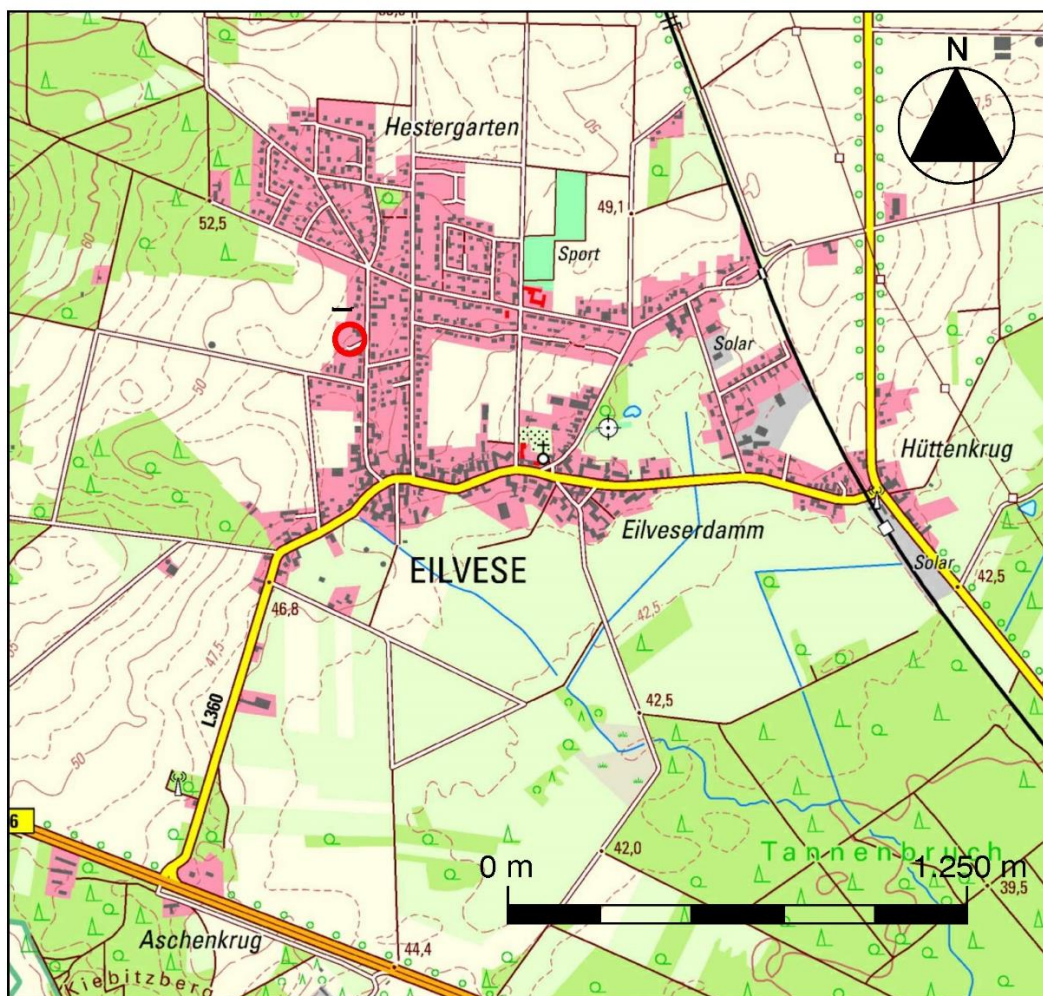



# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“

- **Satzung** -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im August 2023

Susanne **Vogel** ■

■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

# **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese**

Der Bebauungsplan Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese wird folgendermaßen textlich geändert:

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1**

#### **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ umfasst das Flurstück 88/8 und eine kleine Teilfläche des Flurstücks 88/10, beide Flur 2, Gemarkung Eilvese (vgl. den als Anlage beigefügten Kartenausschnitt).

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

### **§ 3**

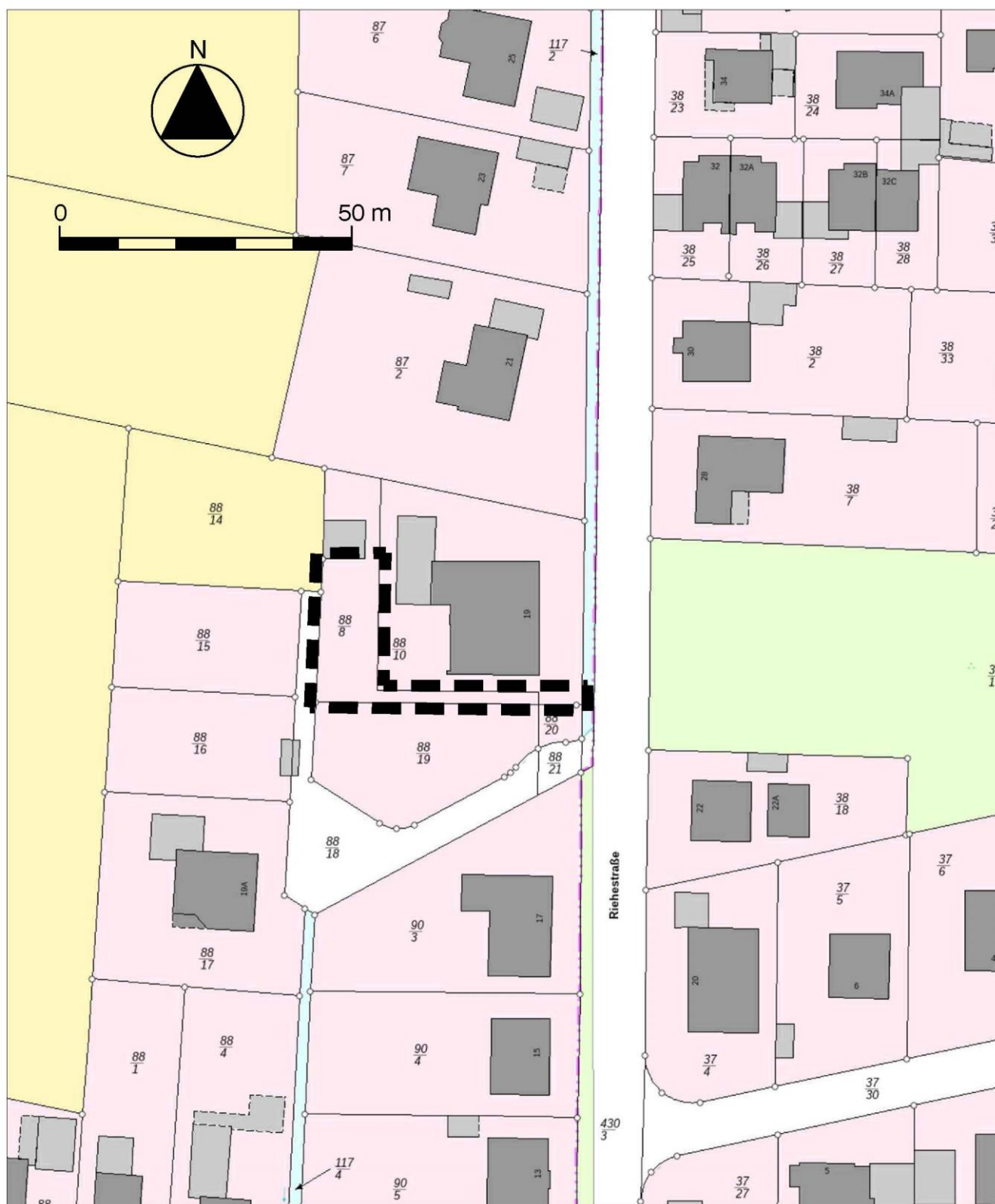
#### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**


Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ werden hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und Bauweise folgende Festsetzungen getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse: II, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

# Anlage

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366  
"Westlich Riehestraße"

# **Begründung**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese**

### **1. Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 366 „Westlich Riehestraße“, der am 18.09.2003 in Kraft getreten ist, umfasst eine Fläche von rd. 0,6 ha in der Gemarkung Eilvese, Flur 2. Neben der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) zur Schaffung von Wohngrundstücken setzt der ursprüngliche Bebauungsplan zwei private Grünflächen und eine private Wegefläche fest (vgl. den Planausschnitt auf S. 4).

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist der Antrag eines Eigentümers des Grundstücks Riehestraße 19, der eine höhere Ausnutzung seines Grundstückes wünscht. Dazu sollen das Flurstück 88/8 und eine kleine Teilfläche des Flurstückes 88/10, die bisher als „private Grünfläche“ festgesetzt sind, als Teil des Baugrundstücks ausgewiesen werden, um eine Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs zu ermöglichen. Die Änderung betrifft eine Fläche von rd. 325 m<sup>2</sup>. Die direkt angrenzenden sonstigen Grünflächen des Ursprungsplans bleiben erhalten, auch die festgesetzte Wiese, die als Puffer zur freien Landschaft dient.

Die Stadt hat sich daher entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, mit der eine angemessene Nachverdichtung erreicht wird. Die Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 366 erfolgt aufgrund des geringen Änderungsumfangs durch textliche Festsetzungen. Eine zeichnerische Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

### **2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“, handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Allgemeines Wohngebiet“ (W) festgesetzten Flächen von rd. 325 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 110 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

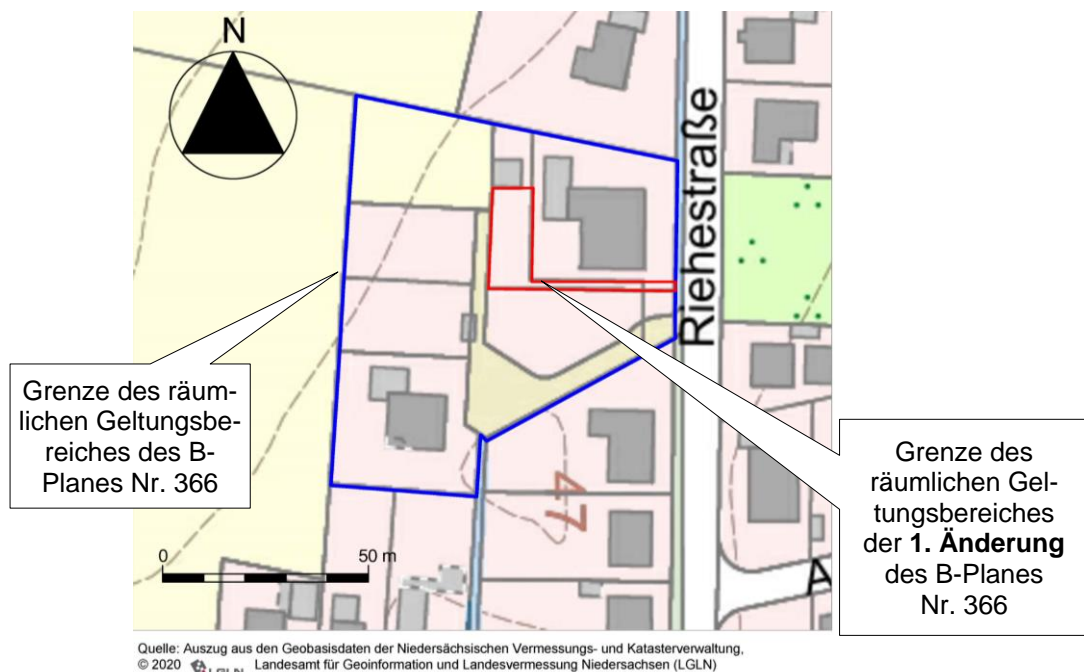
### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Änderung einer privaten Grünfläche in ein „Allgemeines Wohngebiet“, um diese innerörtliche Freifläche wohnbaulich Nutzung zu können. Das dient der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nachverdichtung herzustellen.

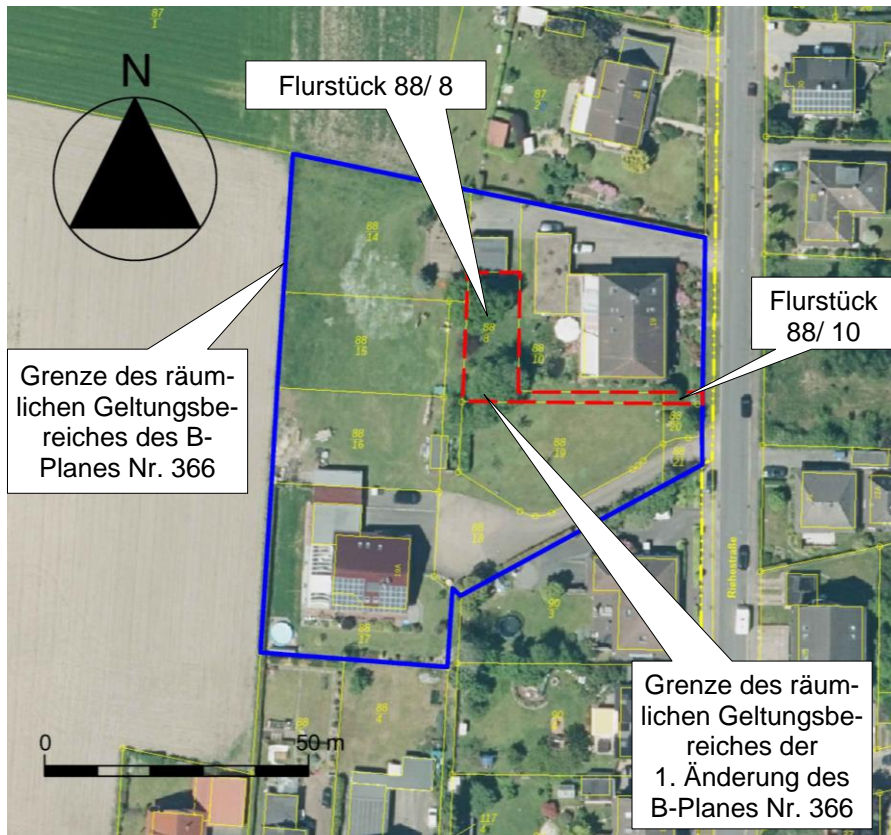
### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 88/ 8 (gesamt) und einen kleinen Teil des Flurstückes 88/ 10 (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Grenze des Änderungsbereichs und des Ursprungsplans

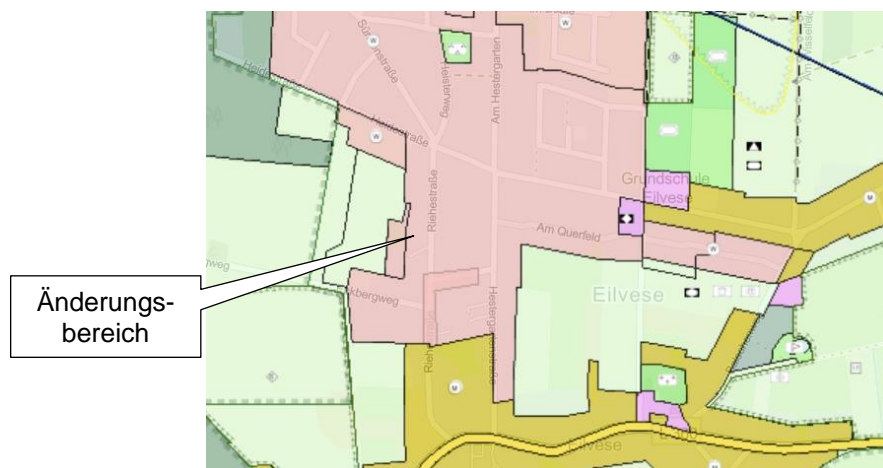
Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung ergibt sich aus den Zielen der Planung, eine Nachverdichtung auf den bisher als private Grünfläche festgesetzten Flächen zu ermöglichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild der von der 1. Änderung betroffenen Flurstücke 88/ 8 und 88/ 10 und der Umgebung (Stand Mai 2021)

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

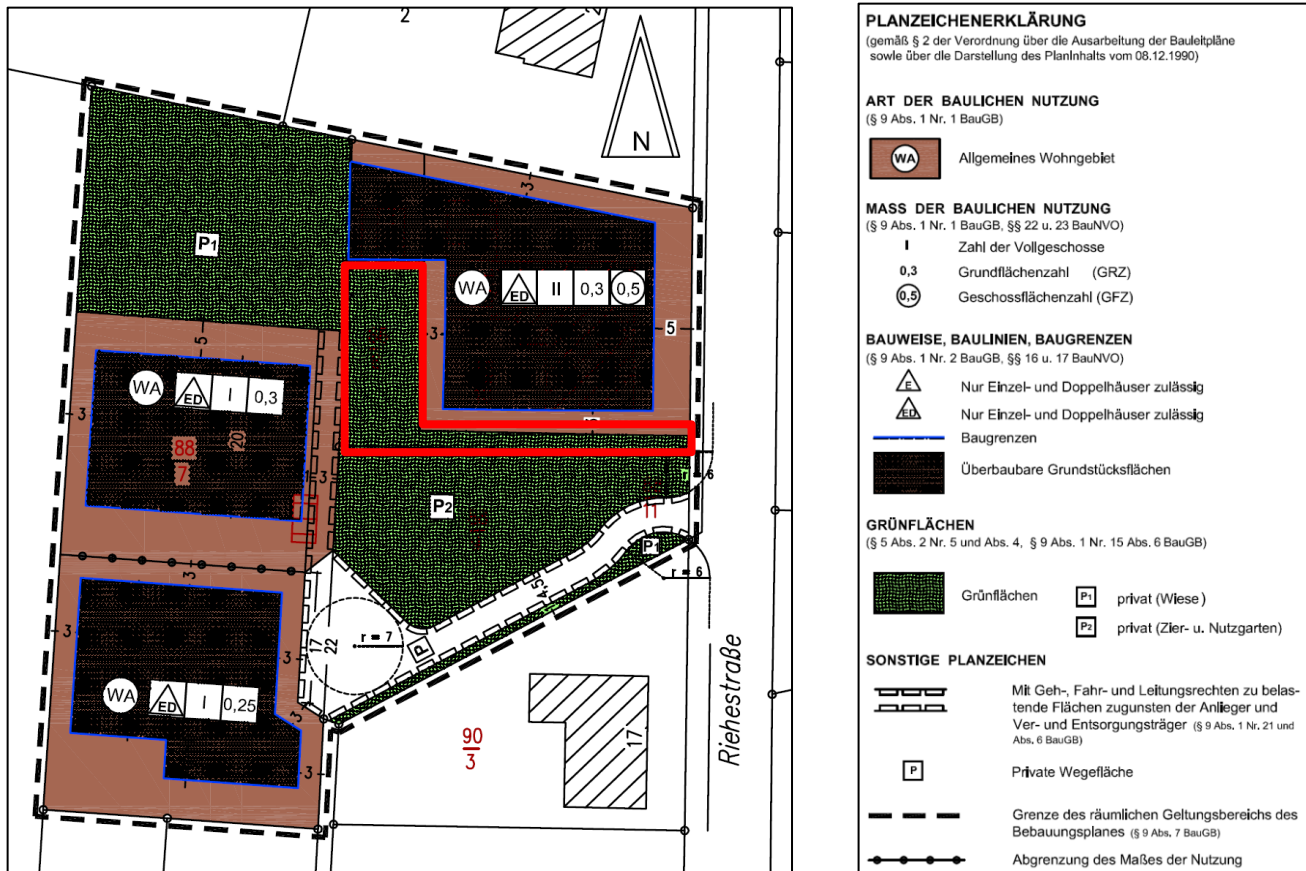


Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese  
Ausschnitt ohne Maßstab, genordet

Die 1. Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt).

## 6. Rahmenbedingungen

Im Ursprungsplan sind die Flächen im Änderungsbereich als „Grünfläche“ P 2 (Zier- und Nutzgarten) festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 366 mit der Grenze des Änderungsbereichs (rote Umrandung), ohne Maßstab, genordet

Da das Grundstück Riehestraße 19 von den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgenommen wurde, ist eine Übernahme der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für den Änderungsbereich nicht erforderlich.

Eine Übernahme der örtlichen Bauvorschrift ist ebenfalls nicht erforderlich, da sie keine relevanten Inhalte für den Änderungsbereich regelt.

## 7. Inhalt der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung wird die im Ursprungsplan als „Grünfläche“ P 2 privat (Zier- und Nutzgarten; vgl. die Abb. auf S. 4) festgesetzte Fläche auf den Flurstücken 88/8 und 88/10 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise, die der Ursprungsplan für das Flurstück 88/10 trifft, werden für den Änderungsbereich übernommen, damit für das Grundstück Riehestraße 19 künftig einheitliche Regelungen gelten.

Die Fläche des Änderungsbereichs kann als Teil des Baugrundstücks künftig zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung herangezogen werden. Auch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist hier künftig möglich.

## **8. Abwägung der betroffenen Belange**

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die vorhandenen Straßen und Grundstückszufahrten gewährleistet.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel nicht ausgeräumt ist, weil entsprechende Untersuchungen bisher nicht durchgeführt worden sind. Aufgrund des geringen Umfangs der Änderung und der bestehenden Bebauung kann eine Luftbilddauswertung ggfs. vom Grundstückseigentümer beantragt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans fördert durch Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird hingewiesen. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG).

Die Änderung folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Möglichkeiten zur Nachverdichtung wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans schafft keinerlei Voraussetzungen für erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch die Festsetzung des Änderungsbereichs als Teil des Baugrundstücks vergrößert sich die versiegelbare auf dem Grundstück in geringem Umfang.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Soweit bei der Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes und der Realisierung eines zulässigen Bauvorhabens Gehölze in mehr als nur geringfügigen Umfang zu beseitigen sind, darf dies nach den Vorschriften des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2. und Satz 2 Nr. 4. BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. bzw. 29. Februar erfolgen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund dieser Änderung des Bebauungsplans wegen der bestehenden Nutzung als Hausgarten voraussichtlich nicht zu erwarten. Unabhängig von dieser Voreinschätzung sind die Vorschriften zum Artenschutz bei der Durchführung der Planung zu beachten, d.h. das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vgl. § 44 BNatSchG).

Dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer an erhöhter Ausnutzung wird durch die Änderung Rechnung getragen.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung mehr als nur geringfügig betroffen werden, sind für die Stadt nicht erkennbar.



## **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2023

## **Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

## **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“, und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“, und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## **Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 366 „Westlich Riehestraße“ und die Begründung dazu beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister