

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 46), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 02.08.2017
Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister
gez. U. Sternbeck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 29
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013

Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.2013).
Celle, den 18.07.2017

gez. C. Crause
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.
Celle, den 20.07.2017

gez. S. Strohmeyer
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 17.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 21.05.2014 bis einschließlich 04.06.2014 durchgeführt. Gemäß § 4 (1) BauGB fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.05.2014 statt.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.08.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.08.2016 bis einschließlich 29.09.2016 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.08.2016 statt.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ in seiner Sitzung am 02.08.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 02.08.2017
Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister
gez. U. Sternbeck

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 09.10.2017 rechtsverbindlich geworden.
Neustadt a. Rbge., den 10.10.2017

Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Plein

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den
Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. GELTUNGSBEREICH
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 6 und Punkt 7 definierten Bereiche (Ausgleichsflächen und Flächen für CEF-Maßnahmen).

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:
- Tierhaltung einschließlich Tieraufzucht,
- Laborküchen,
- tierexperimentelle Einrichtungen mit Versuchsschlachthaus und Versuchstierställen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
- zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO2 ist neben den o. g. Nutzungen eine Mahl- und Mischanlage zulässig.

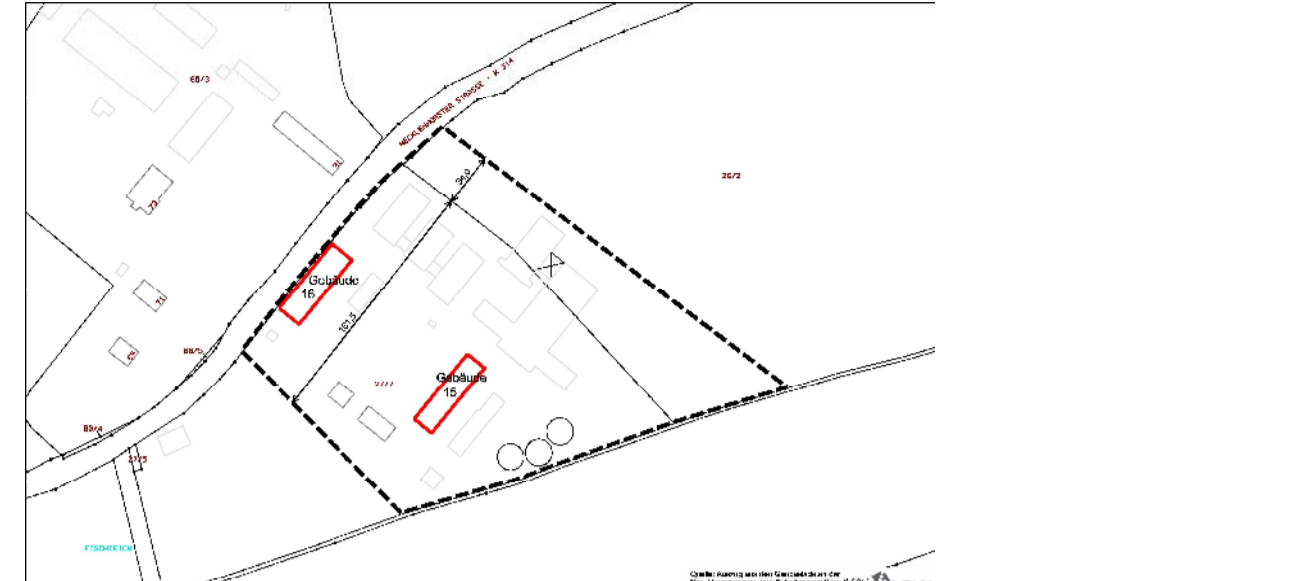
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als unterer Abschluss der Dachhaut, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes.
Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte im Bereich des Gebäudes).
Die festgesetzte Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
3.1 Allgemeine Flächenausbildung
Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und -verickierung zulässig. Auf den Grünflächen ist Extensivrasen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Eine extensive Pflege ist durch eine 2-schürige Mahd pro Jahr sicherzustellen.
3.2 Baumreihen
An der privaten Erschließungsstraße ist in der Grünfläche eine umlaufende Baumreihe auszubilden. Dabei ist je mind. 15 lfm ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum, mit einem Mindeststammumfang von 13 cm in der Höhe von 1 m gemessen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumreihe kann durch notwendige Zufahrten und einen Weidestrauß unterbrochen werden.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, Breite 60 – 100 cm) sind in Pflanzabständen von 1,5 x 1,5 m zu setzen. In die Heckenpflanzung sind mind. 25 standortheimische hochstämmige Bäume (Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzte mit einem Mindeststammumfang von 13 cm) zu integrieren. Die Pflanzung ist durch Einzinkung gegen Wildverletts zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Sträucher sind dann gleichwertig zu ersetzen, wenn der Heckencharakter beginnt verloren zu gehen.

5. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Straße „Am Föhrikamp“ ist als Allee aus standortheimischen, hochstämmigen Birken (Betula pendula mit einem Stammumfang von mind. 13 cm in 1 m Höhe) mit einem Abstand von höchstens 20 m zwischen den Bäumen dauerhaft zu erhalten bzw. zu ergänzen. Bei Fällungen im Zuge des Straßenausbaus bzw. bei Abgang von Bäumen sind diese entsprechend der o. g. Vorgaben zu ersetzen.

6. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Abbruch „Entsiegelung und Renaturierung im Bereich „Alter Werkhof“:
Auf den Flurstücken 27/7 und 26/2 (Flur 29, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) sind bis auf 2 Gebäude (Gebäude 15 und Gebäude 16) alle bebauten und befestigte Flächen abzutreten, zu entsiegeln und über Sukzession zu begrünen. Zur Aushagerung und Pflege sind jeweils zwei Pflegeschritte in der Grüntrache und ein Pflegeschritt im bestehenden Scherrasen ab dem 20. Juni jeden Jahres durchzuführen.

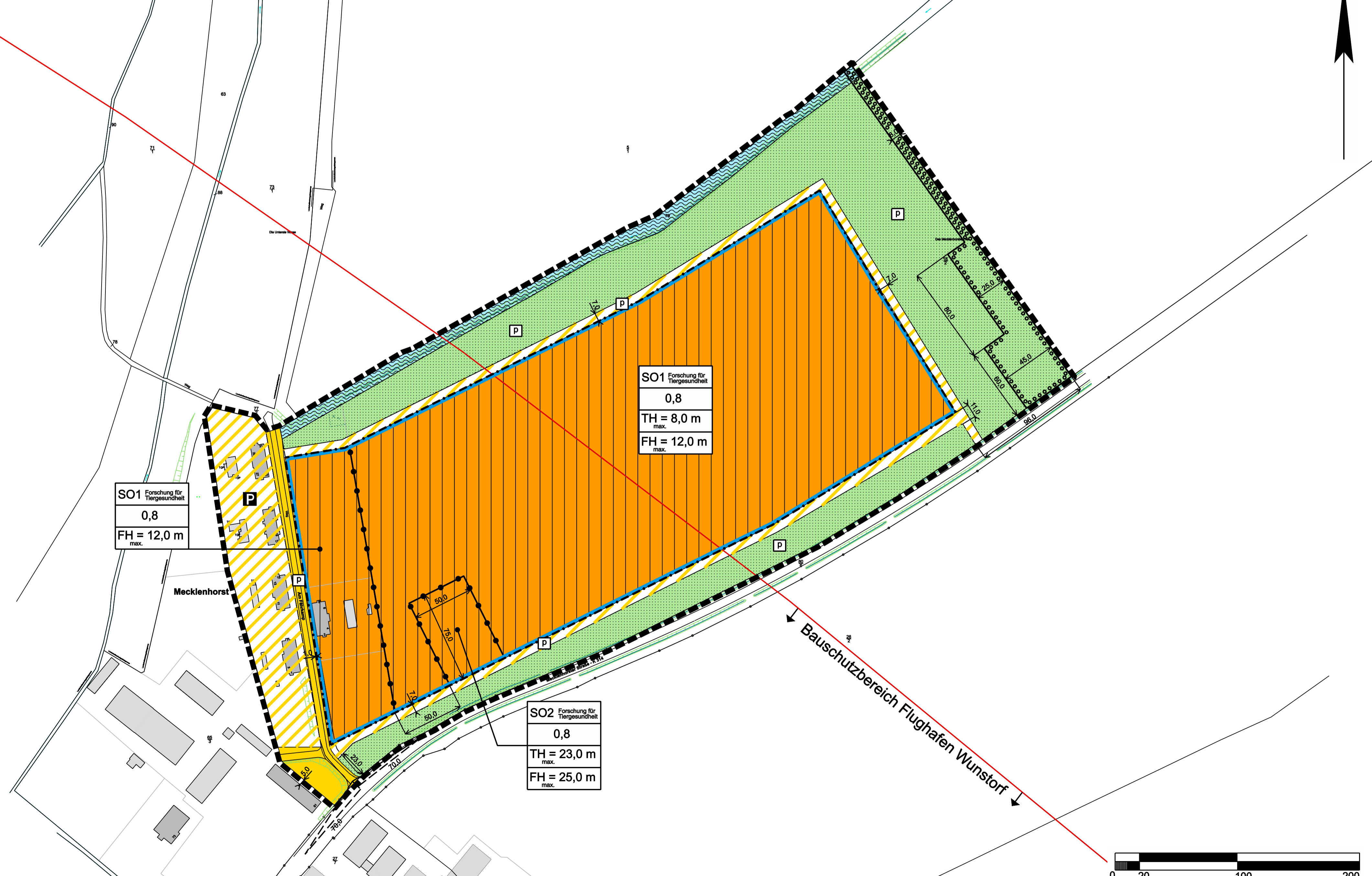


7. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
7.1 CEF-Maßnahmen für die Feldlerche im Offenland
Die bereits seit März 2016 auf Ackerflächen der Flurstücke 66, 66 und 95/9 (Flur 2, Gemarkung Mariensee) und der Flurstücke 86/2 (Flur 11, Gemarkung Neustadt) und 18/2, 26/2 (Flur 29, Gemarkung Neustadt) für Feldlerchenbruten angelegten Blüh- und Brachestreifen sind mindestens auf 5 Flächen mit einer Breite von je 18 m und je 2.000 qm zu erhalten.
Jährlich ist eine Hälfte der jeweiligen Fläche auf 9,0 m Breite im Wechsel umzubringen, so dass stets 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien nebeneinander koexistieren. Der Umbruch darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ansonsten darf keine Befahrung oder mechanische Pflege der Streifen zwischen dem 01.03 bis 30.09. und keine Anwendung von Düngemitteln und Herbiziden erfolgen.
Die Brachestreifen können alle 3 bis 6 Jahre bei gleicher Eignung der Standorte innerhalb der o. g. Flurstücke gewechselt werden.
In 2016 und 2017 hat eine Erfolgskontrolle zur Belegung durch die Feldlerche zu erfolgen. Bei Bedarf haben weitere Maßnahmen zum Erhalt der Lokalpopulation der Feldlerche zu erfolgen.

7.2 CEF-Maßnahmen im Bereich „Alter Gutshof“
Die bereits seit März 2016 nach dem CEF-Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 164 auf den Flurstücken 65/3 und 67 (Flur 29, Gemarkung Neustadt) angebrachten Nisthilfen und Fledermauskästen sind auf Dauer zu erhalten. Die Kontrolle und Wartung hat durch den NABU (Ortsgruppe Stadt Neustadt a. Rbge) zu erfolgen.

7.3 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
7.1 Sichtdreiecke
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Anlagen und Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronensatz höher 3,0 m. Bezugspunkt ist die angrenzende Fahrbahnmitte.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF
Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z.B. Baukränen ist beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Postfach 29 63, 53019 Bonn) zu beantragen.
2. GEWÄSSERUNTERHALTUNGSVERORDNUNG
Die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover ist zu beachten. Danach ist entlang des Gewässers III. Ordnung oberhalb der Überhöhung auf 5 m Breite ein Fahrstreifen zur Gewässerunterhaltung zu gewähren. Dieser Bereich ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten und Zufahrten sind sicherzustellen.
3. BAUDENKMÄLER
Im Geltungsbereich befinden sich auf den Flurstücken 27/7 und 65/3 mehrere Baudenkmäler. Ein Lageplan befindet sich in der Begründung. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

HINWEISE

1. SCHADSTOFFKATASTER
Vor Beginn des Rückbaus der Gebäude hat eine Erstellung eines Schadstoffkatasters zu erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesdenkmalrechtsgesetz (BnatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)
Niedersächsisches Straßengesetz (NStzG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48)
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Forschung für Tiergesundheit"
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
TH = 8,0 m max. Traufhöhe
FH = 12,0 m max. Firsthöhe
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN
P private Straßenverkehrsfläche
P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P private Parkplatzfläche
P private Erschließungsstraße
- 5. GRÜNFLÄCHEN
P private Grünflächen mit weiterer Bezeichnung (s. TF)
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Hauptgeltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Sichtdreiecke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Wasserflächen, hier: Gewässer III. Ordnung
- Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinertes Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut"