

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 304 „In den Birken“
2. beschleunigte Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 18. Juni 2015

- ABSCHRIFT -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 304 „In den Birken“ 2. beschleunigte Änderung

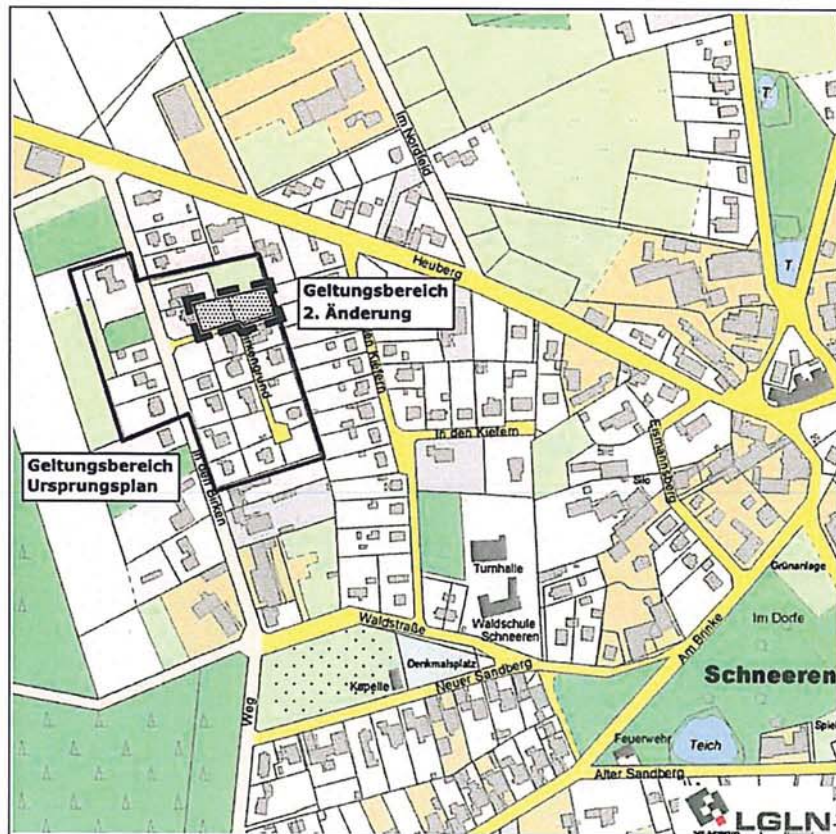
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss

vom 18. Juni 2015

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 (verkleinert) © 2013
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
RD Hannover – Katasteramt Hannover; bereitgestellt durch ÖbVI Hermes & Ansorge

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:



Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsbeschluss	Seite 2
2 Räumlicher Geltungsbereich	2
3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	3
4 Städtebauliche Zielsetzungen	4
5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
6 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	5
7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes	8
8 Verfahren und Abwägung	9
Verfahrensvermerke	9
Anhang: Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10

1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 27.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 „In den Birken“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o.g. Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da hier Maßnahmen der Nachverdichtung vorbereitet werden. Deswegen kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung. Insbesondere wird von einer umfassenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Für die Durchführung des Verfahrens sind die vereinfachten Vorschriften des § 13 BauGB maßgeblich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Schneeren mit ca. 1.500 Einwohnern befindet sich 10 km nordwestlich der Kernstadt und nur 5 km nördlich des Steinhuder Meeres. Im Ort, der mit einer Reihe von Hofstellen noch stark landwirtschaftlich geprägt ist, sind die für ein ländliches Kleinzentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen, namentlich Kindergarten und Grundschule sowie private Versorgung ansässig. Vor diesem Hintergrund sind in den vergangenen Jahrzehnten neben dem dörflichen Ortskern neue Wohngebiete am Randes des Dorfes entstanden.

Lage und Zustand des Plangebietes

Der ca. 1.600 qm große Planbereich befindet sich im Nordwesten von Schneeren. Er liegt nördlich der Straße „Birkengrund“ und umfasst die Flurstücke 275/16, /17 und /18, alle in der Flur 9 der Gemarkung Schneeren. Die Grundstücke sind unbebaut und liegen seit einigen Jahren brach. Die ebene Geländeoberfläche ist mit einer ruderalisierten Vegetationsschicht bedeckt. Am Nordrand des Plangebietes befindet sich eine Fichtenreihe. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

Zustand des Plangebietes (Oktober 2013)



Erschließungsstraße „Birkengrund“



Unbebaute Grundstücke

3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2005 der Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum im Ordnungsraum Hannover dargestellt. Dem Stadtteil Schneeren als ländlich strukturierter Siedlung wird eine Ergänzungsfunktion Wohnen zugeordnet. Die Bebauungsplanänderung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Der Planbereich ist ebenso wie die nördlich angrenzenden Grundstücke als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich Wohnbauflächen (W) an (Plandarstellung siehe Anhang).

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes** Nr. 304 „In den Birken“ (Satzungsbeschluss vom 01.03.1990). Während der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück 275/16) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielfeld“ festgesetzt ist, handelt es sich bei der östlichen Teilfläche (Flurstücke 275/17 und 275/18) analog zu der Darstellung des Flächennutzungsplanes um den Teil eines Mischgebietes (MI). Hier ist wie in den südlich angrenzenden Wohngebieten eine eingeschossige, offene Bebauung zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf GRZ=0,25, in den angrenzenden Wohngebieten auf GRZ=0,2 begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“ (Satzungsbeschluss vom 19.02.2004) erfolgte, wurden Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen wie therapeutische und psychiatrische Einrichtungen ausgeschlossen.

Örtliche Bauvorschrift

Weiter gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes der Stadtteiles Schneeren für das Plangebiet. Sie ist nach Bekanntmachung vom 29.03.2001 rückwirkend zum 19.10.1978 wirksam. Für die Zone 2, in der Planbereich liegt, sind die Außenwände von Wohngebäuden in der Regel in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk zu erstellen. Für untergeordnete Fassadenteile können auch Holzverkleidungen zugelassen werden. Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

4 Städtebauliche Zielsetzungen

Nach Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes verfolgt die Stadt Neustadt a. Rbge. das Ziel, diejenigen planungsrechtlich ausgewiesenen Kinderspielplätze, die noch nicht ausgebaut wurden und die aufgrund der jeweiligen örtlichen Verhältnisse entbehrlich sind, für andere Nutzungen, insbesondere für die Baulandentwicklung, zu aktivieren. Auf der Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsausschusses vom 18.02.2013 sind insgesamt 18 nicht ausgebaute Kinderspielplätze für eine Nutzungsänderung und für die Einleitung entsprechender Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne vorgesehen. Dieser Ansatz zielt einerseits darauf ab, die kommunalen Finanzen durch Verkaufserlöse und den Wegfall der Flächenunterhalt zu entlasten. Andererseits korrespondiert er mit der Zielsetzung, die Innenentwicklung in den Ortsteilen zu stärken (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB).

Im konkreten Fall handelt es sich um die Fläche des in dem Bebauungsplan Nr. 304 „In den Birken“ festgesetzten Kinderspielplatzes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll das durch die Straße „Birkengrund“ erschlossene Grundstück als Wohnbauland ausgewiesen werden. Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird das unbebaute Nachbargrundstück in die Planung einbezogen.

Die Umwidmung des Spielplatzes dient der Nutzbarmachung von brach liegenden Flächen im Innenbereich. Zwar gibt es sowohl innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, namentlich auch in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, als auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ derzeit noch unbebaute Grundstücke. Die Sicherung einer verfügbaren Innenbereichsfläche ist aber im Sinne einer nachhaltigen Förderung der Innenentwicklung sinnvoll, zumal andere Grundstücke, für die Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, vielfach aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in Anspruch genommen werden können.

In Anlehnung an die tatsächlichen Nutzung im südlich angrenzenden Bereich sowie entsprechend der beabsichtigten Nutzung sollen die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um hier den Charakter des dörflichen Siedlungsgebietes fortzuentwickeln. Etwaige Unverträglichkeiten mit der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 6).

5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Planbereich der Bebauungsplanänderung werden entsprechend der dargelegten Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen wird zum einen die Regelung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 aufgenommen, nach der wie für die gesamte Ortslage – angesehen von ausgewiesenen Heimstandorten – Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen wie therapeutische und psychiatrische Einrichtungen nicht zulässig sind. Zum anderen werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit diesem Ausschluss von Beherbergungs- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird der ruhige Charakter des Wohngebietes gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die diesbezüglichen Regelungen umfassen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Grundflächenzahl (vgl. § 16 BauNVO). Sie werden in Anlehnung an die verbindlichen Festsetzungen in der Nachbarschaft getroffen und sichern mit der Begrenzung auf ein Vollgeschoss und auf die GRZ=0,25 eine lockere Bebauung. Diese Regelungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes zur baulichen Dichte im Änderungsbereich. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden. Auch die Festsetzung zur Bauweise, nach der nur Einzelhäuser zugelassen werden (§ 22 BauNVO), und die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) dienen dazu, den Charakter des dörflichen Siedlungsgebietes zu wahren. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die in der Regel einen Grenzabstand von 3 m sichern und im Nordosten an die Baufelder des Ursprungsplanes anschließen.

6 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Städtebauliche Struktur

Der Ortsgrundriss und die bauliche Struktur des Ortes Schneeren werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Vielmehr handelt es sich bei der Umwidmung der Flächen um eine kleinteilige Änderung, die sich verträglich in das vorhandene dörfliche Siedlungsgebiet einfügt. Mit der Sicherung von Grundstücken für die wohnbauliche Nutzung wird zudem ein Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes geleistet.

Infrastruktur

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches – es entsteht nur ein zusätzliches Baugrundstück – ist nicht mit Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur zu rechnen. Vielmehr ist die günstige Lage zu den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, namentlich Grundschule und Kindergarten, hervorzuheben. Auch die Spielplatzversorgung ist trotz Aufgabe der hier betroffenen Fläche am „Birkengrund“ gesichert, da mit den vorhandenen Kinderspielplätzen im Ort, insbesondere mit dem nahe gelegenen Spielplatz an der Grundschule, ausreichende Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen gegeben sind.

Verkehrerschließung

Hinsichtlich der Verkehrerschließung ist herauszustellen, dass es sich im Planbereich um zwei erschlossene Baugrundstücke handelt, die über örtliche Anliegerstraßen an das regionale Verkehrsnetz angebunden sind. Namentlich die Landesstraße L 360 und die Bundesstraße B 6 stellen die überörtlichen Anschlüsse an das Fernstraßennetz und zur Landeshauptstadt Hannover her. Die nächstgelegene Haltestelle des Buslinienverkehrs befindet sich in der Ortsmitte.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, und zwar im Einzelnen durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Strom), den Wasserverband Garbsen-Neustadt, die Westfalica GmbH Bad Oeyenhausen (Gas) sowie die Deutsche Telekom AG. Die Versorgungsleitungen liegen ebenso wie die Schmutzwasserleitung ausreichend dimensioniert in der Straße „Birkengrund“; die Anschlüsse der Baugrundstücke können problemlos hergestellt werden. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundsatz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in Wohngebieten 800 l/min und kann über zwei im Umkreis von 100 m vorhandene U-Hydranten aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Die Abfallbeseitigung übernimmt der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha).

Oberflächenentwässerung

Die Bebauungsplanänderung trifft eine diesbezügliche Festsetzung, nach der das von bebauten oder befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen dies nach Angaben des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a. Rbge. zu. Der hydraulische Nachweis der Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter. Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie das Landschaftsbild sind im besiedelten Bereich durch anthropogene Nutzungen überformt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen haben keine oder nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Kenntnisse über das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Insbesondere gibt es keine Bruthabitate geschützter Vogelarten (§ 7 BNatSchG). Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen sind nach Angabe der Region Hannover nicht eingeleitet. Zu Vorkommen von Arten und Biotopen liegen der Unteren Naturschutzbehörde keine Daten vor. Der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover enthält für den Bereich keine relevanten Aussagen.

Da es sich – wie eingangs dargelegt (siehe Kapitel 1) – bei der vorliegenden Planung um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, kann auf eine umfassende Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff BNatSchG verzichtet werden. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

Veränderungen für die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Bauleitplanung nur für das 705 qm große Grundstück verursacht, da für das östlich angrenzende Grundstück bereits Baurechte aus dem Ursprungsplan vorliegen. Um hierfür eine vergleichbare Grundlage zur Abwägung der Belange von Natur und Landschaft zu haben, werden die Auswirkungen der Planung anhand der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ abgeschätzt¹.

Bestand	Größe	Biotoptyp	Grundwert	Flächenwert
	705 qm	N.N. Kinderspielplatz	2 ²	1.410
Planung	264 qm ³	1.1 Versiegelte Fläche	0	0
	441 qm	4.3 Zier-/Nutzgarten	2	884
Defizit				526

Die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Bereich des ausgewiesenen Kinderspielplatzes ist mit 526 Wertpunkten aufgrund der geringen Flächengröße vergleichsweise gering und kann nach Abwägung mit den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplanänderung hingenommen werden, da die geplante Nachverdichtung zur Minimierung des Flächen- und Landschaftsverbrauches beiträgt.

Gleichwohl wird aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung eines Mindestmaßes der Durchgrünung des Baugebietes die Anpflanzung eines lebensraumtypischen Laubbaumes mittleren Kronenumfanges je Baugrundstück gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgeschrieben. Nach der Gehölzliste der Region Hannover⁴ kommen hierfür beispielsweise Eberesche, Feldahorn oder Hainbuche in Betracht. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hochwasserschutz

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

Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nicht von schädlichen Umwelteinwirkungen betroffen. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb befindet sich ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes. Etwaige Geruchs-, Geräusch- oder Staubbelastungen sind als ortsübliche Vorbelastungen im Dorf anzusehen. Verkehrliche Immissionen sind aufgrund der geringen Verkehrsmengen auf den tangierenden Straßen nicht zu erwarten. Emittierende Gewerbebetriebe gibt es ebenfalls nicht im Umfeld. Auch bei der Bebauung der nördlich angrenzenden Grundstücke in einem Mischgebiet (MI) handelt es sich überwiegend um Wohngebäude. Aus dem Betrieb einer vorhandenen Tierarztpraxis (In den Birken 22) sind keine unverträglichen Störungen zu erwarten.

- 1 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008
- 2 Die Biotoptypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilen sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2): 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8): 20 %, Intensivrasen (4.5): 30 %, Gebüsch ≤ 50 % lebensraumtypisch (7.1): 20 % sowie Baumgruppen mit lebensraumtypischem Bestand (7.4): 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biotoptyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.
- 3 Die Flächenansätze ergeben sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ=0,25, zzgl. 50 % Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
- 4 Quelle: Neue Chancen für die Natur im Landkreis Hannover, Info 2 (Stand: Juni 2000)

Belange der Denkmalpflege

Nach Angaben der Denkmalbehörde der Region Hannover, die zum ausgelegten Planentwurf vorgetragen wurden, ist im Bereich des Plangebietes eine archäologische Fundstelle bekannt: In den 1930er Jahren sind dort mehrere Urnen und Brandschüttungsgräber der jüngeren Bronzezeit (1. Hälfte 1. Jahrtausend v.Chr. aufgedeckt worden. Zudem gibt es Hinweise auf ein Grabhügelfeld an dieser Stelle. Vermutlich gehören sowohl Urnengräber als auch Hügelgräber zu einem größeren prähistorischen Gräberfeld in diesem Bereich, dessen genau Abgrenzung als auch Erhaltungsgüte ohne weitere Untersuchungen (z.B. Prospektionen) nicht abschätzbar ist. Daher muss bei Erdarbeiten im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde gerechnet werden.

Vor diesem Hintergrund wird ein denkmalrechtlicher Hinweis für die Zulassungsbehörden und die für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen in die Planzeichnung aufgenommen. Damit wird darauf aufmerksam gemacht, dass sämtliche Erdarbeiten (dazu gehören auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG bedürfen. Diese ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragungspflicht gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG und auf die mögliche Ahndung von Ordnungswidrigkeiten bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften wird ausdrücklich hingewiesen.

Weiter wird empfohlen, im Vorfeld der Bebauung mit einem Hydraulikbagger Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Nachbarrechtliche Aspekte

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

7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Wie in Kapitel 3 ausgeführt wurde, ist der Planbereich im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung weicht mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von dieser Darstellung ab, entspricht also nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes jedoch ohne Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden, da die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie im Anhang dokumentiert, ist dazu die Darstellung von Wohnbauflächen (W) vorgesehen.

8 Verfahren und Abwägung

Nach den Verfahrensvorschriften zu den Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Zur Information der Öffentlichkeit sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen worden.

Zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind einige Hinweise von Fachbehörden und Versorgungsträgern gegeben worden, die bereits Gegenstand der Begründung sind (z.B. Naturschutzbelange) oder die durch redaktionelle Ergänzung berücksichtigt werden können (z.B. Hinweis auf den Nachweis der Oberflächenentwässerung, beide Kapitel 6). Die Flurstücksangabe in Kapitel 2 der Begründung wird korrigiert.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt. Auf Anregung der Region Hannover wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht von Erd- und Erschließungsarbeiten in die Planzeichnung aufgenommen und die Begründung wird um die Darlegung dieses Belanges ergänzt. Da es sich auch hierbei nicht um eine Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung handelt, wird eine erneute Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 27.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 2. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 304 „In den Birken“ (Stadtteil Schneeren) gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17.11. bis 01.12.2014 statt. Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 27.10.2014 in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Begründung zusammen mit der Bebauungsplanänderung in seiner Sitzung am 18.06.2015 beschlossen.

Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 15. Juli 2015 (Siegel)

gez. Sternberg
.....
Der Bürgermeister

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

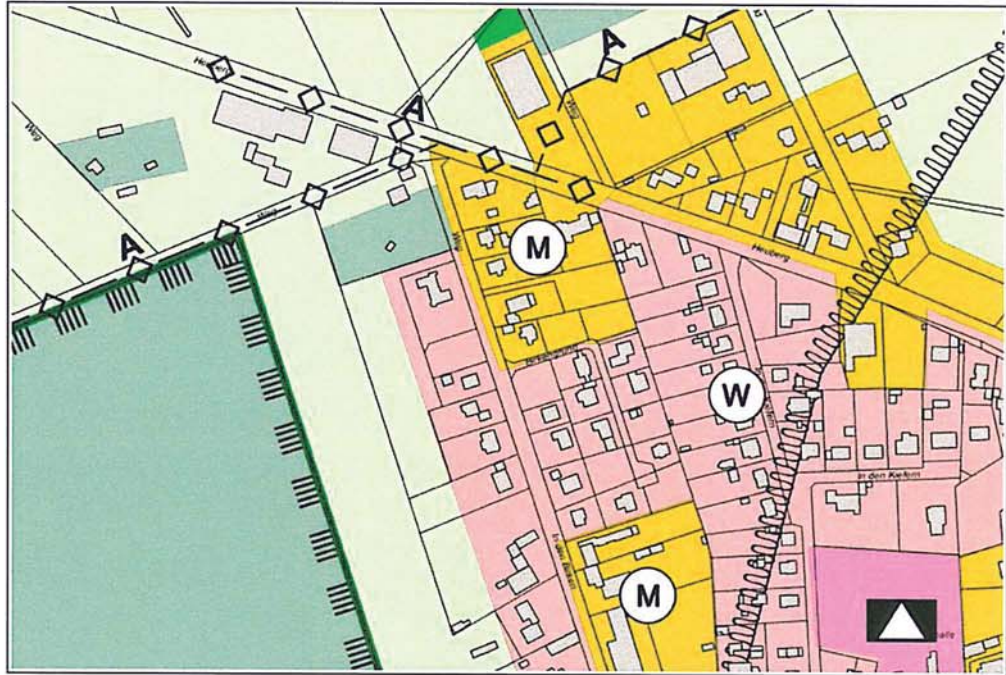
plan:b (Georg Böttner)

Hannover, den 01.07.2015

gez. Georg Böttner
.....
Der Planverfasser

Anhang: Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Wirksame Planfassung (FNP 2000, bekannt gemacht am 20.06.2002)



Planfassung nach Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

