

# **STADT NEUSTADT A. RBGE.**

**Stadtteil Bordenau**



## **Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ Vereinfachte 5. Änderung**

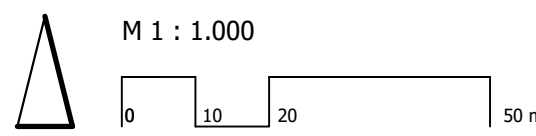
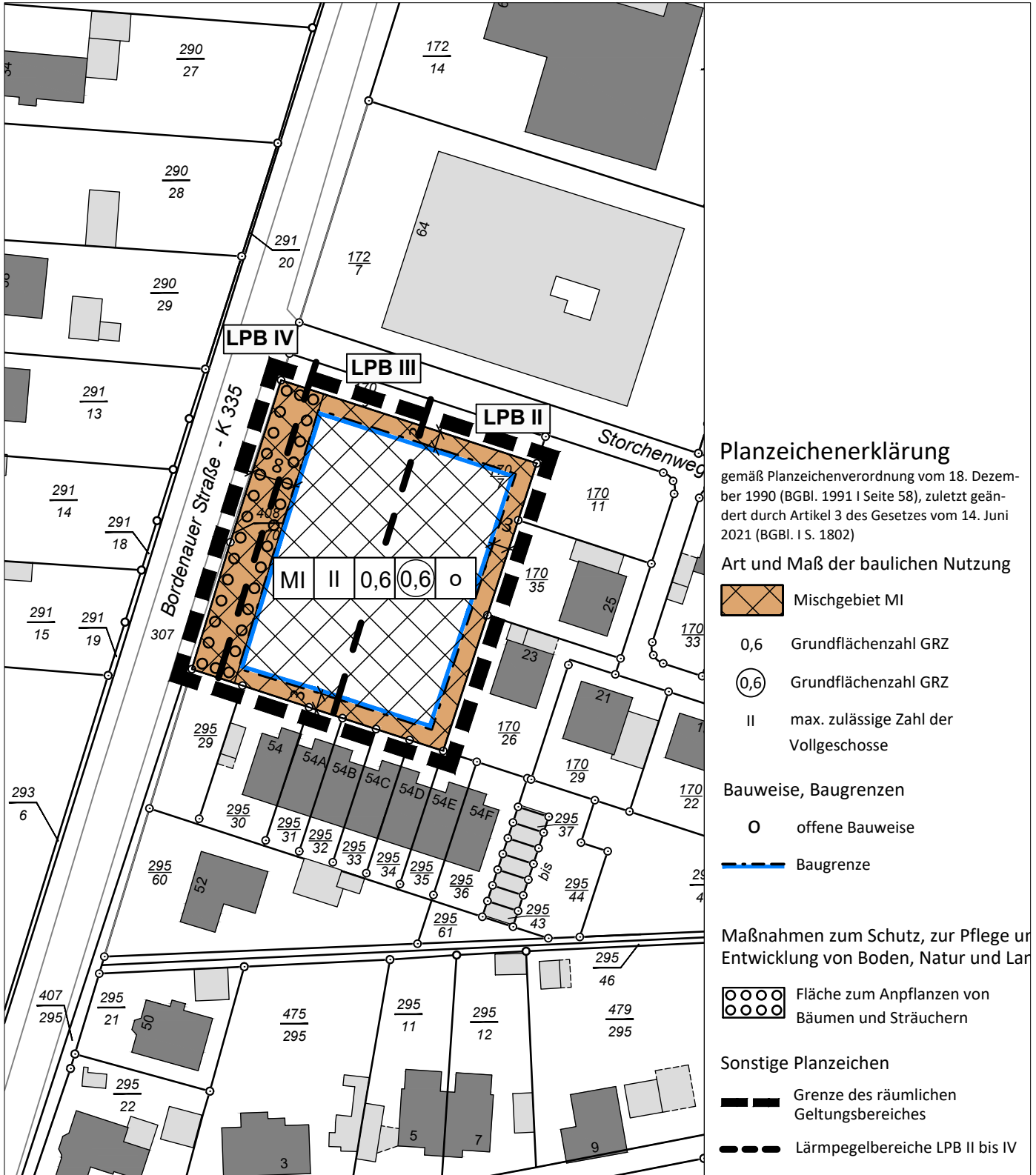
**Planzeichnung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung**

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 10.01.2025)

# Bebauungsplan Nr. 958 "Westlicher Bueskamp"

Vereinfachte 5. Änderung

Planfassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 10.01.2025)



# STADT NEUSTADT A. RBGE.

## Stadtteil Bordenau



### Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ Vereinfachte 5. Änderung

#### Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 10.01.2025)

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### § 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

##### § 2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) In dem zeichnerisch festgesetzten Pflanzstreifen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen, als geschlossene Gehölzpflanzung zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 sind mit folgende Gehölzarten und in den nachfolgend genannten Pflanzqualitäten vorzunehmen:

Gehölzliste: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*). Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Hängebirke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Pflanzqualität: Verpflanzte Heister 150 cm bzw. verpflanzte Sträucher 60 cm Reihenabstand sowie Pflanzabstand innerhalb der Reihen je ca. 1,50 m

- (3) Je Baugrundstück, das an die Bordenauer Straße angrenzt, ist je angefangene 50 m Straßenfrontlänge eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot zulässig. Beiderseits der Zufahrt sowie zum nördlichen Rand des festgesetzten Pflanzstreifens ist die Bepflanzung auf je 2 m Breite so anzulegen und zu unterhalten, dass die Sichtbeziehung zur Bordenauer Straße oberhalb 0,80 m über der Fahrbahn freigehalten wird. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Bäume im Einzelstand.

### **§ 3 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **§ 4 Oberflächenentwässerung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Kanal abgeleitet werden. Die Ableitung darf das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten (3 l/sec\*ha).
- (2) Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.

### **§ 5 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 *Schallschutz im Hochbau* (Fassung 01/2018) festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.
- (2) In dem Mischgebiet MI – bis zu einer Entfernung von 15 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße – ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), eine fensterunabhängige Belüftung einzubauen.
- (3) Außenwohnbereiche von Wohngebäuden in dem Mischgebiet MI (Terrassen, Balkone o.Ä.) sind in einem Abstand von 12 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße nur auf den straßenabgewandten Seiten der Wohngebäude zulässig bzw. durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen (z.B. Wintergärten, Verglasungen o.Ä.).
- (4) Von den Festsetzungen zu Ziff. 1 bis 3 kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN (ÖBV)**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gelten die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplans.

## **C HINWEISE**

- (1) Für die Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).
- (2) Es gelten die Artenschutzbestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden.
- (3) Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind die einschlägigen Regelwerke und Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639). Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzelbare Böden unzulässig ist und dass diese keine Bodenschadverdichtung aufweisen dürfen. Eingebraachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.
- (4) Etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind gemäß § 14 NDSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover anzuzeigen, unverändert vor Ort zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (5) Bei etwaigen Funden von Kampfmitteln (auch Granaten, Minen o.Ä.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.
- (6) Das Plangebiet liegt in den Schutzbereiches des Zivilflughafens Hannover und des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.
- (7) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a.Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a.Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Bordenau



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

## Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ Vereinfachte 5. Änderung

### Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 10.01.2025)



Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 © 04/2023

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

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

Dipl.-Ing. Georg Böttner



## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen .....	Seite	2
2	Räumlicher Geltungsbereich .....		3
3	Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....		4
4	Städtebauliche Zielsetzungen .....		5
5	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....		6
	5.1 Bauliche Nutzung .....		7
	5.2 Umweltbezogene Festsetzungen .....		8
	5.3 Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen .....		9
	5.4 Sonstige Regelungen und Hinweise .....		11
6	Auswirkungen der Planung .....		11
	6.1 Städtebauliche Struktur und Infrastruktur .....		11
	6.2 Technische Infrastruktur .....		11
	6.3 Natur und Landschaft .....		12
	6.4 Sonstige Belange .....		14
7	Verfahren und Abwägung .....		16

Anlagen: Schalltechnisches Gutachten zu der Bauleitplanung

Verf.: Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (Dipl.-Phys. Jörg Templin),  
Garbsen 2024

Verkehrsuntersuchung zu der Bebauungsplanänderung

Verf.: Zacharias Verkehrsplanungen (Dipl.-Ing. Felix Bögert), Hannover 2024

Gründungsgutachten für 5 Reihenhäuser und 2 Doppelhäuser

Verf.: Ingenieurbüro Marienwerden GmbH (Dipl.-Ing. M. Marjeh), Seelze 2023

## 1 Aufstellungsbeschluss und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.06.2021 den Grundsatzbeschluss für die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ im Stadtteil Bordenau gefasst. Die Bebauungsplanänderung erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I, Nr. 394), 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 Regelwerke.

Die vorliegende Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung: Die Festsetzungen des Ursprungsplan zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die für den Planbereich relevanten textlichen Festsetzungen bleiben weitestgehend unverändert. Allein Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Bauweise werden angepasst und der Zuschnitt des Baufeldes wird erweitert (siehe Kapitel 5.1). Vor diesem Hintergrund kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung geplant.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Im vereinfachten Verfahren kommen die Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB zur Anwendung. Es wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Bordenau mit ca. 2.850 Einwohnern befindet sich ca. 7,5 km südlich der Kernstadt unmittelbar östlich der Leine und ist über die nahe Bundesstraße B 6 sowie den S-Bahnhaltepunkt Poggenhagen in ca. 3 km Entfernung verkehrlich gut angebunden. Im Ort ist die für ein ländliches Kleinzentrum übliche Infrastruktur vorhanden. Namentlich finden sich Kindergarten und Grundschule sowie private Versorgungseinrichtungen mit Läden, Gastronomie und Handwerksbetriebe. Die gute Infrastrukturausstattung, die reizvolle Lage am Rande der Leineniederung und die günstige Verkehrslage – ca. 25 km Entfernung zur Landeshauptstadt Hannover – machen den Stadtteil Bordenau zu einem attraktiven Wohnstandort. In den vergangenen Jahrzehnten sind neben dem dörflichen Ortskern ausgedehnte Wohngebiete entstanden.

### *Lage und Zustand des Plangebietes*

Der ca. 2.900 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich befindet sich im Norden des Stadtteils, unmittelbar östlich der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bordenauer Straße (Kreisstraße K 335). Er wird im Übrigen begrenzt von dem Storchenweg, der rückwärtige Bauflächen erschließt, im Norden sowie von den rückwärtigen Grenzen der benachbarten Grundstücke im Osten und Süden. Im Nordosten, am Storchenweg gelegen, befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Grundstück eines ehemaligen Nahversorgungsmarktes, das nach Aufgabe der Nutzung geräumt wurde und das sich als nicht begrünte Brachfläche mit verdichtetem Oberboden präsentiert. Derzeit werden bereits die Bauvorbereitungen für die gemäß Ursprungsfassung des Bebauungsplan zulässige Errichtung einer Reihenhauszeile im südlichen Teil des Areals durchgeführt.

Grundbuchrechtlich umfasst der Änderungsbereich allein das Flurstück 170/7 in der Flur 1 der Gemarkung Bordenau. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.



Während es sich im nördlichen Anschluss entlang der Bordenauer Straße um überwiegend gewerblich genutzte Grundstücke handelt (z.B. Baugeschäft, Maschinenbau), schließen sich dahinter im Osten Wohnbaugrundstücke an. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich ein Reihenhaus und anschließend weitere Wohnhäuser. Jenseits der Bordenauer Straße erstrecken sich ausgedehnte Einfamilienhausgebiete.

### 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

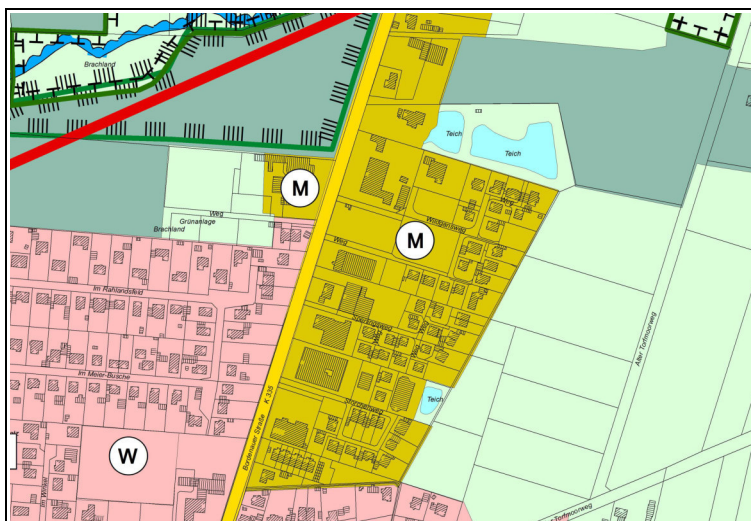
#### *Raumordnung*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum festgelegt. Der Stadtteil Bordenau als ländlich strukturierte Siedlung hat eine Ergänzungsfunktion Wohnen. Hier ist eine Siedlungsentwicklung auch über den Bedarf der Eigenentwicklung hinaus möglich. Im Übrigen ist der Innenentwicklung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen.

Das Plangebiet liegt in dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich des Stadtteiles Bordenau. Die westlich tangierende Kreisstraße ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt. Weiter südlich befinden sich Teile der Ortslage innerhalb des Lärmbereiches des Flugplatzes Wunstorf-Großenheidorn, festgelegt als Vorbehaltsgebiet mit der Isophone von 58 dB(A) für die äußere Abgrenzung. Da die o.g. Vorrang- und Vorbehaltsfunktionen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden, ist die Bebauungsplanänderung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

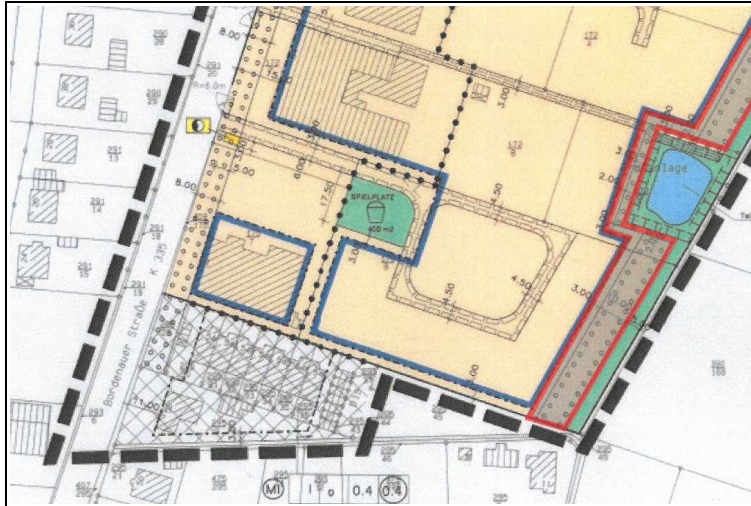
Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Wie dem nachstehenden Kartenausschnitt entnommen werden kann, ist der Änderungsbereich ebenso wie die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Weiter südlich und jenseits der Bordenauer Straße handelt es sich um Wohnbauflächen (W). Die Bordenauer Straße ist Hauptverkehrsstraße: Auf den Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf wird nachrichtlich hingewiesen.



Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt  
M 1 : 5000, verkleinert

### Verbindliche Bauleitplanung



Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“. Maßgeblich für den Planbereich ist dessen 3. Änderung, die am 24.01.2002 in Kraft getreten ist.

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 958, 3. Änderung  
M 1 : 1000, verkleinert

Nach den Festsetzungen dieses Bauleitplanes handelt es sich hier um ein gegliedertes Mischgebiet MI, in dem neben Wohngebäuden Büro- und Geschäftsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Grund- und Geschossflächenzahl sind jeweils mit 0,7 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist auf ein Baufeld im Süden des Plangebiets begrenzt. Entlang der Bordenauer Straße ist ein 8 m breiter Pflanzstreifen für Anpflanzungen vorgesehen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe von gestalterischen Bestimmungen zu den zulässigen Dachformen und -farben sowie zu Werbeanlagen. Schließlich wird in den Hinweisen auf die Immissionseinwirkungen des Flugplatzes Wunstorf aufmerksam gemacht.

## 4 Städtebauliche Zielsetzungen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll die Innenentwicklung der Städte und Gemeinde im Sinne des Flächen- und Ressourcenschutzes grundsätzlich forciert werden. Dieses Ziel strebt auch die Stadt Neustadt a. Rbge. an und unterstützt deswegen die Initiative eines privaten Investors, das Grundstück des ehemaligen Verbrauchermarktes an der Bordenauer Straße einer Nachnutzung zuzuführen. Angestrebt wird die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche durch die Erschließung und Entwicklung einer Wohnbebauung. Diese umfasst im südlichen Abschnitt des Plangebiets das vormals bebaute Areal des Verbrauchermarktes, für das mit dem o.g. Bebauungsplan bereits Baurechte vorliegen. Für die dort geplante Reihenhausbebauung (siehe unten) liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Der Bereich des ehemaligen Parkplatzes hingegen ist nach derzeitigem Stand nicht überbaubare Grundstücksfläche. Deswegen zielt die Bebauungsplanänderung darauf, auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der nachfolgend näher beschriebenen Wohnbebauung zu schaffen. So kann unter städtebaulichen Gesichtspunkten einerseits die entstandene Baulücke im Verlauf der Ortsdurchfahrt geschlossen werden. Und andererseits kann dringend benötigter Wohnraum in innerörtlicher Lage zur Verfügung gestellt werden.



Für die geplante Wohnbebauung liegt das nebenstehende Konzept vor, das eine denkbare Umsetzung exemplarisch aufzeigt.

Bebauungskonzept  
M 1 : 500, verkleinert  
© ERCO-Wohnungsbau GmbH

Nach dem dargestellten Bebauungskonzept sollen hier zwei Doppelhäuser und ein Reihenhäuser mit fünf Wohneinheiten errichtet werden. Die dann in Einzeleigentum aufparzellierten Grundstücke werden über einen zentralen Wohnweg von der Bordenauer Straße aus erschlossen. Entlang dieses Weges werden auch Carports und Stellplätze für den ruhenden Verkehr untergebracht. Im Rahmen des Konzeptes einer niedrigen Verdichtung entstehen vergleichsweise kleine Grundstücke (ca. 180 m<sup>2</sup> für Reihenhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die verbindlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzungen zu treffen. Dabei handelt es sich weitgehend um eine Übernahme des Ursprungsplans, dessen planerische Grundzüge nicht berührt sind. Allein die Festsetzung des Baufeldes ist nach den o.g. Zielen und unter Berücksichtigung einer bereits erteilten Baugenehmigung anzupassen, Grund- und Geschossflächenzahl sollen angepasst werden und die sonstigen Festsetzungen sind im Hinblick auf geänderte planungsrechtliche und fachplanerische Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

## 5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

### *Vorbemerkung*

Ausgehend von den oben dargelegten Zielen wird im Wesentlichen an der Konzeption und den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 958 in der Fassung seiner 3. Änderung festgehalten. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet nur marginale Korrekturen der zeichnerischen Festsetzungen, und dies nur soweit wie dies zur Umsetzung der geänderten Planungsabsicht erforderlich ist. Auch mit den textlichen Festsetzungen werden die Regelungen des Ursprungsplans aufgegriffen. Es werden nur diejenigen Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, die im Planbereich berührt sind. Abweichende Inhalte und Formulierung resultieren aus fortgeschriebenen Rechtsgrundlagen (z.B. BauNVO von 2017) oder neuen Anforderungen an die Planumsetzung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die neuen Regelungen der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen des Ursprungsplans nur innerhalb des hier in Rede stehenden Änderungsbereiches ersetzen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans bzw. dessen 3. Änderung für den sonstigen Geltungsbereich unverändert.

### 5.1 Bauliche Nutzung

Die Festsetzung zur *Art der baulichen Nutzung* wird aus dem Ursprungsplan übernommen: Es handelt sich um ein Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO, das Teil eines größeren Areals auf der Ostseite der Bordenauer Straße ist. Damit dient das Gebiet gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit einzelner Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsplans präzisiert, wobei hier die Formulierungen der neuen BauNVO 2017 zugrunde gelegt werden. Im Einzelnen sind nur die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Die gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO). Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Mit diesem Ausschluss wird dafür Sorge getragen, dass keine großflächigen oder verkehrsintensiven Nutzungen in das Umfeld einziehen.

Die Regelungen zum *Maß der baulichen Nutzung* werden ebenfalls in Anlehnung an den Ursprungsplan getroffen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzungen zu Grund- und Geschossflächenzahl werden den neuen Planabsichten angepasst und im Vergleich zu der alten Planung geringfügig reduziert, jetzt GRZ=0,6 und GFZ=0,6. Damit entspricht die Grundflächenzahl dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Auch die Geschossflächenzahl von 0,6 bietet hinreichend Spielraum für die geplante Bebauung.

Weiter wird jetzt ergänzend zu dem Ursprungsplan die *offene Bauweise* ohne nähere Differenzierungen festgelegt, so dass hier gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung ermöglicht eine bedarfs- und nachfragegerechte Entscheidung über die Art der Bebauung.

Demgegenüber ist die Ausweitung der *überbaubaren Grundstücksflächen* die maßgebliche Änderung der vorliegenden Planung. Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden so festgesetzt, dass entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird. Namentlich wird der nördliche – vormals nicht bebaubare – Teil des Grundstücks in das Baufeld einbezogen. Im Westen beträgt der Abstand des Baufeldes zur Bordenauer Straße unter Berücksichtigung des bereits im Ursprungsplan festgesetzten Pflanzstreifens 8 m. Auf den übrigen Seiten wird der bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken eingehalten. Damit wird die Festsetzung des Ursprungsplans im Südosten erweitert und an die im Rahmen der bereits vorliegenden Baugenehmigung für die Reihenhäuser erteilte Befreiung angepasst.



Zur Vermeidung störender Grenzbebauungen wird – wie bereits im Ursprungsplan vorgesehen – festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Gegenstand des Ursprungsplans waren auch *gestalterische Festsetzungen*. Diese werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 3 NBauO als Örtliche Bauvorschrift in die Bebauungsplanänderung übernommen. Im Einzelnen handelt es sich um gestalterischen Bestimmungen zu Dachformen und Dachfarben.

## 5.2 Umweltbezogene Festsetzungen

Im Planbereich wird eine Fläche für die *Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser bereits vorhandene, 8 m breite Pflanzstreifen liegt straßenbegleitend an der Bordenauer Straße und dient der Abschirmung des Baugebietes. Die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen werden weitgehend übernommen und nach heutigen Kriterien ergänzt. Demnach sind hier Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzauswahl wird aus dem Ursprungsplan übernommen, aktualisiert und um Angaben zur Pflanzqualität ergänzt. Auch die Regelung, dass je Baugrundstück an der Bordenauer Straße eine Zufahrt von maximal 6 m Breite innerhalb des Pflanzstreifens zulässig ist, war bereits Gegenstand des Ursprungsplans. So ist die Erschließung der geplanten Wohnbebauung gesichert. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass die Bepflanzung beiderseits der Zufahrt sowie am nördlichen Rand des festgesetzten Pflanzstreifens auf je 2 m Breite so anzulegen und zu unterhalten ist, dass die Sichtbeziehung zur Bordenauer Straße oberhalb 0,80 m über der Fahrbahn freigehalten wird. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Bäume im Einzelstand.

Als weitere umweltbezogene Maßnahme wird die *Oberflächenentwässerung* geregelt. Nach der alten Festsetzung war die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Demgegenüber ist in einem aktuellen Bodengutachten<sup>1</sup> nachgewiesen worden, dass die Bodenverhältnisse, dies nach der Vermutung des Grundstückes nicht mehr zulassen. Daher wird die aktualisierte Festsetzung dahin gehend geändert, dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung, die das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten ( $3 \text{ l/sec*ha}$ ), zulässig ist. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass es nicht zu einer hydraulischen Überlastung des Kanalsystems kommt. Nähere Einzelheiten sind im Entwässerungsantrag zu regeln. Darüber hinaus werden wie nach der Ursprungsplanung dauerhafte Grundwasserabsenkungen nicht zugelassen. Die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

---

1 Verf.: Ingenieurbüro Marienwerden GmbH (Dipl.-Ing. Marjeh), Seelze 2023

### 5.3 Immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen

Fragen des Immissionsschutzes werden – abgesehen von dem Hinweis auf Vorbelastungen durch den Flugbetrieb – in dem Ursprungsplan nicht thematisiert. Für die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung werden diese Belange nach aktueller Rechtslage überprüft. Zunächst ist festzustellen, dass aufgrund der geplanten Nutzung im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten sind. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Belastungen.

Umgekehrt ist die Immissionssituation geprägt durch eine Reihe von Schalleinwirkungen, die bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden können, zu berücksichtigen sind. Als Beurteilungsgrundlage hierfür werden die Orientierungswerte der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* herangezogen, nämlich für Mischgebiete tags (06:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) 45 / 50 dB(A). Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, während der höhere Wert entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen ist. Die Beurteilung verschiedener Arten von Schallquellen (z.B. Verkehr, Sport) ist getrennt durchzuführen. Dies vorausgeschickt wird die Geräuschsituation wie folgt beurteilt:

- Die wesentlichen Geräuschimmissionen des *Straßenverkehrs* resultieren von der das Plangebiet im Westen tangierenden Bordenauer Straße. Zur Beurteilung der Schalleinwirkungen wurde ein Gutachten erstellt<sup>1</sup>, dessen Beurteilungen auf einer aktuellen Verkehrsuntersuchung<sup>2</sup> basieren. Diese umfasst die Ergebnisse einer im März 2024 durchgeführten Zählung sowie Prognoseangaben unter Berücksichtigung eines allgemeinen und des projektbedingten Verkehrszuwachses. Danach ist eine Verkehrsmenge von 4.113 Kfz/24h im Süden und 4.124 Kfz/24h im Norden des Plangebietes maßgeblich.

Nach den durchgeführten schalltechnischen Berechnungen werden die o.g. Orientierungswerte für Mischgebiete im weitaus größten Teil des Gebietes eingehalten. Lediglich im äußerst westlichen Bereich wird der Wert geringfügig um bis zu 0,5 dB am Tage bzw. um bis zu 1 dB in der Nachtzeit überschritten. Angesichts der Vorbelastung an der bestehenden örtlichen Hauptverkehrsstraße liegt dies im abwägungszugänglichen Toleranzbereich, zumal aktive Schutzmaßnahmen wie die Errichtung von Schallschutzwänden aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen.

Gleichwohl werden – den gutachterlichen Empfehlungen folgend – einige Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, und zwar im Einzelnen wie folgt:

- Mit Blick auf den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-1 *Schallschutz im Hochbau* (Fassung 01/2018) werden die ermittelten Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nur um die Lärmpegelbereiche II und III. Daher sind unter Berücksichtigung der aktuellen Vorgaben der EnEV sind keine erhöhten schalltechnischen Anforderungen zu erwarten.

1 Verf.: Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (Dipl.-Phys, Jörg Templin), Garbsen 2024

2 Verf.: Zacharias Verkehrsplanungen (Dipl.-Ing. Felix Bögert), Hannover 2024



- Gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 ist bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Deswegen wird textlich festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), in einem Areal bis zu einer Entfernung von 15 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten sind.
- Aufgrund der verkehrsbedingten Schalleinwirkungen im straßennahen Bereich sind die Außenwohnbereiche von Wohngebäuden (Terrassen, Balkone o.Ä.) sind in einem Abstand von 12 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bordenauer Straße nur auf den straßenabgewandten Seiten der Wohngebäude zulässig. Alternativ ist der Schutz durch bzw. durch geeignete bauliche Maßnahmen zu gewährleisten (z.B. Wintergärten, Verglasungen o.Ä.).
- Schließlich wird ausdrücklich geregelt, dass von den o.g. Festsetzungen abgewichen werden kann, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.
- Hinsichtlich des *Anlagenlärms und des Freizeitlärms* ist auf die Lage des Planbereichs innerhalb des bestehenden Mischgebietes zu verweisen. Zwar grenzt unmittelbar nördlich ein Maschinenbaubetrieb an, der Geräusche aus dem Betrieb und aus der Nutzung der Parkplätze am Storchenweg emittiert. Doch sind die Immissionen für den Planbereich begrenzt, da der Betrieb bereits im Bestand den Schutz der Umgebung beachten muss – es gilt der Störgrad gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO („das Wohnen nicht wesentlich störend“) – und da die betrieblichen Aktivitäten ausschließlich während der unkritischen Tagzeit stattfinden. Gleiches gilt für die Geräusche von dem nordöstlich an des Planbereich angrenzenden Spielplatz. Zudem kann hierfür darauf verwiesen werden, dass es sich hier um sogenannten Sozillärm handelt, der grundsätzlich hinzunehmen ist.
- Das Plangebiet wird wie die gesamte Ortslage Bordenaus vom *Flugbetrieb* des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen und des Militärflugplatzes Wunstorf berührt. Allerdings enden die im RROP 2016 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiche des Flughafens Langenhagen (62 dB(A)-Kurve) östlich des Nachbarortes Frielingen. Und die Schutzzonen des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Wunstorf erstrecken sich nach der einschlägigen Verordnung vom 13.08.2012 (Nds. GVBl. Nr. 18/2012) nur bis zum südlichen Teil der Ortslage von Bordenau, nicht aber über das Plangebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass hier die o.g. Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht überschritten werden. Da die Fluglärmsituation weniger durch die mittleren Fluggeräuschpegel geprägt ist als vielmehr durch hohe Maximalpegel bei einzelnen Überflügen, wird ein ausdrücklicher Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Insgesamt wird mit den o.g. Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Bebauung – auch soweit Wohnnutzungen im Mischgebiet vorgesehen sind – den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt.

#### 5.4 Sonstige Planinhalte und Hinweise

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB sowie Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Die Hinweise zum Bebauungsplan stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO vom 21.11.2017). Neben den im vorangegangenen Abschnitt angeführten luftfahrttechnischen Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) und zur Denkmalpflege (§ 13 und 14 NDenkSG) hingewiesen. Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge. eingesehen werden können.

## 6 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

### 6.1 Städtebauliche Struktur und Infrastruktur

Die bauliche Struktur des Ortes Bordenau wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der Ortsgrundriss und das örtliche Straßengerüst bleiben unverändert. Vielmehr handelt es sich bei der Ausweitung der überbaubaren Flächen um eine kleinteilige Änderung, die sich verträglich in das vorhandene dörfliche Siedlungsgebiet einfügt. Mit der Wiedernutzbarmachung des Grundstückes für eine niedrig verdichtete wohnbauliche Nutzung wird ein Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes geleistet. Das geplante Vorhaben sorgt für einen städtebaulich gebotenen Lückenschluss

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur zu rechnen. Neben den bereits genehmigten fünf Wohneinheiten in den Reihenhäusern entstehen Baurechte für weitere vier Wohneinheiten. Dieser Zuwachs trägt – wenn auch nur zu einer geringfügig verbesserten – Auslastung der Grundversorgungseinrichtungen im Ort bei. Im Sinne der angestrebten Minimierung von Verkehrswegen ist die günstige Lage zu den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, namentlich Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen, sowie zur Lebensmittelversorgung und zum ÖPNV-Anschluss hervorzuheben.

### 6.2 Technische Infrastruktur

#### Verkehr

Das Plangebiet wird über die Bordenauer Straße und einen privatrechtlich zu sichernden Wohnweg erschlossen. Die Bordenauer Straße – zugleich Kreisstraße K 335 – sowie die Straße 'Am Leineufer' (Kreisstraße K 339) im Süden des Ortes stellen die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz her. Da sich das Plangebiet im Bereich der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, sind keine Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr zu erwarten. Die nächstgelegene Haltestelle des Buslinienverkehrs 'Birkenweg' befindet sich ca. 100 m südlich des Plangebiets. Von hier aus bestehen mit der *spintH*-Linie 400 günstige Anbindungen in die Kernstadt bzw. nach Hannover-Marienwerder mit Anschluss an das städtische Stadtbahnnetz.

Da es sich bei der o.g. Erschließung um eine bestehende private Zufahrt zu der Kreisstraße handelt, die auch künftig als solche genutzt werden soll, sind weitere öffentlich rechtliche Festlegungen nicht erforderlich und eine Regelung mit der Region Hannover zur Kostentragung ist nicht zu treffen. Sollten sich im Rahmen der Vorhabenrealisierung bauliche Änderungen an der Zufahrt zur Kreisstraße ergeben, wäre dies durch den Vorhabenträger zu beantragen und die anfallenden Kosten wären ebenso durch diesen zu tragen.

#### *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, die Leinenetz GmbH (Gas) sowie die Deutsche Telekom AG. Die Versorgungsleitungen liegen ebenso wie die Regen- und Schmutzwasserkanäle ausreichend dimensioniert in der Bordenauer Straße. Die Grundstücke können problemlos an diese Leitungen ebenso wie an das Kanalnetz angeschlossen werden. Die Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Leitungsträgern abzustimmen. Die Anschlüsse für die geplante Hinterliegerbebauung sind ggf. durch Baulasten oder Dienstbarkeiten zu sichern.

Bezüglich der Entsorgung des Oberflächenwassers ist zu beachten, dass die Einleitung auf das Maß des natürlichen Abflusses begrenzt werden muss (siehe Kapitel 5.2). Die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei Vorlage der Entwässerungsanträge zu beachten.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in Mischgebieten 1.600 l/min und kann aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen z.B. in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Hier ist zu beachten, dass Abfalltonnen, Wertstoffsäcke und Altpapiercontainer grundsätzlich zur Abholung an der Bordenauer Straße bereitzustellen sind. Dies gilt auch für die Abfallbehälter möglicher Hinterliegergrundstücke. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden ist, wenn der Abstand der Aufstellflächen mehr als 15 m zum Fahrbahnrand beträgt.

### **6.3 Natur und Landschaft**

#### *Vorbemerkung*

Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, wird im Rahmen der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB auf die Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung verzichtet. Rechtlich zuzuordnende Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft in der planerischen Abwägung zu behandeln und insbesondere der Artenschutzes gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist zu berücksichtigen.

### *Allgemeine Einschätzung*

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter. Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie das Landschaftsbild sind im besiedelten Bereich durch anthropogene Nutzungen gestört. Namentlich handelt es sich um ein vormals weitgehend bebautes oder versiegeltes Areal. Hinweise auf das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Weder der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover noch der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. enthalten Aussagen, die der Planung entgegenstehen.

Veränderungen für die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Bauleitplanung nur nicht verursacht, da es sich um einen Bereich handelt, für den bereits Baurechte bestehen und der durch die Vornutzung bereits erheblich überformt ist. Auch bei Ausnutzung der zulässigen Versiegelung (GRZ=0,6 zzgl. Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft. Der festgesetzte und zum Teil vorhandene Pflanzstreifen entlang der Bordenauer Straße wird erhalten und ist als Teil der Grundstücksfläche nach Maßgabe der Bebauungsplanänderung zu gestalten. In der Summe sind planbedingt keine erheblichen Wertverluste für die naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten. Auf eine differenzierte Eingriffsbewertung kann angesichts der Rechtslage und der vorbelasteten Ausgangssituation verzichtet werden.

### *Artenschutz*

Die Regelungen zum Artenschutz sind gemäß § 44 BNatSchG grundsätzlich vom Vorhabenträger zu beachten. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Da im Planbereich aufgrund der geschilderten Ausgangssituation nicht mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierartengruppen, insbesondere Fledermäuse und Brutvögel, zu rechnen ist, wurde von faunistischen Kartierungen abgesehen. Vorsorglich wird aber mit einem Hinweis in der Bebauungsplanänderung ausdrücklich auf die Artenschutzbestimmungen des Naturschutzgesetzes aufmerksam gemacht. Namentlich darf die Beseitigung von Gehölzen nicht in dem Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen.

### *Bodenschutz*

Zwar liegen keine Hinweise das Plangrundstück keine Hinweise auf mögliche Boden- und/oder Grundwasserverunreinigungen vor (siehe Kapitel 6.4). Doch sind aufgrund der Vornutzung der Fläche flächendeckend Bodenverdichtungen hergestellt und es wurden technologische Substrate in den Boden eingebaut. Diese sind bei der Planumsetzung im Bereich der geplanten Haus- und Wohngärten sowie im Bereich sonstiger durchwurzelbarer Böden (Rasenflächen, Rabatten, Gehölzstreifen etc.) fachgerecht zu beseitigen. Aufgrund der Bedeutung des Bodenschutzes wird ein Hinweis in die Bebauungsplanänderung aufgenommen, wonach bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen die einschlägigen Regelwerke und Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik zu beachten sind (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639). Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzelbare Böden un-

zulässig ist und dass diese keine Bodenschadverdichtung aufweisen dürfen. Eingebraachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.

### *Klimaschutz*

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2019 zu beachten, mit dem angestrebt wird, in Deutschland die Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat ihre Klimaschutzziele mit Ratsbeschluss vom 03.02.2022 aktualisiert und festgelegt, dass sie bereits bis zum Jahr 2035 die Klimaneutralität bei den Treibhausgasemissionen erreichen will. Konkrete diesbezügliche Vorgaben für bauleitplanerisch gesteuerte Projekte in der Stadt Neustadt a. Rbge. liegen nach der derzeitigen Beschlusslage nicht vor. Insoweit wird hier auf übergeordnete Regelungen der Bundes- und Landesgesetzgebung verwiesen. Namentlich anzuführen ist der § 71 des Gebäudeenergiegesetz GEG (Anforderungen an Heizungsanlagen), wonach bei Neubauten gewährleistet sein muss, dass der Energiebedarf zu mindestens 65 % aus erneuerbaren Quellen bezogen wird. Weiter kommt ab 01.01.2025 auch der § 32a der Niedersächsischen Bauordnung NBauO (Solardachpflicht) zum Tragen, der vorsieht, dass bei der Errichtung von Gebäuden, die eine Dachfläche von mindestens 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die technischen Voraussetzung gegeben sind, um ein wirtschaftliches Betreiben der o.g. Anlagen zur Energieversorgung der Neubauten zu ermöglichen.

Zudem ist laut Ratsbeschluss vom 04.05.2033 i.V.m. einem Beschluss vom 04.04.2024 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 wird im vorliegenden Fall abgesehen, da das hier geplante Reihenhäuser – wie oben beschrieben – bereits nach altem Planrecht genehmigt werden konnte und somit im Änderungsbereich lediglich zwei neue Doppelhäuser vorgesehen sind. Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass mit der Bebauungsplanänderung keine Verschärfung der klimatischen Situation herbeigeführt wird. Im Gegenteil: Die geplante Bebauung mit kleinteiligen Freiflächenstrukturen ersetzt den Baukörper des ehemaligen Verbrauchermarktes und die weitgehend befestigte Stellplatzanlage. Insoweit berücksichtigt die vorliegende Planung die Erfordernisse des Klimaschutzes im positiven Sinne.

## **6.4 Sonstige Belange**

### *Denkmalschutz*

Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung gibt es keine Baudenkmale.

Vorsorglich wird ein Hinweis in die Planung aufgenommen, dass etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover anzuzeigen, unverändert vor Ort zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sind.

### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Leine sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird mithin von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### *Kampfmittelbelastung*

Im Rahmen der Bauvorbereitung wurde eine aktuelle Auswertung von Luftbildern durch die zuständige Stelle des LGLN Hameln-Hannover hinsichtlich einer etwaigen Kampfmittelbelastung beauftragt. Danach ist keine Bombardierung im Planungsbereich erkennbar und eine Belastung mit Abwurfmittel ist nicht zu erwarten. Vorsorglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der besagt, dass bei etwaigen Funden von Kampfmitteln (auch Granaten, Minen ó.Ä.) die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen sind.

### *Altlasten*

Über das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet selbst ist nichts bekannt. Die Bodenschutzbehörde der Region Hannover hat vorab darauf hingewiesen, dass sich im Umfeld, nördlich angrenzend an den Planbereich, eine Verdachtsfläche befindet (Flurstück 127/4). Es handelt sich um eine bis 1994 ausgeübte gewerbliche Nutzung durch einen Metallbaubetrieb mit Kfz-Reparatur. Konkrete Hinweise auf mögliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen, die sich aus den zuvor genannten Nutzungen ergeben haben könnten, liegen nicht vor. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht sind keine negativen Auswirkungen für das Vorhaben zu erwarten.

### *Nachbarrechtliche Aspekte*

Mit sonstigen negativen Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange ist nicht zu rechnen. Insbesondere Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen sind nicht absehbar bzw. können im Vollzug der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben, beispielsweise durch die Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO, vermieden werden. Im Übrigen bleiben Bau- und sonstige Nachbarschaftsrechte unberührt von den Regelungen der Bebauungsplanänderung.

### *Bodenordnung, Durchführung, Kosten*

Die Grundflächen im Änderungsbereich sind im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin, die sämtliche Kosten für die Erschließung und Errichtung der geplanten Wohnbebauung übernimmt. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten.

### *Planungsrechtlicher Hinweis*

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



## 7 Verfahren und Abwägung

### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4, jeweils Abs. 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren abgesehen. Zu der Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen keine Äußerungen vor. Auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme von privater Seite vorgetragen.

Zu der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

- Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH auf das Abstimmungserfordernis der Erschließungsbaumaßnahmen wird in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 6.2).
- Die Ausführungen der Region Hannover zum Bodenschutz werden in die Begründung eingefügt (siehe Kapitel 6.3). Zudem wird ein ergänzender Hinweis auf die Bodenschutzbestimmungen in die Planzeichnung aufgenommen.
- Auch die Hinweise der Region Hannover zum Anschluss an die Kreisstraße K 335 und zur Abstimmung und Kostenübernahme der Ausbaumaßnahme werden ergänzend in die Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 6.2).

Weitere Hinweise und Anregungen verschiedener Träger öffentlicher Belange waren bereits im Planentwurf berücksichtigt.

### *Verfahrensvermerke*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für die vereinfachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ im Stadtteil Bordenau gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.11. bis 18.11.2024 durchgeführt. Der Entwurf der Begründung wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 07.10.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in der Zeit vom 19.11. bis einschließlich 20.12.2024 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen.

*Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Begründung in seiner Sitzung am .....2025 zusammen mit der Bebauungsplanänderung beschlossen.*

Neustadt a. Rbge., den .....

.....  
Neustadt a. Rbge.  
Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf der o.g. Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 10.01.2025

*gez. Georg Böttner*

.....  
Büro plan:b  
Planverfasser