

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Bebauungsplan Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung 03.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlagen

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, © 2020
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2020).

Neustadt a. Rbge., den _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den _____
Planverfasserin

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 03.05.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 28.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021 durchgeführt.
Gemäß § 4 (1) BauGB fand die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.05.2021 statt mit einer Frist zur Äußerung bis zum 17.06.2021.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 11.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01.2022 bis einschließlich 07.02.2022 öffentlich ausliegen.
Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.01.2022 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. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ in seiner Sitzung am 09.06.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung einschließlich Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 3 und 2a BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist somit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Vorschriften 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 Abwägungsverfahrens gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:
• Laboratorien
• Maschinenhallen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Werkstätten
• der Zweckbestimmung zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Aufenthalts-, Sozial-, Speiseräumen/
Kantinen, Räumen zu Bildungszwecken (z.B. Schulungsräume, Bibliothek/Leseräume),
• Anlagen für die Tier- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung und -versickerung,
• den Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen.

Im Bereich SO* sind zudem Wohnungen/Wohnräume für Personen und deren Angehörige/Partner, die für die im Plangebiet befindlichen Institutionen des Bundes tätig sind, 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 Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche der jeweiligen Gebäude, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt der in der Planzeichnung zur jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegene Höhenbezugspunkt (Schachtdeckelhöhe). Die festgesetzte Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen) um max. 3 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

Die Grünflächen G 1 bis G 4 sind mit Extensivrasen zu erhalten bzw. auszubilden und durch eine 2-schürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind zulässig. Eine extensive Weidehaltung mit bis zu 2 Großvieheinheiten/hä ist ebenfalls zulässig.
Innerhalb der Grünflächen G 1, G 2 und G 4 sind Versiegelungen bis max. 5 % der jeweiligen Grünfläche zulässig, in der Grünfläche G 3 max. 7 %.
Die Grünfläche G 4 kann zusätzlich zu den max. 5 % Versiegelung durch weitere max. 20 % mit wasserundurchlässigen Materialien überbaut werden.
Auf der Grünfläche G 1 sind die bestehenden Bäume durch mind. 30 Obstbäume (Gattung Malus und Pyrus; Qualität: Hochstamm, ew., 3 x v. mDb, Stammumfang mind. 14-16 cm) zu ergänzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b i. V. m. Abs. 6 BauGB)

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Wald ist zu erhalten. Bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind so auszuführen, dass die Bäume des Waldes, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, geschützt werden (z.B. Schutz von Wurzeln).

6. Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Beikarte zum Bebauungsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“ (Stand 23.03.2021) dargestellten Bäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege (Landschaftsplanung/Landschaftsbau e. V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgender Ausgaben zu erhalten. Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbündel entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen.
Eine Ausnahme von der Erhaltungsbündel kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht.
Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese durch standortgerechte, heimische Laubbäume (3 x verpflanzte Hochstämme, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18/20 cm) innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. innerhalb des jeweiligen sonstigen Sondergebietes zu ersetzen.
Die denkmalgeschützte Allee ist zu erhalten. Sollten Bäume abgängig sein, sind diese ebenfalls zu ersetzen. In diesem Fall hat eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN & HINWEISE

1. Bauschutzbereich Militärflugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z.B. Baukränen ist beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: LuFAw1d@bundeswehr.org) zu beantragen.

2. Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“ (LSG H64) bzw. grenzt daran. Die Schutzbestimmungen des LSG sind zu beachten.

3. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Baudenkmäler. Ein Lageplan befindet sich in der Begründung. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier bedingt durch die derzeitige/frühere Nutzung (Forschungsinstitut, Labor) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht erheblicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

5. Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Nistkästen, Nisthilfen, Fledermauskästen u. ä., die im Rahmen der Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 164 angebracht wurden. Diese sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 164 (s. textliche Festsetzung Nr. 7_2 „CEF-Maßnahmen im Bereich „Alter Gutshof“) zu erhalten bzw. bei Abbruch von Gebäuden in Abstimmung mit dem NABU - Ortsverband Neustadt an geeignete Positionen zu versetzen.“

6. Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“

Gemäß der Eingriffsbilanz ergibt sich aufgrund der Werteinstufung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.228 qm. Zur vollständigen Kompensation werden 2 Flächen aufgewertet:

Kompensationsmaßnahme 1:
Auf Teilflächen der Flurstücke 75 und 77/2 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt erfolgt künftig auf 1.200 qm eine regelmäßige, extensive Wiesennutzung durch eine späte 2-schürige Mahd ab dem 20.06. und 25.09. eines jeden Jahres. Es hat ein Abtrag des Schnittgutes und damit eine Aushagerung der Wiesenfläche zu erfolgen (ohne Düngung und chemische Anwendungen). Ziel ist die Entwicklung einer biologischen „Intensivwiese“ zu einer „Artenreichen Mähwiese“ mit Ausprägung eines „sonstigen mesophilen Grünlandes“. Die Entwicklungsmaßnahme hat spätestens ab dem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Kompensationsmaßnahme 2:
Die weitere Kompensation erfolgt durch die Anlage einer „Streuobstwiese“ mit Pflanzung von 28 hochstämmigen Obstbäumen auf einer „Halbruderalen Gras-Staudenflur mittlerer Standorte“. Die Neuanpflanzung wird auf dem Flurstück 27/7 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt auf einer Gesamtfäche von 4.100 qm durchgeführt. Zudem erfolgt eine extensive, 1- bis 2-schürige Mahd unter den Obstbäumen. Die Entwicklung der Pflanzung der mager zu haltenden Bodenvegetation ist zu beobachten und falls notwendig durch Pflanzungen nach Baumerlusten und weitere Pflegemaßnahmen zu korrigieren und zu vervollständigen.
Die im Bebauungsplan Nr. 164 festgesetzte Aufwertung der Fläche bleibt von den Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 173 unberührt.
Der im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 164 begründete „Maßnahmenpool und Ökokoonto im Bereich „Alter Werkhof“ des Friedrich-Loeffler-Institut“ wird inhaltlich durch die Streuobstpflanzung ergänzt.
Die genaue Abgrenzung der Kompensationsflächen und eine weitere Beschreibung der Maßnahmen sind in der Begründung Teil 2 „Umweltbericht“, Kap. 5.2 „Kompensationsmaßnahmen“ beschrieben.
Die Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger (der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) gesichert.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Planungssicherstellungsgesetz (PlanStG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 1902)
(Aufstellung vor 14. Juni 2021 = 21. November 2017 lt. Übergangsvorschrift § 25)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

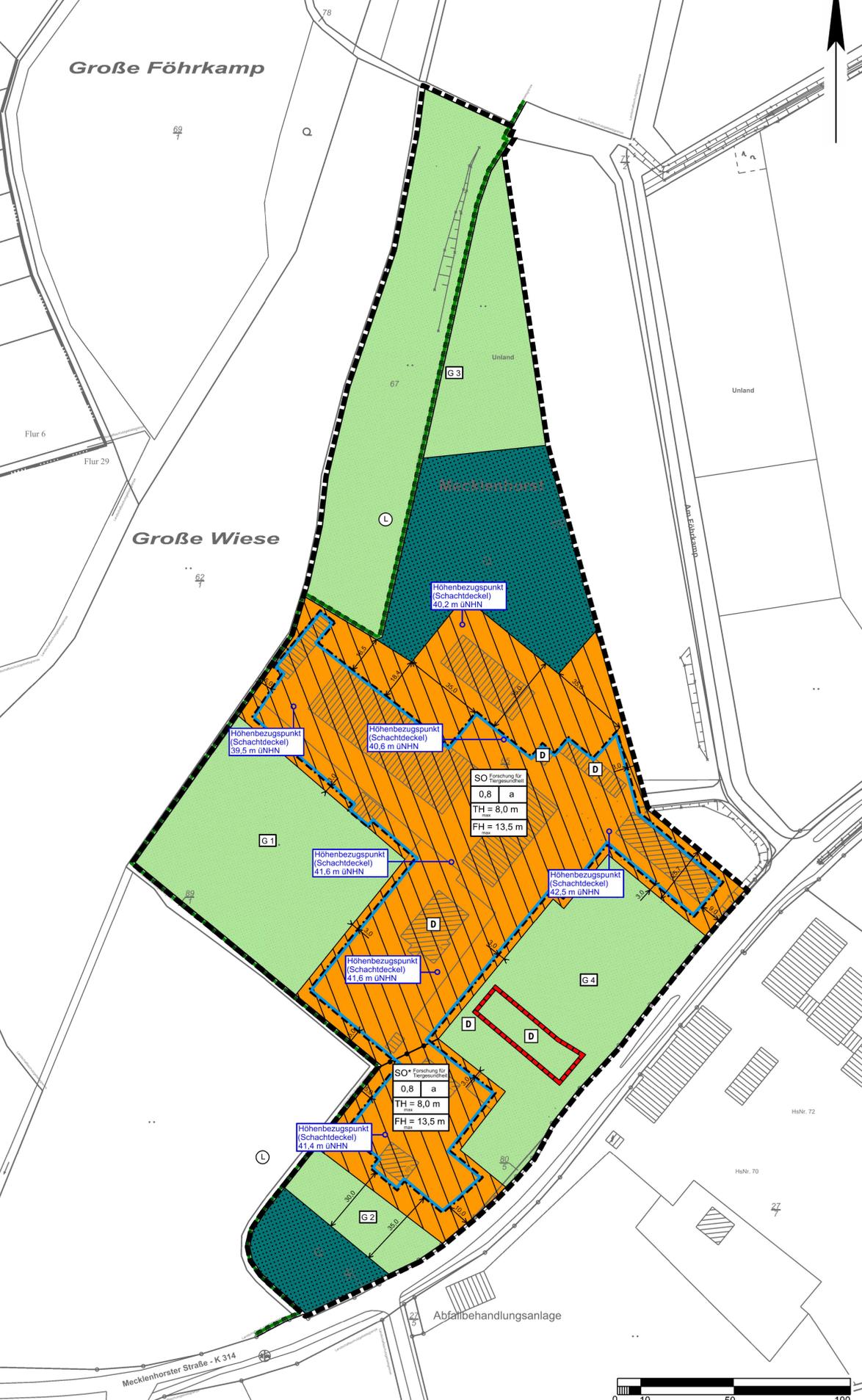
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) i. d. F. vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 517) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 732)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Forschung für Tiergesundheit"
SO* s. textliche Festsetzung Nr. 1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
TH = 8,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 13,5 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN

G 1 private Grünflächen mit weiterer Bezeichnung (s. textliche Festsetzung)

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Flächen für Wald

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

o Lage des Höhenbezugspunktes vorhandene Schachtdeckel z.B. 40,6 m üNNH

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet, hier: LSG H00664 "Suttorfer Bruchgraben"

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

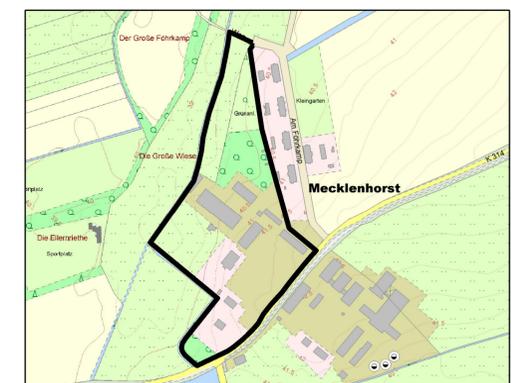
PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

Flurstücksnummer

Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches maßstäblicher Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5), © 2014

Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst
Region Hannover



Bebauungsplan Nr. 173
"Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof"

Rechtsplan
Satzung