

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Schneeren



Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope I“

mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“

Begründung (Entwurf)

Planfassung zum Veröffentlichungsbeschluss

(Stand: 13.09.2023)

STADT NEUSTADT A. RBGE. Stadtteil Schneeren

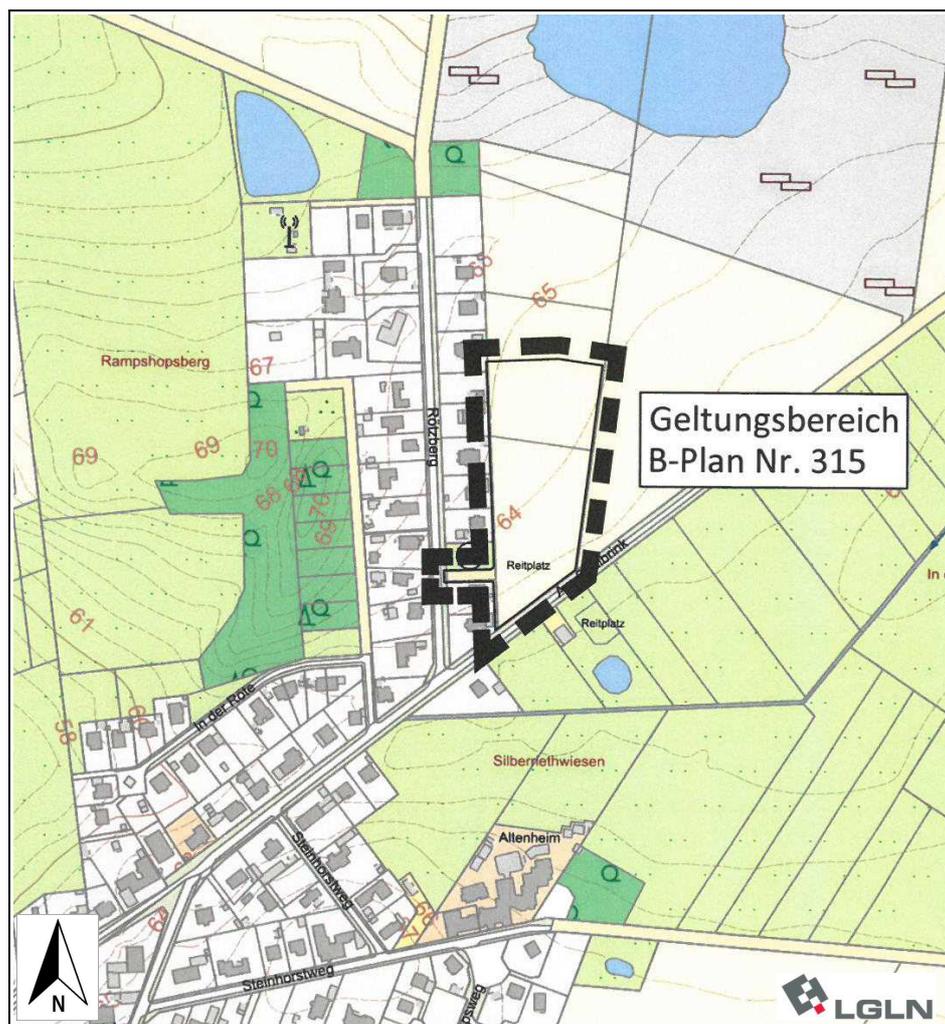
Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope I“ mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“

Begründung (Entwurf)

Planfassung zum Veröffentlichungsbeschluss
(Stand: 13.09.2023)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000, verkleinert © 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:



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		7
	4.1 Städtebauliche Zielsetzungen		7
	4.2 Städtebauliches Konzept		8
5	Festsetzungen des Bebauungsplans		11
	5.1 Bauliche Nutzung		11
	5.2 Erschließung und Verkehrsflächen		13
	5.3 Oberflächenentwässerung		14
	5.4 Grünordnung und Naturschutz		15
	5.5 Sonstige Planinhalte und Hinweise		19
6	Auswirkungen der Planung		19
	6.1 Städtebauliche Struktur und Infrastruktur		19
	6.2 Technische Infrastruktur		20
	6.3 Umweltbelange		21
	6.4 Sonstige Belange		25
7	Flächenübersicht		27
8	Verfahren und Abwägung		28

Verfahrensvermerke

Hinweis

Der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan liegt als gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a Nr. 2 BauGB vor.

Verf.: Gruppe Freiraumplanung, Partnergesellschaft mbB (Dipl.-Ing. Carsten Schneider);
Langenhagen 2023

Anlage: 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 11.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung im Stadtteil Schneeren gefasst. Mit dem Veröffentlichungsbeschluss vom2023 wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 315 „Rampshope I“ mit örtlicher Bauvorschrift abschließend festgelegt, so dass zunächst Baurechte für den 1. Abschnitt der geplanten Neubauentwicklung geschaffen werden. Der 2. Abschnitt im Norden soll dann später in einem gesonderten Verfahren zur Rechtskraft gebracht werden (siehe Kapitel 4).

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 184), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr.176),

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). Ihm ist die eine Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese besteht aus den vorliegenden städtebaurechtlichen Erläuterungen und aus dem Umweltbericht. Letzterer dokumentiert das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung, einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung, und wird als gesonderter Teil der Begründung vorgelegt.

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 Plangebiet liegt im Nordosten des Dorfes, östlich einer in den frühen 2000er Jahren entlang der Straße 'Rötberg' entstandenen Zeile von Einfamilienhausgrundstücken. Der neu festgelegte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den südlichen Teil des mit dem Entwicklungskonzept zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorgestellten Plangebietes. Das trapezförmige Areal wird von dem Feldwirtschaftsweg 'Am Saalbrink' im Süden begrenzt und erstreckt sich auf ca. 180 m nach Norden. Im Westen grenzt das Gebiet an die o.g. Wohnbaugrundstücke und weist eine Tiefe von ca. 60 m im Süden von ca. 90 m im Norden auf. Südlich des Spielplatzes an der Straße 'Rötberg' wird zudem ein vorhandener Erschließungsweg in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Planbereich, der wie die nördlich anschließende Teilfläche als Acker genutzt wird, ist vom Ortskern und der Landesstraße aus über örtliche Anliegerstraßen erschlossen. Naturräumliche Strukturen finden sich nur am Rande des Plangebiets, nämlich eine Baumreihe an dem Feldweg im Süden sowie Gehölzbestände am Rande einer weiter nördlich gelegenen Sandkuhle. Der umgebende Ortsbereich im Nordosten des Stadtteils Schneeren ist mit meist eingeschossigen Einfamilienhäusern wohnbaulich geprägt.

Grundbuchrechtlich handelt es sich in dem Plangebiet um das Flurstück 99/28 und Teile von 99/27 sowie die Wegeparzelle 99/12, alle 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 und wird in das Eigenentwicklungskataster der Raumordnungsbehörde bei der Region Hannover übernommen.

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. Der Planbereich des hier in Rede stehenden 1. Bauabschnitts liegt unmittelbar südlich eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. Wie nachstehend zum Sandabbau sowie in Kapitel 6.4 zur Trinkwassergewinnung dargelegt wird, ist die vorliegende Planung mit der Zweckbestimmung dieser Vorranggebiete vereinbar.

Zudem handelt es sich weiter nördlich und östlich um Vorbehaltsgebiete Erholung sowie Natur und Landschaft. Diese Gebiete werden durch die geplante Wohnbauentwicklung nicht in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung beeinträchtigt.

Weiter sollen laut LROP (Abschnitt 3.2.1, Ziffer 03) 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.

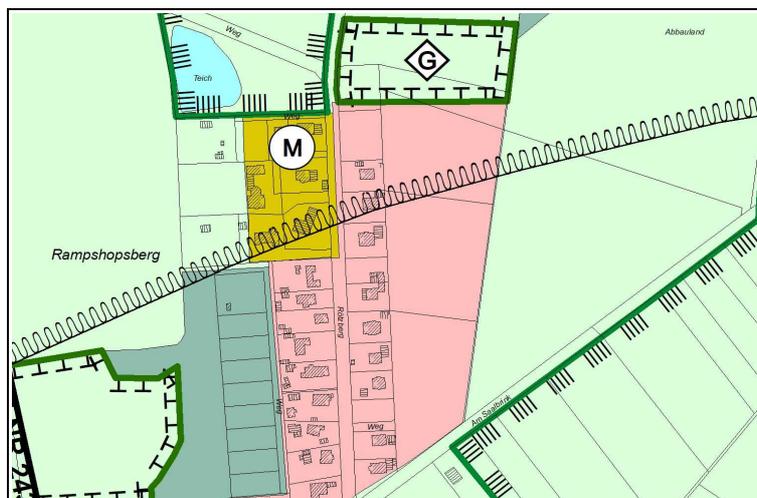
Unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Begründung dargelegten Abwägungen zu den raumordnerischen Vorgaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

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 Trinkwassergewinnung, dessen Grenze nördlich des Plangebiets verläuft, und eines Landschaftsschutzgebiets, das die Ortschaft Schneeren umschließt und 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 „Rötzig-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 m² 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. Neben der Darstellung von naturschutzfachlich relevanten Ausgleichsflächen in dem Renaturierungsplan 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. Mittlerweile liegt ein Antrag auf erneute Verlängerung der o.g. Befristung bis zum 31.12.2024 vor.

Wie oben ausgeführt, handelt es sich hier nach den Vorgaben des RROP 2016 der Region Hannover um ein Vorranggebiet Rohstoffsicherung (Sandabbau), für dessen geordnete Erschließung mit dem räumlichen Planungskonzept Rohstoffgewinnung aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes ein Abstand von 100 m zur Wohnbebauung berücksichtigt wurde. Auch mit dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgt eine Darstellung des Sandabbaus nur im Rahmen des RROP: „Die südliche Grenze des genehmigten Abbaubereichs stellt auch die Grenze des Schutzbereiches zum vorhandenen und geplanten Siedlungsrand dar. Weiterer Bodenabbau nach Süden ist nicht zulässig.“¹ Die Darstellung der Wohnbaufläche „Rötzig-Ost“ ist mithin behördenabgestimmte Vorgabe für die Siedlungsentwicklung in Schneeren. In diesem Sinne hat die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihrer Stellungnahme zu der beantragten Fristverlängerung (Schreiben vom 17.05.2022) darauf hingewiesen, dass die geplante Wohnbebauung nicht durch vom Abbaugebiet ausgehende

¹ Stadt Neustadt a. Rbge.: Begründung zum Flächennutzungsplan 2020, Seite 26

Lärm- und Staubemissionen – einschließlich der Vorbelastung durch bereits vorhandene Betriebseinrichtungen – beeinträchtigt werden darf. Gleiches gilt für die nach aktuellem Stand in Aussicht genommene Erweiterung des Abbaugebiets. Dieser bezieht sich ausschließlich auf Flächen östlich der derzeitigen Sandgrube und berührt insoweit nicht die hier in Rede stehende Planung des Wohngebiets. Soweit erforderlich können geeignete Schutzmaßnahmen im Rahmen einer künftigen Planfeststellung angeordnet werden (z.B. Tieflage des Abbaus, Trassierung der Zufahrten).

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Zielsetzungen

Wie in Kapitel 3 ausgeführt wurde, ist die Ausweisung von Wohnbauflächen für den Stadtteil Schneeren nach den raumordnerischen Vorgaben auf die sogenannte Eigenentwicklung und damit auf Erweiterungen von maximal 5 % der Basisfläche beschränkt. Dieser planerische Ansatz ist begründet zum einen in der Einwohnerentwicklung, die nach Rückgang und Stagnation in der 2000er Jahren zuletzt wieder einen positiven Saldo aufweist: Nach dem Tiefstand von 1.412 Einwohnern im Jahr 2015 weist die kommunale Statistik aktuell 1.526 Einwohner für den Stadtteil Schneeren aus (Stand: 10.07.2023). Zum anderen ist in der Flächenplanung ein Ausdehnungsbedarf zu berücksichtigen, der in den sich wandelnden demografischen Anforderungen begründet liegt (wachsender Flächenbedarf pro Person, sinkende Haushaltsgrößen etc.). In der Summe lässt damit die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für den Wohnbedarf begründen, zumal – wie weiter unter dargelegt wird – die Reserven der Innenentwicklung ausgeschöpft sind oder nicht zur Verfügung stehen.

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 Ziele 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 verkauft. 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.“

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 Arrondierungsgebiete (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.

In einer aktuellen Baulückenerhebung vom März 2023 wurden im Stadtteil Schneeren 35 Baulücken erfasst. Während nur 4 Eigentümer von Baulücken verkaufsbereit sind, haben die Eigentümer von 13 Baulücken ausdrücklich kein Interesse am Verkauf. Die Verkaufsbereitschaft der übrigen 18 Eigentümern ist nicht bekannt. Das Ausbleiben entsprechender Antworten lässt aber auf ein fehlendes Verkaufsinteresse schließen, so dass die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ort das Angebot verfügbarer Baulücken wesentlich übersteigt.

Daher sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung weiterer Wohnbauflächen im Bereich Rötberg-Ost geschaffen werden. Vorgesehen sind überwiegend Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser. Die Planung dient der Deckung des örtlichen Bedarfes an Baugrundstücken und zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Um den Umfang der Entwicklung auf den für die Ortschaft Schneeren erforderlichen Eigenbedarf des Stadtteils zu reduzieren und um kurzfristige Überlastungen der örtlichen Einrichtungen (Grundschule und Kindergarten) zu vermeiden, ist die geplante Neubauentwicklung in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Wie in der Vorbemerkung ausgeführt, wird das Planverfahren nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend aufgeteilt und zunächst nur die Planung für den 1. Bauabschnitt zur Rechtskraft gebracht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 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. Darüber hinaus haben die Belange des Klimaschutzes zuletzt eine besondere Bedeutung erlangt (siehe Kapitel 6.3).

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.

Das nachstehend abgebildete städtebauliche Konzept stellt die mögliche Parzellierung und Gestaltung des Gesamtgebiets exemplarisch dar. Dabei ist der hier in Rede stehende 1. Bauabschnitt grafisch herausgehoben. Dieses städtebauliche Konzept bildet die Basis der in Kapitel 5 begründeten städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.



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

Nach der vorliegenden und mit den Fachbehörden der Stadt Neustadt a. Rbge. abgestimmten Erschließungsplanung, die formell Gegenstand des Veröffentlichungsbeschlusses zu dem Bebauungsplan wird, werden die Wohnbauflächen über eine Zufahrt von der Straße 'Rötzberg' aus erschlossen, und zwar über eine Anbindung südlich des vorhandenen Kinderspielplatzes. Hier ist bis zur Verschwenkung der Erschließungsstraße ein abgesetzter Fußweg geplant, um die Sicherheitsanforderungen von Fußgängern und spielenden Kindern zu berücksichtigen. Im weiteren Verlauf soll die Anliegerstraße als Verkehrsmischfläche für den Kfz-Verkehr und für Radfahrer und Fußgänger ausgebaut werden. 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.

Im weiteren Verlauf der Erschließungsstraße – hier bereits konzipiert für den 2. Bauabschnitt – sind zwei platzartige Aufweitungen vorgesehen, die so dimensioniert sind, dass auch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wenden und dass je ein Baumstandort und einige Pkw-Stellplätze untergebracht werden können. Auf diese Weise entsteht ein gewisse ortsgestalterische Qualität und es wird sichergestellt, dass die verkehrlichen Erfordernisse für die Befahrbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge erfüllt werden. Nur der südliche dieser Wendehämmer liegt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt. Darüber hinaus gibt es eine fußläufige Anbindung an den Außenbereich, und zwar einen Fuß-/Radanschluss an den Feldweg 'Am Saalbrink' im Süden.

Das Plangebiet ist überwiegend für freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Nach dem dargestellten Konzept handelt es sich in dem 1. Bauabschnitt um eingeschossige Einzelhäuser auf meist ca. 600 bis 700 m² großen Grundstücken. Je nach endgültiger Parzellierung, die dem Erschließungsträger vorbehalten bleibt, können auch einige Doppelhausgrundstücke entstehen. Allein im Norden – außerhalb des zunächst in Rede stehenden Geltungsbereichs – 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 aus den öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.

Planung, Erschließung und Vermarktung des Gebietes übernimmt ein Erschließungsträger, der sich in einem städtebaulichen Vertrag unter anderem zur Übernahme sämtlicher projektbezogenen Kosten, inkl. derer für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, verpflichtet.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend der dargelegten Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen. Diese Festsetzung entspricht der festgesetzten und tatsächlichen Nutzung der Baugrundstücke im nordöstlichen Siedlungsbe- reich des Stadtteils Schneerens.

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 (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Be- triebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen hier wegen ihres Flächenbedarfes bzw. wegen des zu erwartenden Aufkommens an Fremdverkehr nicht entstehen. Für diese Nutzungen bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet bzw. auch im Stadtteil Schneeren aus- reichende Entwicklungsmöglichkeiten.

Mit diesen Festsetzungen wird eine der Situation angemessene Nutzung des Gebiets festge- legt, die eine gerade im ländlichen Raum typische Ergänzung des Wohnens um weitere ver- trägliche Nutzungen zulässt. Dies sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO Betriebe für die gebietsbezogene Versorgung sowie Anlagen für gemeinwohlorientierte Zwecke.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an oder auf Dach- und Außenwandflächen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO auch dann allgemein zu- lässig sind, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Zur Umsetzung der in Kapitel 4.1 genannten Ziele bezüglich des Klima- schutzes bedarf es daher keiner zusätzlichen Regelungen im Bebauungsplan. Sehr wohl wer- den aber die klimarelevanten Vorgaben der Stadt Neustadt a. Rbge. in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, den diese mit dem Erschließungsträger schließt (siehe Kapitel 6.3).

Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen die folgenden Festsetzungen ge- mäß § 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 „Rötberg- Ost“ festgesetzten Ausnutzungsmöglichkeiten. Sie ermöglichen eine für die dörfliche Randla- ge angemessene bauliche Dichte. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lässt die Grundflächenzahl $GRZ=0,3$ eine Versiegelung von ma- ximal 45 % zu. Zur Vermeidung weitergehender Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und als Klarstellung für die Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren wird ausdrücklich festge- setzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Einzelfallregelung für die Über- schreitung der zulässigen Grundflächenzahl nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans war der planungsrechtliche Ausschluss sogenannter Schottergärten – hier verstanden als großflächig mit Steinen, Geröll, Kies, Splitt o.ä. bedeckte Gartenflächen – vorgesehen. Diese werden nach aktuell beobachtbaren Trends bei der Gestaltung der Hausgärten auf den privaten Baugrundstücken in zunehmenden Maße angelegt. Demgegenüber besteht an begrüntem, wasserdurchlässigen Flächen auf den Baugrundstücken ein öffentliches Interesse, da sie für Tiere und Pflanzen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Darüber hinaus haben sie einen positiven Einfluss auf das Kleinklima und tragen damit zur Minderung von Klimafolgen durch weitere Bebauung sowie zum Grundwasserschutz bei. Im Sinne dieser ökologischen und gestalterischen Ziele schreibt § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vor, dass die nicht überbauten Flächen Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, wie zum Beispiel Zuwegungen oder Zufahrten. Grünflächen werden durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt ("grüner Charakter"). Dies schließt Steinelemente nicht aus, wenn sie sich dem Bewuchs dienend zu- und unterordnen. Ausgeschlossen ist mit der Regelung der NBauO aber nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Niedersachsen (Beschluss vom 17.01.2023, Az.: 1 LA 20/22) die flächenhafte Anlage von Schottergärten. Da es dazu einer ausdrücklichen Regelung in einem Bebauungsplan nicht bedarf, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet.

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. Als Hausform im Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

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.

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. Ergänzend werden im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Neustadt a. Rbge. (siehe Kapitel 6.3) Ausnahmeregelungen für die Zulässigkeit von Anlagen und/oder Bauteilen zur Gewinnung regenerativer Energien aufgenommen.

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 1/4 H der Dächer sind zulässig. Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachpfannen mit matter Oberfläche oder Solardachsteinen im Farbton 'rot' bis 'rotorange'

zulässig (definiert gemäß RAL-Farbbregister). Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

- Für die Dächer von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gelten die o.g. Regelungen zu Dachform und -indeckung 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 m² begrünt werden. Auch hier gilt die Ausnahme für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.
- Die Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung sind in Ziegelmauerwerk, Putz, Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen oder als naturbelassene oder farbig gestrichene Holzverschalungen auszuführen. In der Satzung werden ortsübliche gedeckte Farbtöne gemäß RAL-Farbspektrum festgelegt und es werden die o.g. Ausnahmen für Zulässigkeit von Solaranlagen o.Ä. formuliert.
- 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 'Rötzigberg' 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 festgesetzt. Diese weist im Bereich der Gebietszufahrt eine Breite von 8,0 m auf, um hier vor dem Spielplatz einen von der Fahrbahn abgesetzten Fußweg realisieren zu können. Im weiteren Verlauf beträgt die Breite 6,5 m.

Der Anschlussstutzen im Süden war ursprünglich bereits im Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzigberg-Ost“ südlich der Spielplatzfläche als Verkehrsfläche festgesetzt worden, wurde dann aber mit dem Bebauungsplan Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ als Allgemeines Wohngebiet überplant, weil seinerzeit die Entwicklung von Bauflächen am östlichen Siedlungsrand städtebaulich nicht mehr für erforderlich erachtet wurde.

Auch der südliche der beiden o.g. Wendehämmer ist mit dem nach Norden führenden Anschluss für die Erschließung eines künftigen 2. Bauabschnitts Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Er ist mit einem Durchmesser von 22,5 m unter Beachtung der Abmessungen von Müllentsorgungs- und Feuerwehrfahrzeugen ausgelegt. Zusätzlich werden hier mehrere

öffentliche Stellplätze und ein Baumstandort gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 bzw. Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Nutzung der geplanten Erschließungsstraße ist als Verkehrsmischfläche vorgesehen. Grundstückszufahrten, Baumstandorte und weitere öffentliche Stellplätze werden mit der durch Ratsbeschluss ebenfalls verbindlichen Erschließungsplanung abschließend festgelegt.

Weiter gibt es im Planbereich für den 1. Bauabschnitt eine ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nämlich einen Fuß-/Radweg im Süden mit Anbindung an den Feldweg 'Am Saalbrink'.

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 mindestens fünf 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 Nrn. 14 und 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 Bodengutachtens¹ sind die örtlichen Verhältnissen für die Regenwasserversickerung geeignet. Bei den festgestellten Sandböden und den vergleichsweise tiefen Grundwasserständen sind die Anforderungen des einschlägigen Arbeitsblattes DWA A-138 hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit erfüllt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Mulden auf den Grundstücken anzulegen oder sonstige geeignete Maßnahmen zu ergreifen sind. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.
- Zum anderen ist das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser über einen Straßenentwässerungskanal in eine Versickerungsfläche abzuleiten sowie dort zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Dazu wird 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, begrüntes Versickerungsbecken mit Böschungsneigungen von maximal 1 : 2,5 anzulegen. Die Fläche ist mit Regio-Saatgut des Herkunftsgebiets 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ als artenreiche Wiese anzusäen und zu entwickeln sowie dauerhaft extensiv zu pflegen. Neben diesen Vorgaben wird die Verlegung entsprechender Leitungssysteme im Straßenraum in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

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

5.4 Grünordnung und Naturschutz

Die Belange von Natur und Landschaft werden in dem Umweltbericht ausführlich behandelt, der die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der naturschutzrechtlich erforderlichen Eingriffsbilanzierung und einer artenschutzrechtlichen Beurteilung darstellt. Er wurde als Fachgutachten beauftragt und erstellt¹ und wird für den vorliegenden Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert. Nachfolgend werden die grün- und naturschutzbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert, die aus siedlungsgestalterischen und ökologischen Gründen sowie auf der Grundlage des Umweltberichts getroffen werden. Weiter werden die Festsetzungen zu der aus der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts abgeleiteten Kompensationsfläche dargelegt. Die fachlichen Analysen, die Begründungen und die Ausgestaltung einzelner Maßnahmen sowie die absehbaren Auswirkungen auf die Umweltsituation sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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 m² Grundstücksgröße mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen.
- Als Ortsrandeingrünung ist in dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen im Osten und Süden des allgemeinen Wohngebiets WA sind Anpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen gebietseigener Herkunft (Gebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“) vorzunehmen. Die Pflanzungen sind entweder in Gruppen zu vier bis acht Sträuchern oder in geschlossenen Reihen mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 m anzulegen; je Grundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum in die Pflanzung zu integrieren.

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 ist folgende Gehölzliste zu beachten:

- Laubbäume (Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm): Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Speierling (*Sorbus domestica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), ein- und zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*) oder vergleichbare Arten;

¹ Verf.: Gruppe Freiraumplanung PartGmbH (Dipl.-Ing. Carsten Schneider), Hannover 2023

- Sträucher (Pflanzenqualität: verpfl. Sträucher mit Ballen, Sortierung 60-100 cm): Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), 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*), ein- oder Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) oder vergleichbare Arten;
- Obstbäume regionaler Herkunft (Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm), z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.
- Zur Gliederung und Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich des Wendehammers ein standortheimischer Laubbaum, der nach der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) geeignet oder gut geeignet für den Straßenraum ist, zentral im Baumbet anzupflanzen. Dieser wird auf der Grundlage der Erschließungsplanung zeichnerisch festgesetzt. Für den Standort müssen mindestens 10 m² Grundfläche und mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Bodenraum zur Verfügung stehen.

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.

Hinweise zum Bodenschutz

In dem Umweltbericht wird der Schutz des Bodens als besonders relevante Vermeidungsmaßnahme angesprochen. Dem wird im Bebauungsplan mit einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ=0,3) Rechnung getragen (siehe Kapitel 5.1). Die Oberflächenversiegelung auf den Baugrundstücken ist damit auf 45 % begrenzt (vg. § 19 Abs. 4 BauGB). Daneben sind nach Maßgabe des Umweltberichts folgende Vorgaben bei der Planumsetzung zu beachten:

- Das Baufeld ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind auf versiegelten oder zukünftig versiegelten Bereichen anzulegen.
- Bei Zwischenlagerung sind Ober- und Unterboden sowie ggf. unterschiedliche Bodenarten getrennt voneinander zu lagern. Durch die Bautätigkeit in Anspruch genommene Flächen sollen nach Abschluss der Baumaßnahme ordnungsgemäß rekultiviert werden.
- Das Einbringen von Abfällen, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m unterhalb der Geländeoberfläche ist nicht zulässig. Bereits vorhandene Materialien dieser Art sind zu beseitigen.
- Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen.

Da diese Maßnahmen nach den einschlägigen DIN-Normen als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten sind (z.B. DIN 18920 / RAS-LP 4, DIN 19639 u.a.), wird auf eine ausdrückliche Festsetzung bzw. auf die Nennung unter den Hinweisen zum Bebauungsplan verzichtet.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Teil der Grundlagenermittlung für die Landschaftsplanung wurde eine faunistische Untersuchung der Vögel, Amphibien und Reptilien im Plangebiet durchgeführt¹, um eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Beurteilung zu ermöglichen und die Notwendigkeit entsprechender Maßnahmen zu überprüfen. Auf dieser Grundlage wird im Umweltbericht eine differenzierte artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Nach den 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.

Daneben gelten – unabhängig vom Planungsrecht, von der Abwägung und von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel – die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Diese sind bei der Maßnahmenumsetzung von dem Vorhabenträger zu beachten. Falls kleinflächige Gehölzbeseitigungen nicht zu vermeiden sind, sind diese zum Schutz von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Wenn zwischen dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Baubeginn ein längerer Zeitraum vergeht, ist das Baufeld kurzrasig und deckungslos zu halten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden. Diese Regelung wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und durch die Berücksichtigung in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger umgesetzt.

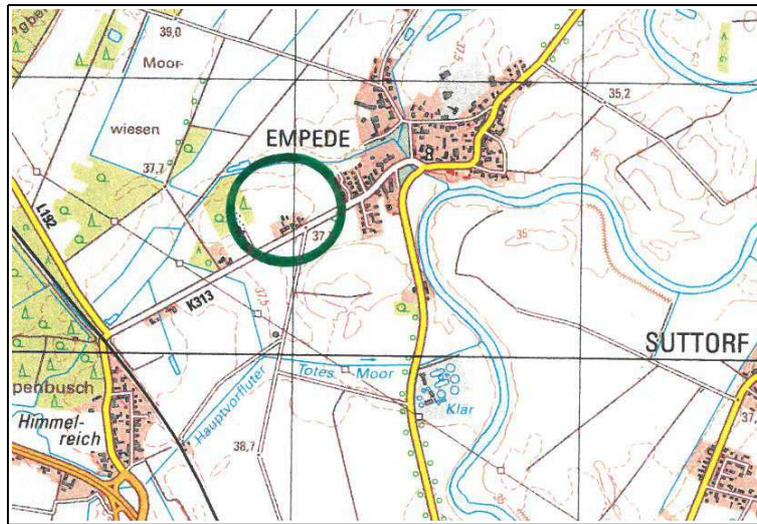
In dem o.g. faunistischen Gutachten wurden zudem auch Maßnahmen zum Schutz der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse und ihres Lebensraumes, der nördlich des Plangebietes, angrenzend an ein unbebautes Grundstück an der Straße 'Rötzberg' und an einen Gehölzbestand im Areal des Sandabbaugebietes, erfasst wurde, beschrieben. Eine Berücksichtigung dieser Vorgaben ist bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich, da sich das kritische Areal ca. 100 m nördlich des Geltungsbereichs befindet. Es wird aber an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagenen Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu gegebener Zeit in den Bebauungsplan für den geplanten 2. Bauabschnitt der Gebietsentwicklung aufzunehmen sind.

Externe Kompensationsmaßnahme

Die im Umweltbericht dokumentierte Eingriffsbeurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass die planbedingt zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den im Planbereich nach den o.g. Festsetzungen durchzuführenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig kompensiert werden. Zur Beurteilung der Eingriffsfolgen wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“² an. Es wird ein Kompensationsdefizit von ca. 12.671 Wertpunkten ermittelt. Dieses muss durch externe Maßnahmen „an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs“ (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) kompensiert werden.

¹ Verf.: Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz (Dipl.-Biol. Dirk Herrmann), Neustadt a. Rbge. 2021

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008



Hierfür steht eine Flächen im Stadtteil Empede zur Verfügung, die ein großes Aufwertungspotenzial für die hier erforderliche Kompensation bietet und für die im Umweltbericht ein landschaftspflegerisches Konzept dargelegt wird.

Lage der externe Flächen
(Quelle: TK 25, unmaßstäblich)

Es handelt sich um ein Areal im Westen der Gemarkung Empede, ca. 3 km nördlich der Kernstadt. Die überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche liegt zwischen einem bebauten Grundstücksteil an der Weinbergstraße im Süden und einer zum Teil eingewachsenen Bachniederung im Norden. Für die Kompensation wird eine ca. 4.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 53/1 in der Flur 6 der Gemarkung Empede eingesetzt.

Das landschaftspflegerische Konzept sieht vor, hier die vorhandene Ackerfläche in extensives Grünland umzuwandeln und eine artenreiche Magerwiese/-weide anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Nähere Angaben zur Herrichtung und Pflege der Kompensationsfläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Diese Maßnahme, die der Aufwertung der Biotopstrukturen und zur Verbesserung der Bodenteilfunktionen dienen, werden den nach Anrechnung der o.g. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Sie sind spätestens ein Jahr nach Inkrafttretens des Bebauungsplanes durchzuführen. Mit diesem Konzept lässt sich nach der Bilanzierung des Umweltberichts nach dem o.g. Bewertungsmodell eine vierstufige Aufwertung erzielen. Das entspricht insgesamt 16.000 Wertpunkten, von denen 12.800 Flächenwerte für einen Flächenanteil von 3.200 m² dem vorliegenden Bebauungsplan zugewiesen werden. Die überschüssigen Flächenwerte in Höhe von 3.200 für die verbleibenden 800 m² können für den Ausgleich des künftig geplanten 2. Bauabschnitts des Wohngebietes in Schneeren unmittelbar im Norden des Plangebietes reserviert werden.

Die Sicherung der Fläche und ihre naturschutzfachliche Funktion erfolgt durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen Eigentümer, Vorhabenträgerin und Stadt Neustadt a. Rbge. samt Bürgerschaft sowie durch Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit gemäß §§ 1090 ff BGB. Die Verträge zur Durchführung der Maßnahmen und die Sicherungsinstrumente müssen vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan, in den die vorgenannten Regelungen als Hinweise zur Eingriffsregelung aufgenommen werden, vorliegen.

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 03.07.2023). Weiter wird klargestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ im Geltungsbereich der vorliegenden Satzung mit deren Rechtskraft außer Kraft tritt. Daneben wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und zur Denkmalpflege (§ 13 NDenkSG) hingewiesen und es werden die geplanten Kompensationsmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Umweltbericht benannt. 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 bei dem 1. Bauabschnitt wie bei der mittelfristigen Gesamtentwicklung des Gebietes 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 Rahmen der geplanten Gebietsentwicklung können mittelfristig 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 mit dem vorliegenden Bebauungsplan zunächst auf den 1. Bauabschnitt mit ca. 15 Grundstücken begrenzt. 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 damit zunächst ca. 20, nach Realisierung des 2. Bauabschnitts ca. 40 Wohneinheiten entstehen, was bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,5 Personen kurzfristig in etwa einer Einwohnerzahl von 50, mittelfristig bei Realisierung des 2. Bauabschnitts bis zu 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 – wie oben bereits ausgeführt – 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 ('Rötzig' 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 'Rötzig', so dass das Plangebiet über entsprechende Leitungsverlängerung im Zuge des Straßenausbaus problemlos an die Netze angeschlossen werden können. Die Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Gleiches gilt für den Anschluss an den ebenfalls in der Straße 'Rötzig' liegende Schmutzwasserkanal. Der Erschließungsträger stellt den Kanal auf eigene Kosten her und übergibt diesen an den städtischen Abwasserbehandlungsbetrieb (ABN). Nach der vorliegenden 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).

Im Hinblick auf die Energieversorgung und ihrer Klimaverträglichkeit wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Diesbezügliche Regelungen für die privaten Bauherren werden nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Erschließungsträger aufgenommen (siehe auch Kapitel 6.3).

Für die Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 1 NBrandSchG). Die erforderliche Löschwassermenge beträgt nach dem Arbeitsblatt W 405 800 l/min über zwei Stunden. Nach Angabe des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt können 500 l/min aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Ergänzend steht ein Tiefenbrunnen mit Pumpe auf dem Grundstück des Spielplatzes am 'Rötzig' (Flurstück 99/11) zur Verfügung. Dieser liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Plangebiet, das sich vollständig innerhalb eines 300 m-Radius um den Brunnen befindet, und liefert nach Angaben der Ortsfeuerwehr weitere 500 l/min, so dass der Löschwasserbedarf gedeckt ist. Sonstige Belange des Brandschutzes sind entsprechend der baurechtlichen Vorschriften und einschlägigen DIN-Normen zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen (z.B. Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr).

Hinsichtlich der Trinkversorgung wird darauf hingewiesen, dass bereits im Jahr 2019 eine Druckerhöhungsstation im Bereich Rötzigberg angeschlossen wurde. Nach aktuellen Messungen des Wasserverbandes liegt der Druck deutlich über den einschlägigen Anforderungen laut DVGW-W 400-1, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Trinkwasserversorgung hinreichend gesichert ist.

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 1. 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

Vorbemerkung

Grundsätzlich besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind diese einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege neben zahlreichen anderen Belangen in der Abwägung zu beachten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist hierzu eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen, der insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung gemäß §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes und die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG umfasst. Der von einem Fachplanungsbüro erstellte Umweltbericht¹ wird für den vorliegenden Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung dokumentiert.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Ergebnisse der Umweltprüfung finden ihren Niederschlag in den konkreten umweltbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplans, die in dem Kapitel 5.4 im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft erläutert wurden. Neben Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet wird die gemäß Eingriffsbilanzierung erforderliche Kompensation auf externen Flächen geregelt.

Als zusammenfassende Beschreibung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung wird hier die allgemein verständlicher Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der städtebaulichen Begründung auszugsweise wiedergegeben:

(...) „Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Flächen im Eingriffsbereich und dem unmittelbaren Umfeld von sehr geringer bis allgemeiner Bedeutung. Die intensiv genutzte Ackerfläche im Plangebiet hat als Biotoptyp eine sehr geringe Bedeutung und besitzt keine Bedeutung als Habitatstrukturen für die Fauna. Im Rahmen der Fauna Untersuchungen konnten lediglich in den Siedlungsstrukturen außerhalb des Plangebietes Brutvogelvorkommen nachgewiesen werden. Für den Boden im Plangebiet ist aufgrund der intensiven

1 Verf.: Gruppe Freiraumplanung PartGmbH (Dipl.-Ing. Carsten Schneider), Hannover 2023

landwirtschaftlichen Nutzung und der geringen natürlichen Bodenfruchtbarkeit, des nicht Vorhandenseins schutzwürdiger Böden sowie der mittleren Gesamtbodenfunktionserfüllung insgesamt eine allgemeine Bedeutung festzustellen. Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Belastungen für das Schutzgut Mensch sind durch die Entstehung eines weiteren Wohngebietes u.a. aufgrund der Lage im Anschluss an ein Siedlungsgebiet nicht zu erwarten, außerdem entstehen infolge von Wohnnutzungen in der Regel keine relevanten Beeinträchtigungen i.S.d. BImSchG. Das Plangebiet hat eine allgemeine Funktion für das Lokalklima, die durch die Umsetzung der Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Festsetzungen des BP sorgen zukünftig weiterhin für eine ausreichende Durchgrünung (GRZ von 0,3, Durchgrünung des Gebietes), außerdem hat sich die Stadt Neustadt am Rübenberge mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung verpflichtet, bei der Entwicklung der Klimaschutzregion Hannover und einem zukünftigen Klimaschutzpakt aktiv mitzuwirken (siehe unten). Da im Umfeld des Plangebietes eine archäologische Fundstelle bekannt ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG.“

(...) „Mit der Umsetzung der Planung ist eine Veränderung der bestehenden Gestalt und Nutzung der Flächen zu erwarten, die umwelt- und eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechts ist, da erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. einzelner Schutzgüter entstehen. Durch die Planung werden Biotop (überwiegend eine intensive Ackerfläche) in einem Umfang von rd. 1,3 ha überplant, die im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichen sind. Aus artenschutzrechtlicher Sicht (i.S.d. § 44 BNatSchG) sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungsmaßnahme (...) durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten.“

(...) „Das Kompensationserfordernis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anhand der zu generierenden Flächenwerte in Höhe von 12.671 wird durch biotopverbessernde Maßnahmen auf einem rd. 3.200 m² großen Teil des Flurstücks 53/1, Flur 6, Gemarkung Empede abgegolten (12.800 Wertpunkte). Hier ist eine Umwandlung von Acker in extensives Grünland geplant. Auf der Kompensationsfläche sind außerdem Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenteilfunktionen vorgesehen (...). Auf den restlichen 800 m² des Flurstücks ist ein Teil des Ausgleichs des künftig geplanten 2. Bauabschnitt des Wohngebietes in Schneeren, unmittelbar im Norden des Plangebietes, vorgesehen. Hier lassen sich durch die Umwandlung in extensives Grünland voraussichtlich weitere 3.200 Flächenwerte generieren.“

Fazit: „Aus umweltfachlicher Sicht wird zusammenfassend davon ausgegangen, dass sämtliche durch das Vorhaben zu erwartende Eingriffsfolgen, die sich aus den gesetzlichen Anforderungen des BNatSchG ergeben, unter Berücksichtigung der im Umweltbericht vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen bewältigt und abgegolten werden können.“

Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 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.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist bereits seit langem in vielen Bereichen des Klimaschutzes erfolgreich aktiv und hat bis dato schon viel bewegen können. Mit dem Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung 2010-2020 wurde ein zielorientiertes Konzept erarbeitet, das dazu beitragen soll, Potenziale zur CO₂-Minderung konsequent zu erschließen. Zudem hatte sich die Stadt Neustadt mit dem Konzept dazu verpflichtet die Treibhausgasemissionen auf zwei Tonnen CO₂ pro Einwohner bis 2050 (-76 % ggü. 2005) zu senken. Dieser Zielwert ist angelehnt an das „2-Grad-Celsius-Ziel“.

Die Region Hannover hat in der Sitzung der Regionsversammlung vom 12.10.2021 beschlossen, dass die Regionsverwaltung gemeinsam mit den Städten und Gemeinden der Region den Masterplan 100% Klimaschutz möglichst bis 2035 mit dem Ziel der Klimaneutralität fortzuschreiben. Mit dem Beschluss reagierte die Region auf das Gerichtsurteil des Bundesverfassungsgerichts vom 29.04.2021, das den Staat zur aktiven Vorbeugung von Klimawandelfolgen verpflichtet, so dass es in Zukunft nicht zu unverhältnismäßigen Einschränkungen der Freiheitsgrundrechte der heutigen jungen Generation kommt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schließt sich gemäß Ratsbeschluss vom 03.02.2022 dem ambitionierten Ziel der Region Hannover an und definiert dieses ebenso für sich, um einen wesentlichen Beitrag zum Pariser Klimaabkommen und zur Begrenzung der Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad Celsius zu leisten sowie dem Generationenkonflikt entgegenzuwirken. Das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung wird aktuell fortgeschrieben und aktualisiert. Im Sinne dieser Zielsetzungen werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zahlreiche Maßnahmen berücksichtigt, die Umsetzung auch dem Klimaschutz dienen.

Insbesondere seien folgenden Regelungen mit den nachstehend genannten klimarelevanten Wirkungen genannt:

- die Begrenzung der Oberflächenversiegelung auf GRZ=0,3, entsprechend einer maximalen Versiegelung von 45 % in den Wohngebieten und der faktische Ausschluss sogenannter Schottergärten (Stärkung der Lufthygiene und der bioklimatischen Funktionsfähigkeit),
- die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken und im öffentlichen Straßenraum sowie die Anlage einer Baum-Strauchhecke als Ortsrandeingrünung (Stabilisierung der biologischen Dynamik für fragmentierte Lebensräume von Flora und Fauna; schattenspendend, CO₂-bindend, verdunstungsfördernd),
- die Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Regenwassers (Retention und Verdunstung auf den Grundstücken, Entlastung des Wasserhaushalts),
- Festsetzung einer Fläche für die Versickerung des in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers (siehe oben) sowie
- Begrünung von Flachdächern und geneigten Dächern von Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 15° und in einer Größe von mehr als 10 m² (Stärkung der Lufthygiene und der bioklimatischen Funktionsfähigkeit, Sicherung der Artenvielfalt, Verdunstung).

Die genannten Maßnahmen sind geeignet zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Bäume und generell begrünte Freiflächen wirken bei sommerlichen Hitzewellen kühlend auf die Umgebung. Insgesamt sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das regionale Klima gering und lassen sich durch die o.g. Maßnahmen minimieren, zumal das Plangebiet keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels aufweist und nicht Bestandteil einer zusammenhängenden Frischluftschneise ist.

Darüber hinaus wurde im Hinblick auf die Energieversorgung für bauleitplanerisch gesteuerte Projekte in der Stadt Neustadt a. Rbge. mit aktueller Beschlussfassung des Stadtrates vom 04.05.2023 ergänzt, dass alle beheizten und klimatisierten Gebäude den KfW-Effizienzstandard 40 erreichen müssen. Dies lässt sich in der Regel mit folgenden Maßnahmen erzielen:

- Sehr gute Wärmedämmung der Außenwände, der Bodenplatte und des Dachs
- Dreischeiben-Wärmeschutzverglasung u.U. mit wärmedämmenden Fensterrahmen
- Minimierung von Wärmebrücken und luftdichte Gebäudehülle
- Regenerative Energien für Warmwasserversorgung und Heizung

In der Summe wird mit diesen Maßnahmen faktisch ein Ausschluss fossiler Energien erreicht. Zur Sicherung dieser Zielsetzung wird die o.g. Verpflichtung in einen städtebaulichen Vertrag zu der Bebauungsplanänderung aufgenommen, den die Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Vorhabenträgerin spätestens vor dem Satzungsbeschluss abschließt. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift, stehen der Realisierung dieser Maßnahmen nicht entgegen. Namentlich sind auch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien allgemein zulässig (Einsparung von CO₂-Emissionen).

Weiter ist in dem o.g. Ratsbeschluss vorgesehen, dass in Baugebieten, die überwiegend für Mehrfamilien- und Reihenhäuser vorgesehen sind, seitens der Erschließungsträger alternative, regenerative Energiekonzepte geprüft und umgesetzt werden sollen. Von dieser Anforderung kann im vorliegenden Fall abgesehen werden, da in dem Plangebiet nach den Festsetzungen zur Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Zudem hatten Voruntersuchungen zu klimaneutralen Energiekonzepten (z.B. Nahwärmeversorgung) ergeben, dass diese unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der geplanten Bebauungsstruktur nicht umsetzbar bzw. wirtschaftlich nicht darstellbar sind.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass weitergehende Klimaschutzmaßnahmen bereits in jüngere gesetzliche Vorschriften eingegangen (z.B. Solardachpflicht ab 2025 gemäß § 32a NBauO) oder in Vorbereitung sind (z.B. Ausschluss von Öl- und Gasheizungen beim Wohnungsneubau).

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 i.S.d. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) gibt es im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht.

Dagegen ist im Umfeld des Plangebietes eine archäologische Fundstelle bekannt: Im Südwesten wurden bei Erdarbeiten Funde gemacht, die auf eine frühmittelalterliche Siedlung in diesem Bereich hinweisen können. Im Plangebiet ist daher während der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG handelt.

Deswegen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG bedürfen. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt a. Rbge.) zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird dem Veranlasser der Planung empfohlen, im Vorfeld mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind. Diese Sondagen dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Belange des Waldes

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 99/4 ein Gehölzbestand, der mit dem Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzeberg-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 'Rötzeberg'. 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 im Rahmen der vorliegenden Planung für den 1. Bauabschnitt des Wohngebiets eingehalten.

Allerdings rückt die für den 2. Bauabschnitt geplante Bebauung im Norden näher an die o.g. Waldfläche heran (siehe städtebauliches Konzept, Kapitel 4.2). In der Vorplanung war dies berücksichtigt und akzeptiert worden, da hier der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt werden soll, zumal andere Flächen für die bauliche Entwicklung im Stadtteil Schneeren nicht zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 4.1). Im Rahmen der Planaufstellung für den 2. Bauabschnitt ist diese Abwägung noch einmal zu prüfen und es muss durch geeignete

Festsetzungen sichergestellt werden, dass zumindest der Sicherheitsabstand von 35 m zu der Neubebauung gewahrt wird. Hierfür waren in der Konzeptplanung bereits die Begrenzung des Baufeldes innerhalb der auszuweisenden Wohnbauflächen sowie die auch aus Gründen des Artenschutzes erforderliche Festsetzung einer nicht bebaubaren Fläche zum Naturschutzausgleich vorgesehen (siehe auch Kapitel 5.4).

Trinkwasserschutz

Der nördliche Teil des in dem Entwicklungskonzept zum Vorentwurf dargestellten 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, zumal der hier mit dem vorliegenden Bebauungsplan in Rede stehende 1. Bauabschnitt südlich des Vorranggebiets liegt. Auch seitens der Wasserbehörde der Region Hannover wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Boden, Altlasten und Kampfmittelbelastung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Altlastenverzeichnis der Region Hannover keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten verzeichnet. Auch bei der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen keine Informationen über Altlasten vor.

Auf Antrag des Eigentümers wurden die vorhandenen Luftbilder vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN Hameln-Hannover ausgewertet. Danach wird keine Kampfmittelbelastung vermutet, ein etwaiger Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Insoweit besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf. 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.

Laut Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) können im Untergrund des Standorts lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine anstehen, in denen Auslaugungen oder Verkarstungen auftreten können. Das Gebiet wird der Erdfallgefährdungskategorie 1 zugeordnet, d.h. es sind keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig (vgl. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987).

Darüber hinaus hat das LBEG darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen können. Da es jedoch keine weiteren aufrechterhaltene Rechte i.S.d § 149 des Bundesberggesetzes gibt und auch die als Eigentümer von Erdölaltverträgen benannte Neptune Energy Deutschland GmbH ausdrücklich keine Bedenken gegen die geplante wohnbauliche Entwicklung hat, steht dieser Vorbehalt der Bauleitplanung nicht entgegen. Zudem hat das LBEG auf Anfrage mitgeteilt, dass keine Salzabbaugerechtigkeit bestätigt ist.

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 der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrt. 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.

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 naturschutzbezogenen 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	10.247 m ²	79,9 %
davon Versiegelung (45 %) = 4.611 m ²		
davon Pflanzstreifen = 873 m ²		
Verkehrsflächen	2.068 m ²	16,1 %
Straßenverkehrsfläche	1.984 m ²	
Fuß-/Radweg	84 m ²	
Fläche für die Versickerung des Niederschlagswasser	509 m ²	4,0 %
Größe des räumlichen Geltungsbereiches	12.824 m²	100,0%
Externe Kompensationsfläche		
Flurstück 53/1 (anteilig), Flur 6 in der Gemarkung Empede	3.200 m ²	

8 Verfahren und Abwägung

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme von privater Seite eingegangen, die zusammen mit einer vorab von dem gleichen Verfasser vorgelegten Einwendung gewertet wird. Die darin formulierten allgemeinen Einlassungen zur Ratspolitik und zum Verwaltungshandeln in Neustadt wurden zur Kenntnis genommen, sind aber nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung zu dem konkreten Planvorhaben. Die Vorbehalte bezüglich des Planungserfordernisses für neue Wohngebiete werden ebenso zurückgewiesen wie weitere Bedenken wegen der vermeintlich unzureichenden Wasserversorgung. Die in der vorab eingereichten Stellungnahme formulierten Bedenken gegen eine zweite Straßenanbindung im Norden des Plangebiets waren bereits mit dem vorgelegten Vorentwurf gegenstandslos geworden.

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB liegen zahlreiche Stellungnahme vor, in denen zum großen Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgebracht werden. Daneben ist eine Reihe von inhaltlich relevanten Stellungnahmen eingegangen, namentlich von folgenden Trägern öffentlicher Belange:

- Hannoverscher Wanderverein e.V. (Hinweis auf Roswitha-Fernwanderweg),
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Hinweis zu Baugrund, Altbergbau u.a.)
- Nds. Landesforsten, Forstamt Fuhrberg (Erläuterungen zum Waldabstand)
- Region Hannover (Natur-, Boden- und Gewässerschutz, Raumordnung, u.a.)
- Wasserverband Garbsen-Neustadt (Belange der Trink- und Löschwasserversorgung).

Diese Stellungnahmen werden nach fachlicher Prüfung und Abwägung durch die Aufnahme in die Planung und Behandlung in der Begründung und im Umweltbericht bzw. durch die Umsetzung im Zuge der Planrealisierung berücksichtigt.

8.2 Veröffentlichung und öffentliche Auslegung sowie Behördenbeteiligung

Die Angaben zur Durchführung der Veröffentlichung und der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung nach den §§ 3 und 4, jeweils Abs. 2, 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 11.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope I“ mit örtlicher Bauvorschrift im Stadtteil Schneeren gefasst.

Die Entwurfsfassungen von Begründung und Umweltbericht sind gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom2023 im Internet veröffentlicht worden und haben in der Zeit vom bis einschließlich zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Begründung samt Umweltbericht in seiner Sitzung am zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

.....

Bürgermeister

Die Entwurf der Begründung und des Umweltberichts 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.

Hannover, den 13.09.2023

Büro **plan:b**

gez. Georg Böttner

.....
Planverfasser