

Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr.513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

vom 06.01.2020 bis 20.01.2020

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben

vom 16.12.2019 bis 20.01.2020

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
mit Schreiben

vom 04.03.2021 bis 06.04.2021

vom 25.02.2021 bis 06.04.2021

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

I. Gesamtliste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
1.1	Region Hannover	14.01.2020	B, K, U, H, V
1.2		06. u. 13.04.2021	K, H, Z
2.1	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover	16.01.2020	K
2.2		26.03.2021	Z
3.	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz	Keine Äußerung	
4.1	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	20.01.2020	H, U, K
5.2	DB Services Immobilien GmbH	31.03.2021	V
6.1	EBA – Eisenbahn-Bundesamt	09.01.2020	K
7.1	IHK Hannover-Hildesheim	10.01.2020	K, B
8.2	Handwerkskammer Hannover	29.03.2021	K, H, Z
9.	HVH – Handelsverband Hannover e. V.	Keine Äußerung	
10.2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	30.03.2021	V, N
11.	Finanzamt Nienburg	Keine Äußerung	
12.	Amt für regionale Landesentwicklung Leine Weser, Domänenamt	Keine Äußerung	
13.1	Amt für regionale Landesentwicklung Leine Weser	13.01.2020	Z, T
13.2		26.03.2021	Z, T
14.1	LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst	07.01.2020	H, B
14.2		01.03.2021	H, K, B
15.	LGLN - Katasteramt Hannover	Keine Äußerung	
16.	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge	Keine Äußerung	
17.	Landvolk Hannover e. V.	Keine Äußerung	
18.	Nds. Heimatbund e. V.	Keine Äußerung	
19.	Naturschutzbeauftragter westlich der Leine	Keine Äußerung	
20.1	Naturschutzbeauftragter östlich der Leine	13.01.2020	U, H
21.	Stadtnetze Neustadt Rbge. GmbH	Keine Äußerung	
22.1	Wasserverband Garbsen-Neustadt Rbge.	16.12.2019	K, Z

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Datum der Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
23.1	Abfallwirtschaft Region Hannover	16.12.2019	K, H
24.1	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.01.2020	K
24.2		12.03.2021	K
25.	Rasannt Vertrieb Telekommunikation	Keine Äußerung	
26.1	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH	08.01.2020	K
26.2		30.03.2021	K
27.	Northern Access GmbH	Keine Äußerung	
28.1	Avacon Netz GmbH	19.12.2019	K
29.1	PLEdoc GmbH	17.12.2019	K
29.2		09.03.2021	K
30.1	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)	17.12.2019	K
31.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn (BNetzA)	Keine Äußerung	
32.	TenneT TSO GmbH SuedLink	Keine Äußerung	
33.	Transnet BW GmbH SuedLink	Keine Äußerung	
34.	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	Keine Äußerung	
35.	Bischöfliches Generalvikariat	Keine Äußerung	
36.	BUND Kreisgruppe Region Hannover, Herrn Rene Hertwig	Keine Äußerung	
37.	BUND Kreisgruppe Region Hannover, Frau Marion Domnick	Keine Äußerung	
38.1	Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt	10.01.2020	Z, P, T, B
38.2		06.04.2021	Z, K
39.	NABU Niedersachsen - Landesgeschäftsstelle	Keine Äußerung	
40.1	Landeswanderverband Niedersachsen e. V.	20.01.2020	K

II. Liste der Äußerungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Nr.	Öffentlichkeit	Datum der Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
1.1	Autozentrum Hagen	15.01.2020	B
1.2		26.03.2021	H, Z
2.1	Öffentlichkeit 2	20.01.2020	K, Z, P, V
2.2		01.04.2021	H, K, Z

Verfahren: Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift

I. Äußerungen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1. 1.1	<p><u>Region Hannover</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 14.01.2020 zu dem Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt" der Stadt Neustadt a. Rbge. wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Brandschutz:</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p> <p><u>Naturschutz:</u> Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen. Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none">• Im Vorentwurf zur Begründung wird die Größe des Plangebietes unter II.1. mit 2,3 ha angegeben (Seite 10). Auf Seite 21 heißt es unter Punkt IV.A.1., der Geltungsbereich des B-Plans sei 4,9 ha groß. Handelt es sich hierbei um einen Tippfehler?	<p>Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden (vgl. die Äußerung des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt, lfd. Nr. 22).</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Regelungen des Artenschutzes werden beachtet.</p> <p>Der Tippfehler unter VI.A.1, Seite 21 wird korrigiert.</p>	<p>B</p> <p>K</p> <p>U</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<ul style="list-style-type: none"> • Zu VI.B.3.: Das Schutzgut „Fläche“ findet in diesem Kapitel bisher keine Berücksichtigung (wie z. B. Quantifizierung der Dichte und Bewertung entsprechend vorhandener Zielvorgaben für den Flächenverbrauch). Zur Auswirkungsprognose für das Schutzgut Boden kann noch nicht abschließend Stellung genommen werden, da noch die Überprüfung der besonderen Schutzwürdigkeit aussteht. • Zu Kapitel VI.B.12. kann erst Stellung genommen werden, wenn die konkret geplanten Maßnahmen auf Flurstück 17/3, Flur 4, Gem. Hagen festgelegt wurden, bzw. wenn eine Fläche für die Entwicklung der CEF-Maßnahme benannt wird. • Bzgl. der Bewirtschaftungsauflagen für die CEF-Fläche wird empfohlen, zu ergänzen, dass im Falle einer regelmäßigen jährlichen Mahd ein Umbruch der Fläche alle drei Jahre ausreichend ist. <p><u>Gewässerschutz:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen. <u>Hinweis:</u> Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet (WSG) „Hagen“ – Zone III, die Schutzgebiets-VO ist zu beachten.</p>	<p>Wie im Umweltbericht ausgeführt wird das Schutzgut Fläche im Kontext mit dem Schutzgut Boden berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird prinzipiell aber als integrierendes Schutzgut im Zusammenhang mit den übrigen Schutzgütern mit flächenhafter Betroffenheit thematisiert. Dadurch wird das Augenmerk auf Fläche als Schutzgut stärker hierauf fokussiert. Die Ziele des Boden- und Flächenschutzes (BauGB, BBodSchG und BNatSchG) bilden den Bewertungsmaßstab für die Untersuchung. Die Zielvorgaben für die Minimierung des Flächenverbrauchs (nds. Nachhaltigkeitsstrategie 2017) können nicht projektbezogen angewendet werden, solange es keine Konkretisierung von Zielvorgaben und regelmäßige Bilanzierung auf kommunaler Ebene gibt.</p> <p>Die Überprüfung der Schutzwürdigkeit des Bodens im Rahmen der Bodenuntersuchung hat ergeben, dass keine Eschböden im Plangebiet vorkommen.</p> <p>Die Maßnahmen wurden im Umweltbericht ergänzt. Die Hinweise zu Bewirtschaftungsauflagen werden geprüft und ggfs. ergänzt.</p> <p>Der Hinweis der Region wird zur Kenntnis genommen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Durchführung der Planung.</p> <p>Die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet ist bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Schutzgebietsverordnung ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu</p>	<p>U</p> <p>U</p> <p>H</p> <p>V</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		beachten. Aufgrund der geplanten Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ sind Konflikte nicht zu erwarten.	
	<p><u>Immissionsschutz:</u> Die Zuständigkeit für die benachbarte Biogasanlage liegt beim GAA Hannover; es wird deren Beteiligung empfohlen.</p> <p><u>Belange des ÖPNV:</u> Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Hagener Straße. In diesem Bereich liegt die Haltestelle „An den Eichen“ der Buslinie 840. Diese Haltestelle muss weiterhin anfahrbar sein. Ggf. muss sie verlegt und dann so gestaltet werden, dass sie barrierefrei ist (vgl. Nahverkehrsplan 2015).</p> <p><u>Regionsstraßen:</u> Die Erschließung erfolgt zur K 301. Aus straßenplanerischer Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Baukosten für die Anbindung des Plangebietes an die o. g. Regionsstraße sowie die Mehrunterhaltungskosten für den geplanten Einmündungsbereich von der Stadt Neustadt zu tragen sind. Über Baudurchführung und Kostentragung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung mit der Region Hannover zu schließen. Es wird zudem darum gebeten, die Ausführungspläne vor Baubeginn mit dem Fachbereich Verkehr der Region Hannover abzustimmen. Darüber hinaus ist die gesamte Planung frühzeitig mit dem FB Verkehr der Region Hannover abzustimmen. Auch sind die Sichtdreiecke einzuhalten.</p>	<p>Das Gewerbeaufsichtsamt wurde beteiligt. Vgl. lfd. Nr. 2.</p> <p>Die äußere Erschließung des Plangebiets wurde überarbeitet. Sie erfolgt nun von der Nordseite des Plangebiets über die Straße „Zum Bahnhof“. Die Haltestelle ist daher von der äußeren Erschließung des Plangebiets nicht betroffen.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Durchführung der Planung beachtet. Eine Vorabstimmung mit dem FB Verkehr der Region Hannover ist aufgrund der Verlegung der Anbindung an die Regionsstraße auf die Nordseite des Plangebiets bereits erfolgt.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>H</p>
	<p><u>Regionalplanung:</u> Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar, sofern die unten benannten Ziele der Raumordnung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes- Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Regionale Raumordnungsprogramm Region Hannover 2016 (RROP 2016).</p> <p><u>Belange der Wasserversorgung / Trinkwassergewinnung</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung „Hagen/Neustadt“ gemäß RROP 2016.</p> <p>Im RROP 2016 werden zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festgelegt.</p> <p>In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der Zweckbestimmung der Trinkwassergewinnung vereinbar sein (vgl. RROP 2016 Abschnitt 3.2.4 Ziffer 03).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abgrenzungen der Vorranggebiete Trinkwassergewinnung an den Einzugsgebieten der bestehenden und geplanten Wasserversorgungsanlagen bzw. bestehenden Wasserwerken und den ausgewiesenen Wasserschutzgebieten orientieren.</p> <p>Für den Großteil der Einzugsgebiete sind Wasserschutzgebiete nach dem NWG durch Verordnung festgesetzt.</p> <p>Vorranggebiete sind als so genannte Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.</p> <p><u>Zu den Belangen der Trinkwassergewinnung wird auf die Stellungnahme der zuständigen Wasserbehörde hingewiesen.</u></p> <p><u>Sofern die zuständige Wasserbehörde keine Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Planung hat, bestehen hinsichtlich der Belange der Trinkwassergewinnung auch aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.</u></p> <p><u>Belange der Landwirtschaft</u></p> <p>Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gemäß RROP 2016.</p>	<p>Die Lage des Plangebiets im Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung ist in Abschnitt I.4. der Begründung bereits aufgeführt. Die Lage im Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die untere Wasserbehörde hat lediglich auf die Beachtung der Schutzgebietsverordnung hingewiesen (siehe oben „Gewässerschutz“).</p> <p>Die Ausführungen der Region werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>V</p> <p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Gemäß RROP 2016 Abschnitt 3.2.1 Ziffer 02 sollen Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor weiterer Inanspruchnahme geschützt und für eine nachhaltige Landwirtschaft gesichert werden.</p> <p>Zum Schutz des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage werden Flächen mit einem teilräumlich spezifischen relativ hohen natürlichen Ertragspotenzial als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft festgelegt.</p> <p>Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Grundsätzlich sind die Belange der Landwirtschaft als sogenannte Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Eine entsprechende Abwägung ist in der Begründung zum Vorentwurf dokumentiert.</p>		
1.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 06.04.2021 und 14.04.2021</p> <p><u>Naturschutz:</u> von Seiten des Naturschutzes bestehen keine Anregungen und Bedenken mehr.</p> <p><u>Brandschutz:</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits in der Begründung ergänzt. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden (vgl. die Äußerung des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt, lfd. Nr. 22.1).</p>	<p>K</p> <p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p><u>WohnBaulInitiative der Region Hannover</u></p> <p>Vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnungen in der Region Hannover wird die vorgelegte Planung begrüßt.</p> <p>Um den Bedarf an Wohneinheiten zu decken, sollten die Wohnbauflächenpotenziale in der Region Hannover in einer bestimmten Dichte laut Regionalem Wohnraumversorgungskonzept (siehe Dichtemodell) bebaut werden, auch um die Flächeninanspruchnahme möglichst zu reduzieren.</p> <p>Der OT. Hagen ist dem Siedlungstyp Ergänzungsstandort zuzuordnen, sodass hier ein Orientierungswert von 26 Wohneinheiten/ha Bruttobauland anzusetzen ist.</p> <p>Gemäß den Planunterlagen werden rund 4,6 ha Bruttobauland in Anspruch genommen, sodass <u>rund 121 Wohneinheiten, davon 48 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und 73 Wohneinheiten in EZFH-Bauweise, auszuführen wären.</u></p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nähe der S-Bahn-Station Hagen wird die <u>vorgelegte Planung kritisch gesehen.</u></p>	<p>Die dem Wohnraumversorgungskonzept der Region zugrunde gelegten Dichtekennwerte, insbesondere für den Siedlungstyp Ergänzungsstandorte, werden seitens der Stadt kritisch und i.d.R. als viel zu hoch angesehen. Entstanden sind sie aus Vergleichswerten der Region Stuttgart und dem Wunsch der Region möglichst viele WE nachzuweisen. Die Werte können als anzustrebendes Ziel der Region betrachtet werden; die Entscheidung, welche Dichte in den einzelnen Plangebieten der Siedlungsstruktur angemessen sind (auch unter Berücksichtigung der Aus- bzw. Überlastung der sozialen Infrastrukturen) obliegt abschließend der Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit.</p> <p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 einen Beschluss zur Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum gefasst. Danach sollen künftig in Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Bei einer nach dem städtebaulichen Konzept möglichen Gesamtzahl von rd. 70 Wohnungen im Bereich Linnenbalken ergeben sich rd. 15 Wohnungen, die als sozialer Wohnungsbau realisiert werden sollten. Die Stadt wird mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag schließen, der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und den Anteil des sozialen Wohnungsbaus regelt.</p> <p>Die von der Region gewünschten Anzahl an Wohneinheiten entsprechen nicht dem städtebaulichen Konzept für das Baugebiet „Vor dem Linnenbalken“. Sie widersprechen aus der Sicht der Stadt dem dörflichen Charakter von Hagen. Der Vorschlag wird daher nicht berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in „unmittelbarer“ Nähe zur S-Bahn-Station Hagen. Der Abstand zwischen den geplanten Wohngrundstücken und Bahnstrecke beträgt rd. 500 m.</p> <p>Die Stadt ist sich bewusst, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Bahnlärms liegt. Die Standortentscheidung, die zu dieser Fläche geführt hat, ist in der Begründung zur 43. Änderung</p>	<p>Z</p> <p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Es wird empfohlen, <u>mehr Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern</u> vorzusehen.</p>	<p>des Flächennutzungsplans ausführlich dokumentiert. Immissionskonflikte mit dem Bahnlärm werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.</p> <p>Die Stadt wird lediglich die oben beschriebenen Maßnahmen vertraglich sichern. Darüber hinaus können aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dies bleibt den privaten Bauwilligen überlassen.</p> <p>Der Vorschlag wird daher nicht berücksichtigt.</p>	Z
<p>2.</p> <p>2.1</p> <p>2.2</p>	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 16.01.2020 gegen die o.g. Planungen bestehen aus der Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissions-schutzes keine Bedenken. Gemäß dem den Unterlagen beige-fügten Gutachten der GTA werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Einschränkungen der betrieblichen Tätigkeiten in den Gewerbe-bege-bieten und dem Sondergebiet sind im Umkehrschluss nicht zu befürchten. Anregungen und Hinweise werden nicht gegeben.</p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 26.03.2021</p> <p>Zur Konfliktbewältigung sollte eine Abstandsfläche, Pflanzstreifen etc. zwischen der geplanten Wohnnutzung und des Autozentrums vorgesehen werden. Die „Schalltechnische Untersuchung“ zeigt, dass auch die maximalen Geräuschspitzen zwar im Bereich des Zulässigen liegen, Belästigungen durch den geringen Abstand jedoch nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ist die Darstellung eines Pflanzstreifens als Pufferzone zwischen der gemischten Baufläche des wirksamen Flächennutzungsplans und der geplanten Wohnbaufläche nicht erforderlich. Der Vorschlag des Gewerbeaufsichtsamtes ist vor dem Hintergrund, dass dadurch jegliche Belästigungen ausgeschlossen werden soll, überzogen und auch nicht erforderlich. Der Pflanzstreifen ist auch aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da er über die Wirkung als</p>	<p>K</p> <p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>Abstandsfläche hinaus keine weiteren Funktionen erfüllen könnte, wie z.B. als Spielplatz.</p> <p>Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.</p>	
<p>4.</p> <p>4.1</p>	<p><u>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 20.01.2020 Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Wasserlösliche Gesteine liegen im Planungsgebiet in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefährdung (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbe- reich verzichtet werden, sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben.</p> <p>Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.</p> <p>Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allge- meinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzen- den Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geo- technischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit er- gänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.</p> <p>Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsi- schen Bodeninformations-system NIBIS (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/) entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>H</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtsch./Bodenschutz wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzguts Boden sollte dieses in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes- Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.</p> <p>Wir unterstreichen, dass im Plangebiet laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 vorliegen (Stand: 2019, www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf). Sofern dies im weiteren Verfahren geprüft werden soll, empfehlen wir die Auswahl von Personal mit bodenkundlicher Fachkenntnis.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schicht-getreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Ausführungen zum Untersuchungsgegenstand beim Schutzgut Boden werden gemäß der gesetzlichen Vorgaben im BBodSchG ergänzt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass nur die Bodenfunktionen, die im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung infolge der Darstellung als Wohnbaufläche relevant sind, im Umweltbericht betrachtet werden. Ein Teil der in § 2 BBodSchG aufgeführten Bodenfunktionen werden im Zusammenhang mit den anderen Schutzgütern behandelt.</p> <p>Das Bodengutachten hat gezeigt, dass schutzwürdige Böden im Änderungsbereich nicht vorliegen.</p> <p>Die Hinweise aus bodenschutzfachlicher Sicht betreffen die Durchführung der Planung. Sie werden im Umweltbericht bei den schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergänzt.</p>	<p>U</p> <p>K</p> <p>U</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>		
<p>5. 5.2</p>	<p><u>DB Services Immobilien GmbH</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 31.03.2021 Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Energie GmbH und der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p><u>Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</u></p> <p>Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 0527 Wunstorf – Rotenburg. Die 110-kV-Bahnstromleitung ist eine Bahnbetriebsanlage der DB AG und dient u.a. der Energieversorgung der Eisenbahnstrecken.</p> <p>Die Leitung und insbesondere die Maststandorte müssen für Wartungs- und Beschichtungsarbeiten durch Mitarbeiter der DB AG bzw. durch von der DB AG beauftragte Fremdfirmen jederzeit, ggfs. auch mit Fahrzeugen, erreichbar sein.</p> <p>Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand</p>	<p>Die Bahnstromleitung verläuft nicht innerhalb des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes von rd. 50 m zur Achse der Bahnstromleitung sind Nutzungskonflikte mit der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.</p> <p>Der Pflanzstreifen am Westrand des Plangebiets hält mit rd. 37 m ebenfalls ausreichend Abstand.</p> <p>Bauarbeiten im Schutzbereich der Stromleitung sind nicht geplant.</p>	<p>V</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die im Schutzstreifenbereich der 110-kV-Bahnstromleitung liegen.</p> <p>Die Bahnstromleitung verfügt über freiem Gelände und für Bebauungen über einen Schutzstreifenbereich von bis zu 20 m beiderseits der Trassenachse (die genaue Breite ist abhängig von der jeweiligen Mastentfernung zueinander), für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern usw. und in Waldgebieten gilt ein Schutzstreifen von 30 m rechts und links der Trassenachse.</p> <p>Bei der Neuanlage von Straßen, Sportflächen usw. sind die Maste evtl. auf eine erhöhte Sicherheit umzurüsten, die Kosten dafür hat der Veranlasser zu tragen. Wird bei einer Neuanlage bzw. Nutzungsänderung von Verkehrsstraßen die laut VDE / EN 50341 geforderte Mindesthöhe von 7 m am Kreuzungspunkt der Straße mit der Hochspannungsleitung nicht erreicht, ist diese durch bauliche Veränderungen (z.B. Aufstocken / Ersatzneubau der Maste), herzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Veranlasser zu tragen.</p> <p>An den Maststandorten in unmittelbarer Nähe von Straßen muss ein Anfahrtschutz errichtet werden.</p> <p>Bei Grabungen im Schutzstreifen ist ein Abstand von 10 m zu den Mastfundamenten einzuhalten.</p> <p>Der Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung unterliegt aus Sicherheitsgründen u.a. einer Aufwuchsbeschränkung. Dies bedeutet, dass auch künftig Bäume und Sträucher gestutzt bzw. gefällt werden, müssen, um jederzeit einen sicheren Energietransport zu gewährleisten. Bei einer Neuanpflanzung sowie bei der Ausweisung von Landschafts- und Naturschutzgebieten ist dies zu berücksichtigen.</p> <p>Für Bebauungen verfügt die Bahnstromleitung über einen Schutzstreifenbereich. Es sind nur Bauwerke zulässig, bei denen die</p>	<p>Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind nicht geplant. Das gilt auch für Bauarbeiten.</p>	<p>V</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Schutz-/ Mindestabstände zu den bei tiefstem Durchhang ruhenden und / oder ausschwingenden Leiterseil eingehalten werden. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind uns, vor Erteilung einer Baugenehmigung, in jedem Fall Pläne einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind.</p> <p>Das Lagern von Baustoffen aus dem Straßenbau (Beton, Asphalt, Erde usw.) ist innerhalb des Schutzstreifen nur möglich, wenn dabei die laut VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände von mindestens 6 m „Oberkante Materialhaufen zu den stromführenden Leiterseilen“ nicht unterschritten werden.</p> <p>Bei einem Einsatz von Baumaschinen im Schutzstreifen gibt es Einschränkungen. Es ist stets ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten.</p> <p>Im Hinblick auf die durchzuführenden Bauarbeiten wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass jede Annäherung an die stromführenden Teile der 110-kV-Bahnstromleitung, insbesondere mit Baukränen, Mobilkränen, Gerüststangen usw. mit Lebensgefahr verbunden ist. Die DB Energie übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die mit den noch auszuführenden Bauarbeiten in Zusammenhang stehen.</p> <p>In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge Witterungseinflüsse z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis auftreten.</p> <p>Wir bitten vor Beginn von Baumaßnahmen jeder Art innerhalb unseres Schutzstreifens um Information zwecks Unterweisung des Arbeitsverantwortlichen auf die vorhandenen Gefahren.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb der Bahnstrecke 1740 und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft-</p>	<p>Aufgrund des Abstandes zur Stromleitung sind auch keine elektromagnetischen Beeinflussungen zu erwarten.</p> <p>Die Auswirkungen des Bahnlärms wurden in einem Schalltechnischen Gutachten untersucht. Auf dessen Grundlage werden Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>V</p> <p>V</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Wir bitten um die Übersendung der Abwägung. Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.</p>		
<p>6.</p> <p>6.1</p>	<p><u>EBA – Eisenbahn-Bundesamt</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 09.01.2020</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Planfeststellungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 513A "Vor den Linnenbalken - 1. Bauabschnitt mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Hagen o.g. Bebauungsplans nicht berührt.</p> <p>Insofern bestehen Keine Bedenken.</p> <p>Eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren nach Baugesetzbuch ist damit entbehrlich.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>7.</p> <p>7.1</p>	<p><u>IHK Hannover-Hildesheim</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 10.01.2020</p> <p>Sie bitten die Industrie- und Handelskammer Hannover um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan. Mit der vorgelegten Planung sollen im Bereich südlich Zum Bahnhof und westlich Hagener Straße Wohnbauflächen festgesetzt werden. Im Bereich der Mischgebiete sind bereits gewerbliche Nutzungen angesiedelt.</p> <p>Die IHK trägt bezüglich der o. g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken vor. Wir weisen allerdings darauf hin, dass nach unserem Kenntnisstand im Grundstücksbereich „Hagener Straße 67“</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Bedenken der IHK und des betroffenen Betriebs wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem in Abstimmung mit dem Autohaus die von dem Gewerbebetrieb ausgeübten</p>	<p>K</p> <p>B</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>eine Autoreparaturwerkstatt und eine Tankstelle ansässig sind. Insofern ist die vorgesehene Ausweisung dieser Grundstücksfläche als Mischgebiet im Hinblick auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe als planungsrechtlich problematisch einzustufen. Vor allem für die Kfz-Werkstatt sind betriebliche Nachteile nicht auszuschließen.</p> <p>Kfz-Werkstätten sind zwar nicht grundsätzlich als wesentlich störende Betriebe zu beurteilen (BVerwG, B. v. 11.04.1975, BRS 29 Nr. 27), allerdings ist eine Einzelfallbetrachtung in den meisten Fällen erforderlich. In Werkstätten können nämlich einerseits ausschließlich nicht störende Arbeiten, z. B. Elektroreparaturen, Reifeninstandsetzungen oder Achsvermessungen, ausgeführt werden und andererseits solche Arbeiten erfolgen, die besonders geräuschintensiv und daher im hohen Grade störend sind wie Karosseriereparaturen. Dieses zwingt dazu, bei Kfz-Reparaturbetrieben stets zu klären, ob es sich im konkreten Fall um einen nicht wesentlich störenden Betrieb handelt, für den eine Mischgebietsausweisung betrieblich ausreichend ist. Dabei sind auch für die Zukunft geplante Betriebsentwicklungen – dieses gilt auch im Hinblick auf den Tankstellenbetrieb - zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die vorgetragenen Planungsaspekte wurden bei der Erstellung des Schallgutachtens („Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung westlich der Hagener Straße in Neustadt am Rübenberge, OT Hagen", GTA, Hannover, 15.08.2019) und Erarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan bislang nicht belastbar eingegangen.</p> <p>Dieses sollte im weiteren Planverfahren nachgeholt werden. Darüber hinaus empfehlen wir zur frühzeitigen Konfliktvermeidung ein aktives Herantreten der Stadt Neustadt am Rbge. an die betroffenen Betriebe. Die heranrückende Wohnbebauung darf die bestehenden Gewerbebetriebe nicht in ihrem Fortbestand gefährden.</p>	<p>Nutzungen beurteilt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis kommt, dass die durch den Betrieb ausgeübten Nutzungen dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entsprechen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das im Bebauungsplan geplante „Allgemeine Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags können sicher eingehalten werden. Um das Emissionsverhalten des Betriebs klar zu regeln, hat der Betrieb einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, mit dem eine Anpassung der zulässigen Nutzung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit an die Erfordernisse des Betriebs angepasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Bedenken der IHK wurden berücksichtigt.</p>	

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>müssen und dem Pächter (Autozentrum Hagen) dann nicht mehr zur Verfügung stehen. Auf der dann abzutrennenden Fläche befindet sich zurzeit der Kundenparkplatz des Autozentrums Hagen. Ein Ausweichen auf andere Flächen des Grundstücks ist wegen der Tankstelle nicht möglich. Damit wäre eine Weiterentwicklung des Betriebes nicht mehr möglich.</p> <p>Es bedarf an dieser Stelle auch gar keines Fuß- und/oder Radweges, da direkt vor dem Grundstück des Autozentrums Hagen der gemeinsame Fuß-/Radweg Richtung Bahnstation Neustadt-Hagen beginnt. Ca. 100 Meter hinter dem Autozentrum Hagen Richtung Bahnstation ist dann die Zufahrt zum neuen Baugebiet. Dieser geringfügig längere Weg ist für die Benutzer durchaus zumutbar. Außerdem ist für den Anschluss des Baugebietes im 2. und 3. Bauabschnitt jeweils ein weiter Fuß-/Radweg über einen Wirtschaftsweg geplant.</p> <p>Damit wäre das Baugebiet ausreichend und sicherer fuß- und radläufig zu erreichen.</p>	<p>Umsetzung des Bebauungsplans ist zunächst nur die Anbindung des Plangebiets an den Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße erforderlich. Dazu muss der Kanal innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Leitungstrasse verlegt werden. Die Stadt geht davon aus, dass hier eine einvernehmliche Regelung mit dem Autozentrum Hagen gefunden werden kann. Durch die Verlegung des Kanals wird es nur kurzzeitig zu Einschränkungen des Betriebsablaufs kommen.</p> <p>Die Herstellung der Wegeverbindung soll in Abstimmung mit den betrieblichen Erfordernissen des Autohauses erfolgen. Dies kann ggfs. auch erst nach der Beendigung des Pachtverhältnisses sein. Beeinträchtigungen sind für den Betrieb daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stadt hält eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Hagener Straße insbesondere vor dem Hintergrund der Verbindung zur Bushaltestelle und der kurzen Wege ins „Dorf“ für sinnvoll. Beeinträchtigungen des Autohauses können durch das oben beschriebene Vorgehen vermieden werden. Die Stadt hält daher an der Festsetzung fest.</p>	Z
10. 10.2	<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 30.03.2021</p> <p>zur o.g. Planung nehmen wir aus Sicht der von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen zu vertretenden öffentlichen und fachlichen Belangen wie folgt Stellung:</p> <p>Es werden Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Bei der Biogasanlage der Bioenergie Neustädter Land GmbH & Co.KG handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb, sondern um einen Gewerbebetrieb. Die Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet am Bahnhof wurden in einem schalltechnischen</p>	V

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Ca. 246 m nordwestlich befindet sich die Hofstelle von der Bioenergie Neustädter Land. Bei der Maisernte ist in der von Ihnen geplanten Fläche für Wohnraum mit erheblichem landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Wir sehen dadurch deutlich Nutzungskonflikte, welches Sie bei Ihren Planungen berücksichtigen sollten, da das Konfliktpotenzial zwischen Landwirtschaft und nicht-landwirtschaftlichem Wohnen erfahrungsgemäß bei einer Zunahme der Anzahl von Neubürgern wachsen kann.</p> <p>In ihrer Begründung erwähnen Sie das über das RROP festgelegte Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und hebeln dies über die von Ihnen über den LBEG Kartenserver festgestellten Bodenpunkte als gering ertragsfähig aus. In diversen landwirtschaftlichen Fachbeiträgen im Rahmen des ROG wird deutlich, dass die Boden- und Ackerzahl nicht das einzige Kriterium für die Ertragsfähigkeit ist. Die Region Neustadt am Rbge. ist durch die Tierhaltung und Bioenergie, als zwei wichtige Betriebszweige in der Landwirtschaft, geprägt. Somit stellt die Versiegelung von circa 2 ha Ackerfläche eine Beeinträchtigung dar, da diese Fläche im Rahmen der Futtergewinnung für die Tierhaltung oder für die Herstellung von Erneuerbare Energie nicht mehr zur Verfügung steht.</p> <p>Gerade für die im RROP beschreibende Darstellung einer nachhaltigen Landwirtschaft ist es wichtig die landwirtschaftlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet zu belassen um eine nachhaltige flächengebundene Tierhaltung weiterhin zu ermöglichen.</p>	<p>Gutachten untersucht. Daraus ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm aufgrund der gewerblichen Nutzung im geplanten Wohngebiet deutlich unterschritten werden. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stadt teilt die Einschätzung der Landwirtschaftskammer, dass die Planung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft führt. Um die Ziele der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.</p> <p>Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Sie hat daher bereits 2014 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland beschlossen.</p> <p>Danach gibt die Stadt der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung. Allerdings kann über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnungen in Hagen nur zu einem ganz kleinen Teil gedeckt werden. Baulücken stehen in Hagen nach dem Baulückenkataster der Stadt nur in sehr geringem Umfang für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Von den 31 Baulücken in Hagen wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Bei 29 Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, bei zwei Baulücken ist nicht bekannt, ob sie besteht. Der Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtgebiet ist daher nicht allein durch eine Innenentwicklung zu decken.</p> <p>Hagen, als ländliches Kleinzentrum, wurde auch im Sinne der Raumordnung als ergänzender Wohnstandort eingestuft, der Wohnbauflächen über den Eigenbedarf hinaus anbieten soll. Dafür werden aufgrund fehlender Innenentwicklungsmöglichkeiten Flächen benötigt. Andere Freiflächen als Ackerflächen kommen</p>	<p>N</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Wir empfehlen zusätzlich statt der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes die Form Dorfgebiet zu wählen.</p> <p>Wir bitten unsere Anmerkungen in der Planung zu berücksichtigen und kritisch abzuwägen.</p>	<p>für die Entwicklung von Wohngrundstücken insbesondere aus Gründen des Naturschutzes nicht in Betracht.</p> <p>Die Stadt räumt daher in diesem Fall dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft ein.</p> <p>Die Festsetzung eines Dorfgebiets erfordert zumindest die Möglichkeit, dass sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Plangebiet ansiedeln kann. Das ist aufgrund des Nutzungs- und Erschließungskonzepts, das der Planung zugrunde liegt, so gut wie ausgeschlossen. Die Festsetzung eines Dorfgebiets mit dem Ziel, die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnbebauung herabzustufen, leidet nach der ständigen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte und des Bundesverwaltungsgerichts an einem Abwägungsfehler (sogenannter „Etikettenschwindel“), der zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans führt. Der Vorschlag wird daher nicht berücksichtigt.</p>	Z
13. 13.1	<p><u>Amt für regionale Landesentwicklung Leine Weser</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 13.01.2020</p> <p>Zu den oben genannte Bauleitverfahren nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ortschaft Hagen bildet mit Borstel, Dudensen und Nöpke das Dorfentwicklungsverfahren Mühlenfelder Land. Die Empfehlungen und den Inhalt des Dorfentwicklungsplans sollten bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Vor dem Linnenbalken" beachtet werden.</p> <p>Insbesondere bei Dacheindeckungen sollten - entsprechend des Altbaubestandes – bevorzugt Tonziegel verwendet werden. In An-</p>	<p>Eine Möglichkeit, das Farbspektrum auf „überwiegend“ rot / braune Dächer zu begrenzen, gibt es nicht. Vor dem Hintergrund</p>	Z

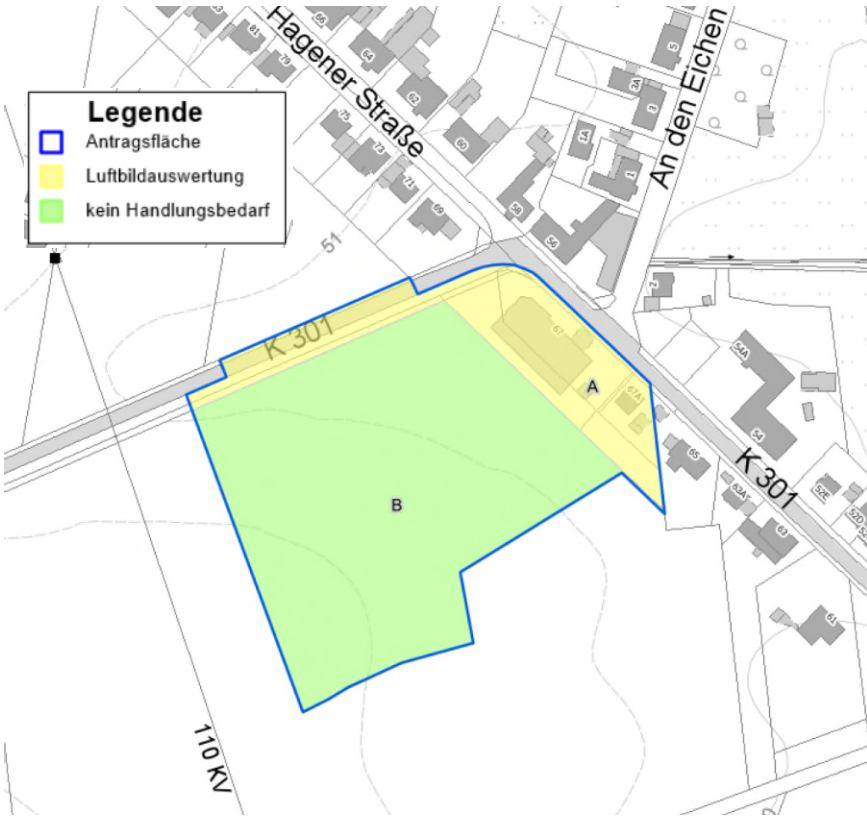
Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
13.2	<p>wendung der örtlichen Bauvorschriften sollte darauf hingewirkt werden, dass überwiegend rote Farbtöne (Spektrum rot - braun) verwendet werden und weniger graue - schwarze Farbtöne.</p> <p>Zur Gestaltung des Ortsrandes sollte für die Eingrünung zusätzlich auf die Empfehlungen aus dem Dorfentwicklungsplan Mühlenfelder Land hingewiesen werden. Die dort aufgeführten Pflanzen sollten alternativ zugelassen werden (siehe Anlage).</p> <p>Bezüglich der übrigen von mir zu vertretenden öffentlichen Belange sind weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen.</p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 26.03.2021</p> <p>"Hagen bildet mit Borstel, Dudensen und Nöpke das Dorfentwicklungsverfahren Mühlenfelder Land.</p> <p>Daher sollte bei der Neubebauung im Baugebiet "Vor dem Linnenbalken" auch auf die Empfehlungen und den Inhalt des Dorfentwicklungsplans geachtet werden.</p> <p>Insbesondere bei Dacheindeckungen sollten - entsprechend des Altbaubestandes - bevorzugt Tonziegel verwendet werden. In Anwendung der örtlichen Bauvorschriften sollte darauf hingewirkt werden, dass überwiegend rote Farbtöne (Spektrum rot - braun) verwendet werden und weniger graue - schwarze Farbtöne.</p> <p>Zur Gestaltung des Ortsrandes sollte für die Eingrünung zusätzlich auf die Empfehlungen aus dem Dorfentwicklungsplan Mühlenfelder Land hingewiesen werden. Die dort aufgeführten Pflanzen sollten alternativ zugelassen werden."</p> <p>(Auszug Dorfentwicklungsplan siehe oben).</p>	<p>der zunehmend verwendeten Photovoltaikanlagen mit ihrem dunklen Erscheinungsbild, hält die Stadt einen Ausschluss von anthrazitfarbenen und schwarzen Dächern auch nicht für gerechtfertigt. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass das neue Baugebiet abseits des historischen Ortskerns liegt und auf den östlich angrenzenden Flächen dunkle Dachfarben bereits vorkommen.</p> <p>Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die Pflanzliste wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Anlage vgl. unten!</p> <p>Die Stellungnahme zum Entwurf entspricht fast wörtlich dem Schreiben auf der frühzeitigen Beteiligung. Vgl. daher den Abwägungsvorschlag zu Ziffer 13.1.</p>	<p>T</p> <p>Z, T</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
14.	<p><u>LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst</u></p>		
14.1	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 07.01.2020</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u></p> <p>Es besteht der allgemeine Kampfmittelverdacht.</p> <p>Datum: 18.11.2020</p> <p>Die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet.</p> <p><u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u></p> <p>Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p>	<p>Die Luftbilddauswertung wurde beantragt. Siehe Schreiben vom 18.11.2020.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis. Sie sind bei der Durchführung der Planung zu beachten.</p>	<p>H</p> <p>B, H</p>
14.2	<p><u>Öffentliche Auslegung</u> Datum: 01.03.2021</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigegefügte Kartenunterlage) :</p> <p><u>Empfehlung: Luftbilddauswertung</u> Fläche A</p>	<p>Die beantragte Luftbilddauswertung bezog sich auf die geplanten Wohnbauflächen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans.</p>	<p>H</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Kampfmittelverdacht.</p> <p><u>Empfehlung: Kein Handlungsbedarf</u></p> <p>Fläche B</p> <p>Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p>Hinweise: Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.</p>	<p>Bei der Fläche A (siehe den folgenden Kartenausschnitt) handelt es sich um die bebauten Grundstücke an der Hagerer Straße und einen Teil der Straße „Zum Bahnhof“.</p> <p>Eine Luftbildauswertung kann ggfs. im Rahmen der Durchführung der Planung nachgeholt werden.</p>  <p>Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>K</p> <p>B</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p> <p>In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>		
<p>20. 20.1</p>	<p><u>Werner Magers, Naturschutzbeauftragter</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 13.01.2020</p> <p>aufgrund eigener Beobachtungen und der faunistische Kartierung im Rahmen der Planung des Wohngebietes „Westlich Hagener Straße“ in Hagen (Stadt Neustadt a. Rbge.) bitte ich zu berücksichtigen, dass für die im Plangebiet brütende Feldlerche ein entsprechender Ersatzraum geschaffen wird.</p> <p>Ein entsprechend großer, (sogenannter) Blühstreifen (4jährige Saat) wäre für die Vogelart Feldlerche zum Erhalt dieser geschützten Art von großen Nutzen.</p> <p>Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung.</p>	<p>Die Planung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird im Umweltbericht ergänzt. Hierbei werden die aktuellen fachlichen Anforderungen an die Umsetzung der Maßnahme für die Feldlerche berücksichtigt. Der Hinweis auf eine 4-jährige Saat wird geprüft und ggf. berücksichtigt.</p>	<p>U, H</p>
<p>22. 22.1</p>	<p><u>Wasserverband Garbsen Neustadt</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 15.01.2020</p> <p>gegen den oben genannten Bebauungsplan haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwände.</p> <p>Es ist von uns geplant, dass im Zuge der Erschließung Trinkwasserleitungen DN 100 und DN 150 in den neuen Straßen verlegt</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>werden. Nach der Neuverlegung ist auch die geforderte Löschwassermenge von 800 l/min. entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 bereitgestellt.</p> <p>Bei Errichtung der geplanten Regenrückhaltefläche fordern wir eine mineralische Dichtung der Rückhaltefläche, damit der Grundwasserschutz gewährleistet ist.</p>	<p>Es handelt sich nicht um eine Rückhaltefläche, sondern um eine Sickerfläche, auf der das Oberflächenwasser der Straßen zur Versickerung gebracht werden soll. Eine mineralische Dichtung kann daher nicht vorgesehen werden. Nach Ziffer 1.1. der Schutzgebietsverordnung ist nur das Versenken des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte und vergleichbare Einrichtungen verboten. Innerhalb der Sickerfläche wird das Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Der Grundwasserschutz ist daher gewährleistet.</p>	
<p>23. 23.1</p>	<p><u>Zweckverband Abfallwirtschaft</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 16.12.2019 gegen die Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Zweckverbandes Abfallwirtschaft - nach jetzigem Planungsstand - keine Bedenken.</p> <p>Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass alle Straßen und Wege, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, Lkw-geeignet auszulegen sind. So sind für 'aha'-Fahrzeuge eine Bodenlast von 26 Tonnen und ein Kurvenradius von 9 m bei bis zu 10,30 m Fahrzeuglänge zu berücksichtigen. Ferner müssen die Fahrwege eine lichte Breite von mind. 3,50 m aufweisen. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).</p> <p>Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p> <p>Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Die Hinweise betreffen die Durchführung der Planung. Sie sind von den neuen Bewohnern zu beachten.</p>	<p>K</p> <p>H</p> <p>H</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).</p>		
<p>24. 24.1 und 24.2</p>	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.01.2020 Öffentliche Auslegung (gleichlautende Schreiben) Datum: 12.03.2021</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 513A, Vor dem Linnenbalken, 1. Bauabschnitt in Neustadt grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Erschließungsträger plant die Verlegung neuer Telekommunikationslinien durch die Stadtwerke Neustadt durchführen zu lassen.</p>	<p>K</p> <p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
<p>26.</p> <p>26.1 und 26.2</p>	<p><u>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 08.01.2020</p> <p>Öffentliche Auslegung (gleichlautende Schreiben) Datum: 30.03.2021</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Erschließungsträger plant die Verlegung neuer Telekommunikationslinien durch die Stadtnetze Neustadt durchführen zu lassen.</p>	<p>K</p> <p>K</p>
<p>28.</p> <p>28.1</p>	<p><u>Avacon Netz GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 19.12.2020</p> <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
<p>29. 29.1 und 29.2</p>	<p><u>PLEdoc GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 17.12.2019 Öffentliche Auslegung Datum: 09.03.2021 wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete <u>Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
<p>30.</p> <p>30.1</p>	<p><u>Exxon Mobil Production Deutschland GmbH (EMPG)</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 17.12.2019 wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, dass Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.</p>	<p>Keine Abwägung erforderliche.</p>	<p>K</p>
<p>38.</p> <p>38.1</p>	<p><u>Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 10.01.2020</p> <p>In den letzten Jahren hat angesichts des stattfindenden Klimawandels auch in der Stadtplanung ein Umdenken stattgefunden, und zwar hin zu einer Minimierung von Flächeninanspruchnahme und einer Schwerpunktverlagerung in Richtung Naturschutz, Naturentwicklung und Erhöhung der Artenvielfalt. Der NABU vermisst im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Reaktion auf den Klimawandel.</p> <p>Der NABU erhebt daher folgende Bedenken:</p> <p>In einer umfangreichen Presseerklärung des Landvolks Niedersachsen, veröffentlicht in der HAZ am 31.12.2019 bzw. auf https://landvolk.net/lpdartikel/flaechenverbrauch-nach-wie-vor-zu-hoch , weist der Bauernverband auf einen Besorgnis erregenden „Flächenfraß“ landwirtschaftlicher Flächen hin. „Tag für Tag verlieren wir 7 ha“, so Landvolkvicepräsident Henniers. Im Vergleich: In der Nachhaltigkeitsstrategie des Landes Niedersachsen ist bis 2030 festgeschrieben, den Flächenverbrauch auf 4 ha je Tag zu begrenzen – in ganz Niedersachsen. Das geplante Baugebiet umfasst eine Fläche von rd. 5 ha. Der NABU ist nicht davon überzeugt, dass es zu diesem Baugebiet auf aktuell noch</p>	<p>Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung sowohl beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch beim Klimaschutz bewusst. Sie hat daher bereits 2014 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland beschlossen.</p> <p>Danach gibt die Stadt der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung. Allerdings kann über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnungen in Hagen nur zu einem ganz kleinen Teil gedeckt werden. Baulücken stehen in Hagen nach dem Baulückenkataster der Stadt nur in sehr geringem Umfang für eine bauliche Nutzung zur Verfügung. Von den 31 Baulücken in Hagen wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Bei 29 Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, bei zwei Baulücken ist nicht bekannt, ob sie besteht.</p> <p>Die Ausweisung neuer Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs in Hagen ist daher nicht zu vermeiden.</p> <p>Im Übrigen wird auf den Abwägungsvorschlag der Stadt im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>landwirtschaftlich genutzten Flächen keine Alternative gibt und hat im parallel laufenden Flächennutzungsplanverfahren eine entsprechende Stellungnahme verfasst.</p> <p>Darüber hinaus ist festzustellen, dass die geplante „Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser)“ (S. 7 Begründung) einen besonders hohen Flächenverbrauch aufweisen – von sozialen Aspekten ganz abgesehen. Wir sind davon überzeugt, dass auch im ländlichen Raum Bedarf an Mietwohnungen besteht, zumal nur noch im ländlichen Raum der Quadratmeter-Mietpreis noch erschwinglich sein dürfte.</p> <p>Mit dem Ziel, auf möglichst wenig Fläche möglichst viel Wohnraum zu schaffen und somit die Inanspruchnahme von Ackerland für Wohnbebauung zu minimieren, fordert der NABU eine im Bebauungsplan klar formulierte Ausweisung von 30 % der Fläche als Grundstücke mit Reihenhausbauweise und / oder 2-3 geschossige Bauweise..</p> <p>Auch die Sicht auf Grünstrukturen in der Landschaft hat sich in den letzten Jahren gewandelt, ohne dass sich dieses im Entwurf des Bebauungsplans wiederfindet.</p> <p>Die Breite der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand (13 m) ist nicht ausreichend bemessen.</p> <p>Erstens ist dadurch keine Pflanzung von Großbäumen möglich, da die dafür erforderlichen Grenzabstände lt. niedersächsischem</p>	<p>Die Festsetzung der Bauweise „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, garantiert nicht automatisch die Errichtung von Einfamilienhäusern. Um dies zu erreichen, ist außerdem eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden erforderlich. Diese wurde nicht vorgenommen, so dass im gesamten Plangebiet Mehrfamilienhäuser zulässig sind.</p> <p>Der Vorschlag, im Plangebiet Reihenhäuser zuzulassen, wird berücksichtigt, indem die Festsetzung der Bauweise entsprechend geändert wird. Der Vorschlag zur Festlegung eines konkreten Flächenanteils für die Errichtung von Reihenhäusern wird nicht berücksichtigt. Dies führt zu unnötigen Bindungen für Bebauung, die später bei der Durchführung der Planung hinderlich sein können.</p> <p>Im Bebauungsplan sind mit Ausnahme einer Bautiefe am Westrand des Plangebiets zwei Vollgeschosse zulässig. Das ermöglicht mit 2 Vollgeschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss eine Ausnutzung, die im ländlichen Raum gerade noch vertretbar ist. Eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen ist dorfuntypisch und fügt sich nicht mehr in die Umgebung ein. Am Rand des Plangebiets zur freien Landschaft nach Westen wurde nur ein Vollgeschoss zugelassen, um einen gestaffelten, harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.</p> <p>Die Einschätzung des NABU wird nicht geteilt.</p> <p>Nach § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz müssen Bäume bis 15 m Höhe 3 m Abstand zur Grenze einhalten und Bäume über 15 m Höhe 8 m Abstand. Die Vorschläge werden da-</p>	<p>Z</p> <p>P, Z</p> <p>Z</p> <p>T, B</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Nachbarrecht nicht eingehalten werden könne sollte großzügiger bemessen werden, um wirkungsvoll zur Erhöhung des Artenreichtums beizutragen.</p> <p>Zweitens braucht die Natur in Zeiten von Klimawandel und Artensterben mehr Fläche für Blühflächen und die Schaffung vielgestaltiger Naturräume (Biodiversität).</p> <p>Der NABU fordert, die Fläche deutlich zu verbreitern, mindestens auf ein Maß, das Großbaumpflanzungen ermöglicht. Das ist umso bedeutsamer, als dass dieser Fläche eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion zugeordnet wird.</p> <p>§ 4 der textlichen Festsetzungen lässt sog. „Schottergärten“ bis zu einer max. Größe von 20 m² zu. Diese zulässige Größe würde z. B. pro Grundstück einen biologisch weitgehend toten Schottergarten von 5,0 x 4,0 m zulassen. Bei 50 Grundstücken in allen drei Bauabschnitten gem. Bebauungsvorschlag Abb. 4 der Begründung könnte das Baugebiet auf eine Schottergartenfläche von 1.000 m² kommen, also z. B. 5 x 200 m. Eine solche biologische Todeszone mag sich niemand vorstellen! Die dringend erforderliche Förderung und Erhöhung der Artenvielfalt lässt keinen Quadratmeter Schottergarten zu.</p> <p>Der NABU fordert, Schottergartenflächen in den textlichen Festsetzungen grundsätzlich zu untersagen.</p>	<p>hingehend berücksichtigt, dass auf der Fläche eine Streuobstwiese entwickelt werden soll. Damit werden aufgrund der geringeren Höhe von Obstbäumen Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung vermieden. Unter den Bäumen kann eine artenreiche Wiese angelegt werden, wodurch der Vorschlag des NABU's nach Schaffung vielgestaltiger Naturräume berücksichtigt wird.</p> <p>Aufgrund der geplanten Ausgleichsflächen innerhalb und Außerhalb des Plangebiets wird eine Aufwertung von Flächen erreicht, die auch die Artenvielfalt fördert.</p> <p>Der Vorschlag zur Verbreiterung der Fläche wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die bislang verwendete textliche Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wurde überarbeitet. Schottergärten werden im Plangebiet nicht zugelassen. Der Vorschlag wird berücksichtigt.</p>	T
	<p>Die übliche Größe von Neubaugrundstücken lässt die Pflanzung von Bäumen mittlerer und großer Wuchsform nicht zu. Diese Bäume, deren biologische, soziale und städtebauliche Qualität unstrittig sein dürfte, können nur im öffentlichen Verkehrsraum gepflanzt werden.</p> <p>Um Baumpflanzungen auch wirklich zu realisieren zu können – und die Stadt sollte ein Interesse daran haben -, fordert der NABU, Festsetzungen für Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum zu treffen.</p>	<p>Um Großbäume im Straßenraum zu ermöglichen, sind bereits öffentliche Grünflächen entlang der Haupteerschließung festgesetzt.</p> <p>Der Vorschlag wird berücksichtigt, indem durch textliche Festsetzung geregelt wird, dass zusätzlich zu den Bäumen in den öffentlichen Grünflächen mindestens zwei standortheimische Laubbäume in dem 12 m breiten Straßenabschnitt im westlichen Teil des Plangebiets zu pflanzen sind.</p>	T

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
38.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 06.04.2021 Der NABU Neustadt erhebt nach wie vor Bedenken gegen die nahezu ungebremste Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Ausweisung von Wohnbauland. Die Grundlage für Landwirtschaft ist Fläche. Daher sind stadtplanerische Instrumente zu entwickeln, um unserer Landwirtschaft und damit auch künftigen Generationen die Lebensgrundlagen zu erhalten. Die Argumentation, dass der Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser zulässt, kann nicht einen erklärten Willen zur Flächenminimierung ersetzen. Auch in dörflichen Bereichen gibt es viele Menschen, die nicht das Geld für ein eigenes Haus besitzen, aber gerne eine Wohnung in „ihrem“ Dorf beziehen möchten. Im Übrigen wäre die Bereitstellung von Wohnungen auch ein Angebot an ältere Menschen, die die Bewirtschaftung eines Hauses nicht mehr bewältigen können, aber weiterhin in ihrem gewohnten Lebensumfeld wohnen möchten.</p> <p>Wir fordern daher bauleitplanerische Vorgaben, dass in angemessenem Umfang Mehrfamilienhäuser und auch dörflich angepasster Geschosswohnungsbau (z. B. zwei Vollgeschosse) verbindlich festgeschrieben zu erfolgen hat.</p>	<p>Die Stellungnahme des NABU wird zur Kenntnis genommen. Neue Abwägungsgesichtspunkte gegenüber dem Schreiben vom 10.01.2020 werden nicht vorgebracht. Eine Ergänzung der Abwägung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Die Stadt kann im Bebauungsplan Festsetzungen nur auf der Grundlage von § 9 BauGB treffen. Mit Ausnahme des Maßes der baulichen Nutzung, dass für den überwiegenden Teil des Plangebiets zwei Vollgeschosse vorsieht, hat die Stadt in einem „Angebots-Bebauungsplan keine Möglichkeit, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zwingend vorzuschreiben. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden kann nur als „höchstzulässige“ Zahl festgesetzt werden.</p> <p>Grundsätzlich lassen die Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu, da eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht festgesetzt ist.</p> <p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 einen Beschluss zur Schaffung von „bezahlbarem“ Wohnraum gefasst. Danach sollen künftig in Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohnungen als sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Bei einer möglichen Gesamtzahl von rd. 70 Wohnungen im Bereich Linnenbalken ergeben sich rd. 15 Wohnungen, die als sozialer</p>	Z

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Wir begrüßen ausdrücklich die Anlage einer Obstbaumwiese am westlichen Siedlungsrand und die Festsetzung von Großbaumpflanzungen auf der Grünfläche im Siedlungsbereich. Ebenso erfreulich ist die jetzt ergänzte textliche Festsetzung, dass sog. Schottergärten unzulässig sind.</p>	<p>Wohnungsbau realisiert werden sollten. Die Stadt wird mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Vertrag schließen, der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und den Anteil des sozialen Wohnungsbaus regelt.</p> <p>Mit dieser Siedlungsstruktur wird aus der Sicht der Stadt eine dörflich angepasste Bebauung erreicht.</p> <p>Die Zustimmung des NABU wird zur Kenntnis genommen.</p>	K
<p>40. 40.1</p>	<p><u>Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e.V.</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 20.01.2020</p> <p>unser Verein bearbeitet im Auftrage des Landesverbandes Niedersachsen Deutscher Gebirgs- und Wandervereine e.V. Osnabrück deren Naturschutzangelegenheiten für den Bereich der Region Hannover. Der Naturpark Steinhuder Meer gehört neben dem Deister zu den Top-Wandergebieten in der Region Hannover. Das Gebiet um Hagen ist ein bedeutender Bestandteil des Wandergebietes im Naturpark Steinhuder Meer.</p> <p>Der Feldweg bzw. Radweg vom Bahnhof zur Hagener Straße führt als wichtiges Wegstück in das Wanderwegenetz um Hagen oder nach Mariensee bzw. zu den Blühfeldern von Bauer Kahle. Im Wanderbuch 5100 „Hannover“ aus dem Verlag Kompass ist in der Tour 19 eine Wanderung des Wegstücks ab Bahnhof Hagen enthalten. Diese Tour weist auf das interessante Wandergebiet hin. Wichtig ist uns der Erhalt bzw. die Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch das Anlegen der Blühfelder im Zusammenspiel mit Waldstücken ist das Landschaftsbild nach unserer Meinung wesentlich attraktiver geworden. Die Bewertung aus 2006 als unattraktiv können wir nicht nachvollziehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzfläche am Westrand des Plangebiets wird die Eingrünung zur freien Landschaft vorgenommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	K

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Gegen den 1. Bauabschnitt und die Änderung des Flächennutzungsplanes haben wir keine Bedenken, wenn die im Antrag erwähnte Eingrünung nach Westen zur freien Landschaft erfolgt. Durch die Hausgärten und den neuen Baumbestand erhoffen wir uns eine optische und ökologische Aufwertung.</p>		

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Anlage zur Ifd. Nr. 14, Amt für regionale Landesentwicklung Leine Weser

*Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land
Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke*

Die nachfolgenden Tabellen geben Empfehlungen zur Pflanzenverwendung innerhalb der Dörfer:

Bäume

Großkronige Bäume	
Bergahorn	Groß, langlebig, goldgelbe Herbstfärbung
Esche	Groß, lichte Krone, feuchte Standorte
Hainbuche	Rundliche Krone, leuchtend gelbe Herbstfärbung
Roskastanie	Weißer Blütenkerzen, Früchte, stark schattend
Rotbuche	Breitkronig, gelbe Herbstfärbung
Sandbirke	Lichte Krone, früher Laubaustrieb, gelbe Herbstfärbung
Spitzahorn	Dichte, rundliche Krone, Blüten vor Laubaustrieb, goldgelbe Herbstfärbung
Stieleiche	Langlebig, bei Freiland malerischer Wuchs, traditioneller Hofbaum
Trauerweide	Malerischer Wuchs, früher Laubaustrieb, Herbstfärbung
Vogelkirsche	Weißer Blüten, essbare Früchte, rote Herbstfärbung
Walnuss	Essbare Früchte, traditioneller Hofbaum
Winterlinde	Kegelförmige Krone, duftende Blüten, gelbe Herbstfärbung, sehr langlebig, traditioneller Hausbaum
Klein- und mittelkronige Bäume	
Feldahorn	Mittelgroß, dichte eiförmige Krone, gelbe Herbstfärbung
Frühe Traubenkirsche	Überhängende Zweige, weiße Blütentrauben, essbare Früchte
Kleinkronige Linde	Siehe oben
Magnolie	Malerischer Wuchs, weiße Blüten vor Laubaustrieb
Mehlbeere	Mittelgroß, dichte Krone, weiße Blüten, Fruchtschmuck
Obstbaum-Sorten	Siehe unter Obstbäume
Rotdorn	Rundliche, dichte Krone, rosa Blüten, Fruchtschmuck
Weichselkirsche	Breite Krone, duftende weiße Blüten, essbare Früchte
Weißdorn (Hochstamm)	Rundliche, dichte Krone, weiße Blüten, Fruchtschmuck
Vogelbeere	Lichte Krone, weiße Blüten, Fruchtschmuck
Wildbirne	Schmale Krone, Blütenschmuck, Herbstfärbung gelb-rot
Zierkirsche	Weißer Blüten, rote Herbstfärbung

Obstbäume

Apfelsorten

Celler Dickstiel
Danziger Kantapfel
Himbeerapfel
Kaiser Wilhelm
Riesen Boiken
Roter Eiserapfel
Schöner von Boskoop
Winterrambour

Birnensorten:

Clapps Liebling
Frühe von Trevoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Konferenz

Sonstige Obstsorten

Bühlers Frühzwetsche
Hauszwetsche
Ontariopflaume
Morellenfeuer
Rote Knorpelkirsche
Schwarze Knorpelkirsche
Apfelquitte
Walnuss



Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Dorferneuerungsplan Mühlenfelder Land Borstel, Dudensen, Hagen, Nöpke

Sträucher

Strauchart	Beschreibung	Verwendung
Buchsbaum	Immergrün, schnittverträglich, langsamwüchsig	Geschnitten oder frei wachsend
Deutzie	Weiß-rosa Blüten, klein bis mittelgroß	Blütenhecken
Falscher Jasmin	Weißer Blüten, stark duftend	Blütenhecken
Felsenbirne	Weißer Blütentrauben, rote Herbstfärbung	Einzelstellung, Bienenweide
Flieder	Stark duftende weiße bis lilafarbene Blüten	Einzelstellung, Hecken
Forsythie	Gelbe Blüten im frühen Frühjahr	Blütenhecken
Grauspire	Klein, früher Laubaustrieb, weiße Blütenrispen	Einzelstellung, Blütenhecken
Goldregen	Gelbe Blütentrauben, Früchte sehr giftig	Blütenhecken, Einzelstellung
Hasel	Heimisch, Kätzchen ab Februar, Früchte	Einzelstellung, Hecken
Hartriegel	Herbstfärbung, Achtung: Ausläufer bildend	Hecken
Heckenrose	Heimisch, rosa Blüten, Hagebutten	Hecken
Holunder	Heimisch, weiße Blütenteller, Früchte	Am Kompost, Hecken
Hortensie	Ball- und schirmförmige Blüten, weiß, blau, rosa	Vorgarten, Staudenbeete
Kornelkirsche	Gelbe Blüten im Vorfrühling, Früchte	Einzelstellung, Hecken
Pfaffenhut	Heimisch, Herbstfärbung, Fruchtschmuck (giftig)	Hecken
Purpurweide	Junge Zweige rot	Hecken, Bienenweide
Rhododendron	Verschiedene Blütenfarben	zur Unterpflanzung von Eichen (Laubschlucker)
Salweide	Großstrauch, Kätzchen im Vorfrühling	Hecken, Bienenweide
Schlehe	Heimisch, weiße Blüten vor Blattaustrieb, Früchte, Achtung: Ausläufer bildend	Hecken
Ranunkelstrauch	Gelbe Blüten, grüne Zweige	Blütenhecken
Schneeball	Weißer Blütenbälle oder -teller, verschiedene Sorten, z.T. heimisch, z.T. im Winter blühend	Einzelstellung, Blütenhecken
Strauchrose	Dauerblühend, z.T. duftend, Fruchtschmuck	Einzelstellung, Gruppen
Weigelie	Robust, rosa oder rote Blüten	Blütenhecken
Weißdorn	Heimisch, weiße Blüten, rote Früchte	Hecken, Schnitthecken
Zierapfel	Weißer bis rote Blüten, Herbstfärbung, Früchte	Einzelstellung



Sommerblumen	Bauergartenstauden
Edelwicke	Aster
Jungfer im Grünen	Fetthenne
Kapuzinerkresse	Geißbart
Kornblume	Gemswurz
Levkoje	Iris
Löwenmaul	Lavendel
Resede	Lilie
Ringelblume	Margarite
Schleierkraut	Pfingstrose
Schleifenblume	Phlox
Schmuckkörnchen	Rittersporn
Sommeraster	Salbei
Sonnenblume	Sonnenhut
Strohblume	Stockrose
Zinnie	Tränendes Herz

II. Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
<p>1.</p> <p>1.1</p> <p>1.2</p>	<p><u>Autozentrum Hagen GmbH</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 15.01.2020</p> <p>Zum Bebauungsplan Nr. 513A " Vor dem Linnenbalken" 1. Bauabschnitt haben wir folgende Bedenken und Einwände: Wir sind bis zum August 2025 Pächter des Autohauses Hagener Str. 67 im Mischgebiet. Wir betreiben Fahrzeughandel und eine Reparaturwerkstatt. Folgende Einwände und Bedenken haben wir:</p> <p>Der Schallschutz zwischen unserer vorhandenen Gewerbeanlage und dem neuen WA muss gegeben werden. Was ist mit den Emissionen?</p> <p>Außerdem planen wir einen Autowaschplatz zu bauen. Da die geplante Zufahrt zum Baugebiet über das von uns bis August 2025 gepachtete Grundstück verlaufen soll.....</p> <p>Wie geht das?</p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 15.01.2020</p> <p>zum Bebauungsplan Nr. 513 A, Vor dem Linnenbalken haben wir folgende Bedenken und Einwände:</p> <p>Wir sind Pächter des Autozentrum Hagen GmbH, Hagener Str. 67, 31535 Neustadt.</p> <p>Der geplante Fahrrad- und Fußweg geht über das von uns bis Dezember 2026 gepachtete Grundstück.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Autozentrum wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dass die derzeitige Betriebssituation beurteilt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Betrieb ausgeübten Nutzungen dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entsprechen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das im Bebauungsplan geplante „Allgemeine Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags können sicher eingehalten werden. Um das Emissionsverhalten des Betriebs klar zu regeln, hat der Betrieb einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, mit dem eine Anpassung der zulässigen Nutzung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind damit an die Erfordernisse des Betriebs angepasst. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zunächst ist klarzustellen, dass die bisherige Nutzung der Flächen auf dem Betriebsgrundstück Bestandsschutz hat.</p> <p>Die betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist zunächst nur die Anbindung des Plangebiets an den Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße erforderlich. Dazu muss der Kanal innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Leitungstrasse verlegt werden. Die Stadt geht davon aus, dass hier eine einvernehmliche Regelung mit dem Autozentrum Hagen gefunden werden kann. Durch die Verlegung des</p>	<p>B</p> <p>H, Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
		<p>Kanals wird es nur kurzzeitig zu Einschränkungen des Betriebsablaufs kommen.</p> <p>Die Herstellung der Wegeverbindung soll in Abstimmung mit den betrieblichen Erfordernissen des Autohauses erfolgen. Dies kann ggfs. auch erst nach der Beendigung des Pachtverhältnisses sein. Beeinträchtigungen sind für den Betrieb daher nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stadt hält eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Hagener Straße insbesondere vor dem Hintergrund der Verbindung zur Bushaltestelle für sinnvoll. Die Stadt hält daher an der Festsetzung fest.</p>	
2	<u>RAin Boecking, Koenen Bauanwälte, Hannover, für Öffentlichkeit 2</u>		
2.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 20.01.2020		
	<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir mit der in Ablichtung beigefügten Vollmacht die rechtliche Interessenvertretung der ████████, „Hagener Str. 67A, 31535 Neustadt am Rübenberge“ an und nehmen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ Stadtteil Hagen innerhalb der Fristen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gern. § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p>		
	<p style="text-align: center;">I.</p> <p>Unsere Mandantin ist - wie vorstehend bereits dargelegt - Eigentümerin des Grundstücks „Hagen er Str. 67A, 31535 Neustadt am Rübenberge“. Das vorgenannte Grundstück liegt innerhalb des Plangebiets des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ Stadtteil Hagen, Welcher derzeit im Entwurf bei Ihnen öffentlich auslegt.</p> <p>Insgesamt besteht der vorbenannte Bebauungsplan aus drei Bauabschnitten. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts Ausweislich des vorgenannten Bebauungsplanes soll das rund 2,3 ha große Grundstück</p>	<p>Die Beschreibung von RAin Boecking wird zur Kenntnis genommen. Richtig zu stellen ist, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des nebenstehenden Schreibens für den Vorentwurf des o.a. Bebauungsplans die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde und nicht die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB.</p>	K

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>hinter dem Grundstück unserer Mandantschaft, welches aktuell entfällt Grundstück ist, überplant werden und in dem Bereich des betreffenden Plangebiet eine Wohnsiedlung ausgewiesen werden.</p> <p>Räumlich befindet sich das Plangebiet nordwestlich der Stadt Neustadt am Rübenberge und am westlichen Ortsausgang des Stadtteil Hagen.</p>		
	<p>Im Detail ist die Umgebung des Vorhabengrundstücks wie folgt zu beschreiben:</p> <p>Das Vorhabengrundstück grenzt in nordwestlicher Richtung an die Straße „Zum Bahnhof“ und in nordöstlicher Richtung an die „Hagener Str.“ an. In südlicher Richtung endet das Vorhabengrundstück an einem Feldweg. Die beiden vorgenannten Straßen sind jeweils zweispurig, im Gegensatz zur Straße „Zum Bahnhof“ weist die „Hagener Straße“, bevor sie in einer Linkskurve in die Straße „Zum Bahnhof“ mündet, noch zwei Abzweigungen auf, nämlich die Straße „An den Eichen“ und die Fortführung der „Hagener Straße“ in nordöstlicher Richtung. Neben der Straße „Zum Bahnhof“ befindet sich auf der Seite des Vorhabengrundstücks noch einen Fuß- und Radweg. Während auf der „Hagener Straße“ ein Tempolimit von 50 km/h gilt, darf auf der Straße „Zum Bahnhof“ 70 km/h gefahren werden.</p> <p>Die Straße „Zum Bahnhof“ führt in ihrer westlichen Verlängerung zum Bahnhof Hagen und passiert zuvor eine Biogasanlage.</p> <p>Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung.</p> <p>Das Plangebiet ist weit überwiegend Ackerfläche. In östlicher Richtung gehören allerdings das Gebäude „Hagener Str. 67“, auf welchem sich eine Tankstelle und eine Autowerkstatt .. Autozentrum Hagen AZH“ sowie eine Filiale der Raiffeisen-Volksbank Neustadt eG befinden und das im Eigentum unserer Mandantin stehende Grundstück „Hagener Str. 67A“, welches mit einem Wohngebäude bebaut ist, zu dem überplanten Gebiet.</p>	<p>Das Plangebiet des 1. Bauabschnitts reicht im Süden nicht bis zu dem Feldwirtschaftsweg. Es umfasst von der Straße „Zum Bahnhof“ eine Tiefe von rd. 120 bis 130 m.</p> <p>Die Hochspannungsfreileitung verläuft rd. 50 m westlich der geplanten Wohnbebauung.</p>	K

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Zum konkreten Planvorhaben:</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 513 A wird ausweislich seiner Begründung zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken im Stadtteil Hagen aufgestellt.</p> <p>Demgemäß werden die noch nicht bebauten Flächen als allgemeines Wohngebiet überplant. Innerhalb dieses Gebietes sollen in erster Linie Einfamilienhäuser entstehen, in Richtung der Straße „Zum Bahnhof“ sollen jedoch auch zwei Mehrfamilienhäuser entstehen. Insgesamt sind rund 50 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhaus Grundstücke geplant.</p> <p>Die bereits bebauten Flächen sollen ausweislich des Planentwurfs als Mischgebiet festgesetzt werden. Dies betrifft auch das Grundstück unserer Mandantschaft.</p> <p>Die äußere Erschließung ist als eine Anbindung an die „Hagener Straße“ geplant, die über das Grundstück „Hagener Straße 67“ verlaufen soll, welches im Eigentum der Volksbank steht. Fuß- Radwege sind auch in nördlicher Richtung, hin zur Straße „Zum Bahnhof“ sowie in südlicher Richtung hin zu dem Feldweg geplant.</p> <p>Die innere Erschließung soll über 6m breite Straßen erfolgen, wobei im westlichen Straßenabschnitt eine Aufweitung auf 12 m vorgesehen ist.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>Unsere Mandantschaft hat uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit i.S.d. § 3 Abs. 1 BauGB bereits jetzt die folgenden</p> <p style="text-align: center;">Einwendungen</p> <p>zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 513 A „ Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ Stadtteil Hagen geltend zu machen:</p> <p>1. Städtebauliche Erforderlichkeit</p> <p>§ 1 Abs.3 S. 1 BauGB normiert, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, was sich nach der der</p>	<p>Die beschriebene Nutzung umfasst den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalken“. Im 1. Bauabschnitt können etwa 16 Einzel- und Doppelhausgrundstücke sowie zwei Mehrfamilienhäuser entstehen.</p> <p>Die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist der Stadt bekannt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Bebauungsplanung zugrundeliegenden planerischen Konzeption der Gemeinde bestimmt (BVerwG, Urt. v. 07.05.1971 - IV C 76.68 - NJW 1971, 1626). Durch diese Norm wird nach der herrschenden Meinung sowie der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) der Planungshoheit der Gemeinden eine gewisse Begrenzung auferlegt /vgl. bspw. BVerwG Urt. v. 22.01.1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8).</p> <p>Vorliegend wurde die Erforderlichkeit der Planaufstellung nicht begründet.</p> <p>Wenngleich von hier eine grundsätzliche städtebauliche Erforderlichkeit der Errichtung von Wohnbauflächen im Bundesgebiet nicht verneint werden soll, fehlt vorliegend vollständig die Darlegung einer solchen Erforderlichkeit im konkreten Einzelfall. Es sind keine (belastbaren) Zahlen betreffend die angeführte Wohnungsnachfrage in dem Stadtteil Hagen angegeben oder auch nur dargelegt worden, welche Wohnbedürfnisse v.a. nachgefragt werden.</p> <p>Es kann also von den Bürgern des Stadtteil Hagen und insbesondere von den Anwohnern nicht geprüft werden, ob das Plananlass gebende Bauvorhaben tatsächlich geeignet ist, eine etwaige Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen.</p>	<p>Die Einschätzung von RAin Boecking hinsichtlich der Erforderlichkeit des Bebauungsplans wird nicht geteilt.</p> <p>Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urt. v. 10. September 2015 - 4 CN 8.14 -, juris Rn. 11). Der Grundsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung bezieht sich auf das Planungsbedürfnis als solches, auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf die einzelnen Festsetzungen. Voraussetzung für die Erforderlichkeit des Bebauungsplans ist, dass der Planung ein städtebauliches Konzept zu Grunde liegt und dass der Bebauungsplan der Verwirklichung dieses Konzepts dient (NK-Urt. d. Senats v. 20. April 2011 - 1 C 31/08 -, juris Rn. 30 m. w. N.).</p> <p>Der Bebauungsplan dient im Übrigen der Umsetzung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden auch der Bedarf an Wohnbauflächen und die Standortentscheidung begründet.</p> <p>Eine konkrete Nachfrage nach einem neuen Wohngebiet muss die Stadt jedoch nicht durch eigene empirische Untersuchungen im Sinne einer Bedarfsanalyse nachweisen. Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich erst für die Zukunft abzeichnet. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr einengen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Schließlich ist das Erfordernis der städtebaulichen Erforderlichkeit gem. § 1 Abs. 3 BauGB ferner dann verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag und deshalb gegen das Gebot der Erforderlichkeit der Planung verstößt.</p> <p>An dieser Stelle ist die fehlende Berücksichtigung der Biogasanlage an der Straße „Zum Bahnhof“ zu rügen.</p> <p>Im Hinblick auf die an der Straße „Zum Bahnhof“ gelegene Biogas-Anlage gilt ferner, dass diese aufgrund des hoch entzündlichen Biogases, welches unter die Nr. 1.2.2 {entzündbare Gase, Kategorie 1 oder 2) bei einer Mengenschwelle von 10.000 kg sowie aufgrund des Schwefelwasserstoffes (Nr. 1.1.2, akut toxisch, Kategorie 2) des Anhangs 1 der Störfallverordnung (12. BImSchG) unterfällt.</p> <p>Aufgrund dieser Einordnung unterliegen die Betreiber von Biogasanlagen besonderen Pflichten und sind Biogasanlagen im Rahmen der städtebaulichen Planung besonders zu berücksichtigen.</p> <p>So sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art 3 Nr. 13 der Seveso III-Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die u. a. ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete vermieden werden.</p> <p>Zumindest ist daher ein gewisser Sicherheitsabstand zwischen der Biogasanlage und der Wohnbebauung einzuhalten. Die Arbeitshilfe KAS-32 „Szenariospezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18“ sieht für Biogasanlagen einen Achtungsabstand von 250 m vor. Dieser Abstand kann im Einzelfall variieren, eine entsprechende Ermittlung ist durch einen Gutachter vorzunehmen. Obwohl die geplante Wohnbebauung innerhalb dieses Radius von 250 m liegt, ist dieser Umstand in den Genehmigungsverfahren nicht berücksichtigt worden.</p>	<p>Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 14.07.2014, Az. 2 B 581/14.NE).</p> <p>Aufgrund der Biogasanlage sind entgegen den Ausführungen von RAin Boecking keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die dazu führen könnten, dass der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist.</p> <p>Bei der Anlage handelt es sich aufgrund der Unterschreitung der Mengenschwellen nicht um eine Anlage, die dem Anhang I der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) unterliegt.</p> <p>Der geringste Abstand zwischen dem Ostrand des Grundstücks der Biogasanlage und dem Rand der geplanten Wohngrundstücke beträgt 350 m. Die Wohngrundstücke liegen daher nicht, wie ausgeführt, innerhalb des „Achtungsabstands“ der Arbeitshilfe KAS-32 „Szenariospezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18“ von 250 m, sondern deutlich außerhalb.</p> <p>Die geplante Wohnbebauung rückt auch nicht dichter an die Biogasanlage heran als die vorhandene Wohnbebauung am Nordende der Hagener Straße, die bei der Genehmigung der Biogasanlage bereits zu berücksichtigen war. Negative Auswirkungen auf die geplante Bebauung sind daher nicht zu erwarten.</p>	<p>Z</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung würden sich in der Umgebung des Störfallbetriebes mittelbare Auswirkungen zeigen und zwar dergestalt, dass bei jetziger Außerachtlassung sich nachträglich als objektiv geboten erscheinender Schutzmaßnahmen diese nach Errichtung der hier genehmigten Wohnbebauung durch dann nicht mehr auf den Störfallbetrieb und/oder die Wohnnutzung begrenzte Maßnahmen kompensiert werden müssen. Insoweit besorgt die Antragstellerin sowohl Auswirkungen auf die geplante Bebauung als auch auf die eigene Bebauung, die den aufgrund der heranrückenden Wohnbebauung zu bewältigenden Konflikten voraussichtlich ebenfalls unterfallen würde.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt" Stadtteil Hagen ist nach den vorstehenden Ausführungen schon infolge einer fehlenden Erforderlichkeit und damit einer fehlenden Planungsbefugnis i.S.d. § 1Abs.3 S. 1 unwirksam.</p> <p>2. Abwägungsausfall</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 Bau GB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt bekanntlich neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung alles an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind Belange daher nur, wenn sie für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder mangelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht [vgl.: BVerwG, Urteil vorn 09.04.2008 - 4 CN 1.07). Des Weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p>	<p>Die Schilderung der Rechtslage wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Das Gebot der gerechten Abwägung ist daher verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach der Lage der Dinge, in die eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung betroffenen öffentlichen Belange in eine Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Söfker/Runke, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 128. El, § 1 BauGB Rn. 185 - unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - 4 C 105.66).</p> <p>Vorliegend ist ein Abwägungsfehler im Hinblick auf die vorgesehene Erschließung sowohl deswegen gegeben, weil die „Hagener Straße“ an dieser Stelle nicht geeignet ist, den anfallenden zusätzlichen Verkehr ohne Gefahr für die Allgemeinheit aufzunehmen und zum Anderen, weil die Erschließung zwischen den Gebäuden „Hagener Straße 67“ und „Hagener Straße 67 A“ gegenüber unserer Mandantin grob rücksichtslos ist.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>a) Fehlende Geeignetheit der „Hagener Straße“ zu Erschließungszwecken</p> <p>Die „Hagener Straße“, die das vorliegend geplante Bauvorhaben erschließen soll, ist an der hierfür vorgesehenen Stelle schon keine geeignete Erschließungsanlage.</p> <p>Kurz nachdem die geplante Erschließungsstraße zur äußeren Erschließung des neuen Baugebietes auf die „Hagener Straße“ trifft, beschreibt selbige eine kaum einsehbare starke Linkskurve. Aus Richtung Bahnhof kommend, fahren die Pkws hier öfter über 50 km/h. Nahezu direkt gegenüber liegt auch noch die Einmündung zu der Straße „An den Eichen“. Hier entsteht durch die aktuelle Planung ein neuer Unfallschwerpunkt. Zumal aufgrund der im Ortsvergleich hohen Bebauungszahl von ca. 50 Gebäuden (zwei davon Mehrfamilienhäuser) künftig der meiste Verkehr auf der gesamten Fläche entlang der „Hagener Straße“ durch das neue Baugebiet ausgelöst werden wird.</p>	<p>Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbebauung über das Grundstück Hagener Straße 67 wird im Entwurf des Bebauungsplans nicht weiter verfolgt.</p> <p>Im Entwurf ist eine Anbindung des Plangebiets nach Norden zur Straße „Zum Bahnhof“ vorgesehen.</p> <p>Die Bedenken und Anregungen werden berücksichtigt.</p>	<p>P</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>b) Fehlende Geeignetheit der geplanten Erschließungsstraße</p> <p>Auch die geplante Erschließungsstraße zwischen den Gebäuden „Hagener Straße 67“ und „Hagener Straße 67 A“ ist nicht geeignet, da sie nicht in der Lage sein wird, den durch das Bauvorhaben insgesamt ausgelösten Verkehr aufzunehmen. Ausweislich der Begründung zu dem Bebauungsplan soll selbige 6m breit sein.</p> <p>Die geplante Straße würde nicht den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06/08) entsprechen.</p> <p>Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen enthalten zwar keine verbindlichen Rechtsnormen, konkretisieren jedoch als von Fachleuten erstellte Vorschriften die allgemein anerkannten Regeln des Straßenbaus i.S.d. NStrG bzw. der korrespondierenden jeweiligen Landesvorschriften (vgl. insofern bspw. OVG NRW Urt. v. 12.04.2016 - 10 D 44/14.NE).</p> <p>Sie hätte nicht einmal die Dimensionen einer Wohnstraße. Ein Wohnweg mit einer Gesamtbreite von 3 bis 4,5 m kann etwa 30 Wohneinheiten erschließen, während eine Wohnstraße neben der Anlage einer Fahrbahn von mindestens 4 m wenigstens Gehwege von einer Breite von 2,5 m auf beiden Seiten voraussetzt und eine maximale Länge von 300 m hat (RASt06 S. 30).</p> <p>Die geplante Straße kann aufgrund ihrer Breite nicht über zwei vollwertige Fahrspuren verfügen. Begegnungsverkehr wäre überhaupt nur zwischen herkömmlichen Pkws und auch nur dann, wenn keine Fahrzeuge an der Seite der Fahrbahn parken möglich.</p> <p>Begegnungsverkehr ist aber an dieser Stelle auch deswegen besonders gefährlich, weil von der ohnehin bereits gefährlichen „Hagener Straße“ die Fahrzeuge in eine als Zu- und Ausfahrt zu nutzende enge Straße einfahren würden.</p> <p>Nach der RASt08 sind entsprechende Fahrbahnen maximal bei solchen Straßen vertretbar, die nur in eine Fahrtrichtung benutzt werden. Dies ist jedoch bei der einzigen Zufahrt zu dem Baugebiet schon denklogisch nicht der Fall.</p>	<p>Die Vorschläge werden dahingehend berücksichtigt, dass die Haupteerschließungsstraße die im Entwurf von der Straße „Zum Bahnhof“ in südlicher Richtung geführt wird, in einer Breite von 8 m festgesetzt wird. Für die abgehende Ringstraße, die die Funktion eines Wohnwegs mit einer Mischung der Verkehrsarten hat, genügt eine Breite von 6 m.</p>	<p>P</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Die geplante Straße muss neben den Anwohnern der geplanten Anlage auch den durch Kleintransporter und Lieferdienste ausgelösten An- und Abfahr- sowie Parksuch- und ruhenden Verkehr aufnehmen.</p> <p>Im Ergebnis ist daher die vorliegend geplante Erschließungsstraße schon nicht geeignet und in der Lage die durch das Bauvorhaben unzweifelhaft in nicht unerheblichem Umfang auftretende Verkehrsaufkommen zu bewältigen.</p> <p>c) Unzumutbare Erschließungssituation für die Anwohner</p> <p>Für unsere Mandantin ist die geplante Erschließungssituation in Gestalt der einzigen Zuwegung zu einem 50 Gebäude umfassenden Neubaugebiet unmittelbar entlang ihres Wohngebäudes unzumutbar.</p> <p>Wie sich aus der Situation vor Ort sehr eindrucksvoll ergibt, würde die Straße weniger als 3m von dem Gebäude unserer Mandantin entfernt verlaufen. Hier sind divers Räume und der Ruhebereich im hinteren Grundstücksbereich negativ betroffen.</p> <p>Mit Beschluss vom 07.11.2011 (Az.: 2 CS 11.2194, juris) hat beispielsweise der Bayrische VGH entschieden, dass bei einer Straße unzureichenden Erschließungssituation die Errichtung zusätzlicher Gebäude, die einen nicht unerheblichen Straßenverkehr auslösen, rücksichtslos sein kann.</p> <p>Auch hier droht, allerdings erstmalig, eine Situation, in der das Gebot der Rücksichtnahme gegenüber den Antragstellern als Nachbarn überschritten werden würde (§ 34 Abs. 2 BauGB, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO). Hier wären insbesondere erhebliche Lärmbelastigungen zu verzeichnen.</p> <p>d) Abwägungsausfall</p> <p>Aus den Aufstellungsunterlagen ergibt sich nicht, dass Sie zwischen den Belangen der Anwohner und der Allgemeinheit sowie den Belangen des Planenden abgewogen hätten. Insbesondere ergibt sich aus den Aufstellungsunterlagen nicht, ob und inwiefern alternative Erschließungswege geprüft wurden.</p>	<p>Aufgrund der Verlegung der Zufahrt an die Straße „Zum Bahnhof“ entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Grundstücks Hagener Straße 67A.</p> <p>Die im Entwurf geplante fußläufige Anbindung an die Hagener Straße führt zwar zu Beeinträchtigungen, da mit der Realisierung der Wegeverbindung die Bewohner des neuen Baugebiets an der Grenze zum Grundstück Hagener Straße 67A entlanglaufen werden. Dies führt jedoch zu keinen Lärmbelastigungen. Einblicke in das Gartengrundstück können aufgrund der vorhandenen Einfriedung vermieden werden.</p> <p>Darüber hinaus ist mit der Umsetzung des 2. Bauabschnitts eine weitere fußläufige Anbindung an die Ortslage von Hagen zu dem Feldwirtschaftsweg im Süden geplant. Dadurch wird eine Verteilung der „Belastung“ erreicht.</p> <p>Der Vorschlag wird berücksichtigt.</p>	<p>P</p> <p>P</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Insofern drängt sich insbesondere eine Erschließung über die Straße „Zum Bahnhof“ auf, da hier keine Anlieger existieren, die gestört werden würden. Dass dort aktuell noch ein Tempolimit von 70 km/h herrscht, ändert an dieser Bewertung nichts, da sich durch die geplante Wohnanlage die Ortstrandlage sicherlich verschieben und das Tempolimit angepasst werden wird.</p> <p>3. Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung</p> <p>Jeder Bauleitplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betreffenden Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage, § 1 Bau GB Rn. 155 - unter Bezugnahme auf Beyreuther, Baurecht 1975, 1 (5); Hoppe in: HBG § 72 Rn. 133 bis 1431.</p> <p>In dem nunmehr als MI-Gebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes bestehen bereits durch die Nähe zwischen stark emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung erhebliche Vorbelastungen.</p> <p>Die nunmehr heranrückende Wohnbebauung stellt sich gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben als rücksichtslos i.S.d. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO dar:</p> <p>Als Ausprägung des baurechtlichen Gebots der Rücksichtnahme kann § 15 Abs. 1 BauNVO nachbarschützende Wirkung haben (st. Rspr. des BVerwG seit Ur. v. 05.08.1983 - 4 c 96. 79; Ur. V. 07.02.1986 - 4 c 49.82; Ur. v. 06.10.1989 - 4 c 14.87; Ur. V, 26.09.1992 - 4 c 5.87; Ur. V. 16.09.1993 - 4 c 28. 91).</p> <p>Während § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO Nachbarschutz auf Bewahrung der Eigenart des Baugebietes gewährleistet, ist § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO auf die Vermeidung unzumutbarer Auswirkungen gerichtet. Beide Schutzansprüche können, auch soweit inhaltliche Überschneidungen bestehen, von einem Grundstückseigentümer gegenüber seinem Nachbarn geltend gemacht werden (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, 129. EL, § 15 BauNVO).</p>	<p>Um mögliche Nutzungskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung ausschließen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem in Abstimmung mit dem Autohaus die von dem Gewerbebetrieb ausgeübten Nutzungen beurteilt wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis kommt, dass die durch den Betrieb ausgeübten Nutzungen dem Emissionscharakter eines Mischgebiets entsprechen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das im Bebauungsplan geplante „Allgemeine Wohngebiet“ von 55 dB(A) tags können sicher eingehalten werden. Um das Emissionsverhalten des Betriebs klar zu regeln, hat der Betrieb einen Nutzungsänderungsantrag gestellt, mit dem eine Anpassung der zulässigen Nutzung an die tatsächlichen Betriebsabläufe erfolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung liegt nicht vor.</p>	V

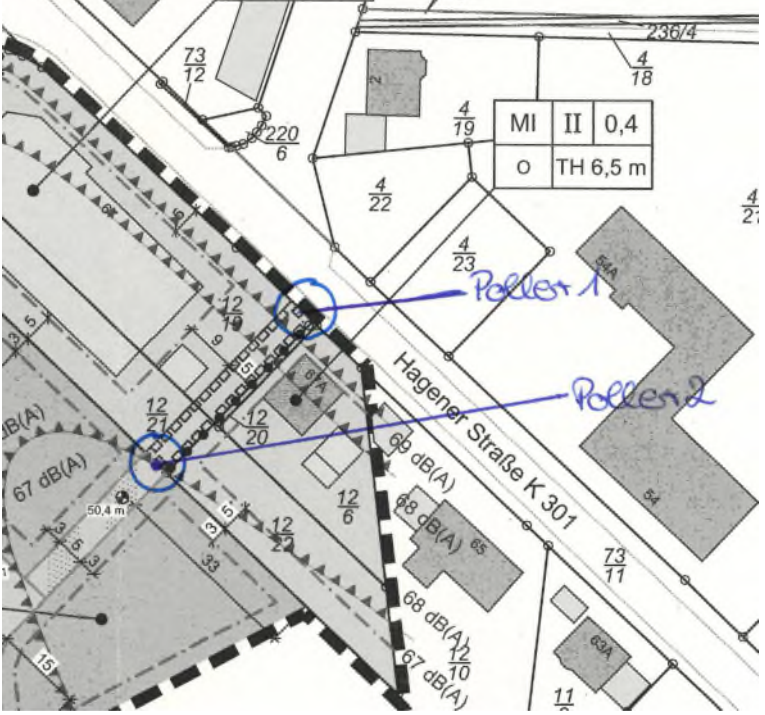
Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	<p>Wenngleich vorliegend ein Bebauungsplan erstellt wird, findet das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme weiterhin Anwendung, da, was unstreitig bleiben dürfte, der hier streitige Immissionskonflikt nicht von der planerischen Abwägung im Rahmen der Aufstellung des einschlägigen Bebauungsplanentwurfs abschließend bewältigt und von der planerischen Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB aufgezehrt worden ist (vgl. zu diesem Erfordernis - OVG Münster, Urt. v. 01.06.2011 - 2 A 1058/09, Rn. 47ff. m.w.N.).</p> <p>Der Lärmproblematik des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes wird durch den vorliegend in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht hinreichend bewältigt.</p> <p>Gleiches gilt für den sich abzeichnenden Lärm- und Immissionskonflikt durch die an das Grundstück unserer Mandantin unmittelbar angrenzende Zufahrtsstraße, da diesen Lärmkonflikten durch eine Zufahrt an einem anderen Ort, etwa an der Straße „Zum Bahnhof“ hätte begegnet werden können.</p> <p>Im Ergebnis wäre also eine Erschließung über die Straße „Zum Bahnhof“ deutlich vorzugswürdiger gewesen.</p> <p>Selbst wenn selbige höhere Kosten als die Erschließung über die „Hagener Straße“ auslösen würde, könnte durch eine entsprechende Erschließung langwierigen Rechtsstreitigkeiten aus dem Weg gegangen werden.</p> <p>Sollte in dieser Angelegenheit - insbesondere im Hinblick auf die äußere Erschließung - an dem derzeit öffentlich ausliegenden Bebauungsplan Nr. 513 A 1. Bauabschnitt unverändert festgehalten werden, behalten wir uns namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft ausdrücklich vor, selbigen im Rahmen eines Normkontrollverfahrens überprüfen zu lassen.</p>	<p>Der Vorschlag zur Verlegung der Zufahrtsstraße wurde berücksichtigt. Immissionskonflikte mit den Grundstück Hagener Straße 67A sind daher nicht zu erwarten.</p>	<p>P</p>

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
2.2	<p>Öffentliche Auslegung Datum: 01.04.2021</p> <p>wir sind die Eigentümer des Grundstückes „Hagener Str. 67a, 31535 Neustadt“ und somit direkt von den geplanten Baumaßnahmen betroffen.</p> <p>Direkt neben unserem Grundstück ist gemäß dem Bebauungsplan eine mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!) geplant.</p> <p>Grundsätzlich haben wir keine Einwendungen gegen die künftige Nutzung dieser Fläche gemäß der derzeitigen Planung. Wir möchten Sie allerdings nachdrücklich auffordern, dass die widerrechtliche Nutzung dieser gesamten Fläche durch andere Fahrzeuge (Anwohner, usw.) von mindestens 2 Pollern aktiv verhindert wird. Ein Poller am Anfang der Fläche und ein Poller am Ende zur K 301 (Hagener Str.). Dieses fordern wir nachdrücklich in die weitere Planung bindend aufzunehmen. Zur Verdeutlichung fügen wir noch eine Skizze bei. Da die befugten Fahrzeuge über Vorrangschlüssel verfügen und die Fläche trotzdem planungskonform nutzen können, dürfte dieses eine angemessene Forderung unsererseits darstellen, um unnötigen Ärger im Nachhinein zu vermeiden.</p>	<p>Die betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist zunächst nur die Anbindung des Plangebiets an den Schmutzwasserkanal in der Hagener Straße erforderlich. Dazu muss der Kanal innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Leitungstrasse verlegt werden.</p> <p>Die Herstellung der Wegeverbindung soll in Abstimmung mit den betrieblichen Erfordernissen des Autohauses erfolgen. Dies kann ggfs. auch erst nach der Beendigung des Pachtverhältnisses sein. Die textliche Festsetzung macht deutlich, dass die Fahrrechte sich nur auf die zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung beziehen.</p> <p>Für die von den Nachbarn gewünschten Poller gibt es im Bebauungsplan keine Regelungsmöglichkeit. Der Wunsch betrifft die Durchführung der Planung und wird an den zuständigen Fachdienst Tiefbau weitergeleitet..</p>	H

Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt " mit örtlicher Bauvorschrift, Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Hagen

Lfd. Nr.	Äußerung / Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
	 <p>Vorsorglich möchten wir auch bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir gegen die vorherige Nutzung dieser Fläche für den Bauverkehr zum Baugebiet rechtlich vorgehen werden, da nach unserem Kenntnisstand eine entsprechende Planung seitens des Bauträgers derzeit noch unbekannt ist und wir befürchten, dass eben genau dieses beabsichtigt ist.</p> <p>Generell möchten wir noch anmerken, dass grundsätzlich jedweder Ärger vermieden werden kann, wenn bezüglich der Grundstücke Hagener Str. 67 und Hagener Str. 67a in 31535 Neustadt alles bleibt wie bis dato.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Baustraße über das Grundstück Hagener Straße 67 ist mit der Nutzung des Autohauses nicht vereinbar. Die Befürchtungen der Nachbarn sind daher unbegründet.</p>	<p>K Z</p>