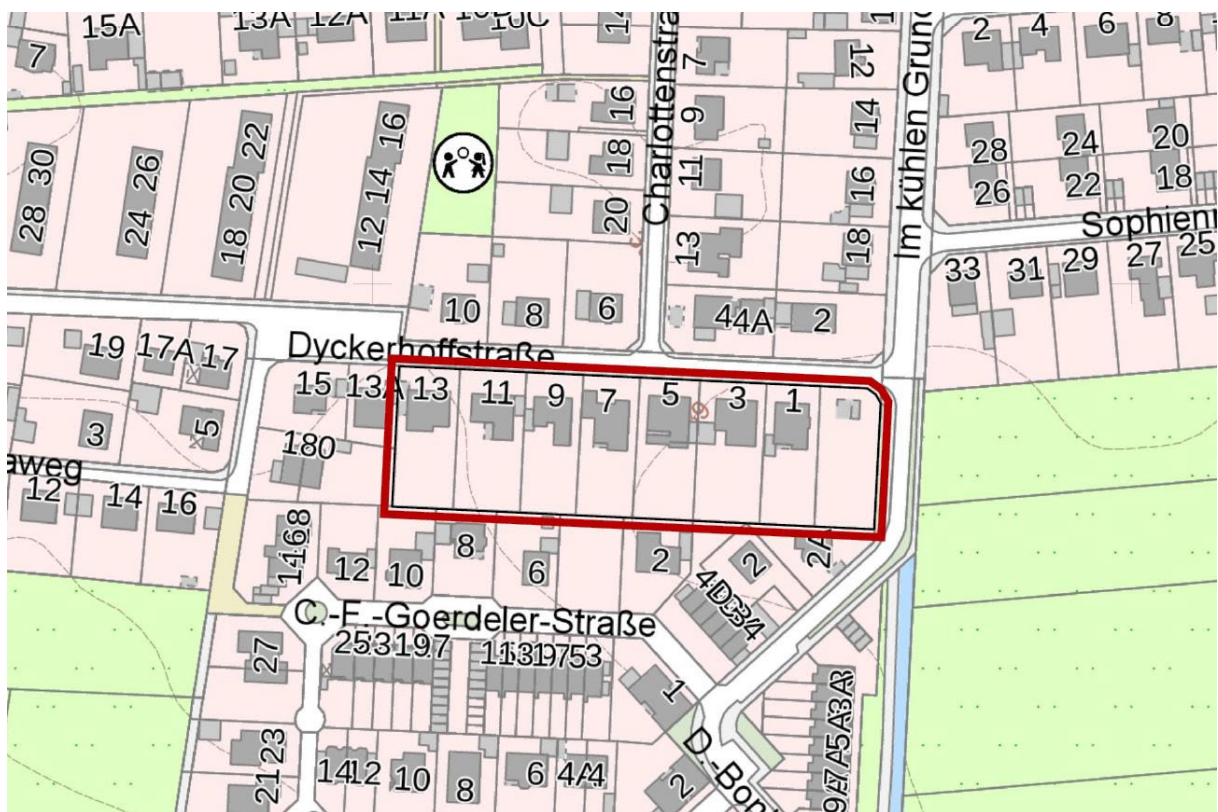


# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 104 „Am Hüttenplatz“, beschleunigte 9. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
- Entwurf -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© LGLN 2020, bereitgestellt durch Vermessungsbüro Hermes und Ansorge

Bearbeitung:

Stand: Mai 2021

**.. plan Hc ..**  
Stadt- und Regionalplanung  
Architekt · Stadtplaner  
Dipl.-Ing. Ivar Henckel  
Schmiedeweg 2  
31542 Bad Nenndorf

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeines und Planungsgrundlagen .....	4
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Planungskonzept .....	4
1.3.	Verfahren.....	6
1.4.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.	Übergeordnete Planungsebenen .....	7
2.1.	Landes- und Regionale Raumordnung .....	7
2.2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan.....	7
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	8
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhen baulicher Anlagen.....	8
3.3.	Baugrenzen .....	9
4.	Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes.....	10
4.1.	Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung .....	10
4.1.1.	Erschließung, ruhender Verkehr .....	10
4.1.2.	Technische Ver- und Entsorgung, .....	10
4.1.3.	Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz .....	10
4.1.4.	Niederschlagswasser/Hochwasserschutz .....	11
4.1.5.	Abfall .....	11
4.1.6.	Ausschluss von Schottergärten .....	11
4.2.	Belange des Artenschutzes.....	13
4.3.	Sonstige Belange von Umwelt- und Naturschutz.....	14
4.3.1.	Bilanzierung des Eingriffs .....	14
4.3.2.	Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter .....	16
4.3.3.	Klimaschutz .....	18
4.3.4.	Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange .....	19
4.4.	Private und Sonstige Belange .....	19
4.4.1.	Nachbarschutz.....	19

Begründung

4.4.2.	Denkmalschutz .....	19
4.4.3.	Altlasten, Kampfmittel und Immissionen.....	20
5.	Planungshinweise und Verfahrensvermerke .....	21
5.1.	Bauleitplanverfahren .....	21
5.2.	Flächenbilanz .....	21
5.3.	Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise .....	21
5.3.1.	Allgemeiner Hinweis.....	21
5.3.2.	Bearbeitung des Verfahrens.....	21
5.4.	Verfahrensvermerk.....	22

Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt	(1 Seite)
Anlage 2	Bestand / Luftbild	(1 Seite)

Externe Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Landschaftsarchitektin Karin Bohrer (26 Seiten)
- Fledermauskundlicher Fachbeitrag, Büro Echolot GbR, S. Meier (6 Seiten)

## Begründung

### **1. Allgemeines und Planungsgrundlagen**

#### **1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Das Plangebiet der beschleunigten Änderung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Am Hüttenplatz“, der Kernstadt Neustadt a. Rbge., der durch Bekanntmachung vom 01. November 1962 rechtswirksam geworden ist.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag von zwei Eigentümern der Grundstücke an der Dyckerhoffstraße 1 bis 13, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterliegerbebauung auf ihren Grundstücken zu schaffen. Für die Maßnahme liegt ein Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt vom Juni 2020 vor.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Grundstücke im hinteren Bereich und zur Förderung der Innenentwicklung. Im bestehenden Bebauungsplan ist auf den großzügig bemessenen Einzelhausgrundstücken lediglich eine einzeilige Bebauung entlang der Dyckerhoffstraße vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes bildeten die Grundstückspartellen den südlichen Ortsrand des Siedlungsbereiches.

Mit der Aufstellung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 155 „In den Parkwiesen“, der mit seiner Bekanntmachung am 13. Mai 1994 rechtswirksam geworden ist, ist auch der Siedlungsbereich „Am Hüttenplatz“ städtebaulich vollständig integriert.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung für eine Wohnbebauung in zweiter Reihe geschaffen werden. Da diese städtebauliche Situation für den gesamten Abschnitt der südlichen Dyckerhoffstraße von den Hausnummern 1 bis 13 gleichermaßen zutrifft, ist es sinnvoll alle betreffenden Grundstücke in die Planänderung einzubeziehen.

Mit der Bauleitplanung werden die übergeordneten strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt, indem sie sich als lebendige Stadt für Kinder, Jugend und Familien aufstellt. Mit der Planänderung werden zudem die weiteren städtebaulichen Ziele erreicht:

- Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich
- Auslastung der Infrastruktur in der Kernstadt
- Kernstadt als Wohnort attraktiv und lebenswert gestalten.

#### **1.2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Planungskonzept**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/7, 40/8, 40/15 und 40/16 der Flur 23 in der Gemarkung der Stadt Neustadt a. Rbge.. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7376 qm, entspr. ca. 0,74 ha.



Begründung

Die genannten Flurstücke im Geltungsbereich haben Größen von ca. 830 m<sup>2</sup> bis ca. 1020 m<sup>2</sup>. Das östliche Baugrundstück umfasst zwei Flurstücke, wobei lediglich ein Wohngebäude errichtet wurde. Gemessen von der Dyckerhoffstraße, weisen alle Grundstücke eine Grundstückstiefe von ca. 46 m auf. Die vorhandene Bebauung mit eingeschossigen Einfamilienhäusern orientiert sich an der Nordgrenze der jeweiligen Grundstücke. Die vorhandene „Bautiefe“ liegt bei 24 m, sodass knapp die Hälfte der Grundstücke derzeit keine Baurechte aufweisen. Die südlichen Teilflächen der Grundstücke stellen sich heute als großzügige Gartenflächen dar, die zumeist in den Randbereichen mit kleineren Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll auf den jeweiligen Grundstücken eine ergänzende Baumöglichkeit eröffnet werden. Für zwei Baugrundstücke besteht hier ein konkreter Bedarf, während die Baumöglichkeit für die übrigen Grundstücke als Option für eine bauliche Erweiterung oder eine ergänzende Bebauung angesehen werden kann.



Abb. 1: Bebauung an der Dyckerhoffstraße (Nrn. 1 - 7)



Abb. 2: Rückwärtige Privatfläche (Garten/Bauplatz)



Abb. 3: Beispielhafte rückwärtige Gartenfläche (Fotos: Henckel, Okt. 2020)

## Begründung

### 1.3. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die vorhandene „Ortslage“ integriert ist.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 1.4. Rechtsgrundlagen

Die beschleunigte 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Am Hüttenplatz“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

## Begründung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## 2. Übergeordnete Planungsebenen

### 2.1. Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die zeichnerische Darstellung des LROP stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover ist am 10.08.2017 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

Sowohl die Landesraumordnung als auch die Regionale Raumordnung sehen den Vorrang der Innenentwicklung, in dem der Bauflächenbedarf auf den verfügbaren Flächenpotenzialen gedeckt werden soll. Die geplante Nachverdichtung unterstützt damit die Ziele beider Raumordnungsprogramme. Die übrigen Belange werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksame Planung vorgenommen wird.

### 2.2. Flächennutzungsplan, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

#### Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind aus den Darstellungen des FNP abgeleitet. Die vorliegende beschleunigte 9. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## Begründung

### Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet besteht der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007). Demnach wird das Plangebiet der naturräumlichen Gliederung der Hannoverschen Moorgeest bzw. dem Teilraum Steinhuder-Meer-Niederung zugeordnet. Der Landschaftsplan, als gutachterlicher Fachplan auf der Ebene des Flächennutzungsplans, trifft für die betroffene Innenstadtlage keine speziellen Zielaussagen. Die Empfehlungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes werden, soweit möglich, beachtet.

### **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, was der Festsetzung der umgebenden Bebauung entspricht. Die Planung fügt sich mit den gewählten Festsetzungen in das städtebauliche Umfeld ein. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können auch zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) werden durch eine Textliche Festsetzung ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern.

Außerdem sind zulässig, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die vorhandenen Gebäude, die zulässiger auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage errichtet wurden, haben Bestandsschutz.

#### **3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhen baulicher Anlagen**

Als Maß der baulichen Nutzung orientieren sich die Festsetzungen der beschleunigten 9. Änderung an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 orientiert sich an der Obergrenze, die gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) für



## Begründung

Allgemeine Wohngebiete möglich ist. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ist, anders als im Urplan, nicht erforderlich, da die heutigen gesetzlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die Option eines ausgebauten Dachgeschosses bei der Zulässigkeit eines Vollgeschosses (I) verbindlich definiert.

Insofern bleibt die Festsetzung einer eingeschossigen, offenen Bauweise auf der Grundlage der aktuellen gesetzlichen Regelungen bestehen. An der offenen Bauweise wird festgehalten, um den städtebaulichen Charakter ohne eine Grenzbebauung zu erhalten.

Hinsichtlich der Überschreitungsregelung zur Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ergänzend definiert, dass der Satz 4 von der Regelung ausgeschlossen wird. Dies gilt, um die eindeutige Obergrenze für Anlagen zu definieren, die sich aus Satz 2 ergeben. Im Ergebnis können die Baugrundstücke maximal bis zu einer Obergrenze von 60 % versiegelt werden.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls durch eine Festsetzung bestimmt, um die städtebauliche Einbindung der Gebäude in das nähere Umfeld zu unterstützen. Die Höhe wird hierbei auf maximal 8,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt, um die Häuser in zweiter Reihe gegenüber der ersten Baureihe mit reduzierter Höhe in Erscheinung treten zu lassen. Dennoch soll ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden können. Auch in diesen Zusammenhang wird auf den Bestandsschutz der ersten Baureihe hingewiesen.

Als Bezugspunkt wird die Höhe der Straßenverkehrsfläche (Dyckerhoffstraße) jeweils mittig vor dem erschließenden Grundstück definiert.

### **3.3. Baugrenzen**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird künftig durchgängig eine Baugrenze festgesetzt. Während im Ursprungsbebauungsplan entlang der Dyckerhoffstraße eine Baulinie definiert ist, ermöglicht die Änderung die Festsetzung einer Baugrenze. Die städtebauliche Eindeutigkeit einer Baulinie ist aus heutiger Sicht nicht länger erforderlich, da die Bebauung an Straßenraum bereits vollständig hergestellt ist. Geringfügige Abweichungen gegenüber der ursprünglichen Baulinie erscheinen städtebaulich unproblematisch.

Die Baugrenzen berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange, indem in allen relevanten Bereichen ein Mindestabstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden eingehalten werden. Der Abstand an der Südgrenze orientiert sich hierbei auch an der Bebauung im benachbarten Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“, der einen gleichwertigen Abstand zwischen seiner Bebauung und der nördlichen Grundstücksgrenze einhält. Im Westen ergibt sich durch die gegenwärtige Bebauung ein Grenzabstand von 3 m, der durch die Baugrenze berücksichtigt wird.

## Begründung

Das neue, vergrößerte Baufenster, das durch die Baugrenzen gebildet wird, ermöglicht eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe, was den Zielen der Nachverdichtung entspricht.

### **4. Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes**

#### **4.1. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung**

##### 4.1.1. Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung der vorhandenen Grundstücke ist über die Dyckerhoffstraße gesichert. Diese ist über die Straße „Im kühlen Grunde“ an die innerörtliche Haupterschließung angebunden. Das vorhandene Straßensystem ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der sich aus der Nachverdichtung ergibt.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

##### 4.1.2. Technische Ver- und Entsorgung,

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die Versorgungsträger und die vorhandenen Bestandsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

##### 4.1.3. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

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. Sollten Gebäude gemäß Gebäudeklasse 4 (3 Vollgeschosse und DG bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen werden, ist

## Begründung

der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder Aufstellflächen (§ 2 DVO-NBauO i.V.m. LTB 7.4) vorzusehen.

### 4.1.4. Niederschlagswasser/Hochwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandene Regenwasserkanalisation in das bestehende Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. abgeführt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 4.1.5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist wie bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Da es sich um eine Innen- bzw. Nachverdichtung handelt, sind die nachstehenden Punkte zu beachten:

- 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 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).
- Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover weist darauf hin, dass er die Restmüllabfuhr über feste Behälter (Tonnen oder Behälter) eingeführt hat. Bestandskunden können zwischen Sack- und Behälterabfuhr wählen, Neubaugrundstücke werden aber grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen.

### 4.1.6. Ausschluss von Schottergärten

Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert.

### Begründung

Nicht gemeint sind klassische Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

In § 9 Abs. 2 NBauO ist bereits geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen.

Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Schottergärten werden folgende ökologische Ziele verfolgt:

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

## Begründung

### **4.2. Belange des Artenschutzes**

Die beplanten Gartenbereiche sind maßgeblich durch ihre anthropogene Nutzung geprägt. Dennoch hat eine Vorprüfung bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover ergeben, dass die artenschutzrechtlichen Belange der potenziell vorkommenden Arten durch Fachbeiträge zu ermitteln seien.

Für die Avifauna, Säugetiere sowie Amphibien, Reptilien und Wirbellose liegt nunmehr der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Karin Bohrer<sup>1</sup> vor. Die Belange der Fledermäuse sind in einem gesonderten Fachbeitrag der Echolot GbR<sup>2</sup> dargelegt.

#### Avifauna

Aus der Liste der potenziell vorkommenden Brutvogelarten wurden bei der örtlichen Begehung der Haussperling, der Star und die Amsel festgestellt. Entsprechend der Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ergeben sich zum Schutz der Brutvögel Bauzeitenbeschränkungen, die im Bebauungsplan als Festsetzung formuliert werden.

Vorkommen von Höhlen- und Nischenbrütern sowie die Waldohreule konnten während der Begehungen nicht festgestellt werden. Auch sind in den Hausgärten der Nrn. 3 und 5 keine geeigneten Gehölze für diese Vorkommen vorhanden. Da sie in den westlich angrenzenden Gärten jedoch nicht ausgeschlossen werden können, empfiehlt das Gutachten bei dem Verlust der Gehölze in geeigneten Baumbeständen bis zum Beginn der Brutzeit im 100 m Umkreis der Vorhabenfläche artenspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Auch für diese CEF-Maßnahme wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan formuliert.

#### Fledermäuse

Von den 15 potenziell vorkommenden Fledermausarten in der Stadt Neustadt am Rübenberge konnten während der Begehungen fünf Fledermausarten in der näheren Umgebung festgestellt werden. Insgesamt stellt das Plangebiet aufgrund seiner Gestaltung und seiner Ausstattung jedoch für keine der genannten Arten einen essenziellen Lebensraum dar. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind durch die Nachverdichtung nicht betroffen.

#### Amphibien, Reptilien und Wirbellose

Europarechtlich geschützter Arten sind im Plangebiet aufgrund der speziellen Habitatansprüche bzw. der fehlenden, geeigneten Lebensräume oder Strukturen nicht zu erwarten.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachten zu können, sollen die Baufeldfreiräumung und die Baumfällungen aus artenschutzrechtlichen

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Karin Bohrer, Landschaftsarchitektin, Petershagen, vom 22.04.2021

<sup>2</sup> Fledermauskundlicher Fachbeitrag, Echolot GbR, Münster, vom 21.04.2021

## Begründung

Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig sein. Vor Fällungen sind Bäume auf vorhandene Baumhöhlen und -spalten und auf Vorkommen geschützter Arten zu überprüfen. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **4.3. Sonstige Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu wird eine Bilanz des Eingriffs erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Bei der rechtlichen Bewertung des Ausgangszustandes wird die maximal bebaubare Grundfläche zugrunde gelegt, die sich aus dem vorhandenen Baufenster des Ursprungsbebauungsplans ableiten lässt. Abzüglich des seitlichen Abstands zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen ergibt sich für den Geltungsbereich eine überbaubare Fläche von knapp 1915 m<sup>2</sup> (entsprechend einer GRZ von ca. 0,26). Für die Gesamtversiegelung wird analog zu § 19 Abs. 4 BauNVO ein Aufschlag von 50 % für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche angesetzt, sodass für den Bestand derzeit eine maximal zulässige Versiegelung von 0,39 in den rechnerischen Ansatz übernommen wird. Die übrigen Flächen sind durchweg als anthropogen gestaltete Zier- und Nutzgärten zu bewerten.

Mit der Planung wird das Baufenster soweit erweitert, dass auf den Grundstücken die maximal zulässige GRZ von 0,4 als maßgebliche Obergrenze anzusetzen ist. Zuzüglich der Überschreitungsregel nach § 19 Abs. 4 BauNVO, ergibt sich rechtlich eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksflächen, entsprechend GRZ 0,6. Für die Gartenbereiche verbleibt ein Flächenanteil von 40 %.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von weiteren Eingriffsfolgen werden weitere Festsetzungen und Vorkehrungen getroffen (Verbot von Schottergärten bzw. Bauzeitenregelung).

#### 4.3.1. Bilanzierung des Eingriffs

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die



Begründung

Bauleitplanung in NRW" mit Stand vom März 2008. Für den Untersuchungsraum ergibt sich folgende Situation:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,4 (im Bestand GRZ 0,26), inkl. Überschreitung 50% (max. Versiegelung im Bestand 0,39)	39 %	7.376 m <sup>2</sup>	2.877 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	61 %	7.376 m <sup>2</sup>	4.499 m <sup>2</sup>	2	1	2	8.999
<b>Gesamtfläche</b>				<b>7.376 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b>			<b>8.999</b>

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,4 inkl. Überschreitung 50% (max. Versiegelung, Planung 0,60)	60 %	7.376 m <sup>2</sup>	4.426 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	40 %	7.376 m <sup>2</sup>	2.950 m <sup>2</sup>	2	1	2	5.901
<b>Gesamtfläche</b>				<b>7.376 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert B:</b>			<b>5.901</b>

<b>C. Gesamtbilanz</b>	Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
	<b>Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = -3.098 Punkte</b>

In der Gesamtbilanz (C) ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A) in der Größenordnung von **3.098 Punkten**.

Aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit, das im Wesentlichen aus der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist überwiegend anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen als eine Entwicklung im Außenbereich. Somit ist dieser Vorteil auch für die vorliegende Planung anzunehmen, wodurch die negative Gesamtbilanz aufgewogen wird. Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zudem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

## Begründung

Die Möglichkeiten einer Minimierung des Eingriffs, etwa durch Reduzierung der Versiegelung bzw. der Grundflächenzahl, erscheinen im Rahmen der geplanten Nachverdichtung nicht möglich.

### 4.3.2. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

#### Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Wohnquartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand, der ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu.

Eine erkennbare Auswirkung in Bezug auf das Schutzgut besteht, aufgrund der gleichwertigen Nutzung, die hinzukommt, nicht. Dies gilt insbesondere, da sich die Grundstücksbereiche, die für eine Nachverdichtung infrage kommen, bereits im Privatbesitz befinden. Für die vorhandene und künftige Nutzung werden keine Einschränkungen der gesunden Lebensverhältnisse erwartet.

#### Artenschutz, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Gartenbereiche der bestehenden Grundstücke sind maßgeblich durch ihre intensive, anthropogene Nutzung geprägt. Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die daraus resultierenden Festsetzungen mit Maßnahmen zur Vorbeugung und Vermeidung von Eingriffsfolgen, wird den Belangen des Artenschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel (Amsel, Singdrossel, Grünfink, Gartenbaumläufer, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Eichelhäher, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Elster, Heckenbraunelle, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Waldohreule, Zaunkönig) sollen Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchgeführt werden (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).

Sollten dennoch während der Brutzeit Fällarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Bei einer Entfernung von Gehölzen mit einer grundsätzlichen Eignung für Höhlen- und Nischenbrüter, muss die ökologische Funktion dieser verloren gegangenen Fortpflanzungs- und

## Begründung

Ruhestätten vor Beginn der Haupt-Brutsaison durch Anbringung von Nistkästen sichergestellt werden.

Daher sind bei einer Entfernung von für Höhlenbrüter geeigneten Baumbeständen an geeigneten Stellen im Verhältnis 5:1 artspezifisch geeignete Nistkästen zu den verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen, dauerhaft funktionsfähig zu halten, sach- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dieses erhöhte Angebot ist erforderlich, da erfahrungsgemäß nicht jede Nisthilfe angenommen wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Abrissarbeiten, sofern dieser an Gebäuden stattfinden, vorab durch einen sachkundigen Gutachter auf Fledermausvorkommen und Vorkommen an Gebäuden brütender Vogelarten zu untersuchen sind. Bei Funden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie eine Bauzeitenregelung und die dauerhafte Anbringung artspezifisch geeigneter Kästen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Artenschutzes minimiert. Somit stehen der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

### Boden, Versiegelung

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt entsteht ein Eingriff, für den in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertverlust von 3.098 Punkten numerisch errechnet wurde. Wie bereits dargelegt, steht dagegen eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten.

Mit der städtebaulichen Nachverdichtung im Siedlungsbestand werden die grundsätzlichen Zielsetzungen der Innenentwicklung mit der Planung erreicht. Sie hilft daher die Eingriffsfolgen zu minimieren, indem einem Eingriff im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten vorgebeugt wird. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung auf einen Ausgleich der Eingriffe. Sie gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, der vollständig städtebaulich integriert ist und ausschließlich Privatflächen umfasst, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

### Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser in Maßen erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch

## Begründung

die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insgesamt als verträglich eingestuft, da die zusätzliche Versiegelung für die gewählten Nutzungen unabdingbar sind.

### Luft und Klima

Durch die stärkere Verdichtung mit einer Bebauung und dem Verlust von Vegetationsflächen werden kleinklimatische Beeinträchtigungen hervorgerufen. Im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen der Gesamtsiedlung sind jedoch keine wahrnehmbaren Beeinträchtigungen erkennbar, da grundsätzlich von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann, wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

#### 4.3.3. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2019 ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit relativ kurzen Anfahrtswegen zum Stadtzentrum Neustadts, zum Bahnhof und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

## Begründung

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Mit dem Ausschluss von Schottergärten werden für die verbleibenden Gartenbereiche die ökologischen Zielsetzungen zum Schutz des Grundwassers und der natürlichen Bodenverhältnisse sowie für den Erhalt bzw. die Verbesserung des Artenschutzes und der Verbesserung des Kleinklimas verfolgt.

Es ist nicht zu erwarten, dass die bei Umsetzung der Planung entstehenden Treibhausgasemissionen ein für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Ausmaß überschreiten werden. Die Auswirkungen auf das Weltklima sind daher gering. Das Plangebiet weist wiederum keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

### 4.3.4. Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende Maßnahmen der Innenentwicklung ausreichend berücksichtigt.

## 4.4. Private und Sonstige Belange

### 4.4.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden. Im Rahmen der Nutzungsvielfalt für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse hinreichend geschützt.

### 4.4.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal

### Begründung

und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

#### 4.4.3. Altlasten, Kampfmittel und Immissionen

##### Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen für den Geltungsbereich der Planänderung keine Erkenntnisse vor.

##### Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

Das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für die Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Daher wird empfohlen, eine Luftbildauswertung durchzuführen. Diese ist vom Verursacher zu veranlassen.

##### Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.



Begründung

## 5. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

### 5.1. Bauleitplanverfahren

### 5.2. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenangaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	7376 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7376 qm	100,0 %

weitere Flächenangabe		
überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster/Baugrenzen)	5502 qm	

(alle Angaben auf volle qm gerundet)

### 5.3. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits im Eigentum der privaten Vorhabenträger. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

#### 5.3.1. Allgemeiner Hinweis

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

#### 5.3.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

**.. plan Hc ..**

**Stadt- und Regionalplanung**

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Planverfasser

**gez. I. Henckel**

Begründung

**5.4. Verfahrensvermerk**

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104 „Am Hüttenplatz“, beschleunigte 9. Änderung, vom                      bis einschließlich                      öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am                      als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

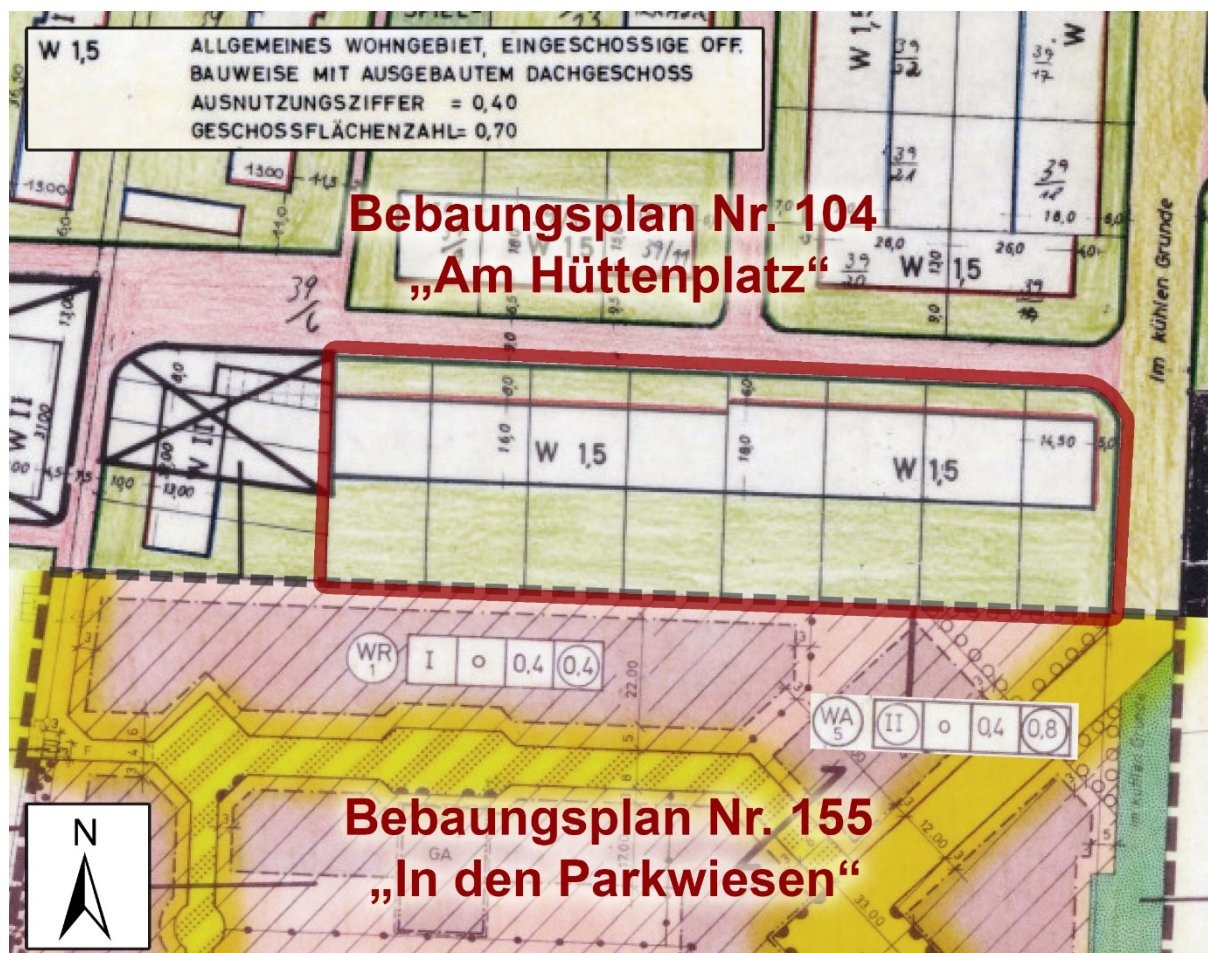
## Anlage 1

### Ursprungsbebauungsplan

(Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan Nr. 104 „Am Hüttenplatz“ mit Festsetzung (W 1,5) und südlich angrenzender Bebauungsplan Nr. 155 „In den Parkwiesen“

(Bildkomposition, Ausschnitte beider Planzeichnungen, unmaßstäblich verkleinert)

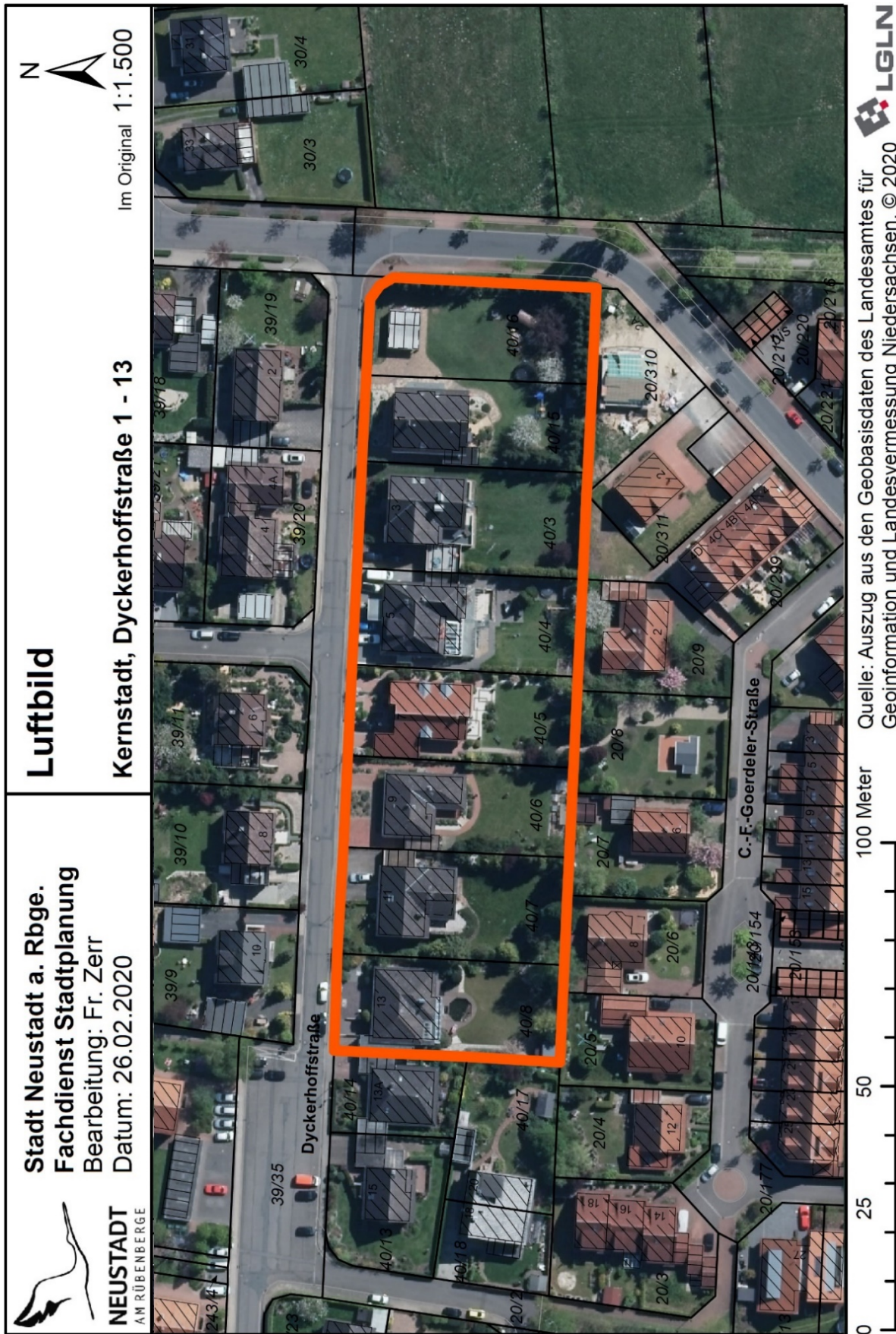


Bebauungspläne, im Original-Maßstab 1/1000, genordet (Geltungsbereich der Änderung rot umrandet)



**Bestandsplan/Luftbild**

(Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)



Luftbild, Original im Maßstab 1/1500, genordet (Geltungsbereich der Änderung orange-rot umrandet)