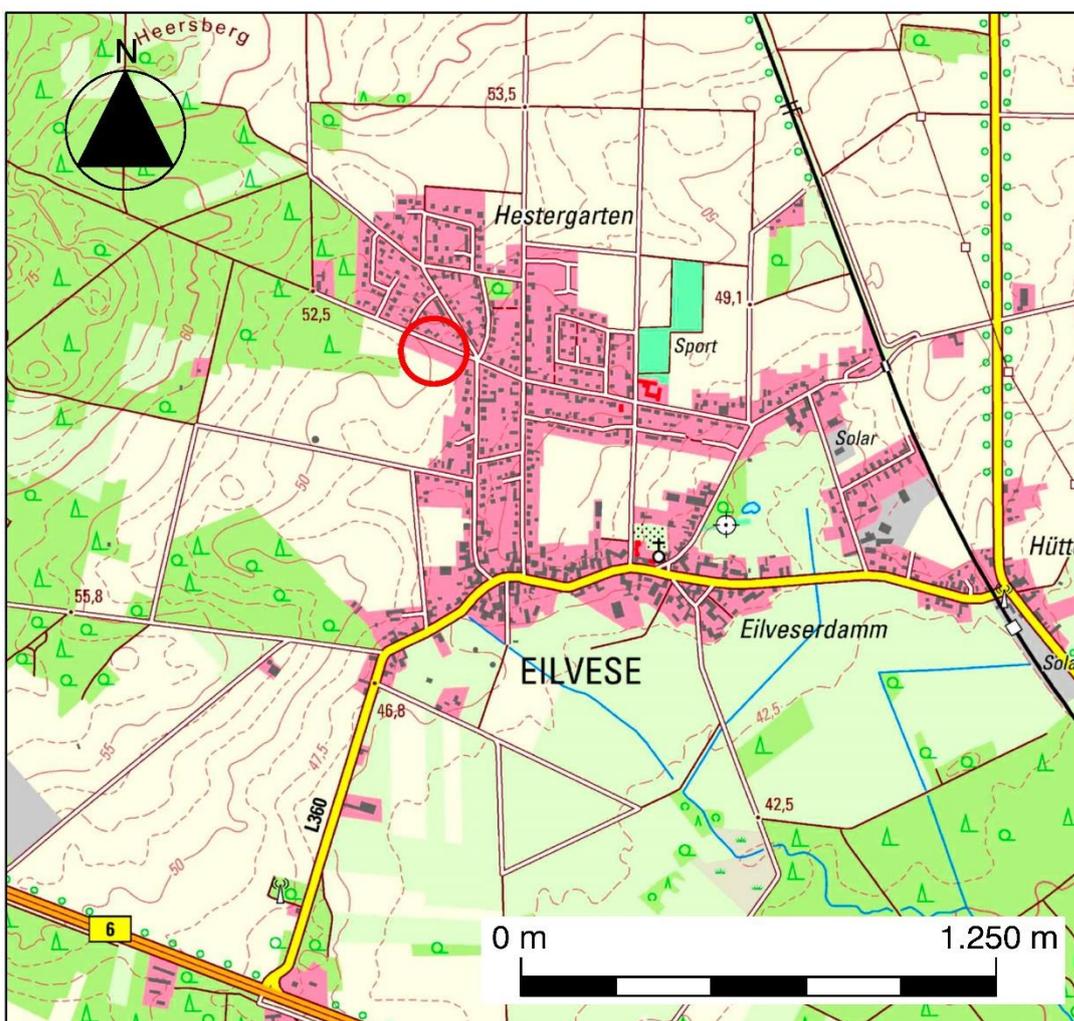


# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



## 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift Entwurf mit Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Juli 2024

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. 364 „Südlich Heidestraße“  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese  
- Entwurf -**

Der Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese wird folgendermaßen textlich geändert:

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die Flächen, die im Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt sind, wird eine Traufhöhe von 4,3 m als Höchstgrenze festgesetzt.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 2 Abs. 3 „Dächer“ der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsplans wird wie folgt gefasst:

3. Abweichend von § 2 Abs. 2 sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente sowie begrünte Dächer zulässig.

# Begründung

## zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese

### 1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, der am 10.04.2019 in Kraft getreten ist, umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha in der Gemarkung Eilvese, Flur 2.

Neben der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) zur Schaffung von Wohngrundstücken setzt der ursprüngliche Bebauungsplan die Fläche der angrenzenden Heidestraße als öffentliche Verkehrsfläche fest (vgl. Abb. 1, Seite 1). Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird durch die Festsetzung einer 8 m breiten „Fläche für die Landwirtschaft“ unterbrochen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Innerhalb des WA werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterschiedliche Regelungen getroffen. Für den westlichen Teil (Flurstücke 87/11 und 87/12) sind ein Vollgeschoss und eine Traufhöhe von 4,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Für die übrigen Flächen im WA gelten zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von 5,5 m als Höchstgrenze.

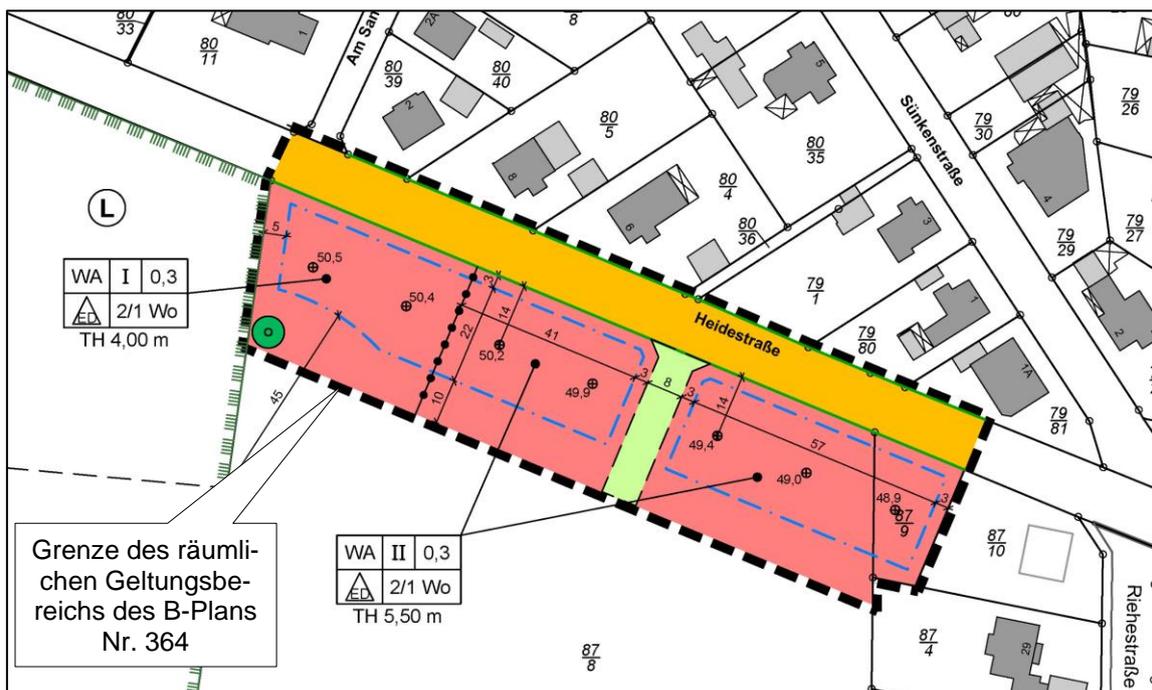


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“, ohne Maßstab, genordet

Nach der örtlichen Bauvorschrift zum Bebauungsplan sind nur Dächer mit einer Dacheindeckung aus Dachziegeln oder Dachsteinen zulässig.

Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist der Wunsch des Eigentümers des Flurstücks 87/11 ein Wohnhaus mit einem begrünten Dach zu errichten, das aufgrund des erforderlichen Dachaufbaus eine Traufhöhe von 4,3 m erreichen wird.

Die Stadt hat sich entschieden, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, um begrünte Dächer im Plangebiet zu ermöglichen und so die Anpassung an den

Klimawandel zu fördern. Die dafür erforderliche geringe Erhöhung der Traufe hält sie städtebaulich für vertretbar. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 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. 364 „Südlich Heidestraße“, 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 des Siedlungsbereichs, auf denen eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ 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.

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**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung haben sich gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert. Im Detail werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich und die Zulässigkeit der Herstellung begrünter Dachflächen im gesamten Plangebiet verbessert. Damit soll auch ein Beitrag zur Bewältigung der Klimafolgen und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet werden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen.

#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ und der örtlichen Bauvorschrift beziehen sich auf zwei Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungsplans (vgl. Abb. 1, Seite 1).

Der Änderungsbereich zur Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung betrifft den Teil des „Allgemeinen Wohngebietes“, für den ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt ist (Flurstücke 87/11 und 87/12; vgl. Abb. 2, Seite 3).

Der Änderungsbereich für die Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift umfasst alle als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen (vgl. § 1 der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsplans und Abb. 3, Seite 4).

Die Abgrenzung der Änderungsbereiche ergibt sich aus den Zielen der Planung.

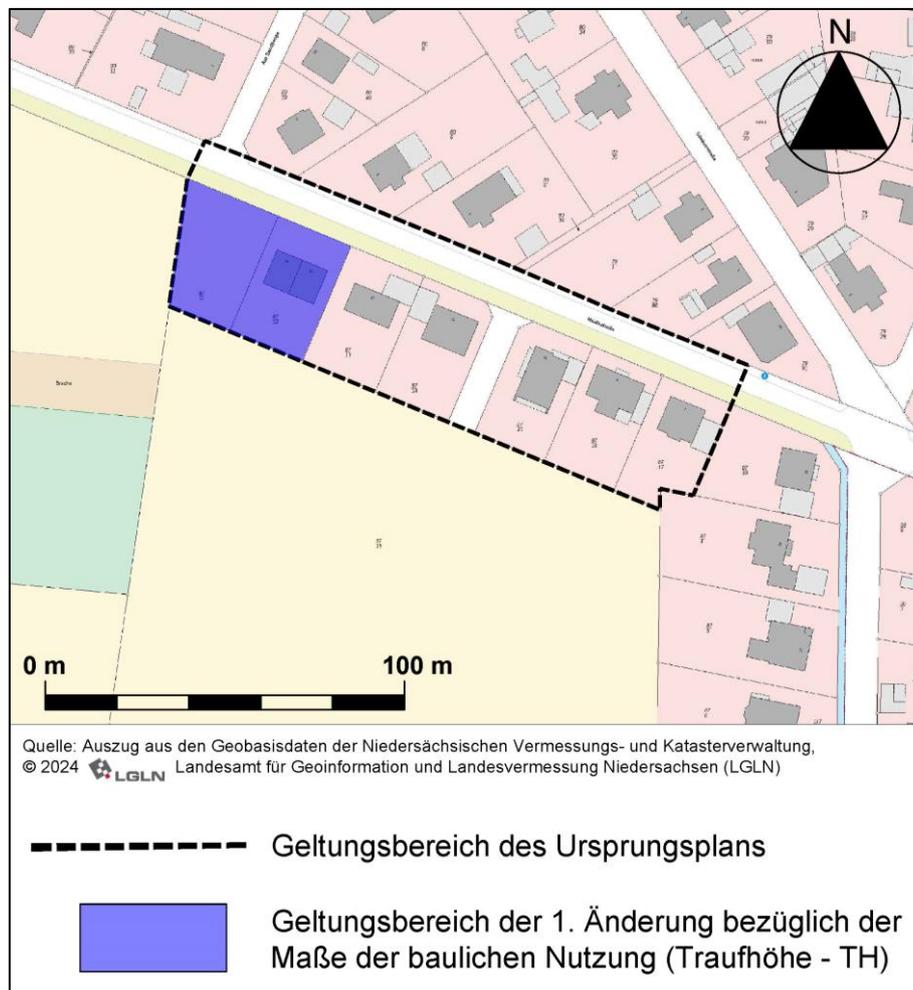


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung hinsichtlich der maximal zulässigen Traufhöhe

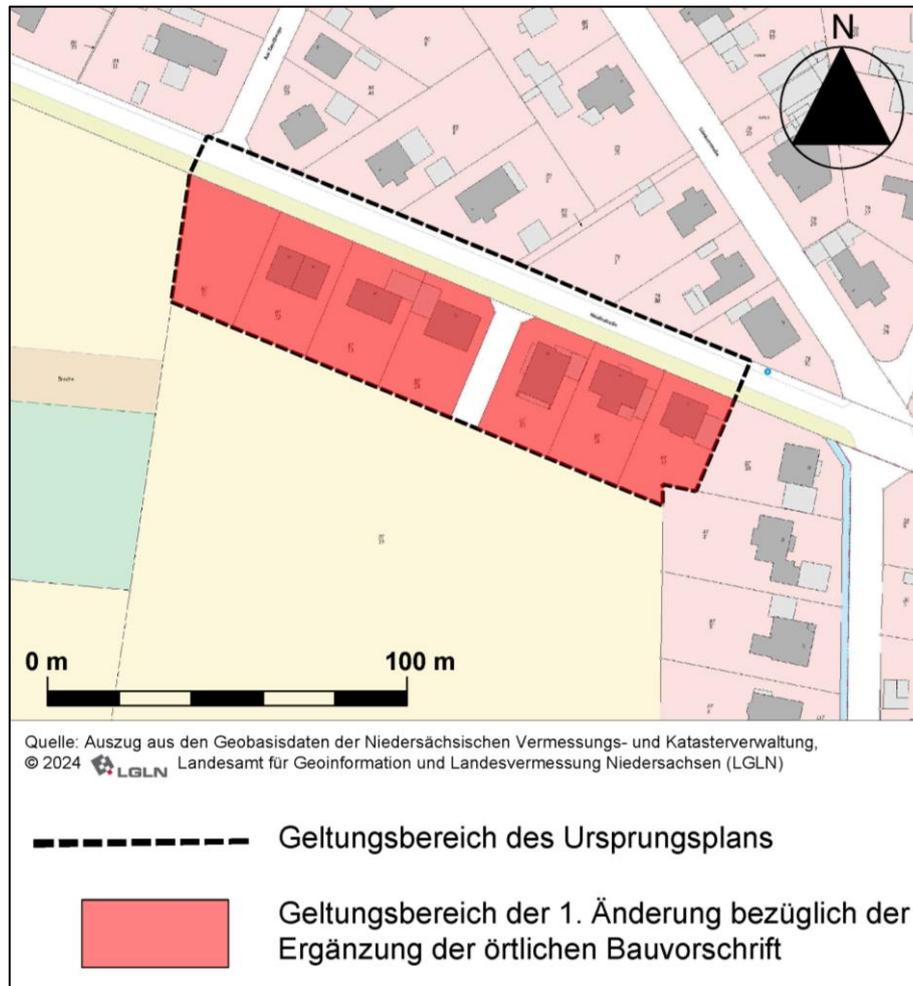


Abb. 3: Geltungsbereich der 1. Änderung hinsichtlich der Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

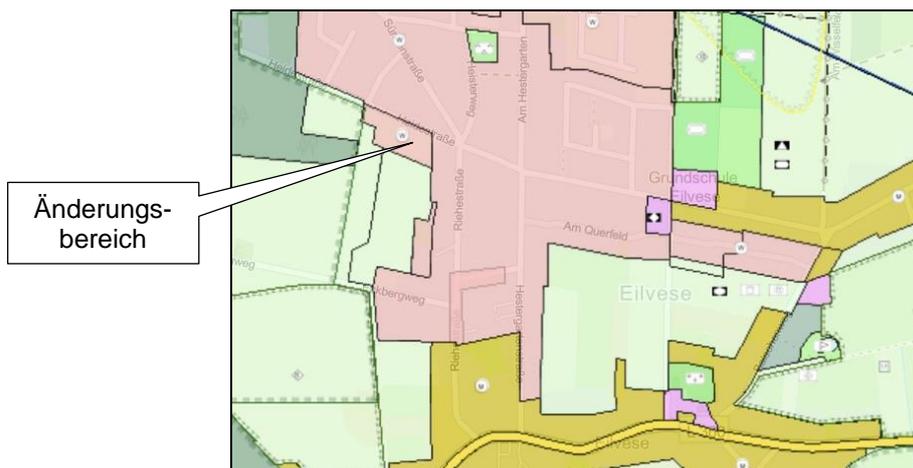


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese  
Ausschnitt ohne Maßstab, genordet

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

Die Flächen des Bebauungsplans sind (Stand April 2022) bis auf ein Grundstück am Westrand des Gebietes alle bebaut (vgl. Luftbild in Abb. 5, Seite 5).



Abb. 5: Nutzung der Flächen des Änderungsbereiches im Geltungsbereich des Ursprungsplans (Luftbild, Stand April 2022)

Für die Beurteilung der Auswirkungen sind die Festsetzungen des Ursprungsplans maßgeblich (vgl. den Planausschnitt in Abb. 1, Seite 1).

Die bisherigen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer lauten wie folgt:

### § 2 Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:  
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028  
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017
3. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

Abb. 6: Auszug aus der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsplans

## **7. Inhalt der 1. Änderung**

Mit der 1. Änderung wird die maximal zulässige Traufhöhe für den eingeschossigen Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ (Flurstücke 87/11 und 87/12) von 4,00 m auf 4,30 m erhöht. Alle anderen Festsetzungen und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Insbesondere § 2 der textlichen Festsetzungen zum Ursprungsplan ist für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe heranzuziehen.

Bezogen auf das „Allgemeine Wohngebiet“, das im Ursprungsplan festgesetzt ist, wird außerdem der § 2 Abs. 3 der örtlichen Bauvorschrift neu gefasst. Damit wird als Alternative zu den sonstigen Regelungen des § 2 der örtlichen Bauvorschrift des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Herstellung begrünter Dachflächen ermöglicht. Alle übrigen Regelungen der örtlichen Bauvorschrift bleiben unverändert.

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

Aufgrund der Geringfügigkeit der vorgesehenen Änderungen ist mit negativen Wirkungen auf die zu berücksichtigenden Belange nicht zu rechnen.

Die Möglichkeit, Dachflächen zu begrünen schafft die Voraussetzungen für positive Wirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und leistet einen Beitrag zur Klimafolgenbewältigung.

Die Änderung des Bebauungsplans schafft keine Voraussetzungen für erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch die Änderung der maximal zulässigen Traufhöhe können die Baukörper auf den zwei davon berührten Flurstücken am Westrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bis zu maximal 0,3 m höher gebaut werden als dies aufgrund des Ursprungsplans zulässig war. Mit spürbaren negativen Wirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild und das westlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Schneerener Geest - Eisenberg“ (LSG H 2) ist dadurch nicht zu rechnen, insbesondere dann nicht, wenn von der nun eingeführten Option Gebrauch gemacht wird, die Dachflächen zu begrünen.

Mit negativen Umweltauswirkungen ist aufgrund der Änderungen nicht zu rechnen, auf keinen Fall mit solchen, welche die Schwelle der Erheblichkeit erreichen können. Davon abgesehen und 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.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund dieser Änderung des Bebauungsplans 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

### Planverfasserin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juli 2024

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ 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 von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

### Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“, und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurden von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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 Veröffentlichung benachrichtigt.

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

Der Bürgermeister