



Stadt Neustadt am Rübenberge Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, 1. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF 06-2020



Übersichtsplan
Kartengrundlage: AK5



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

Bauleitplanung:



Stadt Neustadt am Rübenberge
Nienburger Straße 31
31535 Neustadt am Rübenberge

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

0 Gliederung

	Begründung gem. § 2a BauGB	Seite
1	Rechtsgrundlagen	4
2	Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung	4
3	Geltungsbereich und Verfahren	5
4	Planerische Vorgaben und Fachgutachten	7
	4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP)	7
	4.2 Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover (LRP)	8
	4.3 Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (LP)	8
	4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (FNP)	9
	4.5 Bisher wirksame Festsetzungen im Änderungsbereich	11
	4.6 Ziele zur Entwicklung von Bauland der Stadt am Rübenberge	12
5	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets	13
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	16
7	Verbindliche Festsetzungen	17
	7.1 Art der baulichen Nutzung	18
	7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
	7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	21
	7.4 Versickerung von Niederschlagswasser	21
	7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	22
	7.6 Anpflanzen von Bäumen	23
	7.7 Regelungen zu Schottergärten	24
8	Städtebauliche Werte	25
9	Erschließung, Altlasten und Hinweise	25
	9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV	25
	9.2 Ver- und Entsorgung	25
	9.3 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	26
	9.4 Örtliche Bauvorschriften	26
	9.5. Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz	26
	9.6 Hinweise zum Bodenschutz	27
	9.7 Archäologische Hinweise	27
	9.8 Hinweise zum Klimaschutz	28
	9.9 Sonstige Hinweise	28
10	Bodenordnung	28
11	Kosten	28
12	Abwägung	28
13	Beschluss	28

Anlage: Auszug der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge.

1 Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes von 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds.GVBl Nr. 5, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz von 25. September 2017 (Nds.GVBl, S. 338),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22).

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

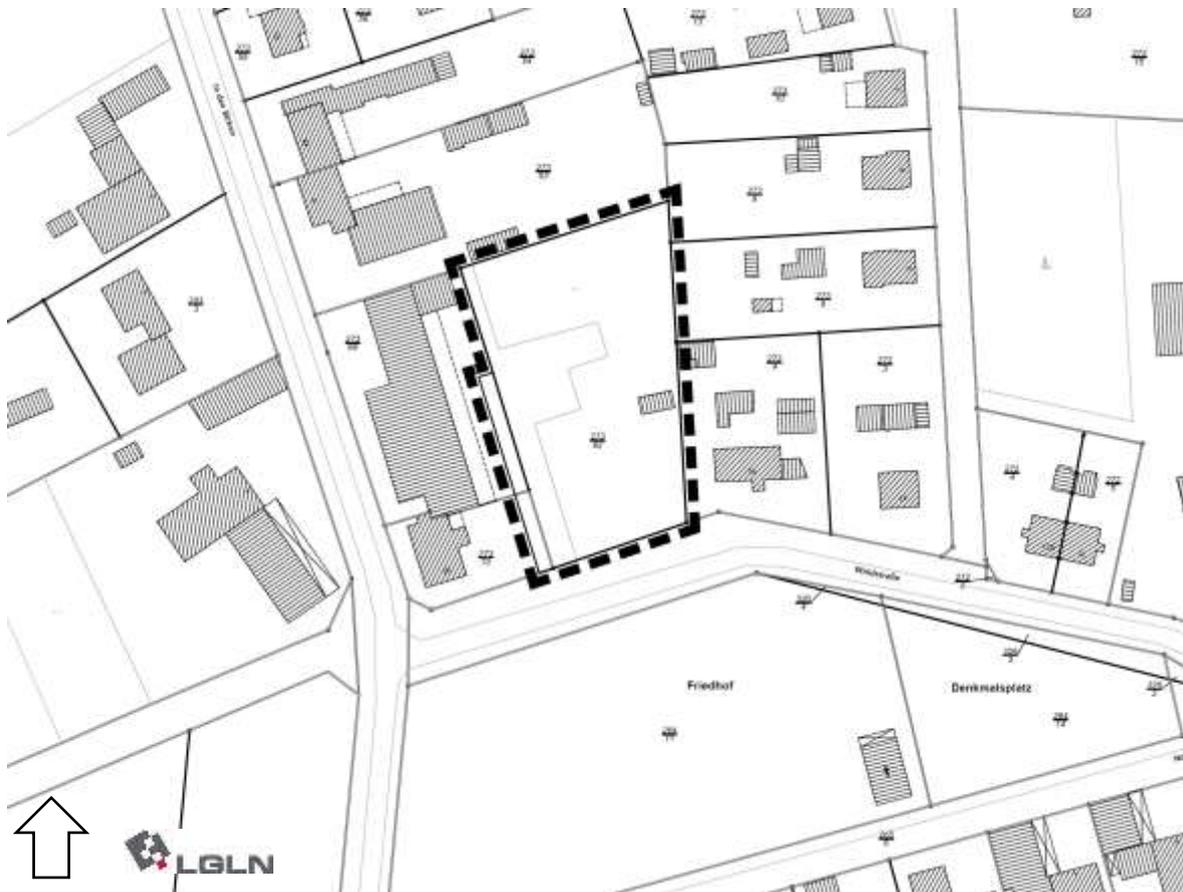
2 Anlass und Aufgabe der Bebauungsplanänderung

Ein privater Grundstückseigentümer beabsichtigt, eine innerörtlich gelegene Grundstücksfläche im Stadtteil Schneeren für die wohnbauliche Entwicklung bereit zu stellen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen, ist diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A erforderlich. Einem entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge in seiner Sitzung am 16.12.2019 zugestimmt, da die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Stadtteil Schneeren notwendig ist und zur Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen beitragen kann.

Aufgabe dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“ ist es, durch verbindliche Regelungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang gebracht und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, gewährleistet werden.

3 Geltungsbereich und Verfahren

Das Plangebiet ist im nachfolgenden Plan mit einer gestrichelten Linie umgrenzt abgebildet.



Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“

Der räumliche Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“ befindet sich im Stadtteil Schneeren der Stadt Neustadt am Rübenberge. Es handelt sich um das Flurstück 273/62, eine weitgehend unbebaute Wiese, die auf Höhe des Friedhofs nördlich an die *Waldstraße* angrenzt. In den Geltungsbereich einbezogen ist ein 3,5 m breiter und 50 m langer Teilbereich des westlich angrenzenden Hausgrundstücks *Waldstraße 20*. Östlich grenzen die Hausgrundstücke *Waldstraße 16* sowie *In den Kiefern 3 und 5* an. Die

Begründung

nördliche Begrenzung des Plangebiets wird durch das Hausgrundstück *In den Birken 8* gebildet.

Der exakte Geltungsbereich ergibt sich durch die Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um im Rahmen der geordneten städtebaulichen Innenentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nachverdichtung mit Wohnhäusern zu schaffen und die Erschließung der neuen Bauplätze zu gewährleisten.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 0,35 ha und war bisher Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“. Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten für den Änderungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen außer Kraft und werden durch die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“ ersetzt.

Für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt und wie im vereinfachten Verfahren, auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden, sofern der Plan eine Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festsetzt. Ein Bebauungsplan, dessen festgesetzte Grundfläche zwischen 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, kann ebenfalls im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese 1. Änderung des Bebauungsplans 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“ dient Maßnahmen der Innenentwicklung i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 1.400 m² fest, die damit weniger als 20.000 m² beträgt. Es ist ein *allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauVNO vorgesehen. Die Planung begründet somit nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Bebauungspläne, die einen engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanung aufweisen, werden aktuell nicht aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB und kann im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll auf die Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m²) die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Artenschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

4 Planerische Vorgaben und Fachgutachten

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Hannover (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen in den Regionalen Raumordnungsplänen (RROP) enthalten. Das RROP 2016 für die Region Hannover wurde inzwischen durch das Amt für regionale Landesentwicklung genehmigt und ist am 10.08.2017 in Kraft getreten.¹

Die Region Hannover legt im RROP ihre räumliche und strukturelle Entwicklung in Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest. Das RROP bildet den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung (Bauleitplanung) der regionsangehörigen Städte und Gemeinden sowie für raumbezogene Fachplanungen (Verkehrsplanung, Landschaftsplanung, Wasserwirtschaft, Rohstoffgewinnung etc.).

Im RROP 2016 für die Region Hannover ist die Stadt Neustadt am Rübenberge als *Mittelzentrum* festgelegt. Dem zentralen Ort Neustadt fallen die Schwerpunktaufgaben *Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und von Arbeitsstätten* sowie die besondere Entwicklungsaufgabe *Erholung* zu.

Schneeren ist gem. RROP eine *ländliche Siedlung ohne Ergänzungsfunktion Wohnen*. Die Siedlungsentwicklung in Schneeren ist daher nur auf die Eigenentwicklung beschränkt (vgl. Kap. 2.1.4 Ziffer 03 RROP). Das Plangebiet liegt in einem *Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung* (vgl. Kap. 3.2.4 Ziff. 03 RROP). Das Plangebiet liegt im „Naturpark Steinhuder Meer“ (vgl. Kap. 3.1.4 RROP).²

Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Baugrundstücken zur dörflichen Eigenentwicklung. Darüber hinaus ist die Baulandentwicklung auch als Beitrag zur Sicherung der kommunalen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen zu werten. Es ist somit nicht zu erwarten, dass die Festsetzungen dieser Bauleitplanung mit den Vorgaben der Regionalplanung konkurrieren.

¹ Quelle: www.hannover.de

² RROP für die Region Hannover, beschreibende Darstellung S. 21.

4.2 Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP)

Für die Region Hannover existiert ein Landschaftsrahmenplan (LRP) aus dem Jahr 2013. Er trifft für den überwiegenden Teil des Siedlungsgebietes keine Aussagen, so auch nicht für das zur Rede stehenden Plangebiet.

4.3 Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (LP)

Aus dem Jahr 1995 (aktualisiert und digitalisiert 2007) liegt ein Landschaftsplan (LP) für die Stadt Neustadt am Rübenberge vor. Der LP gliedert sich in einen Textteil und verschiedene Beipläne/Themenkarten. Im Textteil wird das Ortsbild von Schneeren durch seine Lage auf dem ausgedehnten Geestrücken als ein Stadtteil mit eigenem, unverwechselbarem Charakter beschrieben, der durch seine gut erhaltene Baumstruktur und großflächigen Grünflächen geprägt ist. Künftige Siedlungsausweisungen sind durch die naturräumliche Situation beschränkt und greifen in Natur und Landschaft ein. Daher sind bei Siedlungserweiterung und um das attraktive Ortsbild nicht zu entwerten, erhöhte Gestaltungsanforderungen an die Siedlungskonzepte zu stellen. Das Plangebiet wird nicht explizit genannt (LP 1995, überarb. 2007, Kap. 8.1.5).

Die Themenkarten treffen folgende Aussagen:

Beiplan Nr. 1 „Naturräumliche Gliederung“

Schneeren liegt in der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Talsandebene“ und hier im Naturraum „Hannoversche Moorgeest“ mit der naturräumlichen Einheit „Rehburger Moorgeest“. Als Landschaftseinheit wird „Geest“ mit den Bodentypen Braunerde und Podsole angegeben.

Beipläne Nr. 2 und 3 „Geophysikalische Standorteigenschaften und geophysikalische Schutzpotentiale“

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird für Schneeren mit hoch angegeben, die Bindungsfähigkeit des belebten Oberbodens (Geestböden Podsole und Ranker aus Dünsanden) mit extrem gering.

Beiplan Nr. 5 „Grundwasserneubildung – Schutz vor Beeinträchtigung“

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer Grundwasserneubildungsrate (100 – 200 mm) und somit in einem Bereich der vor Versiegelung geschützt werden sollte. Der Schutz vor Bodenabtrag und Schadstoffeintrag wird als dringlich eingestuft.

Beiplan Nr. 8 „Flächen- und Biotopentwicklung“

Hier liegt das Plangebiet in einem Bereich der Vorrangflächen für Natur und Landschaft mit einem sehr hohen Extensivierungspotential und einem sehr hohen Biotopentwicklungspotential.

Beiplan Nr. 9 „Maßnahmen- und Festsetzungskarte“

Für den Siedlungsbereich von Schneeren wird als vordringliche Maßnahme zum Erhalt und zur Entwicklung der Naturpotentiale im Zusammenhang mit Ortsbild und Ortsrandsituation der Erhalt typischer innerörtlicher Freiräume zur Sicherung des Ortscharakters gefordert. Die Ortslage wird für die Aufstellung einer Baumschutzsatzung vorgeschlagen.

Beiplan Nr. 10 „Aussagen überregionaler Fachplanungen zum Aspekt Erholungseignung“ und Beiplan Nr. 11 „Landschaftsbild und Erholungseignung“

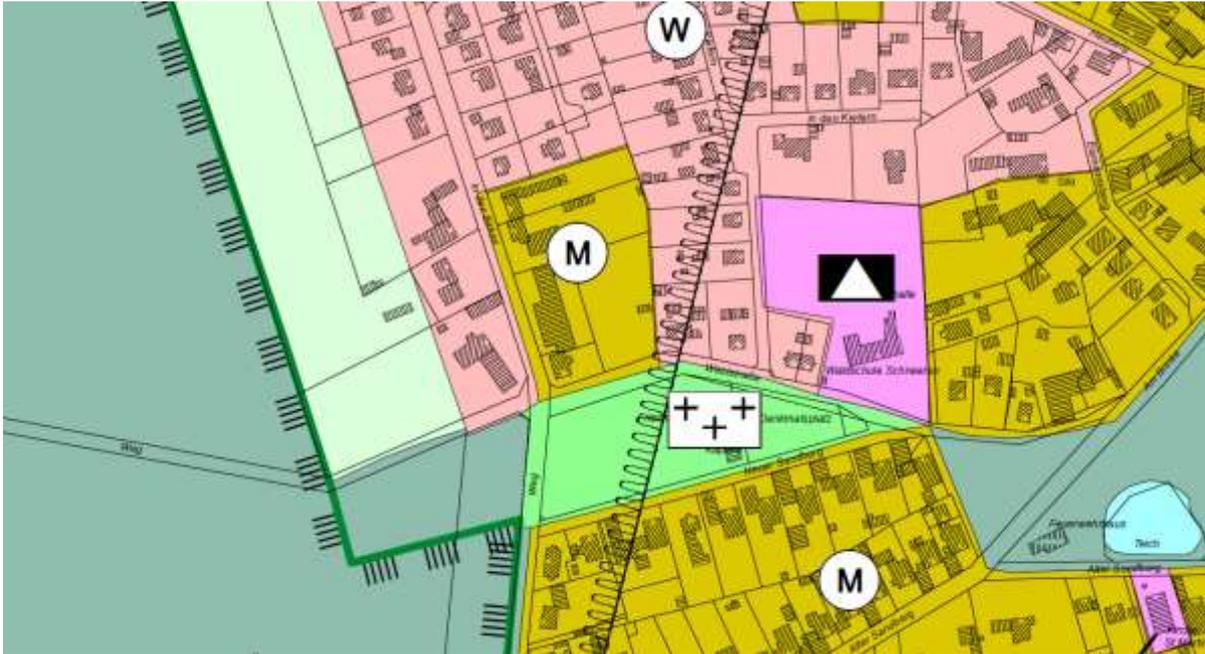
Für Landschaftsbild und Erholungseignung spielt Schneeren weder überregional noch lokal eine Rolle.

Die Ortslage von Schneeren ist vom Landschaftsschutzgebiet „Schneereener Geest – Eisenberg (LSG H 00002) umgeben, das Plangebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Es repräsentiert einen typischen Ausschnitt des Naturraums, die großflächigen Grünlandkomplexe sind bedeutsame Lebensräume für Zug- und Brutvögel. Das LSG dient zudem dem Schutz der FFH-Gebiete Nr. 093 „Rehburger Moor“ und 312 „Häfern“ (ca. 2 km westlich vom Plangebiet entfernt).

4.4 Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rügenberge (FNP)

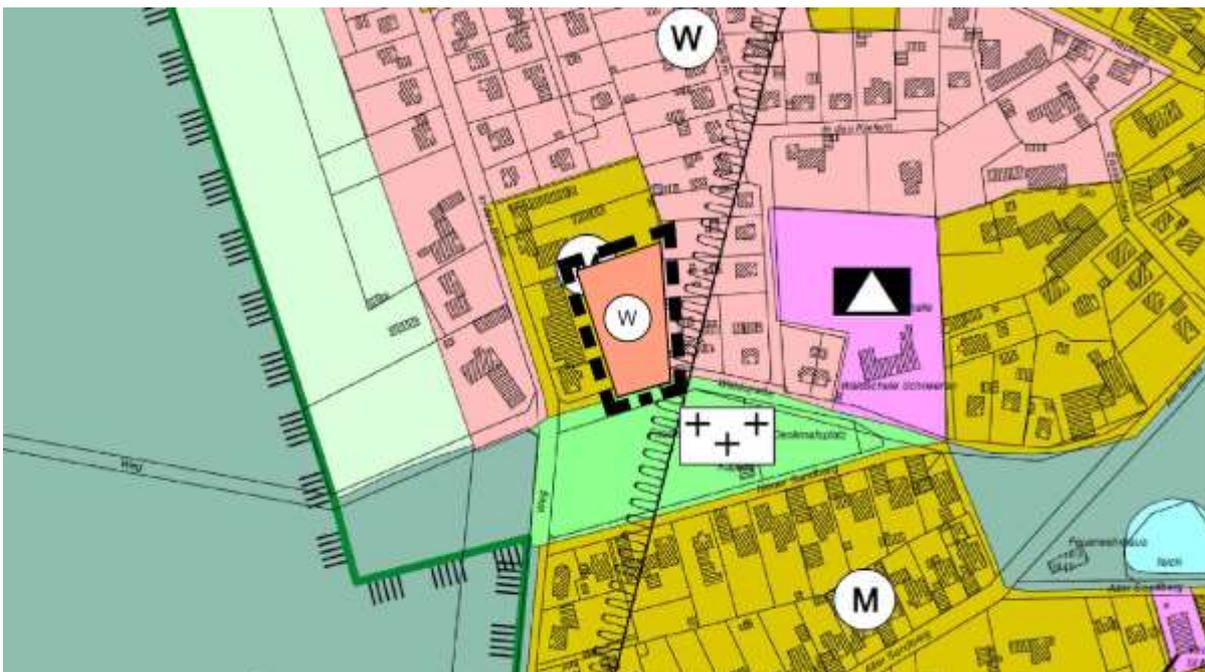
Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neustadt am Rügenberge flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte FNP der Stadt Neustadt am Rügenberge wurde am 10.06.2002 rechtswirksam. Es stellt bisher im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung *gemischte Bauflächen (M)* dar. Diese Darstellung setzt sich nach Westen und Norden hin noch etwas fort, dann schließen *Wohnbauflächen (W)* an. Die unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücke sind im FNP ebenfalls als *Wohnbauflächen* dargestellt. Im Süden grenzt eine *öffentliche Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Friedhof* an. Außerdem ist im FNP als nachrichtliche Übernahme ein *Grundwasservorranggebiet* dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, 1. Änderung nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wird, ist der FNP der Stadt Neustadt am Rügenberge für den betroffenen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein formelles Änderungsverfahren erfolgt auf der Flächennutzungsplanenebene nicht. Nachfolgend sind die bisher wirksame und die angepasste Flächennutzungsplandarstellung abgebildet.



Wirksame Flächennutzungsplandarstellung der Stadt Neustadt am Rügenberge, M. 1:10.000 im Original

Quelle: Stadt Neustadt am Rügenberge



Planzeichenerklärung



Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplans (§ 13a Abs. 2 S. 2 BauGB)

Durch Berichtigung angepasste Flächennutzungsplandarstellung

Begründung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen der wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der FNP wird deshalb mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung künftig im berichtigten Bereich *Wohnbauflächen* darstellen. Damit sind die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen bzw. angepassten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden.

4.5 Bisher wirksame Festsetzungen im Änderungsbereich

Das Plangebiet war bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, der am 15.04.2004 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 312 wurde seinerzeit als einfacher Bebauungsplan für die gesamte Ortslage von Schneeren aufgestellt, um die zulässigen Nutzungen städtebaulich zu ordnen. Er setzt deshalb nur die Art der baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 2 BauNVO fest und trifft keine qualifizierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche etc.

Für das hier in Rede stehende Plangebiet setzt der Bebauungsplan Nr. 312 derzeit ein *Dorfgebiet (MD)* gem. § 5 BauNVO fest, das sich in westliche und nördliche Richtung noch fortsetzt, bis es im Westen an ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* und im Norden an ein *Mischgebiet (MI)* angrenzt. *Dorfgebiete* dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO).

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 312 nach den Vorschriften des § 34 BauGB, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Danach ist im Plangebiet ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB). Demnach wäre die angestrebte Wohnbebauung im Plangebiet nur im unmittelbar an die *Waldstraße* angrenzenden südlichen Bereich des Grundstücks, auf Höhe des östlich angrenzenden Wohnhauses möglich.

Nachfolgend ist ein Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“ abgebildet. Das Plangebiet dieser 1. Änderung ist mit einer weißen gestrichelten Linie gekennzeichnet.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“

Quelle: Stadt Neustadt am Rügenberge

4.6 Ziele zur Entwicklung von Bauland der Stadt Neustadt am Rügenberge

Die Stadt Neustadt a. Rbge. strebt die Erhaltung der Lebensqualitäten in den Stadtteilen an. Dabei wird neben der Anbindung von Wohnbebauung an soziale und technische Infrastrukturen auch die Sicherung der Nahversorgung und Mobilität als Ziel gesetzt. Entsprechende städtebauliche Zielsetzungen wurden als Leitsätze durch Ratsbeschluss vom 10.07.2014 und 02.06.2016 formuliert und dokumentiert.

Begründung

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. In den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, wie Schneeren, soll das Wohnbauland auf Baulücken und Bestandsimmobilien beschränkt werden. Sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen nach BauGB erfolgen.

Im Stadtteil Schneeren bestehen ca. 40 Baulücken, von denen der Verwaltung gegenüber nur vier Eigentümer ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert haben. Der wesentliche Anteil der Baulücken steht somit für die bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Derzeit übersteigt die Baulandnachfrage in Schneeren das verfügbare Bauplatzangebot.

Die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung ist geeignet, in maßvollem Umfang Baugrundstücke für Bauwillige zu schaffen und entspricht dem städtischen Beschluss, Bauland vornehmlich im Rahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Versuche unternommen, im Stadtteil Schneeren neue Bauplätze in geeigneten Innenbereichen oder als Arrondierungsflächen zu entwickeln, die allerdings keinen Erfolg brachten. Für eine Nachverdichtung geeigneter Innenentwicklungsflächen im Bereich *Waldstraße/In den Kiefern* fehlte die Bereitschaft einer ausreichenden Anzahl von Grundstückseigentümern. Für die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts des Baugebiets „Rötzberg Ost“ konnte bisher kein Erschließungsträger gefunden werden. Mit der hier durchgeführten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A können nun, auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Grundstückseigentümer, an geeigneter Stelle im Ort dringend benötigte Baugrundstücke für Bauwillige bereitgestellt werden. Dies entspricht vollumfänglich den politisch beschlossenen Zielen zur Entwicklung von Bauland der Stadt Neustadt am Rügenberge.

5 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Der Stadtteil Schneeren hat etwa 1.450 Einwohner und liegt landschaftlich sehr reizvoll im Naturpark Steinhuder Meer. Das ansprechende Dorfbild zeichnet sich durch eine recht große Zahl gut erhaltener landwirtschaftlicher Bausubstanz aus. Eine besondere Wirkung entfalten der ausgeprägte Eichenbestand und der Weiher im zentralen Bereich der alten Ortslage; Schneeren wird auch als „Das Dorf der tausend Eichen“ bezeichnet.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist vergleichsweise gut. So bestehen in Schneeren u. a. eine kommunale Grundschule, ein kommunaler Kindergarten, Arztpraxis, Pflegeheim, Kirche, verschiedene Gaststätten, eine Filiale der Raiffeisen-Volksbank und ein Hofladen. Das Dorf verfügt über eine gute landwirtschaftliche Infrastruktur (landwirtschaftliche Betriebe, Landmaschinenhandel, Tierarzt etc.) sowie eine sehr aktive Dorfgemeinschaft und eine freiwillige Feuerwehr. Im Ort sind einige Gewerbebetriebe mit entsprechendem Arbeitsplatzangebot sowie eine sozialpsychiatrische Einrichtung ansässig. Darüber hinaus hat auch der Tourismus für

Schneeren aufgrund des beschaulichen Ortsbilds sowie der Lage im Naturpark Steinhuder Meer und am Rand der Südheide eine wirtschaftliche Bedeutung.

Das Plangebiet ist Bestandteil der bebauten Ortslage von Schneeren. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die dreiseitig von Bebauung umgeben ist und sich nach Süden hin öffnet. Westlich angrenzend befindet sich die dazugehörige ehemalige Hofstelle. Dieses Anwesen besteht aus einem Wohnhaus, angebauter Scheune und Stallung. Viehhaltung wird dort nicht mehr betrieben. Die Scheune wird als Unterstand für landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Eigentumsrechtlich sind die ehemalige Hofstelle und das Plangebiet noch eine Einheit. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Grundstücksflächen eines ehemaligen Handwerksbetriebs, bestehend aus Wohnhaus und Werkstattgebäude. Die gewerbliche Nutzung besteht nicht mehr, das Anwesen dient aktuell Wohnzwecken. Östlich grenzen Wohngrundstücke an das Plangebiet, die mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern bebaut sind. Südlich der an das Plangebiet angrenzenden *Waldstraße* befindet sich der Friedhof.

Zwischen dem Plangebiet und dem als Verkehrsfläche ausgebauten Teil der Waldstraße verläuft ein stufenförmig angelegter Entwässerungsmuldenstreifen sowie eine straßenbegleitende Reihe von Eichen. In diesem Bereich wäre eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets nur mit erheblichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum und dem Verlust mindestens einer Eiche möglich. Es ist deshalb bereits eine Zufahrtsmöglichkeit am südwestlichen Rand des Plangebiets vorbereitet worden. Auf dem Grundstück besteht außerdem ein Schmutzwasseranschlusschacht des öffentlichen Schmutzwasserentsorgungsnetzes.



Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Quelle: Google Erath

Das Plangebiet selbst stellt sich im Wesentlichen als Artenarmes Intensivgrünland trockener Standorte (GIT) dar und wird als Weideland genutzt. Bis auf zwei Kirschbäume, eine Eibe,

Begründung

einen Haselnussstrauch und ein Brombeergebüsch liegt kein Gehölzbestand im Plangebiet vor. Auf der westlich angrenzenden Fläche besteht ein Walnussbaum, der durch die Planung nicht betroffen ist.

Ungefähr mittig des Plangebiets befinden sich zwei bauliche Anlagen. Hierbei handelt es sich um die befestigte, zweiseitig mit einer Betonwand umgebene ehemalige Miste und einen Holzschuppen.

Das Plangebiet liegt in keinen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 27 BNatSchG, es befinden sich dort auch keine gesetzlich geschützten Biotop, Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 bis 30 BNatSchG).

Das Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist aufgrund der Biotopstruktur nicht zu erwarten. Aufgrund der Gebietsstruktur und fehlender Verflechtungen kann das Plangebiet als Lebensraum für diese Arten ausgeschlossen werden.

Laut § 44 BNatSchG besteht auf die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten der FFH-Richtlinie Anhang IV und europäische Vogelarten) ein Zugriffs- und Tötungsverbot. Damit sind nahezu alle wildlebenden Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Vogelarten besonders geschützt. Daher sind die artenschutzrechtlichen Hinweise im Kap. 9.5 zu beachten, um keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszulösen.

Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der unmittelbaren Umgebung nicht.

In Schneeren besteht eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung). Das Plangebiet liegt in der Zone 2 (übrige Ortslage) dieser Satzung.

Auf den Änderungsbereich einwirkende relevante Geräuschbelastungen, die bei der Planung zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

Die ländliche Struktur der Umgebung und die Belange der Landwirtschaft sind angemessen zu berücksichtigen. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortslage können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen sind.

Mit dieser Bauleitplanung ist der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden, der nach Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsansprüche sowie der relevanten Gesichtspunkte der Ortsteilentwicklung jedoch nicht zu vermeiden ist. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Flächen, die im RROP nicht als *Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft* ausgewiesen sind und die aufgrund der begrenzten Fläche für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung weniger gut geeignet sind. Die Überplanung der Flächen erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer bzw. dem bewirtschaftenden Landwirt.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll als Angebotsplan eine bauliche Verdichtung und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung innerörtlicher Grundstücksflächen ermöglichen, um Investitionen in Wohnraum im Stadtteil Schneeren zu fördern.

Das den Festsetzungen dieser Bauleitplanung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine Aufteilung der Fläche in vier Bauplätze in ortsüblichen Größen vor, auf denen Einzel- oder auch Doppelhäuser errichtet werden können. Es soll ein Wohngebiet in regionaltypisch ländlicher Prägung und Maßstäblichkeit entstehen. Vorrangig wird die Bauform des Ein- bis Zweifamilienhauses angestrebt. Dabei handelt es sich um die in der Umgebung vorherrschenden Bauformen, welche im ländlichen Raum insbesondere durch Familien der sogenannten Gründergeneration nachgefragt wird. Grundsätzlich soll es aber auch möglich sein, Gebäude mit mehreren Wohnungen zu errichten, um beispielsweise generationenübergreifendes Wohnen oder auch die Realisierung von Mietwohnungen zu ermöglichen.



Bebauungsentwurf als städtebauliches Konzept
Verfasser: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER, 03-2020

Begründung

Die Zuwegung soll über eine gemeinsame private Zufahrt geführt werden, die am westlichen Rand des Plangebiets verläuft und an die *Waldstraße* anbindet. Der Anschluss der privaten Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche kann übersichtlich gestaltet werden. Durch die Orientierung der Zufahrt am westlichen Rand des Gebiets wird der Erhalt der Großbäume und des Muldenstreifens im Seitenraum der Waldstraße sowie des Walnussbaums gewährleistet, allerdings muss die Eibe beseitigt werden. Dies darf nur unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Anforderungen erfolgen (siehe Kap. 9.5).

Mit der Änderung des Bebauungsplans sind darüber hinaus insbesondere folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Fortentwicklung des Ortsteils Schneeren als attraktiver Wohnstandort,
- Entgegenwirken von Abwanderungsprozessen aus dem Stadtgebiet,
- Verbesserte Auslastung der bestehenden Angebote sowie der Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und Bestandssicherung des Grundschul- und Kindergartenstandorts,
- Entgegenwirken einseitig überalterter Bevölkerungsstrukturen,
- Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, insbesondere von Familien,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Berücksichtigung der Nutzungen und städtebaulichen Prägung in der Umgebung,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.

Die Planung beinhaltet außerdem folgende umweltbezogenen Zielsetzungen:

- Vorrang der Innenwicklung vor einer Besiedlung des Außenbereichs, um der damit verbundenen fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken,
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes,
- flächensparende Erschließung.

Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden könnten (vgl. Kap. 9.8).

7 Verbindliche Festsetzungen

Die verbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung dieses Bebauungsplans schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen städtebaulichen Konzeption. Maßgeblich sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen.

Nachfolgend sind die Festsetzungen zunächst *kursiv* geschrieben aufgeführt und dann jeweils begründet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Die mit der bisherigen Festsetzung eines *Dorfgebiets (MD)* verbundene Intention entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung, im Plangebiet Baugrundstücke für den Wohnungsbau zu entwickeln. Zwar sind in *MD-Gebieten* gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auch sonstige Wohngebäude zulässig. Im *MD-Gebiet* ist jedoch die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gegenüber den anderen zulässigen Nutzungen deutlich herausgehoben. Mit der im Plangebiet beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung würde die Zweckbestimmung des *MD-Gebiets* nicht mehr erfüllt sein, da das Wohnen einen überproportional hohen Anteil erreicht hätte. Damit im Plangebiet die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gemäß dem städtebaulichen Konzept vollzogen werden kann, setzt der Bebauungsplan ein *allgemeines Wohngebiet (WA)* fest. Damit wird die östlich angrenzende Nutzungsstruktur aufgenommen und nach Westen hin fortgesetzt. Westlich und nördlich verbleibt ein verkleinertes *MD-Gebiet*.

Innerhalb des westlich und nördlich des Plangebiets verbleibenden *MD-Gebiets* besteht zwar keine landwirtschaftliche Hauptnutzung mehr. Der dortige Gebäudebestand unterliegt jedoch teils noch landwirtschaftlicher Nutzung als Lagerstätte und zum Abstellen landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte. Hinzu kommt Wohnnutzung, die etwa $\frac{1}{4}$ der Gebäudefläche innerhalb des nun verkleinerten *MD-Gebiets* umfasst sowie ein ehemals durch einen Handwerksbetrieb genutztes Gebäude, das ggf. wieder gewerblich revitalisiert werden kann. Aufgrund dieser Situation und Nutzungsstruktur ist es nicht erforderlich, für den verbleibenden Teil des *MD-Gebiets* die Art der baulichen Nutzung zu ändern. Dieser Bereich wird deshalb nicht bauleitplanerisch überplant.

Nutzungskonflikte zwischen dem neu festgesetzten *WA-Gebiet* und dem angrenzenden *MD-Gebiet* sind aufgrund der vorliegenden Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird zu den allgemeinen Voraussetzungen über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen auf die Regelungen des § 15 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

Begründung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch nicht ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sind flächenintensiv, was der vorrangigen planerischen Intention einer Entwicklung von attraktiven Grundstücken für den Wohnungsbau entgegensteht.

Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen und therapeutische und psychiatrische Einrichtungen in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der in Baugebieten allgemein zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig sind. Hierzu müssen besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Der Bebauungsplan schließt im WA-Gebiet die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen und therapeutische und psychiatrische Einrichtungen aus. Im Dorf Schneeren bestehen mit dem Alten- und Pflegeheim sowie einer sozialpsychiatrischen Einrichtung bereits entsprechende Anlagen. Ein zusätzlicher Bedarf für diese Einrichtungen zeichnet sich in Schneeren derzeit nicht ab. Die Ansiedlung einer derartigen Einrichtung im Plangebiet würde dem Planungsziel der Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfs und zur Sicherung vorhandener Infrastruktureinrichtungen entgegenstehen. Sie könnte sogar die Gefahr einer Überformung der vorliegenden Nutzungsstruktur bis hin zur Verdrängung des allgemeinen Wohnens in der Umgebung mit sich bringen. Der Ausschluss ist somit erforderlich, um das angestrebte Ziel der Bereitstellung von Baugrundstücken für den Wohnungsbau nicht zu gefährden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl* und die *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets (WA) ist die Grundflächenzahlen (GRZ) 0,4 festgesetzt.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Der Wert *GRZ 0,4* orientiert sich am vorliegenden Maß der Umgebungsbebauung und stellt den Verbleib ausreichender privater Freiflächen sicher. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die *Grundflächen* von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im *WA-Gebiet* entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist die Voraussetzungen gegeben, dass die erforderliche Zufahrt angelegt werden kann, da deren Flächenversiegelung auf die Grundfläche anzurechnen ist. Zudem wird die Errichtung einer ausreichenden Anzahl von Einstellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen gefördert.

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ermöglicht es im Baugenehmigungsverfahren eine größere Überschreitung der GRZ als die zuvor beschriebenen 50% im Einzelfall zuzulassen. Diese Vergünstigung soll im Plangebiet nicht angewendet werden. Die Flächenversiegelung soll auf das städtebaulich angemessene Maß von 0,6 für das Hauptgebäude einschließlich der übrigen versiegelten Flächen begrenzt sein.

Höhe baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Trauf- und Firsthöhen einzuhalten:

- *Traufhöhe maximal* 5,0 m
- *Firsthöhe maximal* 9,0 m

Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die Hauptdachflächen der jeweiligen Gebäude.

Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.

Das städtebauliche Gesamtbild wird maßgeblich durch die Wand- bzw. Gebäudehöhen der Gebäude bestimmt. Um ein Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild zu gewährleisten und eine städtebauliche Harmonie zu erreichen, setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage von § 18 BauNVO maximale Trauf- und Firsthöhen fest. Durch die Begrenzung der zulässigen *First- und Traufhöhen* wird eine Überformung des Siedlungsbilds durch die Neubebauung ausgeschlossen. Außerdem kann eine Beeinträchtigung der Nachbarschaftsbauung infolge unzureichender Besonnung bzw. Belichtung verhindert werden.

Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand. First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Im Zusammenspiel mit den *örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung* (siehe Anlage) gewährleisten diese maximalen *Trauf- und Firsthöhen* eine der Umgebungsbebauung angepasste Kubatur.

Zur exakten Bestimmung der jeweiligen *First- und Traufhöhen* sind gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO verschiedene Bezugspunkte in die Planzeichnung eingetragen worden, die durch ein Höhenaufmaß bestimmt wurden. Es ist immer der Bezugspunkt zugrunde zu legen, der der jeweiligen baulichen Anlage am Nächsten liegt. Die Festsetzung verschiedener Höhenpunkte ist insbesondere erforderlich, da das Gelände insgesamt einen Niveauunterschied von rund 2,65 m aufweist.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der *offenen Bauweise* ist im Plangebiet nur die *Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern* zulässig. Die Einzel- und Doppelhausbauweise entspricht der Umgebungsbebauung. Sie ermöglicht neben der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern auch ein Angebot verschiedener Bauformen und Wohnungsangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.

Innerhalb des durch die Baugrenzen gebildeten Baufeldes müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Der Baugrenzenverlauf orientiert sich grundsätzlich am Verlauf der *Waldstraße* sowie den Grundstücksgrenzen. Zur Waldstraße hin beträgt der Baugrenzenabstand 5 m und orientiert sich damit an der durch die Bestandsbebauung vorgegebenen Bauflucht. Zu den östlich und nördlich benachbarten Grundstücken hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein. Generell gelten darüber hinaus die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Diese Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung als Folge der neuen Bebauung vollständig ausgeschlossen. Nach Westen hin orientieren sich die Baugrenzen an der geplanten privaten Grundstückszufahrt, die im Bebauungsplan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist (vgl. Kap. 7.5).

7.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Den Versickerungsanlagen dürfen Gartenteiche oder Zisternen vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Errichtung eines Wasserspeichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Begründung

Innerhalb der *Waldstraße* besteht kein Regenwasserkanal, an den das Baugebiet angeschlossen werden könnte. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden zusätzliche Versiegelungen des Bodens ermöglicht. Wenn das Niederschlagswasser abgeleitet wird, hat dies in zweifacher Hinsicht Auswirkungen. Zum Einen wird dadurch die Grundwasserneubildungsrate verringert und zum Anderen trägt es bei Starkregenereignissen zu möglichem Hochwasser in den Bächen und Flüssen bei. Nach § 56 WHG besteht die Verpflichtung zur Versickerung auf den Grundstücksflächen. Deshalb wird festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Da die anstehenden Sandböden eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers problemlos zulassen, trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

7.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur verkehrlichen und sonstigen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet fest. Ein Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

Am westlichen Rand des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine 3,5 m breite und 50 m lange Fläche als *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB fest, die am Ende als Wendebereich sowie als Aufstellfläche für die Feuerwehr aufgeweitet ist. Innerhalb dieser Fläche sollen die private gemeinschaftliche Grundstückszufahrt der geplanten Bauplätze angelegt und Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Diese Leitungs- und Fahrrechte müssen per Baulast gesichert werden. Eine entsprechende Vereinbarung wird in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neustadt am Rügenberge aufgenommen.

Es ist zu beachten, dass die private Erschließung durchgängig mit Einsatz- und Hilfeleistungsfahrzeugen befahren werden kann. Die Fahrbahnbreiten, Kurvenradien und Lichtraumprofile der befahrbaren Flächen einschließlich der Wendebereiche sind analog § 2 DVNBauO zu wählen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein.

Das Müllfahrzeug wird die private Zufahrt nicht befahren, da dort keine Wendemöglichkeit für das Müllfahrzeug vorgesehen ist. Die Bewohner müssen deshalb an den Abfuhrtagen die jeweiligen Abfallbehälter im Seitenraum der *Waldstraße* aufstellen. Dort ist eine ausreichend große Aufstellfläche im Zusammenhang mit der Anbindung des Plangebiets an die bestehende befestigte Verkehrsfläche herzustellen.

7.6 Anpflanzen von Bäumen

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm

Begründung

gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Laubbaumarten siehe Pflanzliste).

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus spec. als Hochstamm</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Malus-Hybriden</i>	Zierapfel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Fragus sylvatica</i>	Rotbuche

Sowie die jeweiligen Sorten der Baumarten (keine Kugel- oder Säulenformen)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

Schneeren zeichnet sich durch ein dörfliches bzw. ländliches Siedlungsbild aus, das maßgeblich durch den Bestand an Großbäumen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücksflächen geprägt wird. Das neue Baugebiet soll sich als harmonischer Bestandteil dieses dörflich geprägten Siedlungsbildes darstellen. Dazu gehören Laubbäume und Obstbäume auf den Grundstücken. Der Bebauungsplan setzt deshalb gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, dass je Baugrundstück pro angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laub- (Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang) oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Geeignete Arten sind in der obigen Gehölzliste aufgeführt. Wenn die Grundstücke entsprechend dem städtebaulichen Entwurf parzelliert werden, müssten je Bauplatz zwei Laub- bzw. Obstbäume angepflanzt werden.

7.7 Regelungen zu Schottergärten

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 84 Abs. 3 NBauO auch i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB mit Ausnahme von zulässigen anderen Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Freisitze, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

Das Anlegen von Schottergärten ist nur bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Grundstück zulässig.

Begründung

Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Nicht gemeint sind klassische Stein- und Kiesgärten bzw. Staudenmischpflanzungen in entsprechendem Pflanzsubstrat, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

In § 9 Abs. 2 NBauO ist bereits geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Ob Schottergärten auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind ist zurzeit nicht abschließend rechtlich geklärt. Durch diese textliche Festsetzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB das Anlegen von Schottergärten bis zu einer max. Größe von 20 m² freigestellt, um der Vielfalt gestalterischer Vorstellungen der Bürger bei der Anlage von Gärten Rechnung zu tragen. Mit der Einschränkung der Zulässigkeit von Schottergärten werden folgende ökologische Ziele verfolgt:

- **Schutz des Grundwassers**
Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.
- **Schutz der natürlichen Bodenfunktionen**
Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotop, für lebendige Gärten wie auch für die Nahrungsmittelproduktion. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer und v.v. Mikroorganismen. Intakte Böden sind ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann. Und Böden sind über sehr lange Zeiträume entstandene, komplexe Gebilde, die sich nicht einfach wiederherstellen lassen, wenn sie einmal zerstört oder entfernt worden sind.
- **Artenvielfalt erhalten/ fördern**
Selbst mit geringem Pflegeaufwand können begrünte Gärten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere sein. Wer z.B. Hecken, Blumenwiesen oder andere Biotop mit vielfältigen heimischen Pflanzenarten anlegt, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind, kann davon ausgehen, dass sich besonders viele Vogel-, Insekten- und andere Arten in dem Garten einfinden.
- **Kleinklima verbessern**
Bei steigenden Temperaturen verdunsten Pflanzen mehr Wasser. Weil für die Verdunstung von Wasser Energie aufgewendet werden und diese der Umgebungsluft entzogen werden muss, kühlen begrünte Flächen im Sommer die Luft. Bäume und Sträucher sorgen zudem für Beschattung und können so im Sommer die Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich erhöhen.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.494 m ²
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten Flächen	(266 m ²)
Gesamtfläche des Plangebiets	3.494 m²
Zulässige Grundfläche im WA-Gebiet	
3.494 m ² x 0,4	1.397,6 m ²
zuzüglich 50% Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO	698,8 m ²
Gesamt zulässige Grundfläche im WA-Gebiet	2.096,4 m²

9 Erschließung, Altlasten und Hinweise

9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird über eine noch anzulegende private Zufahrt, die an die *Waldstraße* anschließt, an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der *Waldstraße*.

9.2 Ver- und Entsorgung

Im der *Waldstraße* sind die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Träger der Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Neustadt.

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gelsenwasser AG.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Neustadt am Rügenberge sicher zu stellen.

Träger der Abwasserentsorgung ist der Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt am Rügenberge.

Begründung

Das Plangebiet kann an das zentrale Kommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den aha-Zweckverband Region Hannover. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter der durch die kleinen Stichstraßen erschlossenen Grundstücke am Abfuhrtag auf den jeweiligen Aufstellflächen für Abfallbehälter aufgestellt werden müssen.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist erforderlich und möglich. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen ist. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Den Versickerungsanlagen dürfen Gartenteiche oder Zisternen vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Errichtung eines Wasserspeichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

9.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Rüstungsaltslasten

Altlasten und andere Ablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenbehörde der Region Hannover zu unterrichten.

9.4 Örtliche Bauvorschriften

Für den Stadtteil Schneeren besteht eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes. Das Plangebiet liegt in der Zone II dieser Satzung. Derzeit werden die Bauvorschriften überarbeitet. Solange die neuen Regelungen noch nicht vorliegen, sind die bestehenden Vorschriften der Gestaltungssatzung bei den Bauvorhaben einzuhalten, hierbei handelt es sich um die §§ 6 und 7. Die für das Plangebiet maßgeblichen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen dieser Begründung an. Weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

9.5 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen.

Begründung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/ Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

Bei Beachtung der oben genannten Hinweise ist mit keinem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu rechnen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen verschiedene Großbäume. Bei den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung dieser Bäume beispielsweise durch Grundwasserabsenkung oder Beschädigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vermieden wird. Es sind deshalb ggf. Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LPH4 vorzusehen.

9.6 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

9.7 Archäologische Hinweise

Die Hinweise zur Archäologie werden nach der Trägerbeteiligung eingefügt.

9.8 Hinweise zum Klimaschutz

Zum globalen Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan beinhaltet deshalb keine Festsetzungen, die klimaschützende Maßnahmen beim Hausbau, wie beispielsweise die Vorgabe der Gebäudestellung oder Dachneigung etc., einschränken. Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen beim Hausbau empfohlen:

- optimale Wärmedämmung und Dichtigkeit, möglichst Passivhausbauweise,
- kompakte Baukörper mit Ausrichtung zur Sonne,
- Einsatz von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung,
- Reduzieren des Energiebedarfs, z. B. durch den Einsatz von Fotovoltaik und Wärmerückgewinnungsanlagen.

9.9 Sonstige Hinweise

Die Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen fest. Es entstehen der Stadt somit keine Kosten.

12 Abwägung

Erfolgt nach Durchführung der Verfahrensschritte gem. § 3 und 4 BauGB.

13 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt am Rübenberge,

Bürgermeister

**Örtliche Bauvorschrift
zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles
S c h n e e r e n
der Stadt Neustadt a. Rbge.**

A U S Z U G

**II. Abschnitt
Gestalterische Festsetzungen für die übrige Ortslage**

§ 6

- (1) Die Außenwände von Wohngebäuden sind nach außen hin sichtbar in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk bzw. Klinkern (siehe § 3 (2) zu erstellen).
Zusätzlich können für Wohnbauten für untergeordnete Fassadenteile Holzverkleidungen zugelassen werden.
Für die Außenwände von Wirtschaftsgebäuden sind rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk und rote oder rotbraune Wellbastzementplatten, Spundwandprofilplatten oder Schindeln und Holzverkleidungen in dem vorgenannten Rahmen zugelassen.
- (2) Als Dachform sind nur Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldächer zugelassen.
- (3) Bei eingeschossigen Anbauten bzw. Nebenanlagen und Garagen, die nicht mehr als 2/3 der Grundfläche des Hauptbaukörper einnehmen, ist als Abweichung der § 6 Abs. 2 das Flachdach zugelassen. Die farbliche Gestaltung der Außenwände von Nebenanlagen und Garagen ist nur im Farbton der Außenwände des Hauptgebäudes zulässig.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer gegen die Tatbestände dieser örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig verstößt.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung in Kraft.
Beschlossen vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 09.02.1978
Neustadt a. Rbge., den 19. März 2001
Bürgermeister i. V. Stadtdirektor