

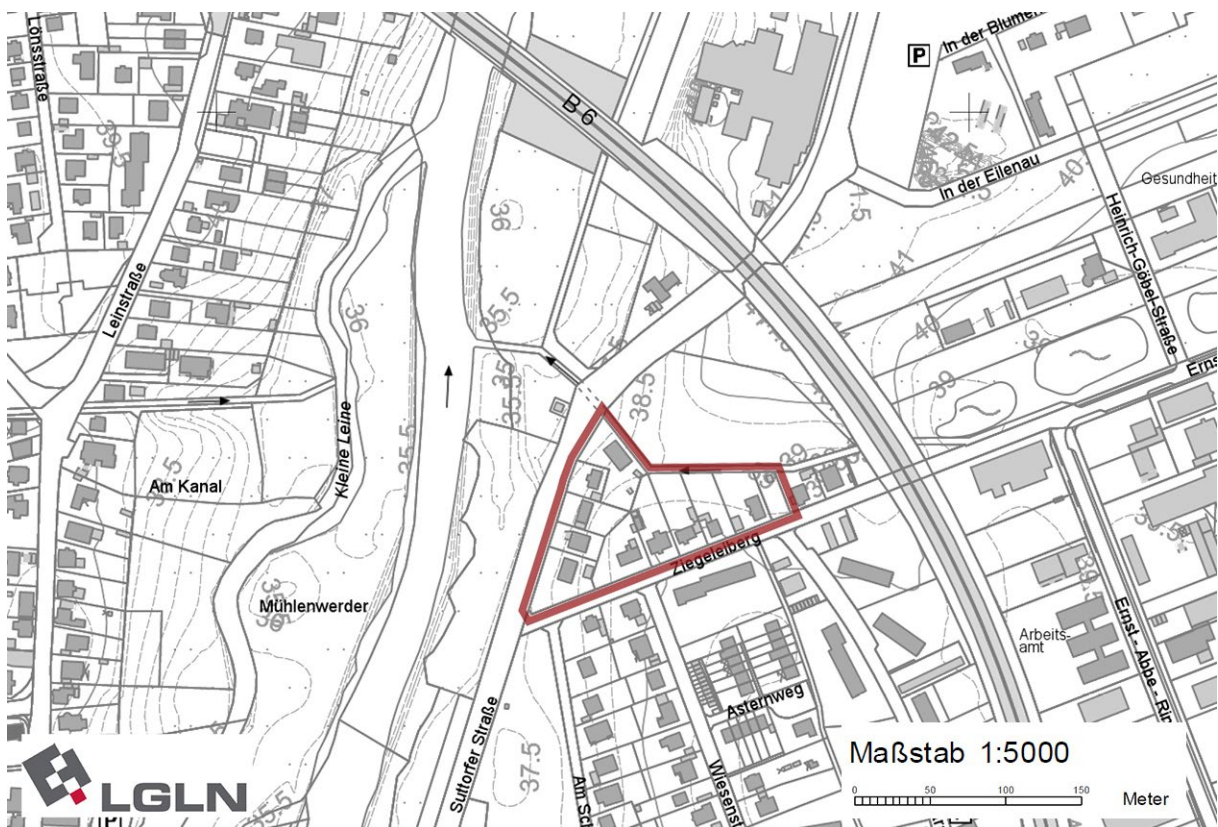
Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 114 „Garten-, Wiesenstraße“, beschleunigte 6. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN 2022, bereitgestellt durch Vermessungsbüro Hermes und Ansorge

Bearbeitung:

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Stand: Nov. 2022 – ergänzt Mai 2023

Begründung

Städtebauliche Planung:

.. **plan Hc** ..

**Stadt- und
Regionalplanung**

Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Telefon 05723 / 74 99 99 -9
Fax 05723 / 74 99 99 -8
Mail info@planhc.de
Internet www.planhc.de

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Allgemeines und Planungsgrundlagen | 3 |
| 1.1. | Anlass, Ziel und Zweck der Planung..... | 3 |
| 1.2. | Räumlicher Geltungsbereich und Bestand | 4 |
| 1.3. | Planungskonzept..... | 5 |
| 1.4. | Verfahren..... | 6 |
| 1.5. | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 2. | Übergeordnete Planungsebenen | 7 |
| 2.1. | Landes- und Regionale Raumordnung | 7 |
| 2.2. | Flächennutzungsplan, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan..... | 7 |
| 3. | Begründung der wesentlichen Festsetzungen | 9 |
| 3.1. | Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2. | Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse..... | 9 |
| 3.3. | Baugrenzen | 10 |
| 3.4. | Pflanzbindung | 10 |
| 3.5. | Freihaltung von Bebauung..... | 11 |
| 3.6. | Flächen für den Hochwasserschutz | 11 |
| 3.7. | Immissionen, Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen | 11 |
| 4. | Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes..... | 13 |
| 4.1. | Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung | 13 |
| 4.1.1. | Erschließung, ruhender Verkehr | 13 |
| 4.1.2. | Technische Ver- und Entsorgung, | 14 |
| 4.1.3. | Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz | 14 |
| 4.1.4. | Niederschlagswasser | 14 |
| 4.1.5. | Abfall | 15 |
| 4.1.6. | Ausschluss von Schottergärten | 15 |
| 4.2. | Belange des Artenschutzes..... | 16 |
| 4.3. | Sonstige Belange von Umwelt- und Naturschutz..... | 18 |
| 4.3.1. | Bilanzierung des Eingriffs | 19 |

Begründung

| | | |
|--------|--|----|
| 4.3.2. | Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter | 21 |
| 4.3.3. | Klimaschutz | 23 |
| 4.3.4. | Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange | 25 |
| 4.4. | Private und Sonstige Belange | 25 |
| 4.4.1. | Nachbarschutz..... | 25 |
| 4.4.2. | Denkmalschutz | 26 |
| 4.4.3. | Altlasten, Kampfmittel und Immissionen..... | 26 |
| 5. | Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)..... | 27 |
| 5.1. | Gebäudehöhen | 27 |
| 5.2. | Dächer und Dachneigungen | 27 |
| 6. | Planungshinweise und Verfahrensvermerke | 28 |
| 6.1. | Flächenbilanz | 28 |
| 6.2. | Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise | 28 |
| 6.3. | Allgemeine Hinweise | 28 |
| 6.4. | Bearbeitung des Verfahrens..... | 29 |
| 6.5. | Verfahrensvermerk..... | 29 |

Anlagen der Begründung

| | | |
|----------|--|-----------|
| Anlage 1 | Ursprungsbebauungsplan Gesamt/Ausschnitt | (1 Seite) |
| Anlage 2 | Bestand / Luftbild | (1 Seite) |

Externe Anlagen/Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Landschaftsarchitektin Karin Bohrer, Petershausen, vom 01.04.2022 (36 Seiten)
- Fledermauskundlicher Fachbeitrag, Büro Echolot GbR, S. Meier, Münster, vom 31.03.2022 (9 Seiten)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan NR. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. Änderung Neustadt am Rübenberge, GTA (Gesellschaft für Technische Akustik mbH), Hannover, vom 17.02.2022 (15 Seiten Text, 8 Seiten Anlagen)

Begründung

1. Allgemeines und Planungsgrundlagen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet der 6. Änderung liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 114 „Garten-, Wiesenstraße“, der Kernstadt Neustadt a. Rbge., der durch Bekanntmachung vom 24. Mai 1972 rechtsverbindlich geworden ist.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag von Eigentümern im Geltungsbereich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterliegerbebauung auf ihren Grundstücken zu schaffen. Für die Maßnahme liegt ein Grundsatzbeschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt vom Februar 2021 vor.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung der Grundstücke im hinteren Bereich und zur Förderung der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan sieht derzeit nur kleine Baufenster mit lediglich sehr geringen Bautiefen (9 m bis 12 m) vor. Eine Nachverdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen ist daher planungsrechtlich nicht möglich. Um dies zu gewährleisten, müssen die Baufenster im Rahmen einer Bebauungsplanänderung vergrößert werden. Ziel der Planung ist es daher die Bau- und Planungsrechte für die bestehende Bebauung aufrecht zu erhalten und für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke eine angemessene Bauweise zu definieren, die auch dem Nachbarschutz gerecht wird.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung für eine Wohnbebauung z.B. als Einfamilienhaus in zweiter Reihe, bzw. als Anbau an die vorderen Gebäude geschaffen werden.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches 2013 wurde der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung als allgemeines Ziel der Bauleitplanung formuliert. Damit ist die städtebauliche Nachverdichtung ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung. Die nachträgliche Verdichtung bietet Potenziale für Klimaschutz durch Ressourcen- und Flächeneffizienz. Vor dem Hintergrund des aktuell hohen Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum in städtisch-integrierten Lagen rückt dieser Grundsatz besonders in den Blickpunkt.

Mit der Bauleitplanung werden die übergeordneten strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt, indem sie sich als lebendige Stadt für Kinder, Jugend und Familien aufstellt. Mit der Planänderung werden zudem die weiteren städtebaulichen Ziele erreicht:

- Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich
- Auslastung der Infrastruktur in der Kernstadt
- Kernstadt als Wohnort attraktiv und lebenswert gestalten.

Begründung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nördlich der Straße Ziegeleiberg und östlich der Suttorfer Straße und umfasst die Flurstücke 27/3, 27/4, 27/6, 27/7, 27/8, 27/19, 27/20, 27/25, 27/27, 27/29 und 27/30 der Flur 11 in der Gemarkung der Stadt Neustadt a. Rbge..

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10.083 qm, entspr. ca. 1,01 ha.

Im Süden und Westen grenzt der Geltungsbereich an die vorhandenen Gemeindestraßen der Stadt Neustadt am Rübenberge an. Im Osten setzt sich die einzeilige Bebauung bis zur nahegelegenen Bundesstraße 6 fort, während im Norden auf dem Flurstück 207/3 eine Grabenparzelle als Gewässer 3. Ordnung angrenzt, über die auch die Entwässerung der Gewerbegebiete erfolgt, die sich östlich, jenseits der Bundesstraße befinden. Nördlich an die Grabenparzelle grenzt eine Grün-, bzw. Brachfläche an, die im Ursprungsbebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt ist. Von dort erfolgt auch wie bisher die Räumung des Grabens. Westlich der Suttorfer Straße befinden sich die Leineauen, die als FFH-Gebiet und Landschaftsschutzgebiet¹ gesichert sind, und, deren rechtlich definierten Überschwemmungsbereiche bis in den Geltungsbereich der Änderung hineinreichen.

Die bisher unbebauten Teilflächen der Grundstücke stellen sich heute als großzügige Gartenflächen dar, die zumeist in den Randbereichen mit kleineren Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Gegenüber der nördlichen Grabenparzelle sind die meisten Grundstücke durch Bäume und Sträucher begrünt. Die Gärten selber bestehen aus Scherrasen, Obstbäumen und naturnahen Strauchpflanzungen. In einigen Gärten gibt es eingeschossige Gartenhäuser.



Abb. 1: Bebauung an der Suttorfer Str. (Nrn. 22 - 20)



Abb. 2: Bebauung am Ziegeleiberg

¹ Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Leineau zwischen Hannover und Stöckendrebber" sowie das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker"

Begründung

Die genannten Flurstücke im Geltungsbereich haben Größen von ca. 425 m² (FlSt. 27/30) bis maximal ca. 1340 m² (FlSt. 27/19). In der Örtlichkeit wurde der heute vorhandene Gebäudebestand fast durchgehend in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach errichtet. Sowohl an der Suttorfer Straße als auch im Ziegeleiberg wurde die jüngere Bebauung entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan mit 2 Vollgeschossen errichtet.



Abb. 3: Rückwärtige Privatfläche (Garten/Bauplatz, Suttorfer Str. 22) (Fotos: Henckel, Sept. 2021)

1.3. Planungskonzept

Das Planungskonzept geht davon aus, die vorhandenen Baurechte, die durch den Ursprungsbebauungsplan gegeben sind, gleichwertig zu erneuern und an die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen, bzw. an den Bestand anzupassen. Ergänzende Baurechte ergeben sich für die hinteren potentiellen Baugrundstücke, indem die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen in einem gemeinsamen Baufenster zusammengefasst werden. Im Bereich der rechtlich definierten Überschwemmungsbereiche können die Baufenster jedoch nicht erweitert werden.

Aus städtebaulicher Sicht werden die vorhandenen Baugrenzen straßenseitig erhalten. Zur nördlich angrenzenden Grabenparzelle wird für eine potentielle Neubebauung ein Abstand von 10 m eingehalten, um den vorhandenen Grünbestand zu sichern. Auf den künftigen Bauflächen sollen im Rahmen der Nachverdichtung ausschließlich eingeschossige Einzelhäuser entstehen, um auch den Nachbarn, die keinen Bedarf für eine Bebauung sehen, einen angemessenen Schutz zu ermöglichen.

Begründung

1.4. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die vorhandene „Ortslage“ integriert ist.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.5. Rechtsgrundlagen

Die beschleunigte 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 114 „Garten-, Wiesenstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

Begründung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

2. Übergeordnete Planungsebenen

2.1. Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die zeichnerische Darstellung des LROP stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover ist am 10.08.2017 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

Sowohl die Landesraumordnung als auch die Regionale Raumordnung sehen den Vorrang der Innenentwicklung, in dem der Bauflächenbedarf auf den verfügbaren Flächenpotenzialen gedeckt werden soll. Die geplante Nachverdichtung unterstützt damit die Ziele beider Raumordnungsprogramme. Die übrigen Belange werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksame Planung vorgenommen wird.

2.2. Flächennutzungsplan, Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Begründung

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind aus den Darstellungen des FNP abgeleitet. Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

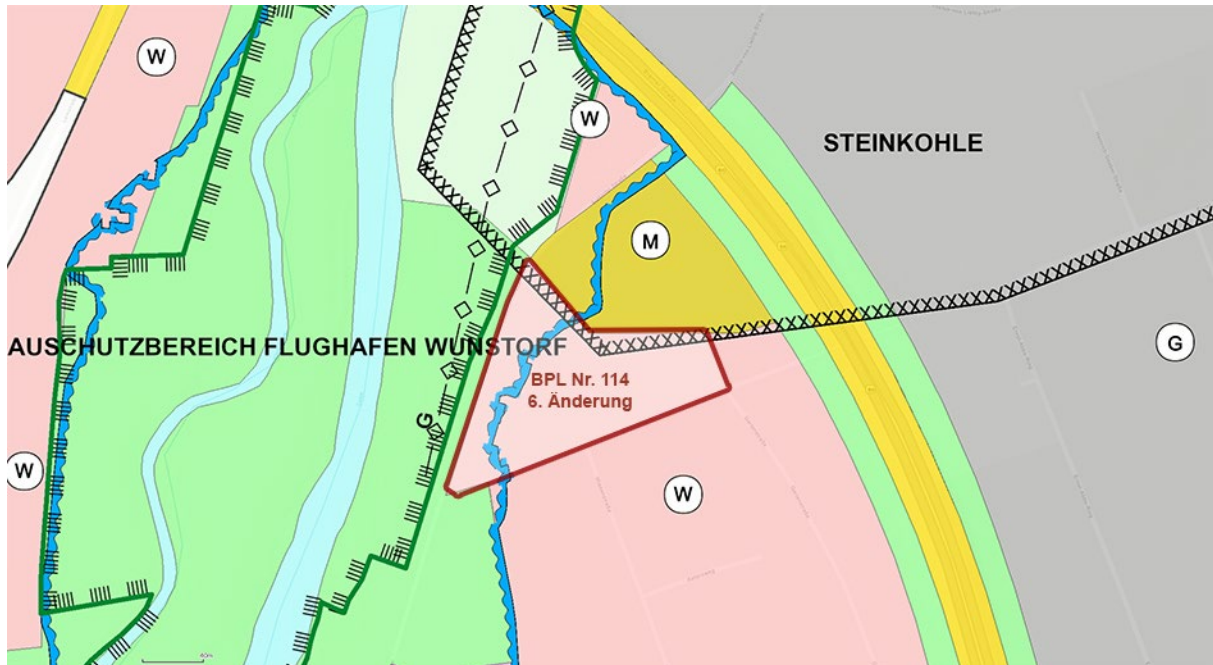


Abb. 4: Auszug FNP (digital) Stadt Neustadt am Rübenberge (Geltungsbereich des BPL ergänzt)

Quelle: <https://hannit.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html>

In unmittelbarer Nachbarschaft grenzt im Norden eine Gemischte Baufläche (M) und im Westen die öffentlichen Grünflächen der Leineauen an. Darüber hinaus sind die Signaturen der Überschwemmungs- und der Landschaftsschutzgebiete dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Fläche für Bodenschätze (Bergbau, Steinkohle) gesichert. Der gesamte beplante Siedlungsbereich liegt zugleich im Bauschutzbereich des Flughafen Wunstorff und des Flughafen Hannover.

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet besteht der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007). Demnach wird das Plangebiet der naturräumlichen Gliederung der Hannoverschen Moorgeest bzw. dem Teilraum Neustadt-Stöckener Leinetal zugeordnet. Der Landschaftsplan, als gutachterlicher Fachplan auf der Ebene des Flächennutzungsplans, trifft für die betroffene Innenstadtlage keine speziellen Zielaussagen. Die Empfehlungen des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes werden, soweit möglich, beachtet.

Begründung

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, was der Festsetzung der umgebenden Bebauung entspricht. Die Planung fügt sich mit den gewählten Festsetzungen in das städtebauliche Umfeld ein. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können auch zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) werden durch eine Textliche Festsetzung ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern.

Außerdem sind zulässig, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die vorhandenen Gebäude, die zulässiger auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage errichtet wurden, haben Bestandsschutz.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse

Für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise wird zwischen den Bestandsgebäuden, die auf der Rechtsgrundlage des Ursprungsbebauungsplans errichtet wurden (WA 1) und der ergänzenden Baurechte im Rahmen der Nachverdichtung, die mit dieser 6. Änderung ermöglicht werden soll (WA 2), unterschieden. Die Abgrenzung erfolgt durch Planzeichen (Abgrenzung unterschiedlicher Maße baulicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes, umgangssprachlich „Knötchenlinie“).

Im Bereich WA 1 werden die Baurechte aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hier ergibt sich die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (II) bei offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Begründung

Im Bereich WA 2 wird für die Nachverdichtung eine Bebauung ermöglicht, die jedoch gegenüber dem Vorderliegergebäude eingeschränkt wird, um die nachbarschützenden Belange zu berücksichtigen. Neben der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss (I) sollen im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser entstehen, deren GRZ auf 0,3 reduziert wird. So wird die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche für das klassische, eingeschossige Einfamilienhaus ermöglicht. Bei eingeschränkten Flächenverhältnissen auf den Grundstücken ist zumindest die Erweiterung der Bestandsgebäude aus den WA 1-Bereichen in die WA 2-Bereiche (z.B. als Anbau) möglich.

Um das Bauvolumen weitergehend zu definieren, werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) ergänzend die Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt (vergl. Kapitel 5).

3.3. Baugrenzen

Durch die Baugrenzen werden die Grundstücksbereiche bzw. Baufenster definiert, innerhalb derer die Hauptgebäude errichtet werden dürfen. Entlang der erschließenden Suttorfer Straße und an der Straße Ziegeleiberg (im Bereich WA 1) bleiben die Baugrenzen gegenüber der erschließenden Straßenverkehrsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan nahezu unverändert. Es werden lediglich die beiden Haupt-Baufenster zusammengeführt. Die beiden solitären Baufenster (Suttorfer Straße 20 und 22) werden unverändert aus dem Urplan übernommen.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Bereich WA 2 werden mit der 6. Änderung mit den Haupt-Baufenstern aus dem Urplan zu einem gemeinsamen Baufenster zusammengefasst. Zur nördlich angrenzenden Grabenparzelle, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, wird mit der Baugrenze ein deutlicher Abstand von 10 m eingehalten.

Das neue, vergrößerte Baufenster, das durch die Baugrenzen gebildet wird, ermöglicht eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe, was den Zielen der Nachverdichtung entspricht. Die Abstände der Gebäude zwischen den Nachbargrundstücken richten sich nach den Abstandsregeln der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

3.4. Pflanzbindung

Entlang der nördlich angrenzenden Grabenparzelle (Flurstück 207/3) hat sich bei nahezu allen Anliegern der Straße Ziegeleiberg über Jahre eine Eingrünung als schmaler Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern ergeben, die das Gewässer und die nördlichen Gartenflächen beschatten. Im Bebauungsplan wird hierzu die Signatur als Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3 m festgesetzt. Eine größere Breite ist nicht zweckmäßig, da durch die Signatur die maßgeblichen

Begründung

Bepflanzungen erfasst werden und die Nutzung der Gärten, auch nach der Nachverdichtung, gewährleistet werden soll. Die Flächen mit Pflanzbindungen sind von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB freizuhalten.

3.5. Freihaltung von Bebauung

Die Zone zwischen der festgesetzten Baugrenze und der Fläche für Pflanzbindungen an der Nordgrenze des Geltungsbereichs ist von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten. Dieser Schutzbereich wird daher mit der gezackten Signatur zur Umgrenzung von Flächen belegt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die beiden vorhandenen Nebenanlagen genießen Bestandschutz.

3.6. Flächen für den Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teilflächen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine. Diese sind durch Planzeichen kenntlich gemacht. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes geht nach Norden und Süden über den Geltungsbereich der 6. Änderung hinaus und ist hier als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass ein Bauen im Überschwemmungsgebiet verboten ist. Das Bauen ist nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zulässig. Da sich die Bauflächen maßgeblich außerhalb des Überschwemmungsgebiets befinden, sind im Bebauungsplan keine zusätzlichen Maßnahmen zu berücksichtigen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Überschwemmungsgebiet in unmittelbarer Nähe zu der Fläche der Nachverdichtung bzgl. der zusätzlichen Baurechte befindet.

3.7. Immissionen, Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist von Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesstraße 6 betroffen und wird daher vollständig mit der zeichnerischen Signatur für Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Mit der Erweiterung der Baugrenzen in dem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet ergibt sich das Erfordernis für den Änderungsbereich die Lärmsituation durch die prognostizierten Verkehrsgeräusche (im Jahr 2030) zu ermitteln und zu beurteilen.

Begründung

Hierfür liegt die schalltechnische Untersuchung vom Büro GTA² vor. In der Untersuchung wird in der Tab. 1 (Seite 7) von folgenden Werten für den Gesamtverkehr und die Lkw-Anteile ausgegangen:

Tabelle 1: Gesamtverkehr und Lkw-Anteile auf der B 6 im Jahr 2030

| Bezeichnung | DTV | M _T (Tag) | P _{1T} (Tag) | P _{2T} (Tag) | M _N (Nacht) | P _{1N} (Nacht) | P _{2N} (Nacht) |
|-------------|--------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| B 6 | 18.581 | 1.070 | 1,9 % | 8,3 % | 182 | 3,3 % | 14,4 % |

Abb. 5: Berechnungsgrundlage aus dem Entwurf der schalltechnischen Untersuchung (Seite 7)

In der Zusammenfassung weist die Untersuchung darauf hin, dass „*der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangebiet in der Tageszeit um bis zu rund 10 dB (Dezibel) und in der Nacht um bis zu 14 dB überschritten wird. Daraus ergeben sich Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm gemäß DIN 4109-2:2018:01. Zudem ist für Schlafräume im gesamten Plangebiet ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.*

Aufgrund der Überschreitungen des Orientierungswerts am Tage besteht ein Immissionskonflikt in Bezug auf die Anordnung von Außenwohnbereichen. Legt man der Abwägung aufgrund der innerstädtischen Lage und Exposition zur Bundesstraße ein von der Gebietsnutzung unabhängiges Schutzniveau zugrunde, ist das Erfordernis von Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen prinzipiell einer Abwägung zugänglich.“

Im Hinblick darauf, dass aktive Schallschutzmaßnahmen, deren Wirksamkeit erst mit einer Lärmschutzwand von 3 m Höhe und mit einer Länge von 500 m entlang der B6 erreicht wird, aufgrund der Kosten als nicht wirtschaftlich angesehen werden kann, ergibt sich die Notwendigkeit für einen passiven Schallschutz der Gebäude. Gleichzeitig ist durch die Bestandssituation von Plangebiet und Bundesstraße ausgeschlossen, die Schutzabstände zu erhöhen. Mit Beschluss über die Bauleitplanung folgt die Stadt der Abwägung dahingehend, dass die mit der aktiven Schallschutzmaßnahme verbundenen Kosten den wirtschaftlichen Rahmen des hier angestrebten Planvorhabens deutlich übersteigt. Insofern werden die passiven Schallschutzmaßnahmen mit der textlichen Festsetzung, gemäß dem Vorschlag der schalltechnischen Untersuchung, verbindlich festgesetzt.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen umfassen entsprechende bauliche Schutzmaßnahmen von Außenbauteilen ergänzt durch eine Raumbelüftung für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern (z.B. in Schlafräumen). Für unterschiedliche Arten von Aufenthaltsräumen werden in der Festsetzung zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-

² • Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan NR. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. Änd. Neustadt am Rübenberge, GTA (Gesellschaft für Technische Akustik mbH), Hannover, vom 17.02.2022, Entwurf

Begründung

Maße, einschließlich eines Sicherheitsbeiwertes von 2 db, Angaben gemacht, bei denen auch die anteiligen Fensterflächen berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ergänzend die Isophonlinien für den maßgeblichen Außengeräuschpegel dargestellt, die bei freier Schallausbreitung auf die Grundstücke einwirken. Diese sind insbesondere für die Aufenthaltsqualität im Freien maßgeblich. Hier wird empfohlen, nach dem Prinzip der „architektonischen Selbsthilfe“ Außenwohnbereiche so anzuordnen, dass durch die Eigenabschirmung der Baukörper Pegelminderungen von bis zu 5 dB erreicht werden können.

Im Ergebnis werden die maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und von 45 dB (A) in der Nacht im gesamten Geltungsbereich der 6. Änderung deutlich überschritten. Mit den maximal ermittelten Beurteilungspegeln (65 db(A) tags, 59 db (A) nachts) wird jedoch die sog. „Schwelle zur Gesundheitsgefahr“ (70 db(A) tags, 60 db (A) nachts) nicht erreicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLSTBV), Geschäftsstelle Nienburg, derzeit den Ausbau der Bundesstraße 6 (Umsetzung voraussichtlich ab 2026) plant. Bestandteil dieser Planung ist auch die Lärmsanierung des ausgebauten Abschnitts der Bundesstraße. Die konkrete Ausbauplanung erfolgt gemäß Aussage der NLSTBV ab Frühjahr 2023. Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass mit dem Ausbau der Straße auch eine Lärmsanierung an der B6 und eine Reduzierung der Lärmimmissionen im Plangebiet verbunden sein wird. Da eine konkrete Planung noch nicht vorliegt, konnte diese bei der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entsprechend nicht berücksichtigt werden.

Im Ergebnis ist bei der Umsetzung der Maßnahme von einer Reduzierung der Lärmsituation auszugehen, die in ihrer positiven Auswirkung auf die nahegelegene Wohnbebauung aktuell noch nicht beurteilt werden kann.

4. Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes

4.1. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

4.1.1. Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung der vorhandenen Grundstücke ist über die Suttorfer Straße und die Straße am Ziegeleiberg gesichert. Das vorhandene Straßensystem ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der sich aus der Nachverdichtung ergibt.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Begründung

4.1.2. Technische Ver- und Entsorgung,

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die Versorgungsträger und die vorhandenen Bestandsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

4.1.3. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Sollten Gebäude gemäß Gebäudeklasse 4 (3 Vollgeschosse und DG bzw. Staffelgeschoss) vorgesehen werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen oder Aufstellflächen (§ 2 DVO-NBauO i.V.m. LTB 7.4) vorzusehen.

4.1.4. Niederschlagswasser

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandene Regenwasserkanalisation in das bestehende Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. abgeführt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Kapitel 3.5 beschrieben.

Begründung

4.1.5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist wie bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Da es sich um eine Innen- bzw. Nachverdichtung handelt, sind die nachstehenden Punkte zu beachten:

- Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung).
- Die Wertstoffsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover weist darauf hin, dass er die Restmüllabfuhr über feste Behälter (Tonnen oder Behälter) eingeführt hat. Bestandskunden können zwischen Sack- und Behälterabfuhr wählen, Neubaugrundstücke werden aber grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen.

4.1.6. Ausschluss von Schottergärten

Unter Schottergärten wird hier eine großflächig mit Steinen (gebrochene Steine mit scharfen Kanten, Geröll, Kies, Splitt o.ä.) bedeckte Gartenfläche verstanden, in welcher das Steinmaterial das hauptsächliche Gestaltungsmittel ist und Pflanzen, wenn überhaupt, nur in geringer Zahl vorkommen. Meistens steht dies in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches durch wasserdurchlässiges Kunststoffvlies, wasserundurchlässige Folien oder andere (teil-)versiegelnde Materialien. Sowohl die Varianten mit als auch jene ohne eine entsprechende Abdeckung des Erdreiches werden hier als Schottergärten definiert.

Nicht gemeint sind klassische Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht.

In § 9 Abs. 2 NBauO ist bereits geregelt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen.

Mit der Festsetzung der Unzulässigkeit von Schottergärten werden folgende ökologische Ziele verfolgt:

Begründung

1. Schutz des Grundwassers
Die Versiegelung durch Abdecken des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien führt zur Verringerung der Grundwasserneubildung und zu einer geringeren Filterung der Nähr- und Schadstoffe im Boden nach Niederschlägen.
2. Schutz der natürlichen Bodenfunktionen
Der Boden ist z.B. Durchwurzelungsraum für Pflanzen und damit Grundlage für Biotope, für lebendige Gärten wie auch für die Nahrungsmittelproduktion. Er ist Lebensraum für zahlreiche Bodenlebewesen wie Regenwürmer und v.v. Mikroorganismen. Intakte Böden sind ein wichtiger Bestandteil des Naturhaushalts, der Stoffe filtern, umwandeln und auch als Puffer gegen Beeinträchtigungen dienen kann. Und Böden sind über sehr lange Zeiträume entstandene, komplexe Gebilde, die sich nicht einfach wiederherstellen lassen, wenn sie einmal zerstört oder entfernt worden sind.
3. Artenvielfalt erhalten/ fördern
Selbst mit geringem Pflegeaufwand können begrünte Gärten Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere sein. Wer z.B. Hecken, Blumenwiesen oder andere Biotope mit vielfältigen heimischen Pflanzenarten anlegt, die an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind, kann davon ausgehen, dass sich besonders viele Vogel-, Insekten- und andere Arten in dem Garten einfinden.
4. Kleinklima verbessern
Bei steigenden Temperaturen verdunsten Pflanzen mehr Wasser. Weil für die Verdunstung von Wasser Energie aufgewendet werden und diese der Umgebungsluft entzogen werden muss, kühlen begrünte Flächen im Sommer die Luft. Bäume und Sträucher sorgen zudem für Beschattung und können so im Sommer die Aufenthaltsqualität im Garten zusätzlich erhöhen.

Ergänzender Hinweis:

Schottergärten sind nach einem Urteil des VG Hannover vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) bei der Ermittlung der nach § 19 BauNVO zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen, da sie den Boden überdecken und eine bodenrechtliche Relevanz besitzen. Sie sind daher als Nebenanlagen grundsätzlich auf die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Anlagen anzurechnen.

4.2. Belange des Artenschutzes

Die beplanten Gartenbereiche sind maßgeblich durch ihre anthropogene Nutzung geprägt. Dennoch hat eine Vorprüfung ergeben, dass die artenschutzrechtlichen Belange der potenziell vorkommenden Arten durch Fachbeiträge zu ermitteln sind.

Begründung

Für die Avifauna, Säugetiere sowie Amphibien, Reptilien und Wirbellose liegt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Landschaftsarchitektin Karin Bohrer³ vor. Die Belange der Fledermäuse sind in einem gesonderten Fachbeitrag der Echolot GbR⁴ dargelegt. Hierbei wird ermittelt, ob die Realisierung der Planungen eine Bedeutung für besonders und streng geschützte Arten haben kann und ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) betroffen sein können.

Avifauna

Auf Basis der örtlichen Prüfung und aufgrund der Habitatausstattung ist mit folgenden, potenziell vorkommenden Brutvogelarten zu rechnen:

- Gebäudebrüter: Mauersegler, Hausrotschwanz, Dohle, Ringeltaube, Haussperling, Star
- Brutvögel der Gebüsche und Gehölze: Waldohreule, Amsel, Singdrossel, Grünfink, Gartenbaumläufer, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Buchfink, Eichelhäher, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Elster, Grünspecht (Nahrungsgast), Heckenbraunelle, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig

Mehlschwalben-Vorkommen wurden nicht festgestellt.

Entsprechend der Abschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit ergeben sich zum Schutz der Brutvögel Bauzeitenbeschränkungen, die im Bebauungsplan als Festsetzung formuliert werden.

Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen an Gebäuden brütender Vogelarten sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).

Sollten dennoch während der Brutzeit Fäll- oder Abrissarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

Da das Vorkommen von Höhlen- und Nischenbrütern in Gärten nicht ausgeschlossen werden kann, empfiehlt das Gutachten bei dem Verlust der Gehölze in geeigneten Baumbeständen bis zum Beginn der Brutzeit im 100 m Umkreis der Vorhabenfläche artenspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für diese CEF-Maßnahme 1 wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan formuliert.

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Karin Bohrer, Landschaftsarchitektin, Petershagen, vom 01.04.2022

⁴ Fledermauskundlicher Fachbeitrag, Echolot GbR, Münster, vom 31.03.2022

Begründung

Fledermäuse (Säugetiere)

In der Stadt Neustadt am Rübenberge ist mit 15 potenziell vorkommenden Fledermausarten zu rechnen. Im Plangebiet konnten bei der Begehung zwei für Fledermäuse relevante Habitat-Komplexe unterschieden werden: Zum einen die Gärten mit Gebäuden und zum anderen das nördlich angrenzende Fließgewässer mit angrenzender Baum-Strauch-Reihe. Die Gebäude in den Gartenbereichen können eine Quartierfunktion für eine ganze Reihe gebäudebewohnender Fledermausarten besitzen. Der Baumbestand an der Südgrenze des Fließgewässers zum Plangebiet hin kann Schadstellen und Hohlräume aufweisen, die von einzelnen Fledermäusen, von Kleingruppen oder sogar von Wochenstuben als Quartier genutzt werden.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind frühzeitig Kontrollen der Gebäude durch eine federmauskundige Person durchzuführen (Gebäudekontrolle, Ein- und Ausflug- sowie Schwärmkontrollen). Dabei ist die Art zu bestimmen und eine Lokalisation des Quartieres sowie Funktionsbestimmung des Quartiers durchzuführen. Ein Abriss von Gebäuden darf nur bei Abwesenheit von Fledermäusen erfolgen.

Sollten bei den Gebäudekontrollen Fledermäuse der Spaltenquartiere beziehenden Arten (Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, Braunes Langohr, Großer und Kleiner Bartfledermaus) festgestellt werden, so sind adäquate Ersatzquartiere entsprechend den jeweiligen Artansprüchen und den Funktionen der Quartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 2)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung essenzieller Leitstrukturen einiger Fledermausarten sind im Bereich der Baumreihe an der Nordgrenze des Plangebiets Lichtimmissionen auf die Gehölzreihe wirksam zu vermeiden. Mögliche Maßnahmen sind Schutzpflanzungen, gerichtete Beleuchtung und ein Verbot von Beleuchtung mit Streuwirkung bis zur Baumreihe.

Amphibien, Reptilien und Wirbellose

Europarechtlich geschützte Arten dieser Gruppen sind in den Biotopkomplexen (Gehölze und Gebäude) nicht gelistet oder aber ein Vorkommen kann aufgrund der i.d.R. sehr speziellen Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Neben den potenziell vorkommenden Brutvogel- und Säugetierarten ist mit keinen weiteren nach § 44 BNatSchG geschützten Arten zu rechnen.

4.3. Sonstige Belange von Umwelt- und Naturschutz

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Begründung

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu wird eine Bilanz des Eingriffs erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Aufgrund der benachbarten Schutzgebiete jenseits der Suttorfer Straße (LSG "Leineaue zwischen Hannover und Stöckendrebber" sowie das FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker") ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen hinsichtlich der zu prüfenden Schutzgüter.

Eine FFH-Vorprüfung ist ebenso nicht erforderlich, da der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bereits vollständig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und daher folglich weder Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile einschließt.

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von weiteren Eingriffsfolgen werden im Bebauungsplan weitere Festsetzungen und Vorkehrungen getroffen (CEF-Maßnahmen, Verbot von Schottergärten bzw. Bauzeitenregelung).

4.3.1. Bilanzierung des Eingriffs

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes werden ausschließlich für den Bereich WA 2 neue Baurechte geschaffen. Daher beschränkt sich die Eingriffsbilanzierung auf diese Teilflächen. Hier wird der Ausgangszustand der hinterliegenden, größere Hausgärten insgesamt als Zier- und Nutzgärten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen in die Bilanzierung des Ausgangszustandes einbezogen, auch wenn hier im Bestand einige kleinere Nebengebäude vorhanden sind.

Für den Planfall wird die GRZ von 0,3 zuzüglich der Überschreitungsbauweise nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Ansatz gebracht wird. Damit ergibt sich eine maximale Versiegelung von 45 % der Grundstücksflächen. Für die Gartenbereiche im Bereich WA 2 verbleibt ein Flächenanteil von 55 %.

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" mit Stand vom März 2008. Für den Untersuchungsraum ergibt sich folgende Situation:

Begründung

| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (nur WA 2) | | | | | | | | |
|---|---|-------------------------|----------------------|----------------------------|--|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Code (lt. Biotypenwertliste) | Biotyp (lt. Biotypenwertliste) | Flächenanteil (in %) | Größe Ausgangsfläche | Fläche | Grundwert A bzw. P (lt. Biotypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5) | Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6) |
| 1.1 | (nur NE-Gebäude vorhanden) | 0 % | 0 m ² | 0 m ² | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 4.4 | Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen | 100 % | 3.816 m ² | 3.816 m ² | 2 | 1 | 2 | 7.632 |
| Gesamtfläche | | | | 3.816 m² | | | | |
| | | | | | | | Gesamtflächenwert A: | 7.632 |

| B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------------|----------------------------|--|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 1 | 2 | 3a | 3b | 3c | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Code (lt. Biotypenwertliste) | Biotyp (lt. Biotypenwertliste) | Flächenanteil (in %) | Größe Ausgangsfläche | Fläche | Grundwert A bzw. P (lt. Biotypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5) | Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6) |
| 1.1 | versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,3 inkl. Überschreitung 50% (max. Versiegelung, Planung 0,45) | 45 % | 1.717 m ² | 1.717 m ² | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 4.3 | Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen | 55 % | 2.099 m ² | 2.099 m ² | 2 | 1 | 2 | 4.198 |
| Gesamtfläche | | | | 3.816 m² | | | | |
| | | | | | | | Gesamtflächenwert B: | 4.198 |

| C. Gesamtbilanz | Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C |
|------------------------|--|
| | Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = -3.434 Punkte |

In der Gesamtbilanz (C) ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A) in der Größenordnung von **3.434 Punkten**.

Aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit, das im Wesentlichen aus der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist überwiegend anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen als eine Entwicklung im Außenbereich. Somit ist dieser Vorteil auch für die vorliegende Planung anzunehmen, wodurch die negative Gesamtbilanz aufgewogen wird. Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung zudem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Weitere Möglichkeiten einer Minimierung des Eingriffs, etwa durch eine weitergehende Reduzierung der Versiegelung bzw. der Grundflächenzahl, erscheinen im Rahmen der geplanten Nachverdichtung nicht möglich.

Begründung

4.3.2. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Wohnquartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand, der ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu.

Die benachbarten Schutzgebiete (LSG "Leineaue zwischen Hannover und Stöckendrebber" sowie das FFH-Gebiet "Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker") befinden sich jenseits der Suttorfer Straße und haben für die benannten Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine erkennbare Auswirkung.

Eine erkennbare Auswirkung in Bezug auf das Schutzgut besteht, aufgrund der gleichwertigen Nutzung, die hinzukommt, nicht. Dies gilt insbesondere, da sich die Grundstücksbereiche, die für eine Nachverdichtung infrage kommen, bereits im Privatbesitz befinden. Für die vorhandene und künftige Nutzung werden keine Einschränkungen der gesunden Lebensverhältnisse erwartet.

Artenschutz, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Gartenbereiche der bestehenden Grundstücke sind maßgeblich durch ihre intensive, anthropogene Nutzung geprägt. Durch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und die daraus resultierenden Festsetzungen mit Maßnahmen zur Vorbeugung und Vermeidung von Eingriffsfolgen, wird den Belangen des Artenschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel (Amsel, Singdrossel, Grünfink, Gartenbaumläufer, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Buchfink, Eichelhäher, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Elster, Heckenbraunelle, Girlitz, Mönchsgrasmücke, Waldohreule, Zaunkönig) sollen Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchgeführt werden (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).

Sollten dennoch während der Brutzeit Fällarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Begründung

Bei einer Entfernung von Gehölzen mit einer grundsätzlichen Eignung für Höhlen- und Nischenbrüter, muss die ökologische Funktion dieser verloren gegangenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Beginn der Haupt-Brutsaison durch Anbringung von Nistkästen sichergestellt werden.

Daher sind bei einer Entfernung von für Höhlenbrüter geeigneten Baumbeständen an geeigneten Stellen im Verhältnis 5:1 artspezifisch geeignete Nistkästen zu den verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen, dauerhaft funktionsfähig zu halten, sach- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dieses erhöhte Angebot ist erforderlich, da erfahrungsgemäß nicht jede Nisthilfe angenommen wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Abrissarbeiten, sofern dieser an Gebäuden stattfinden, vorab durch einen sachkundigen Gutachter auf Fledermausvorkommen und Vorkommen an Gebäuden brütender Vogelarten zu untersuchen sind. Bei Funden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie eine Bauzeitenregelung und die dauerhafte Anbringung artspezifisch geeigneter Kästen vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Artenschutzes minimiert. Somit stehen der Planung artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Boden, Versiegelung

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt entsteht ein Eingriff, für den in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertverlust von 3.434 Punkten numerisch errechnet wurde. Wie bereits dargelegt, steht dagegen eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten.

Mit der städtebaulichen Nachverdichtung im Siedlungsbestand werden die grundsätzlichen Zielsetzungen der Innenentwicklung mit der Planung erreicht. Sie hilft daher die Eingriffsfolgen zu minimieren, indem einem Eingriff im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten vorgebeugt wird. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung auf einen Ausgleich der Eingriffe. Sie gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, der vollständig städtebaulich integriert ist und ausschließlich Privatflächen umfasst, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Begründung

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser in Maßen erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insgesamt als verträglich eingestuft, da die zusätzliche Versiegelung für die gewählten Nutzungen unabdingbar ist.

Luft und Klima

Durch die stärkere Verdichtung mit einer Bebauung und dem Verlust von Vegetationsflächen werden kleinklimatische Beeinträchtigungen hervorgerufen. Im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen der Gesamtsiedlung sind jedoch keine wahrnehmbaren Beeinträchtigungen erkennbar, da grundsätzlich von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann, wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

4.3.3. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) von 2019 ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2050 zu erreichen.

Kernpunkte des Klimaschutzes sind Energieeffizienz, E-Mobilität und die Vollversorgung mit erneuerbaren Energien. Im Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung hat die

Begründung

Stadt für Neubauten den höchsten Effizienzstandard zum Ziel gesetzt. Um dies zu erreichen wird eine Beratung der Bauherren durchgeführt werden. Die Politik hat vorgeben, dass in den Dörfern 30 % / in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. 50 % der Wohngebäude im KfW 40 Standard errichtet werden (vgl. Abb. 6).

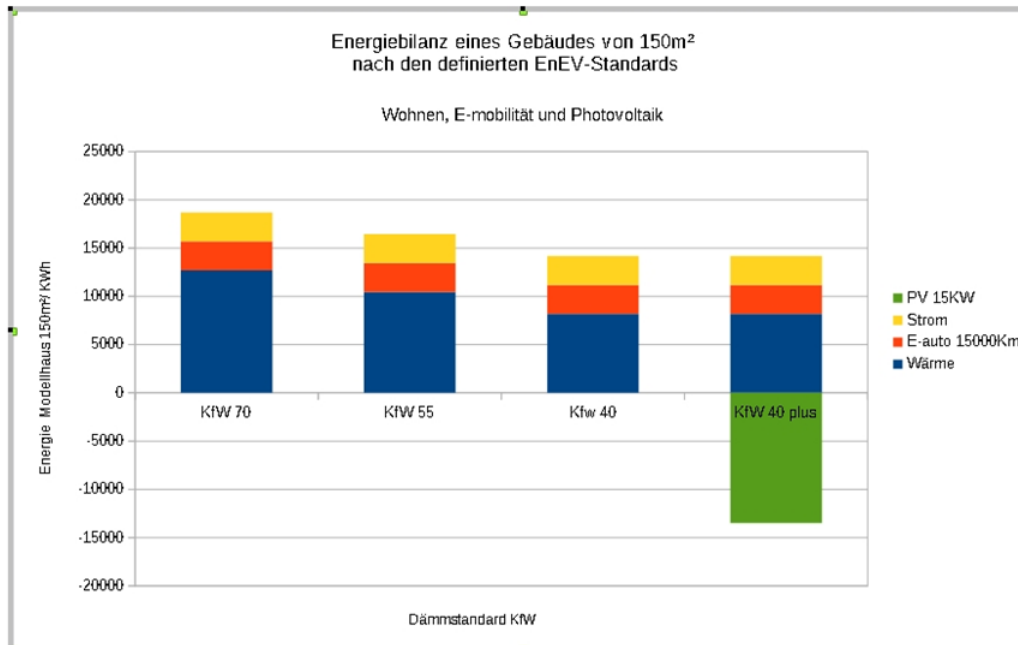


Abb. 6: Energiebilanz eines Gebäudes nach definierten EnEV-Standards

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit relativ kurzen Anfahrtswegen zum Stadtzentrum Neustadts, zum Bahnhof und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Mit dem Ausschluss von Schottergärten durch die örtliche Bauvorschrift werden für die verbleibenden Gartenbereiche die ökologischen Zielsetzungen zum Schutz des Grundwassers und der natürlichen Bodenverhältnisse sowie für den Erhalt bzw. die Verbesserung des Arten-

Begründung

schutzes und der Verbesserung des Kleinklimas verfolgt. Durch die Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume wird ein positiver Beitrag zur Entwicklung eines kühlenden, günstigen Kleinklimas geleistet.

Es ist nicht zu erwarten, dass die bei Umsetzung der Planung entstehenden Treibhausgasemissionen ein für ein Allgemeines Wohngebiet übliches Ausmaß überschreiten werden. Die Auswirkungen auf das Weltklima sind daher gering.

Das Plangebiet weist, abgesehen von der anteiligen Lage im Überschwemmungsgebiet der Leineauen, grundsätzlich keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Für die betroffenen Teilflächen, im Geltungsbereich kann jedoch festgestellt werden, dass hier keine neuen Baurechte entstehen, sondern lediglich vorhandene Rechte aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden.

Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses vom 04.05.2023 zum TOP „Erfordernisse zum Klimaschutz in der Bauleitplanung“ erfolgt die Regelung zu einem verpflichtenden KfW-40-Standard für Gebäude im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

4.3.4. Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, grundsätzlich nicht erforderlich. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende Maßnahmen der Innenentwicklung ausreichend berücksichtigt.

4.4. Private und Sonstige Belange

4.4.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Bebauung für die Bereiche der Nachverdichtung auf ein Vollgeschoss, ausreichend berücksichtigt worden. Im Rahmen der Nutzungsvielfalt für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse hinreichend geschützt.

Begründung

4.4.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

4.4.3. Altlasten, Kampfmittel und Immissionen

Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen für den Geltungsbereich der Planänderung keine Erkenntnisse vor.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

Das Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung in Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für die Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Daher wird empfohlen, eine Luftbildauswertung durchzuführen. Diese ist vom Verursacher zu veranlassen.

Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Der Fliegerhorst Wunstorf hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Begründung

5. Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Höhen der baulichen Anlagen, die Dachneigungen und auf die Berücksichtigung ökologischer Maßnahmen auf den Grundstücken.

5.1. Gebäudehöhen

Die Höhen der Gebäude werden durch eine Festsetzung bestimmt, um die städtebauliche Einbindung der potenziell zu ergänzenden baulichen Anlagen in das nähere städtebauliche Umfeld zu unterstützen. Im vorgenannten Sinne werden die Traufhöhen und die Firsthöhe der Gebäude, wie folgt, verbindlich geregelt:

Im Bereich WA 1, in denen Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) zulässig sind, gilt eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Im Bereich WA 2, in denen Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss (I) zulässig sind, gilt eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 8,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Die Traufhöhe wird hierbei jeweils als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

In diesen Zusammenhang wird auf den Bestandsschutz der Bestandsgebäude in der vorderen Baureihe (Bereich WA 1) hingewiesen.

5.2. Dächer und Dachneigungen

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 30° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Als Abweichungen davon sind Dächer mit Dachneigungen ab 15° ausschließlich dann zulässig, wenn sie begrünt werden. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche derart gestalteter flacher Baukörper, trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen und untergeordneter Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

Begründung

6. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

6.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenangaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

| Fläche | in Ouadratmeter | Anteil in % |
|-------------------------------|-----------------|-------------|
| Geltungsbereich | 10083 qm | 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 10083 qm | 100,0 % |
| davon WA 1 (Bestandsbereiche) | 6267 qm | 62,2 % |
| davon WA 2 (Nachverdichtung) | 3816 qm | 37,8 % |

| weitere Flächenangabe | | |
|---|---------|--|
| überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster/Baugrenzen) | 5866 qm | |
| Flächen mit Pflanzbindungen | 275 qm | |

(alle Angaben auf volle qm gerundet)

6.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits im Eigentum der privaten Vorhabenträger. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

6.3. Allgemeine Hinweise

Bebauungsplan als Satzung

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Einsichtnahme von Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Stadt Neustadt, Fachdienst Stadtplanung, Theresenstr. 4, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Begründung

6.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Planverfasser

6.5. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. Änderung, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Anlage 2
Bestandsplan/Luftbild



Luftbild (Original im Maßstab 1/1000, genordet, unmaßstäblich (mit Kataster und Geltungsbereich)
(Quelle für Luftbild: <https://www.google.com/maps/>)