

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Scheeren

## Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“

mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich

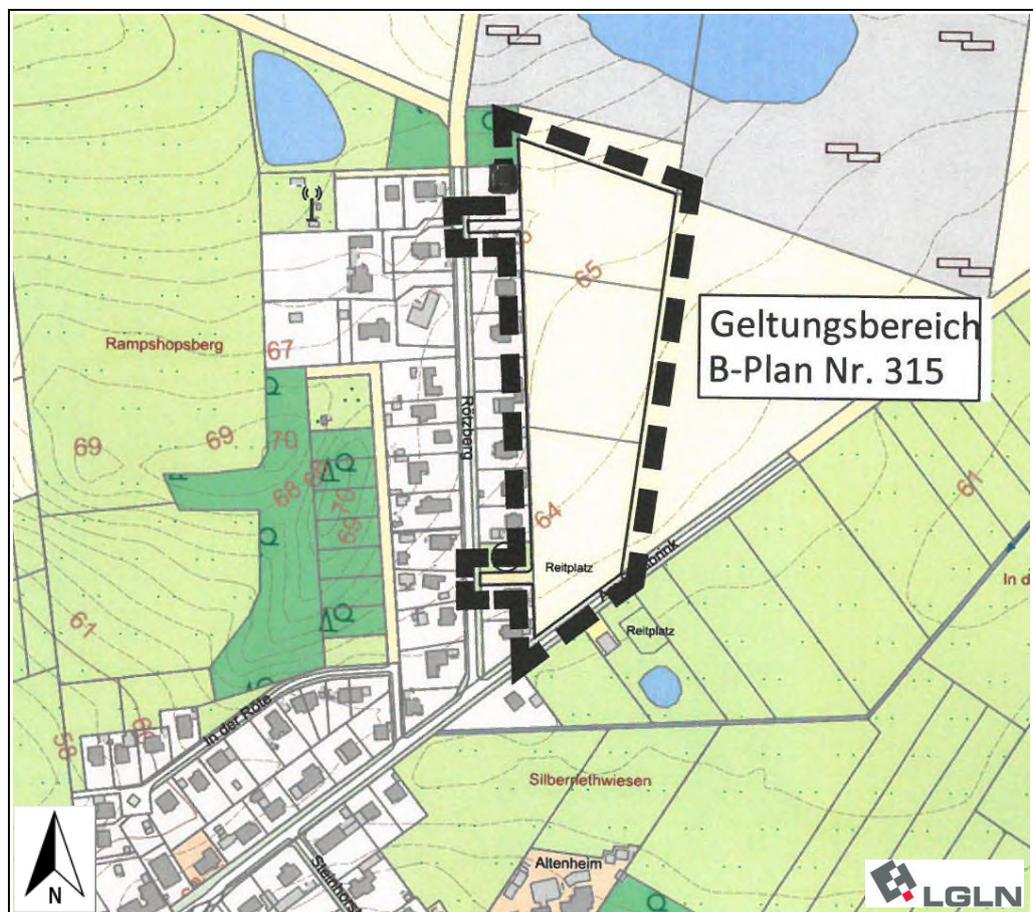
Änderung des BP 310 „Rötzberg-Ost“ und

Änderung des BP 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“

## Begründung (Vorentwurf)

Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung

(Stand: 31.03.2022)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000, verkleinert © 2021  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Hermes & Ansorge (ÖbVI), Neustadt a. Rbge

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511:52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....	Seite	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....		3
3	Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....		4
4	Planungskonzept .....		6
	4.1 Städtebauliche Zielsetzungen .....		6
	4.2 Städtebauliches Konzept .....		8
5	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....		9
	5.1 Bauliche Nutzung .....		9
	5.2 Erschließung und Verkehrsflächen .....		12
	5.3 Oberflächenentwässerung und Grünfläche .....		13
	5.4 Grünordnung und Naturschutz .....		13
	5.5 Sonstige Planinhalte und Hinweise .....		17
6	Auswirkungen der Planung .....		17
	6.1 Städtebauliche Struktur und Infrastruktur .....		17
	6.2 Technische Infrastruktur .....		18
	6.3 Umweltbelange .....		19
	6.4 Sonstige Belange .....		21
7	Flächenübersicht .....		23
8	Verfahren und Abwägung .....		24

### Verfahrensvermerke

- Anlagen:** Naturschutzfachliche Ersteinschätzung samt Biototypenerfassung  
Verf.: Gruppe Freiraumplanung (M.Sc. Sina Röing), Langenhagen 2022
- Faunistisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 315 „Rampshope“  
Verf.: Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz (Dipl.-Biol. Dirk Herrmann)  
Neustadt a. Rbge. 2021

## 1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ...02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“ mit örtlicher Bauvorschrift im Stadtteil Schneeren gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I, Seite 4147), und

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, Seite 1802),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der Bebauungsplan wird nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches zur Bauleitplanung aufgestellt (§§ 1 bis 13 BauGB). Dem Vorentwurf ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst die wichtigsten Grundlagen und wesentlichen Rahmenbedingungen sowie Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans und zu den zu erwartenden Auswirkungen der Planung. Der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht liegt noch nicht vor. Stattdessen enthält der Vorentwurf eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung und die Darstellung der artenschutzrechtlich relevanten Vorgaben. Die verbindlichen Inhalte des Bebauungsplanes mit den Ergebnissen der Umweltprüfung, insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung sowie die Ableitung und Bilanzierung von Kompensationsmaßnahmen, werden zu gegebener Zeit in dem Planentwurf für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB festgelegt und erläutert.

**Hinweis:** Für die Abwicklung des Planverfahrens wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in zwei Abschnitte aufgeteilt werden soll. Das Verfahren für den 1. Abschnitt im Süden des Plangebiets wird mit der öffentlichen Auslegung und bis zum Satzungsbeschluss fortgeführt. Der 2. Abschnitt im Norden soll dann später in einem gesonderten Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Schneeren befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Kernstadt und nur 5 km nördlich des Steinhuder Meeres. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B 6 und die Landesstraße L 360. Die ÖPNV-Anbindung besteht mit der Regionalbuslinie 830.

Schneeren ist ein landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit ca. 1.500 Einwohnern. Es gibt einige kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe sowie eine Reihe landwirtschaftlicher Hofstellen im Ort. Daneben sind die für ein ländliches Kleinzentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen wie Gaststätte, Kirche, Kindergarten, Grundschule und Dorfgemeinschaftshaus sowie eine Hausarztpraxis vorhanden. Deshalb können in Schneeren zur Sicherung der Infrastruktureinrichtungen nachgeordnet und in behutsamer Weise im Rahmen der Eigenentwicklung neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden.

### *Lage und Zustand des Plangebietes*

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des Dorfes, östlich einer in den frühen 2000er Jahren entlang der Straße 'Rötberg' entstandenen Zeile von Einfamilienhausgrundstücken. Es erstreckt sich auf eine Tiefe von ca. 50 m im Süden, wo der Feldwirtschaftsweg 'Am Saalbrink' das Areal begrenzt, und ca. 80 m im Norden. Hier schließt sich – abgeschirmt durch größere Grünbestände – das Areal eines Sandabbaubetriebes an.

Der Planbereich, der als Ackerfläche genutzt wird, ist vom Ortskern und der Landesstraße aus über örtliche Anliegerstraßen erschlossen. Naturräumliche Strukturen finden sich nur am Rande des Plangebiets, nämlich die o.g. Gehölzbestände im Übergang zu der Sandkuhle und eine Baumreihe an dem Feldweg im Süden. Der umgebende Ortsbereich im Nordosten des Stadtteils Schneeren ist mit meist eingeschossigen Einfamilienhäusern wohnbaulich geprägt.

Grundbuchrechtlich handelt es sich in dem Plangebiet um die Flurstücke 99/26, 99/27, 99/28 und Teile von 99/29 in der Flur 3 der Gemarkung Schneeren. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

## 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

### *Raumordnung*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum und als Standort für die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als Standort für die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung festgelegt. Für den Stadtteil Schneeren liegen keine raumordnerischen Funktionszuweisungen vor. Insoweit gehört die Ortschaft zu den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung (RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03). Eine Siedlungserweiterung ist auf 5 % der Basisfläche beschränkt. Die ausgewiesene Fläche bewegt sich innerhalb dieses Rahmens.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des RROP 2016 liegt das Plangebiet in dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich des Stadtteils Schneeren. Daneben gibt es im Umfeld des Plangebiets einige raumordnerische Festlegungen. Insbesondere anzuführen ist ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Sandabbau), das mit einem Abstand von ca. 100 m nördlich und westlich des Planbereichs liegt. Die nördliche Hälfte des Planbereichs liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen mit der Zweckbestimmung dieser Vorranggebiete vereinbar sein. Zudem handelt es sich weiter nördlich und östlich um Vorbehaltsgebiete Erholung sowie Natur und Landschaft. Hier müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Laut LROP (Abschnitt 3.2.1, Ziffer 03) sollen Waldränder und gemäß RROP 2016 (Abschnitt 3.2.2, Ziffer 04) auch ihre Übergangszonen zur Wahrung ihrer Funktion grundsätzlich von Bebauung und störenden Nutzungen freigehalten werden. In beiden Planwerken wird ein Orientierungswert von 100 m genannt. Aus Gründen der Gefahrenabwehr ist in der Regel ein Mindestabstand von 35 m bei der Planung von Bauflächen einzuhalten (vgl. RROP Erläuterung zu dem o.g. Abschnitt). Die Belange des Waldes sind als Grundsätze der Raumordnung in die Abwägung einzustellen. Die hier aus städtebaulichen Gründen notwendige Unterschreitung der o.g. Abstände wird in Kapitel 6.4 begründet.

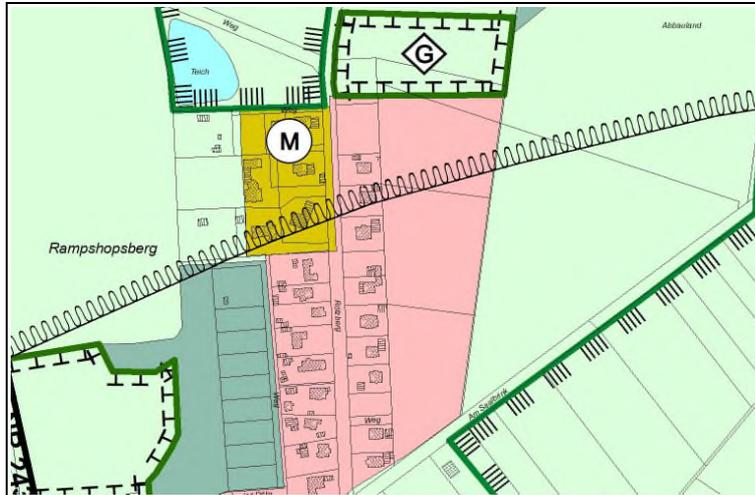
Unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Begründung dargelegten Abwägungen zu den raumordnerischen Vorgaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Er trifft differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung, und zwar mit überwiegend gemischten Bauflächen im Ortskern und mit Wohnbauflächen in den nordöstlichen Siedlungsteilen.

Das Plangebiet ist wie die bereits entstandene Reihe von Einfamilienhäusern auf der Ostseite der Straße 'Rötzberg' als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich der Straße handelt es sich ebenfalls um Wohnbauflächen im Süden und um gemischte Bauflächen im Norden. Während sich östlich des Plangebiets und im Süden Flächen für die Landwirtschaft anschließen, ist im Norden – im Bereich des Sandabbaus – eine Fläche für naturschutzbezogene Maßnahmen dargestellt und mit dem Ziel 'Entwicklung von Gehölzstrukturen' näher bezeichnet.

Als nachrichtliche Übernahmen dargestellt sind die Grenzen eines Vorranggebiets Grundwasserschutz, das sich bis in den nördlichen Abschnitt des Plangebiets erstreckt, und eines Landschaftsschutzgebiets, das die Ortschaft Schneeren umschließt und sowohl im Nordwesten als auch im Südosten bis an das Plangebiet heranragt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt

M 1 : 5000, verkleinert

Der Bebauungsplan, namentlich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den o.g. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt.

#### *Verbindliche Bauleitplanung*

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Hier gelten für die Zulässigkeit von Vorhaben die restriktiven Bestimmungen des § 35 BauGB. Danach bestehen – abgesehen von privilegierten Nutzungen – keine Baurechte.

Unmittelbar westlich des Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ an, der mit seiner Bekanntmachung am 28.09.2000 in Kraft getreten ist. Er

setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet WA für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Die Grundflächenzahl beträgt GRZ=0,3, die Größe der Baugrundstücke wird mit mindestens 800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Süden, auf Höhe des Hauses Nr. 45 befinden sich ein Kinderspielplatz und ein als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzter Erschließungsansatz. Im Norden liegt eine als Fläche für Wald festgesetzte Ausgleichsfläche. In den Bebauungsplan aufgenommen sind örtliche Bauvorschriften mit Gestaltungsanforderungen an Dächer.

Gleichzeitig ist dieses Areal Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ (rechtsverbindlich mit der Bekanntmachung vom 15.04.2004). In diesem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauG wird nur die Art der baulichen Nutzung (Hier: Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt und die Zulässigkeit von Alten- und Pflegeheimen sowie psychiatrischen und therapeutischen Einrichtungen geregelt.

#### *Rohstoffsicherung: Sandabbau*

Wie oben erwähnt, befindet sich nördlich des Planbereichs ein Sandabbaugebiet. Für den Bodenabbau samt Freilegung des Grundwassers liegt ein wasserrechtlicher Planfeststellungsbeschluss der Region Hannover aus dem Jahr 2003 vor, in dem der Umfang der Abbaumaßnahmen festgelegt wurden. Der zugehörige Renaturierungsplan weist die o.g. Gehölzfläche nördlich des Planbereichs (Flurstück 99/25) als Ausgleichsfläche aus. Weiter östlich ist die Schaffung einer Rohbodenfläche für die natürliche Entwicklung (Sukzession) dargestellt. Zudem wurden in den Planfeststellungsbeschluss ausdrücklich auch die Immissionswerte gemäß TA Lärm aufgenommen und weitere diesbezügliche Regelungen getroffen (u.a. kein Nacht- und kein Feiertagsbetrieb). Mit dem Beschluss der Planfeststellungsbehörde aus 2015 wurde die Berechtigung zum Bodenabbau bis zum 31.12.2021 verlängert.

Nach aktuellem Planstand wird ein Antrag auf Erweiterung des Abbaugbiets vorbereitet. Dieser bezieht sich ausschließlich auf Flächen östlich der derzeitigen Sandgrube und berührt insoweit nicht die hier in Rede stehende Planung des Wohngebiets.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB soll die Innenentwicklung der Städte und Gemeinde im Sinne des Flächen- und Ressourcenschutzes grundsätzlich forciert werden. Dieses Ziel verfolgt auch die Stadt Neustadt a. Rbge. Der Stadtrat hat mit den bereits im Jahr 2014 beschlossenen Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland festgelegt, dass das Wohnbauland in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, grundsätzlich auf Baulücken und Bestandsimmobilien beschränkt werden soll. Nur sofern dies nachweislich nicht möglich ist, kann im Einzelfall eine Nachverdichtung über Satzungen nach BauGB erfolgen.

Vor diesem Hintergrund hat der Ortsrat des Stadtteils Schneeren hat in seiner Sitzung am 18.10.2018 die Entwicklung von Bauflächen im Rahmen weiterer Bauabschnitte im Bereich „Rötzberg-Ost“ beantragt und diese wie folgt begründet:

*In der Ortschaft Schneeren sind derzeit keine zusammenhängenden Flächen für Wohnbebauung mehr vorhanden. Das aktuelle Baugebiet „Steinhorstweg“ ist vollständig ver-*

*kauff. Intensive Versuche, im Rahmen der Innenentwicklung der Ortschaft priorisierte Flächen entsprechend in die Entwicklung zu nehmen, konnten aus unterschiedlichen Gründen nicht realisiert werden. Für den Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ ist die Entwicklung eines 2. und 3. Bauabschnittes vorgesehen. Für die Ortschaft Schneeren soll nunmehr zunächst ein 2. Bauabschnitt entwickelt werden, um dem Bedarf an nachgefragten Bauflächen in der Ortschaft gerecht zu werden.“*

Nach Überprüfung durch die Verwaltung gibt es im Stadtteil Schneeren 41 Baulücken (Stand: 21.10.2021). Für 33 dieser Baulücken haben die betroffenen Eigentümer signalisiert, dass sie nicht verkaufsbereit sind; von den übrigen acht Baulücken ist die Verkaufsbereitschaft nicht bekannt. Insofern muss davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot verfügbarer Baulücken wesentlich übersteigt.

Um in maßvollem Umfang Baugrundstücke für interessierte Bauwillige zu schaffen und dem städtischen Beschluss, Bauland vornehmlich im Rahmen von Innenentwicklungen zu schaffen, wurden im Vorfeld verschiedene Versuche unternommen, im Stadtteil Schneeren neue Bauflächen im Innenbereich oder Arrondierungsflächen zu entwickeln. So wurden im Herbst 2017 und im Frühjahr 2018 Informationsgespräche mit Eigentümern zweier Arrondierungsbereiche (nördlich Beelsgarten und westlich Grashopsweg) geführt. Leider haben sich in beiden Fällen nicht genügend mitwirkungsbereite Grundstückseigentümer gefunden, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu ermöglichen. Zudem wurde im September 2018 eine Anwohner-/Eigentümersammlung zur Nutzung der Hinterliegergrundstücke im Bereich Waldstraße/In den Kiefern durchgeführt. Auch hier waren nicht genügend Eigentümer an der Nachverdichtung ihrer Grundstücke interessiert. Andere für die Wohnbauentwicklung geeignete Innenbereiche oder Arrondierungsflächen sind im Stadtteil Schneeren nicht vorhanden.

Vor diesem Hintergrund sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Bereich Rötzberg-Ost geschaffen werden. Vorgesehen sind überwiegend Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. Die Planung dient der Deckung des örtlichen Bedarfes an Baugrundstücken und zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Um den Umfang der Entwicklung auf den für die Ortschaft Schneeren erforderlichen Eigenbedarf des Stadtteils zu reduzieren, ist die geplante Neubauentwicklung in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Wie in der Vorbemerkung ausgeführt, soll das Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend aufgeteilt werden. Planung, Erschließung und Vermarktung des Gebietes übernimmt ein Erschließungsträger, der sich in einem städtebaulichen Vertrag unter anderem zur Übernahme sämtlicher projektbezogener Kosten, inkl. derer für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, verpflichtet.

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die verbindlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und die erforderlichen Regelungen für die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation getroffen werden. Namentlich ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Dazu sind im Rahmen der städtebaulichen Planung eine Reihe von Fachbelangen zu berücksichtigen: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionsschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft sind zu würdigen und in die städtebauliche Planung zu integrieren.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. in Abstimmung mit dem Erschließungsträger einen städtebaulichen Entwurf für die Entwicklung des Plangebiets erarbeitet. Dieses nachstehend abgebildete Konzept stellt die mögliche Parzellierung und Gestaltung des Plangebiets exemplarisch dar und bildet die Basis der in Kapitel 5 begründeten städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.



Städtebauliches Konzept (Entwurf im Maßstab M 1 : 1.000, unmaßstäblich verkleinert)

Die Wohnbauflächen werden über zwei Zufahrten von der Straße 'Rötzberg' aus erschlossen. Dabei handelt es sich zum einen um eine Anbindung südlich des vorhandenen Kinderspielplatzes, zum anderen um eine Fläche im Süden des bislang unbebauten Flurstücks 99/29 im Norden. Beide Straßenanbindungen werden durch eine Erschließungsstraße miteinander verbunden, so dass auf lange Sicht durchgehende Verkehrsbeziehungen ermöglicht werden. Im mittleren Abschnitt der Erschließungsstraße ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, die so dimensioniert ist, dass auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wenden und einige Pkw-Stellplätze untergebracht werden können. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die verkehrlichen Erfordernisse auch erfüllt werden, wenn zunächst nur ein erster Bauabschnitt im Süden des Plangebiets realisiert wird. Darüber hinaus gibt es zwei Anbindungen an den Außenbereich: Zum einen einen Fuß-/Radanschluss an den Feldweg 'Am Saalbrink' im Süden und zum anderen eine Fläche im Norden, die optional für eine mögliche künftige Anbindung der Außenbereichsflächen im Nordosten genutzt werden kann.

Es ist vorgesehen, die Anliegerstraße als Verkehrsmischfläche mit einer überwiegend 6,5 m breiten Fahrbahn für den Kfz-Verkehr und für Radfahrer und Fußgänger auszubauen. Dies berücksichtigt den Begegnungsfall Pkw/Lkw und ermöglicht die punktuelle Anlage von Längsparkständen im Straßenraum, wo dann ausreichend Raum für die dort einspurige Verkehrsführung verbleibt. Der Wendepunkt im mittleren Abschnitt der Straße ist mit einem Durchmesser von 22,5 m unter Beachtung der Abmessungen von Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt.

Die Wohnbaugrundstücke sind überwiegend für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Dabei handelt es sich überwiegend um eingeschossige Einzelhäuser auf meist ca. 600 bis 700 m<sup>2</sup> großen Grundstücken. Je nach endgültiger Parzellierung, die dem Erschließungsträger vorbehalten bleibt, können auch einige Doppelhausgrundstücke entstehen. Allein im Norden sieht die Parzellierung größere Grundstücke sowie – aus Gründen des Lebensraumschutzes für die in den Randbereichen ansässige Zauneidechse und wegen des erforderlichen Waldabstandes – eine Grünfläche vor.

Zur Wahrung ortsgestalterischer Gesichtspunkte sollen die Neubauten in Anlehnung an die regionaltypischen Strukturen geneigte Dächer mit im Farbton 'rot' bis 'rotorange' sowie überwiegend Ziegelsteinfassaden erhalten. Ebenfalls mit Blick auf das Ortsbild kommt der Ausbildung des neu entstehenden Ortsrandes besondere Bedeutung zu. Hierzu ist im Osten und Süden – ergänzend zu den o.g. baulichen Strukturen – eine landschaftsgerechte Eingrünung der Baugrundstücke in Form von Strauchhecken vorgesehen. Im Süden wird eine Grünfläche mit Mulde für die Versickerung des Regenwassers angelegt.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Bauliche Nutzung

#### *Art der baulichen Nutzung*

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entsprechend dargelegten Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht der festgesetzten und tatsächlichen Nutzung der Baugrundstücke im nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Schneeren und erlaubt eine dem Standort angemessene Wohnnutzung.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes wird eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen in den Bebauungsplan aufgenommen: Während die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gegenstand der Planung sind, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss von Beherbergungs- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird dafür Sorge getragen, dass keine großflächigen oder verkehrsintensiven Nutzungen in das Wohngebiet einziehen.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen die folgenden Festsetzungen gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt.

Die Grundflächenzahl beträgt  $GRZ=0,3$ .

Diese Regelungen entsprechen den in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten. Sie ermöglichen eine für die dörfliche Randlage angemessene bauliche Dichte. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lässt die Grundflächenzahl  $GRZ=0,3$  eine Versiegelung von maximal 45 % zu. Zur Vermeidung weitergehender Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und als Klarstellung für die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren wird ausdrücklich festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Einzelfallregelung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

#### *Bauweise, Baugrenzen*

Für den Planbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und ihre Länge darf 50 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Es werden Baufelder festgesetzt, die jeweils den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von je 3 m zu den Nachbargrundstücken bzw. zu Straßen- und Grünflächen einhalten.

#### *Ausschluss von Nebenanlagen*

Aus ökologischen Gründen wird darüber hinaus festgelegt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen sind, soweit sie nicht für eine gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig. Dabei wird unter Schottergärten hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden. 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 Verwaltungsgerichts 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 dem Ausschluss der Schottergärten werden folgende ökologische Ziele verfolgt:

**Schutz des Grundwassers:** Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.

**Schutz der natürlichen Bodenfunktionen:** Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotope, für lebendige Gärten wie auch für die Nahrungsmittelproduktion. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer und Mikroorganismen. Intakte Böden sind ein wichtiger, nicht einfach wiederherstellbarer Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann.

**Erhöhung der Artenvielfalt:** 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.

**Verbesserung des Kleinklimas:** 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.

### *Örtliche Bauvorschrift*

Ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen werden baugestalterische Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Stadtteil Schneeren wurden bereits im Jahr 1978 örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes erlassen. Mit dem Ziel, das Areal am Rande der dörflichen Siedlung als ländliches Wohngebiet im dörflichen Kontext zu entwickeln, lehnen sich die hier formulierten baugestalterischen Vorschriften an die für die örtlichen Randlagen vorliegenden Festsetzungen an.

Im Einzelnen umfassen die örtlichen Bauvorschriften umfassen folgende Regelungen:

Die Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung dürfen nur Satteldächer mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen sowie mit einer Neigung von 35° bis 50° errichtet werden. Krüppelwalme bis 1/3 H der Dächer sind zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachpfannen mit nicht glänzender oder matt engobierter Oberfläche im Farbton 'rot' bis 'rotorange' zulässig (definiert gemäß RAL-Farbbregister). Untergeordnete Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

Für die Dächer von Garagen und Carports gelten die o.g. Regelungen zu Dachform und -eindeckung nur, wenn sie eine Grundfläche von 40 qm überschreiten. Die Dachneigung muss in diesen Fällen mindestens 20° betragen. An die Ausführung der Dächer von kleineren Garagen und Carports werden geringere baugestalterischen Anforderungen gestellt. Dabei müssen Flachdächer und geneigte Dächer in einer Größe von mehr als 10 m<sup>2</sup> begrünt werden.

Die Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung sind in Ziegelmauerwerk, Putz, Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen oder als Holzverschalungen auszuführen. In der Satzung werden ortsübliche gedeckte Farbtöne gemäß RAL-Farbspektrum festgelegt.

Für die Einfriedung der Baugrundstücke werden Höhenbegrenzungen aufgenommen: während diese entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen (Ausnahme Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen), sind für die Einfriedung der an den Außenbereich grenzenden Baugrundstücke ergänzend zu den anzupflanzenden Baum-/Strauchhecken (siehe Kapitel 5.4) nur transparente Draht- oder Metallgitterzäune in der Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und werden mit seinem Inkrafttreten wirksam. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

## **5.2 Erschließung und Verkehrsflächen**

Wie oben erläutert, wird der Planbereich über die Straße 'Rötzberg' erschlossen. Diese stellt über weitere innerörtliche Straßen den verkehrstechnischen Anschluss an den Ortskern, an die Landesstraße L 360 und weiter an das Fernstraßennetz her.

Im Planbereich wird die in Kapitel 4.2 beschriebene Erschließungsstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als Straßenverkehrsfläche samt Straßenbegrenzungslinien in einer Breite von im Mittel 6,5 m festgesetzt. Diese schließt im Süden eine hier 8 m breite Anbindung an die Straße 'Rötzberg' ein, die ursprünglich bereits im Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ südlich der Spielplatzfläche als Verkehrsfläche festgesetzt war, dann aber mit dem Bebauungsplan Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ als Allgemeines Wohngebiet überplant wurde, weil seinerzeit die Entwicklung von Bauflächen am östlichen Siedlungsrand städtebaulich nicht mehr für erforderlich erachtet wurde. Im Norden erfolgt ein zweiter Anschluss an die Straße 'Rötzberg', um die aus verkehrstechnischen Gründen erforderliche Durchfahrbarkeit des Plangebietes zu ermöglichen. Hier wird die Straße in einer Breite von 5,5 m festgesetzt und von einem öffentlichen Grünstreifen begleitet. Mit diesen Festsetzungen wird hier das im Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im südlichen Abschnitt des Flurstücks 99/29 überplant (siehe Kapitel 5.5).

Auch wenn die Nutzung der geplanten Erschließungsstraße als Verkehrsmischfläche vorgesehen ist, wird im Vorentwurfs zunächst auf die Festsetzung von Grundstückszufahrten, öffentlichen Stellplätzen und Baumstandorten im Straßenraum verzichtet. Diese werden auf der Grundlage der Ausbauplanung mit dem Planentwurf zur öffentlichen Auslegung festgesetzt. Die endgültige Fassung der Erschließungsplanung wird im Rahmen der Projektfeststellung zum Satzungsbeschluss vom Rat beschlossen.

Es gibt drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, nämlich einen Fuß-/ Radweg im Süden mit Anbindung an den Feldweg 'Am Saalbrink', einen privaten Wohnweg zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken im nordwestlichen Gebietsabschnitt sowie eine Vorsorgetrasse für eine mögliche künftige Anbindung der Außenbereichsflächen im Nordosten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist zum überwiegenden Teil auf den Baugrundstücken geplant. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind 1,25 Stellplätze je Wohneinheit in Mehrparteienhäusern und 2 Stellplätze in Einfamilienhäusern nachzuweisen. Darüber hinaus sind sogenannte Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen, und zwar ein Stellplatz auf drei geplante Wohneinheiten. Die somit im Plangebiet erforderlichen ca. zehn Stellplätze sind exemplarisch in dem städtebaulichen Entwurf dargestellt und werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### 5.3 Oberflächenentwässerung

Trotz der Begrenzung der Flächenversiegelung durch die Grundflächenzahl (siehe Kapitel 5.1) ist aufgrund der Planung – Erschließungsflächen und Bebauung – ist mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluss in erheblichem Umfang zu rechnen. Dieser soll im Sinne ökologischer Ziele zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt nicht in das Kanalsystem abgeführt werden. Daher werden diesbezügliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum einen soll das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser vor Ort gesammelt und über die belebte Bodenzone versickert werden. Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens<sup>1</sup> sind die örtlichen Verhältnissen für die Regenwasserversickerung geeignet. Bei den festgestellten Sandböden und den vergleichsweise tiefen Grundwasserständen sind die Anforderungen der einschlägigen Regelwerke hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit erfüllt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Mulden auf den Grundstücken anzulegen oder sonstige geeignete Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Riegolen) sind. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.

Zum zweiten ist das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser über einen Straßentwässerungskanal in eine Versickerungsfläche abzuleiten sowie dort zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zum dritten wird dazu im Süden des Plangebiets eine Fläche für die Versickerung des Regenwassers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Hier ist ein nach den einschlägigen Regelwerken und unter Berücksichtigung der erforderlichen Unterhaltung dieser Anlage ausreichend dimensioniertes Versickerungsbecken anzulegen.

Diese Vorgaben sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Dimensionierung der Versickerungsfläche, deren Größe im Planentwurf für die öffentliche Auslegung abschließend festgelegt wird, wie für die Verlegung entsprechender Leitungssysteme im Straßenraum.

### 5.4 Grünordnung und Naturschutz

#### *Grünfläche 'Grünstreifen'*

Im Nordwesten des Plangebiets wird ein 4,5 m breiter Grundstücksstreifen als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und als 'Grünstreifen' näher bezeichnet. Diese Fläche dient der räumlich Abschirmung des nördlichen Erschließungsstutzens zu dem angrenzenden Wohnbaugrundstück Rötzeberg Nr. 56 und ermöglicht zugleich die auf-

---

1 Verf.: Ingenieurbüro Marienwerder GmbH (Dipl.-Ing. Marjeh), Seelze 2021

grund der topografischen Situation erforderliche Geländemodellierung für die Anbindung der Straße. Nähere Einzelheit zur Gestaltung werden in der Erschließungsplanung zu gegebener Zeit festgelegt.

#### *Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern*

Insbesondere aus siedlungsgestalterischen und -ökologischen Gründen werden einige Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen. Im Einzelnen wie folgt:

Zur Durchgrünung des geplanten Wohngebiets ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen.

Als Ortsrandeingrünung ist in dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen am Ostrand des allgemeinen Wohngebiets WA sind Anpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind entweder in Gruppen zu vier bis acht Sträuchern oder in geschlossenen Reihen mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 anzulegen; je Grundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum in die Pflanzung zu integrieren.

Zur Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich des Wendehammers ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen. (Hinweis: Eine exakte zeichnerische Festsetzung des Baumstandorts kann nach Vorlage der Erschließungsplanung in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung aufgenommen werden.)

Für die o.g. Anpflanzungen sind nachfolgend genannten Gehölzarten zu verwenden. Sie sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang durch Nachpflanzungen in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Im Einzelnen:

Laubbäume (3 x verpfl., Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm): Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Speierling (*Sorbus domestica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), ein- und zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*) oder vergleichbare Arten

Sträucher (Pflanzqualität: 2 x verpfl., Sortierung 60-100 cm): Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *laevigata*).

Obstbäume regionaler Herkunft (3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm), z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszweitschge etc.

Die vorgenannten Maßnahmen tragen in geringem Umfang zur Aufwertung der Biotopstrukturen bei und dienen im Zusammenwirken mit den in Kapitel 5.2 erläuterten baugestalterischen Vorgaben insbesondere der Vermeidung von Störungen des Landschaftsbildes. Sie sind in der abschließenden Bilanzierung mit den einschlägigen Flächenwerten zu berücksichtigen.

### *Naturschutzfachliche Ersteinschätzung*

Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, liegt der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung und Kompensationskonzept noch nicht vor. Statt dessen hat das beauftragte Landschaftsplanungsbüro<sup>1</sup> eine naturschutzfachliche Ersteinschätzung erarbeitet, die der Begründung als Anlage beigefügt wird. In der Untersuchung wird der Zustand von Natur und Landschaft anhand der einschlägigen Schutzgüter beschrieben und die absehbaren Eingriffsfolgen werden vorläufig und überschlägig beurteilt. Danach wird von einem externen Kompensationsbedarf von ca. 6.400 Werteinheiten<sup>2</sup> ausgegangen (siehe Kapitel 6.3).

Nach der durchgeführten Biotoptypenkartierung handelt es sich in dem Plangebiet um eine intensiv genutzte Ackerfläche (Biototyp AS). Nur in den Randbereichen finden sich einige wertige Gehölzbestände, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Sukzessions- und Ruderalbestände auf dem Flurstück 99/29 planbedingt nur durch die neue Straße berührt sind. Im Übrigen bestehen hier mit dem Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ bereits Planrechte für ein allgemeines Wohngebiet.

### *Artenschutzrechtliche Befunde*

Als Teil der Grundlagenermittlung für die Landschaftsplanung wurde eine faunistische Untersuchung der Vögel, Amphibien und Reptilien im Plangebiet durchgeführt<sup>3</sup>, um eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung zu ermöglichen und die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen zu überprüfen.

Die Kartierungen zu den o.g. Tierartengruppen wurden im Frühjahr, für die Reptilien auch im Spätsommer 2021 nach den einschlägigen Erfassungsmethoden durchgeführt. Die Bewertung erfolgte anhand fachlich anerkannter Verfahren, wobei die Bewertungskriterien entsprechend der kleinräumigen Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplan angepasst und aufgrund von neuen Gefährdungskategorien der Roten Listen aktualisiert wurden. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Erfassung und die schutzgutbezogenen Planungshinweise aus dem o.g. Gutachten zusammengefasst:

- **Vögel**

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Bruthabitat; es wurden keine Brutvögel nachgewiesen. Weder die beplante Ackerfläche noch die mituntersuchte, östlich angrenzende Ackerfläche wird von Feldvögeln besiedelt. Namentlich wurde bei keiner der Begehungen eine Feldlerche oder ein anderer Feldvogel beobachtet. Als Nahrungsgäste wurden unter anderem Ufer- und Mehlschwalbe sowie als Greifvogelarten Sperber und Turmfalke beobachtet. Eine besondere Bedeutung als Nahrungshabitat ergab sich aber nicht.

Demgegenüber liegen die in der Untersuchung erfassten insgesamt 35 Vogelarten und ihre Reviere in der Umgebung des Plangebiets. Ein hochwertiges Bruthabitat bildet insbesondere das Areal des nördlich angrenzenden Sandabbaugebiets. Hier wurden neben einer Uferschwalbenkolonie u.a. Bluthänfling und Heidelerche sowie zahlreiche Wasservögel auf der großen Wasserfläche beobachtet (z.B. Haubentaucher, Stock- und Reiherente,

---

1 Verf.: Gruppe Freiraumplanung (M.Sc. Sina Röing), Langenhagen 2021

2 Der hier zitierten Wertermittlung liegt das Bewertungsmodell des niedersächsischen Städtetags zugrunde (siehe Kapitel 6.3).

3 Verf.: Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz (Dipl.-Biol. Dirk Herrmann), Neustadt a. Rbge. 2021

Graugans, Kormoran). Bei der nächtlichen Begehung wurde außerdem eine Waldohreule im östlichen Randbereich der Abgrabung bei der Jagd beobachtet.

Fazit: „Durch die Bebauung des Gebietes gehen keine Bruthabitate von Vögeln verloren. Auch erhebliche Störwirkungen auf benachbarte Bereiche, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen von Arten führen würden, sind nicht ersichtlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Kolonie der Uferschwalbe oder anderer Brutvorkommen in der Umgebung ist nicht zu erwarten. Aus diesen Gründen sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.“

- **Reptilien**

Auf der beplanten Ackerfläche kommen keine Reptilien vor. Bestimmte Areale in der Umgebung werden jedoch von der Zauneidechse besiedelt. Diese landesweit gefährdete und bundesweit auf der Vorwarnliste verzeichnete Art kommt mit einer großen Population vor, wobei eine Fläche am südöstlichen Rand der Abgrabung in ca. 175 m Entfernung zum Plangebiet ihren Kernlebensraum bildet. Ebenfalls besiedelt werden der Saumstreifen direkt nördlich des beplanten Gebietes und das Grundstück 99/29 an der Straße „Rötzberg“.

Fazit: „Die Lebensräume der Zauneidechse bleiben im Wesentlichen vom Vorhaben unberührt. Lediglich der Südrand des Grundstücks 99/29 wird durch einen Straßenanschluss aus Richtung der Straße „Rötzberg“ überplant (...). Außerdem sind im Zuge der Bauarbeiten Beeinträchtigungen und Gefährdungen der direkt benachbarten Zauneidechsenlebensräume denkbar, etwa durch Befahren, Lagern von Material o.ä.“

- **Amphibien**

Während innerhalb des Plangebiets keine Erdkröten oder andere Amphibien festgestellt wurden, werden die nördlich angrenzenden Abgrabungen von einer großen Population der Erdkröte besiedelt. Demgegenüber gibt es für das früher belegte Vorkommen der Kreuzkröte keine aktuellen Belege.

Fazit: „Die Bedeutung des beplanten Gebietes für Amphibien ist gering. Eine Nutzung als Wanderkorridor der Erdkröte wurde weder nachgewiesen, noch ist sie nach Lage der potenziellen Landlebensräume in bedeutsamen Umfang zu erwarten. (...) Es ist deshalb im Zuge des Vorhabens weder ein erheblicher Lebensraumverlust noch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos im Zuge der Bauarbeiten zu erwarten.“

Aufgrund der beschriebenen Befunde ergeben sich keine artenschutzrechtlich begründeten Vorgaben im Hinblick auf den Schutz von Vögeln und Amphibien, da sich die erfassten Quartiere außerhalb des Plangebiets befinden und durch die Baugebietsentwicklung nicht erheblich gestört werden. Allerdings sollte nach Ende der Bewirtschaftung der Ackerfläche eine regelmäßige Mahd durchgeführt werden, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden. Diese Vorgabe wird durch die Aufnahme einer entsprechenden Regelung in den städtebaulichen Vertrag mit der Erschließungsträgerin umgesetzt. Darüber hinaus gelten für die Beseitigung von Gehölzen, z.B. im Zuge von Erschließungsarbeiten, die allgemeinen naturschutzrechtlichen Vorgaben. Danach ist eine Fällung bzw. Rodung von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der vorkommenden Arten zulässig. Diese Regelung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz der im Randbereich des Plangebiets erfassten Zauneidechse und ihres Lebensraumes ist die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF) notwendig. Die im Zuge der geplanten Straßenanbindung zum 'Rötzberg' verlorengewandene Habitatfläche im Bereich des Flurstück 99/29 ist zu ersetzen. Da bei einer künftigen Bebauung des übrigen Grundstücks, die auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ zulässig ist, ebenfalls der gesetzliche Artenschutz zu beachten ist, wird die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene CEF-Maßnahme vorsorglich so groß geplant, dass der spätere Verlust des gesamten Grundstücks 99/29 bereits berücksichtigt ist.

In diesem Sinne wird im Nordwesten des Plangebiets eine ca. 1.480 m<sup>2</sup> große Fläche für den Biotopschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese dient zugleich der Wahrung des erforderlichen Waldabstands (siehe Kapitel 6.4). Die Fläche ist gemäß textlicher Festsetzung vor Beginn der Baugebietsentwicklung als Biotop der Zauneidechse herzurichten und zum Schutz der Biotopfunktion einzuzäunen. Nähere Einzelheiten zur Ausgestaltung und Unterhaltung dieser Fläche werden im Zuge einer separate Ausführungsplanung abgestimmt und – soweit erforderlich – in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Baufeldräumung und Bebauung auch im Bereich des Flurstücks 99/29 erst nach Durchführung der o.g. CEF-Maßnahme zulässig ist.

Um eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen im Zuge der Bauarbeiten zu verhindern, müssen diese zunächst zum Verlassen des betroffenen Bereichs veranlasst werden. Dazu soll eine strukturelle Vergrämung nach Maßgabe des Fachgutachtens vor Baubeginn durchgeführt werden (z.B. Entfernung von Lebensraumstrukturen, kurzschärige Mahd). Die Durchführung dieser Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

## **5.5 Sonstige Planinhalte und Hinweise**

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB sowie Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung. Die Grenzen der in Kapitel 3 benannten Schutzgebiete werden als nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt.

Die Hinweise zum Bebauungsplan stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.06.2021). Weiter wird klargestellt, dass die Bebauungspläne Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ und Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung mit deren Rechtskraft außer Kraft treten. Daneben wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und zur Denkmalpflege (§ 13 NDenkSG) hingewiesen. Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge. eingesehen werden können.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Siedlungsstruktur, Bevölkerung und Infrastruktur**

Der Ortsgrundriss und die bauliche Struktur des Siedlungsbereiches im Stadtteil Schneeren werden durch die Planung nicht verändert. Es handelt sich um die Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes. Trotz der Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche knüpft die

Planung mit der Ausweisung wohnbaulicher Nutzungen an die Innenentwicklung des Ortes an. Das Gerüst öffentlicher Straßen bleibt erhalten und wird um die Erschließung der Planflächen erweitert. Der neu entstehende Ortsrand wird landschaftsgerecht gestaltet.

In dem Planbereich können insgesamt ca. 30 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser erschlossen werden. Da die Siedlungserweiterung auf den Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zu beschränken ist, wird die Erschließung des Baugebiets in zwei Abschnitten mit je ca. 15 Grundstücken geplant. Mit der Anlage des Wendeplatzes in der Mitte des Gebiets werden die verkehrlichen Anforderung an die Erschließung für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge auch im 1. Bauabschnitt berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung etwaiger Doppelhäuser und Einliegerwohnungen können in der Summe voraussichtlich ca. 35 bis 40 Wohneinheiten entstehen, was nach Realisierung des zweiten Bauabschnitts bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen in etwa einer Einwohnerzahl von maximal 100 entspricht. Damit trägt die Einwohnerentwicklung zur Sicherung der örtlichen Infrastruktur bei. Umgekehrt stehen mit den vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen ausreichend Kapazitäten für die Grundversorgung zur Verfügung, Dabei soll der 2. Bauabschnitt zur Vermeidung der Überlastung sozialer Infrastruktureinrichtungen und zur Vermeidung daraus resultierender städtischer Folgekosten erst entwickelt werden, wenn genügend Kapazitäten in Grundschule und Kita zur Aufnahme der durch die Wohnbauentwicklung zu erwartenden Kinder vorhanden sind.

## **6.2 Technische Infrastruktur**

### *Verkehr*

Das Plangebiet wird über innerörtliche Gemeindestraßen erschlossen ('Rötzeberg' u.a.). Mit der Anbindung über die Straße 'Heuberg' von dort an die Schneerener Straße (Landesstraße L 360) erfolgt der Anschluss an das regionale Verkehrsnetz. Angesichts der geringen Größe des Plangebiets und der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen sind negative Auswirkungen auf den örtlichen und überörtlichen Verkehr nicht zu erwarten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind gewährleistet.

Über die Linie 830 im GVH-Regionalverkehr bestehen werktags stündliche Busverbindungen nach Neustadt a. Rbge. und von hier aus Umsteigemöglichkeiten mit der S-Bahn- und Regionalbahn nach Hannover bzw. Nienburg/Bremen. Die nächstgelegene Haltestelle 'Zum Eichenbrink' befindet sich in der Ortsmitte.

### *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, und zwar im Einzelnen durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Strom), den Wasserverband Garbsen-Neustadt (Wasser), die Westfalica GmbH Bad Oeynhausen (Gas) sowie die Deutsche Telekom AG. Die Leitungen liegen ausreichend dimensioniert in der Straße 'Rötzeberg', so dass das Plangebiet über entsprechende Leitungsverlängerung im Zuge des Straßenausbaus problemlos an die Netze angeschlossen werden können. Im weiteren Verfahren wird noch geprüft, ob für das Baugebiet eine Energieversorgung mit regenerativen Energien infrage kommt. Die Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Gleiches gilt für den Anschluss an den ebenfalls in der Straße 'Rötzberg' liegende Schmutzwasserkanal. Der Erschließungsträger stellt den Kanal auf eigene Kosten her und übergibt diesen an den städtischen Abwasserbehandlungsbetrieb (ABN). Nach der vorabgestimmten Konzeption für die Entsorgung des Regenwassers soll dieses auf den privaten Baugrundstücken versickert werden. Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Entwässerungskanäle in eine Versickerungsfläche im Süden geleitet und dort versickert (siehe Kapitel 5.3).

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 kann voraussichtlich aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Sollte die Leistungsfähigkeit der Versorgungsleitung nicht ausreichen, sind im Bauantragsverfahren unabhängige Löschwasserquellen nachzuweisen (z.B. Brunnen).

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Die verkehrlichen Anforderungen der Müllfahrzeuge werden mit der Straßenentwurfsplanung, namentlich mit einem ausreichend dimensionierten Wendepunkt auch für den ersten Bauabschnitt, berücksichtigt. Sollten die Abstellplätze für Sammelbehälter und Müllsäcke in einer Entfernung von mehr als 15 m zum Fahrbahnrand angelegt werden, kann der kostenpflichtige Holservice von aha in Anspruch genommen werden.

### **6.3 Umweltbelange**

#### *Vormerkung*

Wie eingangs erläutert, wird der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan mit der Planfassung zur öffentlichen Auslegung dokumentiert. Insofern handelt es sich hier und bei der in Kapitel 5.4 dargelegten naturschutzfachliche Ersteinschätzung um vorläufige Ergebnisse und Einschätzungen zu den Belangen von Natur und Landschaft.

Vorab kann festgestellt werden, dass geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen sind. Das Landschaftsschutzgebiet LSG-H2 „Schneereener Geest / Grinder Wald“ ragt von Nordwesten und Südosten an das Plangebiet heran. Schutzzwecke der LSG-Verordnung werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Hinweise auf das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen aus vorhandenen Planunterlagen und aus den aktuell durchgeführten Kartierungen nicht vor. Weder der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover noch der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. enthalten Aussagen, die der vorliegenden Planung entgegen stehen.

#### *Eingriffsermittlung und Kompensationsbedarf*

Im Rahmen der in Kapitel 5.4 zitierten naturschutzfachlichen Ersteinschätzung wurden die absehbaren Eingriffsfolgen nach dem sogenannten Städtetagsmodell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung<sup>1</sup>) ermittelt, um den erforderlichen Kompensationsbedarf für den Ausgleich der planbedingten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln. Danach ergibt sich un-

---

1 Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag, 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

ter Berücksichtigung der im Vorentwurf dargestellten Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Fläche für Biotopschutz u.a.) nach dem jetzigen Stand ein externer Kompensationsbedarf von ca. 6.400 Werteinheiten gemäß Städtetagsmodell.

Eine abschließende Eingriffsbeurteilung ist im derzeitigen Planstadium noch nicht leistbar, da Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung noch nicht abschließend festgelegt sind (z.B. GRZ, Zulässigkeit von Nebenanlagen etc.) Die endgültige Bilanzierung wird nach der einschlägigen Praxis der Stadt Neustadt a. Rbge. auf der Grundlage eines numerischen Bewertungsmodells aus NRW<sup>1</sup> durchgeführt. Sie wird zusammen mit den abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht zu dem Planentwurf für die öffentliche Auslegung vorgelegt. Soweit erforderlich werden darin auch etwaige Regelungen für externe Kompensationsmaßnahmen getroffen.

#### *Artenschutzrechtliche Regelungen*

Wie in Kapitel 5.4 dargelegt wurde, ist im Zuge der Planung eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) für die Zauneidechse erforderlich. Hierfür sieht der Bebauungsplan die Festsetzung einer Fläche für den Biotopschutz im Nordwesten des Plangebiets vor, die unter Berücksichtigung der Habitatansprüche der Zauneidechse herzurichten und zu sichern ist (siehe Kapitel 5.4). Außerdem müssen Maßnahmen getroffen werden, um eine Verletzung oder Tötung von Individuen der gesetzlich besonders geschützten Arten zu verhindern. Die hierfür erforderlichen Vergrämuungsmaßnahmen werden vor Beginn der Baugebietsentwicklung ergriffen. Ihre Durchführung wird vertraglich gesichert.

Unabhängig vom Planungsrecht und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG in der Planung zu berücksichtigen und bei der Maßnahmenumsetzung vom Vorhabenträger zu beachten. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Deswegen wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan darauf aufmerksam gemacht, dass die Baufeldräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02, erfolgen darf (siehe Kapitel 5.5). Ist eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vorab eine Überprüfung des Plangebiets auf Vogelbruten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.

#### *Klimaschutz*

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2019 zu beachten, mit dem angestrebt wird, in Deutschland die Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Es ist nicht zu erwarten, dass die bei Planumsetzung entstehenden Treibhausgasemissionen ein für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Ausmaß überschreiten werden. Angesichts der vergleichsweise geringen Flächengröße und der Beschränkung der zulässigen Oberflächenversiegelung sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das regionale Klima gering. Das Plangebiet weist keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es ist kein Bestandteil einer bestehenden zusammenhängenden Frischluft-

---

1 Hrsg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008

schneise. Deshalb tragen die geplante Anpflanzung von Bäumen sowie der Ausschluss von Schottergärten zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet bei. Bäume und generell begrünte Freiflächen wirken bei sommerlichen Hitzewellen kühlend auf die Umgebung.

Wie bereits erwähnt, wird die Nutzung eines klimaneutralen Energiekonzeptes im weiteren Verfahren noch geprüft. Falls dieses nicht realisiert werden kann, müssen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages alternativ Mindestenergieeffizienzanforderungen für einen Teil der Gebäude festgelegt werden.

#### *Immissionsschutz*

Durch die geplante Wohnnutzung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Belastungen.

Umgekehrt sind auch keine nennenswerten Immissionen für das Gebiet zu erwarten. Der Straßenverkehrslärm erreicht angesichts der geringen Belastung der innerörtlichen Erschließungsstraße 'Rötzberg' keine relevante Größenordnung. Gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebsstätten oder Standorte sonstiger immissionsschutzrechtlich relevanter Einrichtungen befinden sich nicht in kritischer Entfernung zu dem Plangebiet. Belastungen aufgrund des benachbarten Sandabbaus sind nicht zu erwarten, weil im Planfeststellungsbeschluss die Anforderungen auf Verträglichkeit mit der künftigen Wohnnutzung geprüft wurden und durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Etwaige Staub-, Geruchs- oder Lärmbelastungen aus der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Umfeld sind als ortsübliche Vorbelastungen im ländlichen Raum bzw. als genehmigte Nutzungen hinzunehmen.

### **6.4 Sonstige Belange**

#### *Denkmalschutz*

Baudenkmale gibt es im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht. Auch über archäologische Fundstellen im näheren und weiterem Umfeld des Plangebietes ist nichts bekannt. Insoweit sind denkmalrechtliche Regelungen nicht berührt. Gleichwohl wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht etwaiger Bodenfunde hingewiesen (§ 14 NDenkSG).

#### *Belange des Waldes*

Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 99/4 ein Gehölzbestand, der mit dem Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“ der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wald festgesetzt ist. Hier wie bei der westlich anschließenden Fläche handelt es sich um Wald i.S.d. § 2 Abs. 3 des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG). Weitere Waldflächen befinden sich weiter südlich ebenfalls auf der Westseite der Straße 'Rötzberg'. Darüber hinaus ist in dem maßgeblichen Rekultivierungsplan für den Sandabbau weiter östlich ein Areal als Fläche zur natürlichen Sukzession ausgewiesen, die allerdings im Bestand noch keine Waldeigenschaft erkennen lässt.

Wie in Kapitel 3 dargelegt wurde, ist nach den regionalplanerischen Vorgaben ein ausreichender Abstand zwischen Wald und Bebauung einzuhalten. Der angestrebte Vorsorgeabstand von 100 m bezüglich der zuletzt genannten Wald- und Sukzessionsflächen wird weitge-

hend eingehalten. Die geringfügige Unterschreitung des Sollwertes im Osten wird angesichts des derzeitigen Sukzessionsstadiums hingenommen. Demgegenüber rückt die geplante Bebauung im Norden des Plangebiets näher an die o.g. Waldfläche heran. Gleichwohl wird hier der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt, da andere Flächen für die bauliche Entwicklung im Stadtteil Schneeren nicht zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 4.1). Durch die Begrenzung des Baufeldes in dem hier festgesetzten Wohngebiet wird aber sichergestellt, dass zumindest der Sicherheitsabstand von 35 m zu Bebauung gewahrt wird. Das verbleibende Areal wird als Fläche zum Biotopschutz genutzt (siehe Kapitel 5.4).

#### *Trinkwasserschutz*

Der nördliche Teil des Planbereichs liegt gemäß RROP 2016 in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Diese Darstellung wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm und dessen Festlegungen übernommen und auf Basis der Fachdaten des Wasserschutzgebiets Hagen erweitert und räumlich konkretisiert. Hier findet jedoch – bis auf den Bereich Hagen – keine Trinkwassergewinnung statt. Insoweit handelt es sich hier um eine raumordnerische Sicherung eines bedeutsamen Grundwasservorkommens. Eine wasserrechtliche Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebietes liegt nicht vor. Die geplante wohnbauliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt keine Beeinträchtigungen der Vorrangfunktion erwarten und steht dieser nicht entgegen.

#### *Altlasten und Kampfmittelbelastung*

Für das Plangebiet selbst liegen keine Informationen über Altlasten vor.

Auf Antrag des Eigentümers werden die vorhandenen Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover ausgewertet. Zunächst wird davon ausgegangen, dass für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht vorliegt und dass diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass sich diese Aussagen nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel beziehen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Minen o.Ä.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### *Private Belange und nachbarrechtliche Aspekte*

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten, namentlich das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben. Dies berührt im vorliegenden Fall insbesondere die Frage einer etwaigen unzumutbaren Verkehrsbelastung der Nachbargrundstücke an den beiden im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten. Nach Auffassung der Stadt Neustadt a. Rbge. sind hier jedoch Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen nicht erkennbar, da die zu erwartenden Verkehrsmengen durch die Erschließung des Plangebiets nicht untypisch für ländliche Wohngebiete sind. Insoweit wird hier dem verkehrstechnischen Anliegen einer durchgängig befahrbaren Ringstraße auch mit Blick auf die Anforderungen des Rettungsverkehrs der Vorrang eingeräumt. Zudem können etwaige Störungen im Vollzug der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben, beispielsweise durch die Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO, vermieden werden.

### *Bodenordnung, Durchführung, Kosten*

Das Grundstück im Planbereich befindet sich im privaten Eigentum der Erschließungsträgers. Dieser übernimmt die Kosten für die Planung und Durchführung aller projektbezogener Maßnahmen. Dies gilt insbesondere für die Erstellung der Erschließung (Straßenbau, inkl. Leitungsverlegung) und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen. Die öffentlichen Straßen- und Grünflächen werden nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen. Die Baugrundstücke werden durch den Erschließungsträger vermarktet. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben im Planbereich ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist. Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

### *Planungsrechtlicher Hinweis*

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle verbindlichen Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## 7 Flächenübersicht

Aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenzusammenstellung:

Allgemeine Wohngebiete WA	19.081 m <sup>2</sup>	76,7 %
davon Versiegelung (45 %) = 8.586 m <sup>2</sup>		
entsprechend unversiegelte Gartenflächen = 10.495 m <sup>2</sup>		
davon Pflanzstreifen auf der Ostseite = 1.320 m <sup>2</sup>		
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	3.186 m <sup>2</sup>	
Fuß-/Radweg	84 m <sup>2</sup>	
Privater Wohnweg	121 m <sup>2</sup>	
Vorsorgestrasse	237 m <sup>2</sup>	
in der Summe	3.628 m <sup>2</sup>	14,6 %
Öffentliche Grünfläche 'Grünstreifen'	185 m <sup>2</sup>	0,7 %
Fläche für die Versickerung des Niederschlagswasser	509 m <sup>2</sup>	2,0 %
Fläche für den Biotopschutz	1.480 m <sup>2</sup>	6,0 %
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	<b>24.883 m<sup>2</sup></b>	100,0%

## 8 Verfahren und Abwägung

### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Die Angaben zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und zur öffentlichen Auslegung nach den §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches sowie zur Abwägung der eingehenden Stellungnahmen werden nach dem Stand des Verfahrens eingefügt.

### *Verfahrensvermerke*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am .....2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“ mit örtlicher Bauvorschrift im Stadtteil Schneeren gefasst.

Die Begründung zu dem o.g. Bebauungsplan wurde im Auftrag Pro-Bau GmbH (Wunstorf) und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

**plan:b** (Georg Böttner)

Hannover, den 31.03.2022

*gez. Georg Böttner*

.....  
Der Planverfasser