

URSCHRIFT

Stadt Neustadt am Rübenberge

Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“

bestehend aus Teil A und Teil B
mit örtlichen Bauvorschriften zu Teil B

zugleich

jeweils Änderung der Bebauungspläne
Nr. 302 (N.N., vormals Nr. 2 der Gemeinde Schneeren)
Nr. 304 „In den Birken“
Nr. 307 „Südlich des Ramshopsberges“
und Nr. 310 „Rötzberg-Ost“

Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen und Geltungsbereich	1
1.1 Örtliche Rahmenbedingungen.....	1
1.2 Planungsrechtliche Vorgaben.....	1
1.3 Abgrenzung des Plangebietes.....	2
2 Städtebauliches Konzept	3
2.1 Ausgangssituation.....	3
2.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teil A	5
3.1 Baugebiete – Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2 Flächen für Gemeinbedarf.....	8
3.3 Verkehr.....	8
3.4 Grünflächen.....	9
3.5 Flächen für Wald.....	9
3.6 Nachrichtliche Übernahmen	10
4 Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teil B	11
4.1 Bauliche Nutzung.....	11
4.2 Private Grünflächen	12
4.3 Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen.....	13
4.4 Örtliche Bauvorschrift.....	13
5 Auswirkungen der Planung	14
5.1 Orts- und Siedlungsstruktur.....	14
5.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht.....	14
5.3 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit.....	17
6 Durchführung der Planung	17
6.1 Ver- und Entsorgung.....	17
6.2 Bodenordnung und Kosten	18
6.3 Flächenbilanz.....	19

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a.Rbge.:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für
Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Georg Böltner, Stadt- und Landschaftsplaner (SRL)

Lister Meile 21
30161 Hannover
Tel. 0511 – 14391/92
Fax 0511 – 15338

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Neustadt a.Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Schneeren befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Kernstadt und nur 5 km nördlich des Steinhuder Meeres. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B 6 und die Landesstraße L 360.

Schneeren ist ein landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit ca. 1.500 Einwohnern. Es gibt einige kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe sowie eine Reihe landwirtschaftlicher Hofstellen im Ort. Daneben sind die für ein ländliches Kleinzentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Gaststätte, Kirche, Kindergarten und Grundschule vorhanden. Vor diesem Hintergrund kann Schneeren nachgeordnet und in behutsamer Weise Entlastungsfunktionen bei der Wohnungsversorgung übernehmen. Schließlich gibt es an verschiedenen Standorten einige Heimbetriebe und Pflegeeinrichtungen.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.Rbge. in der aktuellen und mit Ausnahmen und Auflagen durch die Region Hannover genehmigten Fassung (wirksam als FNP 2000 mit Datum der Bekanntmachung vom 20.06.2002) trifft differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Planbereich. Dabei handelt es sich zum großen Teil um gemischte Bauflächen (M). Im Westen und Nordosten sind größere Wohnbauflächen (W) dargestellt¹. Neben den Bestandsdarstellungen sind südlich des Steinhorstweges sowie östlich der Straße Rötzeberg Entwicklungsflächen für ca. 70 neue Wohneinheiten vorgesehen.

Im Übrigen werden Flächen für Gemeinbedarf (Zweckbestimmung: Schule, kirchliche und soziale Einrichtungen, Feuerwehr) sowie Grün- und Waldflächen dargestellt. Der Verlauf der Landesstraße L 360 ist als überörtliche Verkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Daneben sind im Außenbereich Leitungstrassen sowie naturschutz- und wasserrechtliche Bindungen als Vorgaben ausgewiesen.

Teilbereiche nördlich des Steinhorstweges sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich wird die Plandarstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planbereich „Silberrieth“; genehmigt mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 20.01.2004) werden eine Sonderbaufläche „Anlagen für gesundheitliche Zwecke – Pflegeeinrichtung“ und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Therapiepark“ dargestellt.

¹ Unter anderem handelt es sich um eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand. Hier weist die Region Hannover in der Beteiligung zu Vorentwurf und Entwurf auf den Abstand zum nördlich angrenzenden Vorranggebiet für Rohstoffsicherung hin. Dieser Belang wurde jedoch in vorgeschalteten Verfahren, insbesondere im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Rötzeberg-Ost“, behandelt, so dass er nicht erneut abgewogen werden muss.

Verbindliche Bauleitplanung

Für den Stadtteil Schneeren gibt es fünf rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche auf der Karte im Anhang dargestellt sind:

- Bebauungsplan Nr. 302 (N.N., vormals Nr. 2 der Gemeinde Schneeren, 1965): Kleines Mischgebiet (MI) am nordwestlichen Ortsrand
- Bebauungsplan Nr. 304 „In den Birken“ (1990): Allgemeine Wohn- sowie Mischgebiete im Anschluss an den o.g. Bebauungsplan; hier Ausschluss von Alten- und Pflegeheimen
- Bebauungsplan Nr. 305 „Bolsehler Straße“ (1991): Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Bebauungsplan Nr. 307 „Südlich des Ramshopsberges“ (1994): Reines Wohngebiet im Nordosten der Ortslage
- Bebauungsplan Nr. 310: „Rötzigberg-Ost“ (2000): Allgemeines Wohngebiet am nordöstlichen Ortsrand.

Im Übrigen erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB bzw. im Außenbereich nach § 35 BauGB. Dabei ist die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB durch die Innenbereichssatzung der Stadt Neustadt a.Rbge. für den Stadtteil Schneeren (in Kraft getreten am 30.07.1981) festgelegt. Bezüglich der Baugestaltung sind die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56 NBauO zu beachten, die generell für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Satzung vom 20.03.2001 (rückwirkend in Kraft gesetzt zum 19.10.1978) erlassen wurden.

1.3 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst aus verfahrenstechnischen Gründen zwei Teilbereiche (siehe Anhang 1). Zum einen wird praktisch der gesamte Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schneeren erfasst (Teil A, Aufstellungsbeschluss vom 26.06.2001)². Die Abgrenzung dieses Teilgebietes wird unter Berücksichtigung neuerer Entwicklungen und der Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes aus der Innenbereichssatzung entwickelt.³

Bestehende Baurechte werden in der Regel nicht angetastet. Nur am nordöstlichen Ortsausgang wird eine unbebaute Fläche südlich der Straße Rötzigberg aus naturschutzfachlichen Gründen entgegen der Innenbereichssatzung nicht in den Geltungsbereich aufgenommen⁴. Umgekehrt werden Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan nicht übernommen, wenn keine Baurechte nach §§ 34 oder 35 BauGB bestehen (z.B. Hinterbebauung Alter Sandberg sowie Ortsrandbebauung Hinter der Kirche⁵).

2 Auf die mit der Planfassung zur Auslegung beschlossene Einbeziehung der südlich der Ortslage gelegenen Spittersiedlung Mühlenfeld wird verzichtet, da hier die Frage der Löschwasserversorgung nicht abschließend geklärt werden konnte.

3 Auf hausinterne Anregung der Verwaltung zur Auslegung wurde das Plangebiet im Osten entlang der Straße „Tenor“ entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes erweitert, da hier bereits eine positiver Bauvorbescheid vorliegt. Diese Änderung wurde in den Beschluss zur erneuten Auslegung des Planentwurfes vom 15.09.2003 aufgenommen.

4 Ein Planungsschaden i.S.d. § 42 BauGB entsteht hier gleichwohl nicht, da innerhalb der Frist von sieben Jahren keine einschlägigen Anträge auf Nutzung der Grundstücke gestellt wurden.

5 Die von privater Seite vorgeschlagenen Erweiterungen des Plangebietes werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da dieser ausschließlich der Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Bestand, nicht aber der Schaffung neuer Baurechte dient. In beiden genannten Fällen handelt es sich nach der derzeitigen Beurteilung um Außenbereichsflächen.

Die o.g. Bebauungspläne Nr. 302, Nr. 304, Nr. 307 und Nr. 310 werden mit der Festlegung des Geltungsbereiches überlagert und hinsichtlich der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplanes geändert. Demgegenüber bleiben der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 305 sowie weitere Bauflächen an der Bolseher Straße aus dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes ausgenommen. Hier wird kein Regelungsbedarf gesehen, da es sich um ein Gewerbegebiet bzw. um die Flächen eines zukunftsfähigen landwirtschaftlichen Betriebes handelt.

Zum anderen werden mit Teil B (ergänzender Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2002) Flächen nördlich des Steinhorstweges erfasst. Der Teilbereich reicht im Norden bis an einen vorhandenen Graben. Hier handelt es sich um das Grundstück einer bestehenden Pflegeeinrichtung (Flurstücke 116/2, 116/3 und 116/4 sowie Teile der Parzelle 119/1) der Flur 2 in der Gemarkung Schneeren).

Der vorliegende Bebauungsplan wird in zwei Planausschnitten für die beiden o.g. Teilbereiche aufgestellt. Dabei wird Teil A als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Maßstab M 1 : 2.000 ausgefertigt. Dieser Teilbereich hat eine Größe von ca. 78,7 ha. Teil B als so genannter qualifizierter Bebauungsplan, der eine Fläche von ca. 1,25 ha umfasst, liegt im Maßstab M 1 : 1.000 vor.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Ausgangssituation

Bei den Heimeinrichtungen im Stadtteil Schneeren handelt es sich um Alten- und Pflegeheime sowie die zugehörigen psychiatrischen Einrichtungen, die von zwei Trägergesellschaften (Heimbetriebe Schneeren GmbH sowie Alten- und Pflegeheim Am Heuberg GmbH) betrieben werden. An mehreren Standorten leben derzeit insgesamt gut 150 Bewohner, die aufgrund schwerer seelischer Behinderungen, oft entstanden im Zusammenhang langjähriger Alkohol- und Medikamentenabhängigkeit, der Unterstützung bei der Altersbewältigung, der Neuorientierung und Wiedereingliederung bedürfen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Einrichtungen:

- „Haus am Steinhorstweg“ (Steinhorstweg 14 – 16)
91 Heimplätze zur vollstationären Unterbringung
- Pflegeheim „Am Eichenbrink“ (Heuberg 10 – 12)
45 Pflegeplätze zur vollstationären Unterbringung
- „Haus am Rötzeberg“ (Rötzeberg 27)
Wohngruppe mit 18 Plätzen und Räumen für Therapiezwecke

Nach planungsrechtlichen Kriterien handelt es sich bei den beiden erstgenannten Einrichtungen um Anlagen für gesundheitliche Zwecke, da hier behinderte Menschen untergebracht werden, die der gesundheitlichen Betreuung und Pflege bedürfen. Diese entsprechen nach Sinn und Zweck den Bedingungen eines Langzeitkrankenhauses. Die Kriterien des Wohnens, insbesondere eine „selbstgewählte und eigengestaltete Häuslichkeit“, werden

hier nicht erfüllt (vgl. Fickert / Fieseler: Kommentierung der BauNVO). Demgegenüber fallen die Einrichtungen am Rötzeberg in die Kategorie der Wohnheime, da hier die medizinische und psychiatrische Betreuung der Bewohner nicht im Vordergrund steht.

Daneben wird ein das Gebäude Steinhorstweg 5A von den Heimbetrieben Schneeren genutzt. Hier befinden sich Wohnungen und Büroräume der Heimverwaltung. Ob und inwieweit hier die nach einer alten Verfügung genehmigte Nutzung für Therapieräume ausgenutzt wird, ist der Stadt Neustadt a.Rbge. nicht bekannt.

Aktueller Anlass der vorliegenden Planung ist die Tatsache, dass bauliche Erweiterungen für einen Therapiebereich und einen Speisesaal mit Nebenräumen sowie Außenanlagen zur Freizeitgestaltung benötigt werden, um die Funktionsfähigkeit der Heimeinrichtungen im Interesse der Klienten zu sichern. An den Standorten Rötzeberg und Am Heuberg gibt es keine Flächenreserven bzw. keine Rechtsgrundlagen für bauliche Erweiterungen. Das Vorhaben durch den Erwerb und Umbau einer ehemaligen, im Ortskern gelegenen Dorfgaststätte zu realisieren, wurde seitens des Ortsrates Schneeren und der Stadt Neustadt a.Rbge. abgelehnt. Der zwischenzeitlich von den Betreibern gestellte Antrag auf Nutzungsänderung wurde seitens der Bauordnungsbehörde abgelehnt, nachdem der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst und zugleich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen worden war (Ratsbeschlüsse vom 26.06.2001).

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Neustadt a.Rbge. das Planungserfordernis, die weitere Entwicklung von Alten- und Pflegeeinrichtungen gezielt zu steuern. Die bestehenden Heime und psychiatrischen Einrichtungen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Ihre Erweiterung ist auf einen Standort, nämlich den Bereich Steinhorstweg, zu konzentrieren. Gleichzeitig soll die Zulässigkeit weiterer Alten- und Pflegeheime samt Nebenanlagen im übrigen Bereich des Ortes ausgeschlossen werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden und den Umfang der Einrichtungen auf ein der Größe des Dorfes angemessenes Maß zu begrenzen. Auf diese Weise soll der Gefahr einer für den ländlichen Ort unangemessenen Massierung dieser Einrichtungen entgegengewirkt werden (siehe insbesondere Kapitel 3.1).

Zur Realisierung dieser Planungsziele wird der vorliegende Bebauungsplan mit zwei Teilbereichen aufgestellt:

- Zum einen werden für die gesamte Ortslage Schneeren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zu den örtlichen Verkehrsflächen getroffen. Durch textliche Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Nutzungen innerhalb der Baugebiete abschließend geregelt. Hierzu wird mit Teil A der Planzeichnung ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
- Teil B als so genannter qualifizierter Bebauungsplan beinhaltet zum anderen die verbindlichen Festsetzungen für die Entwicklung der Heim- und Pflegeeinrichtungen am Steinhorstweg mit den o.g. Erweiterungen für Therapie, Versorgung und Freizeitgestaltung.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teil A

3.1 Baugebiete – Art der baulichen Nutzung

In Teil A des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Baugebiete in der gesamten Ortslage Schneeren sowie in der Spittersiedlung Mühlenfeld ausschließlich nach Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festlegung der Gebietskategorien wird aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt und erfolgt nach einer aktuellen Überprüfung der örtlichen Situation.

Grundlage der Planung, insbesondere des Ausschlusses bestimmter Arten baulicher Anlagen, ist die Baugebietstypik der BauNVO, die einen umfangreichen Katalog der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Wohn-, Misch- und Dorfgebieten beinhaltet. Abweichend von diesen Vorgaben wird hier ein Regelungsbedarf bezüglich der Anlagen für gesundheitliche Zwecke gesehen, da die vorhandenen Alten- und Pflegeheime mit ihren zugehörigen therapeutischen und psychiatrischen Einrichtungen im Ort aufgrund ihrer Größe bereits zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung in Schneeren führen (siehe Kapitel 2.1).

Es muss davon ausgegangen werden, dass diese aufgrund der Entwicklungstendenzen im Gesundheitswesen im Verhältnis zu den sonstigen dörflichen Nutzungen einen Umfang erreichen, der die Größenordnung und den Charakter des Dorfes sowie den Rahmen der kleinteiligen Nutzungsvielfalt im Ort sprengt. Vor dem Hintergrund werden im Teilbereich A die in den genannten Gebietskategorien allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen ausgeschlossen. Bei diesen Nebennutzungen kann es sich insbesondere um psychiatrische und therapeutische Einrichtungen, aber auch um sonstige Einrichtungen dieser Heime wie Stellplatzanlagen, Sport- und Freizeitanlagen o.Ä. handeln.

Diese Regelung beinhaltet nach § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss bestimmter Arten baulicher Anlagen, hier die genannten Heimeinrichtungen als Unterarten der Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Andere Nutzungen dieser Art, z.B. private Praxen für Krankengymnastik o.Ä., sind von dem Ausschluss nicht betroffen. Generell bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete gewahrt, da die Zulässigkeit sämtlicher sonstiger Nutzungen, die die Vielfalt in den betroffenen Baugebietstypen ausmachen, nicht eingeschränkt wird.

Mit dieser Regelung wird – besonders begründet durch die spezielle örtliche Situation – zum einen generell einer Überfremdung der Baugebiete in der Ortslage durch die Ansiedlung der einschlägigen Einrichtungen mit einer vergleichsweise großen Zahl von Bewohnern bzw. Patienten entgegengewirkt. Der Charakter des bäuerlich geprägten Dorfes mit den typisch ländlichen Nutzungen wird gewahrt. Zum anderen können weitergehende Störungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrsbelastungen verhindert werden. Mit dem Ausschluss zusätzlicher Standorte in der Ortslage und der Bündelung der hier genannten Einrichtungen am Standort Steinhorstweg (siehe Teil B) werden zusätzliche ortsinterne Verkehrsbeziehungen durch Lieferverkehr, Behindertentransporte o.Ä. vermieden.

Im Einzelnen beinhaltet der Teilbereich A des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Baugebiete:

□ **Reine Wohngebiete WR**

Reine Baugebiete WR mit dem begrenzten Zulässigkeitskatalog nach § 3 BauNVO werden nur im Bereich südlich des Ramshopsberges festgesetzt. Diese Regelung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 307 übernommen. Auf eine textliche Festsetzung zum weitergehenden Ausschluss von Anlagen für gesundheitliche Zwecke kann verzichtet werden, da diese Anlagen hier nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise und dann zulässig sind, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Im Hinblick auf die Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes besteht insoweit kein Regelungsbedarf.

□ **Allgemeine Wohngebiete WA**

Für die übrigen Wohnbauflächen laut Flächennutzungsplan werden Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Bereiche im Westen (In den Birken, In den Kiefern, u.a.) sowie im Nordosten der Ortslage (Am Saalbrink, Rötzig u.a.). Hier wird der oben begründete Ausschluss der gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehöriger Nebennutzungen wie therapeutische und psychiatrische Einrichtungen durch textliche Festsetzung geregelt.

Diese Festsetzungen beziehen sich auch auf die o.g. Einrichtung „Am Rötzig“ und das Gebäude Steinhorstweg 5A. Da es sich hier um ein Haus mit Wohngruppen bzw. um ein Gebäude mit Wohnungen und Büroräumen handelt, bleibt die Zulässigkeit dieser Einrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA unberührt (vgl. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Soweit hier Räume für Therapiezwecke genutzt werden, genießt diese Nutzung Bestandsschutz. Diese Situation ist angesichts der vergleichsweise geringen Größe dieser Einrichtungen auch mit Blick auf die Ziele des Bebauungsplanes vertretbar.

□ **Dorfgebiete MD**

Der zentrale und südöstliche Bereich des Ortes hat seinen Charakter als landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf bis in die heutige Zeit bewahrt. Hier befinden sich zahlreiche Betriebsstätten, wo zum Teil auch Tierhaltung in größerem Umfang stattfindet. In Anlehnung an die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden hier Dorfgebiete MD festgesetzt, in denen die landwirtschaftlichen Belange gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO vorrangig zu berücksichtigen sind. Dies gilt im Interesse der Standortsicherung auch für eine Fläche nördlich des Friedhofes.

Mit textlicher Festsetzung werden auch hier die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen wie therapeutische und psychiatrische Einrichtungen ausgeschlossen, um die Entflechtung der Nutzungen im Sinne der Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes umzusetzen.

Von dieser Regelung ausgenommen wird der bestehende Standort des Alten- und Pflegeheimes am Heuberg. Die hier befindliche Einrichtung mit 45 Pflegeplätzen wird somit ausdrücklich gesichert. Zugleich wird einer Verfestigung oder Erweiterung dieses Standortes durch die hier eng gefassten räumlichen Grenzen des Dorfgebietes MD* entgegengewirkt.

□ Mischgebiete MI

Als Mischgebiete MI werden die nicht landwirtschaftlich geprägten gemischten Bauflächen im Ort festgesetzt. Dabei handelt es sich um den zusammenhängenden Bereich am Sandberg im Südwesten der Ortslage, wo die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte in den letzten Jahren bereits aufgegeben worden sind, die Bebauungs- und Nutzungsstruktur aber noch durch eine große Vielfalt gekennzeichnet ist. Weiter werden kleinere Bereiche zur Standortsicherung nicht wesentlich störender gewerblicher Betriebe als Mischgebiete MI festgesetzt, nämlich zum einen ein Bereich am nördlichen Ortsausgang (Baugeschäft) und zum anderen eine Fläche südlich der Straße Heuberg (Kfz-Werkstatt). Schließlich gelten die Mischgebietsfestsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 302 (N.N., vormals Nr. 2 der Gemeinde Schneeren) sowie für Teile des Bebauungsplanes Nr. 304 „In den Birken“.

Bezüglich des Ausschlusses der gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehöriger Nebennutzungen wie therapeutische und psychiatrische Einrichtungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Sonstige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder den überbaubaren Grundstücksflächen sowie weitere städtebaurechtliche Regelungen werden im Teilbereich A nicht getroffen. Die diesbezüglichen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 302 (ohne Bezeichnung), Nr. 304 „In den Birken“, Nr. 307 „Südlich des Ramshopsberges“ und Nr. 310: „Rötzberg-Ost“ bleiben von den Änderungen unberührt, so beispielsweise auch die Festsetzung von Anlagen für die Regenwasserrückhaltung. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Teilbereich A nach § 34 des Baugesetzbuches. Auch die wirksamen Örtliche Bauvorschriften (siehe Kapitel 1.2) sind von den Festsetzungen nicht berührt.

Da es sich im Teilbereich A im Wesentlichen um eine Bestandsüberplanung handelt, die Änderungen der Rechtslage nur im Hinblick auf die zulässige Art der Nutzung beinhaltet, sind auch weiter gehende verbindliche Festsetzungen (z.B. zur Erschließung, zur Oberflächenentwässerung etc.) nicht erforderlich. Diesbezügliche Anregungen der Träger öffentlicher Belange können – wie in bisherigen Verfahren – im Rahmen von Einzelgenehmigungen zu berücksichtigt werden.

3.2 Flächen für Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den wirksamen Flächennutzungsplan diverse Flächen für Gemeinbedarf fest. Die festgesetzten Zweckbestimmungen werden entsprechend dem Bestand formuliert. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Fläche für Gemeinbedarf „Schule“: Grundschule samt Außenanlagen an der Waldstraße
- Fläche für Gemeinbedarf: „Kirchliche Einrichtung“: Kirchengebäude am Alten Sandberg
- Fläche für Gemeinbedarf: „Kindergarten“: Kommunale Einrichtung am Alten Sandberg
- Fläche für Gemeinbedarf: „Dorfgemeinschaftshaus“: Einrichtung des Heimatvereines an der Straße Zum Eichenbrink
- Fläche für Gemeinbedarf: „Kirchliche Einrichtung“: Kirche samt Gemeindehaus Hinter der Kirche / Küsterweg; für diese Fläche wird zugleich die denkmalrechtliche Regelung als Gruppendenkmal gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG nachrichtlich übernommen.

Darüber hinaus wird das Fahrzeug- und Gerätehaus der örtlichen Feuerwehr an der Ecke Alter Sandberg / Am Brinke mit dem Symbol für eine Gemeinbedarfseinrichtung innerhalb der Fläche für Wald (siehe unten) festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sind die Standorte und der absehbare Entwicklungsbedarf der o.g. Einrichtungen gesichert. Weitergehende Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden auch hier nicht getroffen.

3.3 Verkehr

Sämtliche öffentlichen Straßen und Wege im Ort werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und mit der Straßenbegrenzungslinie gemäß PlanzVO begrenzt. Dabei handelt es sich zum einen um die Landesstraße L 360, die gemäß § 9 Abs. 6 BauGB samt den Grenzen der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt nachrichtlich übernommen wird. Zum anderen sind es die örtlichen Straßen und Wege, die gemäß § 6 NStrG gewidmet sind.

Die angebauten Flächen außerhalb der Ortsdurchfahrt im Süden der Ortslage werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Darüber hinaus werden textliche Hinweise auf die Regelungen des § 24 NStrG über die Zulässigkeit baulicher Anlagen an Straßen in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m ab Fahrbahnrand nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weiter sind bauliche Anlagen i.S.d. NBauO, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht zulässig. Vorhandene und bauordnungsrechtlich genehmigte bauliche Anlagen genießen allerdings Bestandsschutz.

Mit diesen Festsetzungen werden die Belange des örtlichen und überörtlichen Verkehrs berücksichtigt. Insbesondere ist auch die Erschließung der vorhandenen Bauflächen ausreichend gesichert.

3.4 Grünflächen

Weiter wird eine Reihe öffentlicher Grünflächen in Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Die jeweilige Zweckbestimmung ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Grünflächen:

- Öffentliche Grünfläche „Friedhof“: Örtliche Friedhofsanlage samt Kapelle und Denkmal zwischen Waldstraße und Neuem Sandberg
- Öffentliche Grünfläche „Denkmal“: Kriegerdenkmal in der Platzsituation Zum Eichenbrink
- Öffentliche Grünfläche „Festplatz“: Nordöstlicher Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten innerörtlichen Waldfläche (siehe unten); hier wird der tatsächlichen Nutzung entsprechend eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Öffentliche Grünfläche „Brinkwald“: Mit großen Gehölzen bestandene Fläche an der Einmündung des Alten Sandberges in die Schneerener Straße, die historisch dem ehemaligen Brinkwald zuzuordnen ist.
- Öffentliche Grünflächen „Kinderspielplatz“: Zum einen werden die Spielflächen in den Bebauungsplangebieten In den Birken, am Rötberg-Ost und südlich des Ramhopsberges entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 304, Nr. 307 bzw. Nr. 310 in den vorliegenden Plan übernommen. Zum anderen handelt es sich um die kommunale Spielfläche nördlich des Alten Sandberges, die im Flächennutzungsplan als Teil der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten dargestellt ist. Für sonstige Spiel- und Freiflächen in den Baugebieten ist eine ausdrückliche Festsetzung entbehrlich, da diese Anlagen auch im Rahmen der Vorhabenbeurteilung nach § 34 BauGB zulässig sind.

Weitergehender Regelungsbedarf für öffentliche oder private Grünflächen besteht im Hinblick auf die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

3.5 Flächen für Wald

In zentraler Lage im Ort befindet sich eine größere bewaldete Fläche mit Teichanlage, die von den Straßenzügen Am Brinke und Alter Sandberg begrenzt wird. Dabei handelt es sich um den ehemaligen Brinkwald der örtlichen Landwirte. Heute wird dieser Bereich zum Teil als Park genutzt. Dieses Areal wird aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes als Fläche für Wald festgesetzt. Auf eine ausdrückliche Festsetzung des Teiches als Wasserfläche wird verzichtet, da dieser den Grundwasserkörper nicht berührt.

Ergänzend wird die denkmalrechtliche Regelung für diese Fläche als Gruppendenkmal gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG nachrichtlich übernommen und der Standort des Feuerwehrhauses wird als Gemeinbedarfseinrichtung gesichert (siehe Kapitel 3.2).

3.6 Nachrichtliche Übernahmen

Die folgenden zum Teil bereits genannten Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan – Teil A – übernommen:

Denkmalrechtliche Bestimmungen

In den Gemeinbedarfs- und Waldflächen befinden sich denkmalrechtlich geschützten Gruppen baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG (Kirche mit Pfarrhaus sowie Brinkwald; siehe Kapitel 3.2 und 3.5). Daneben werden in der Planzeichnung die Einzeldenkmale gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG dargestellt. Dies sind historische landwirtschaftliche Gebäude, die als baugeschichtliche Zeugnisse des bäuerlichen Lebens unter Schutz gestellt sind.

Straßenrechtliche Regelungen

Die Regelungen des § 24 NStrG über die Zulässigkeit baulicher Anlagen an Straßen außerhalb der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt sind zu beachten. Danach besteht ein generelles Bauverbot in einer Entfernung bis zu 20 m ab Fahrbahnrand sowie ein Verbot von Zufahrten, die der Erschließung dienen (siehe Kapitel 3.3).

Naturschutzrechtliche Regelungen

Unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage und das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG-H2 Schneerener Geest – Grinder Wald“. Hier ist die LSG-Verordnung vom 02.08.1967 zu beachten. Bei weiteren im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsregelungen nach Naturschutzrecht im Anschluss an das Plangebiet handelt es sich nur um Empfehlungen (z.B. Schutzgrün). Diese entfalten keine verbindlichen Rechtswirkung und werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Weiter gehende naturschutzrechtliche Regelungen, insbesondere die seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregte Festsetzung ortsbildprägender Gehölze, werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da im Teilbereich A lediglich die Art der baulichen Nutzung differenziert wird. Die Stadt Neustadt a.Rbge. prüft derzeit, ob das naturschutzfachliche Ziel durch eine Baumschutzsatzung erreicht werden kann.

Wasserrechtliche Regelungen

Der westliche Teil des Planbereiches A liegt innerhalb des Grundwasservorangebietes, das in der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung Untere Leine (1975) ausgewiesen wurde. Diese fachrechtliche Vorgabe wird hier in Anlehnung an den Flächennutzungsplan als Vorsorgeplanung übernommen; rechtliche Bindungen gehen von dieser Aussage jedoch nicht aus. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Räumstreifen an den Gewässern III. Ordnung gemäß Unterhaltungsverordnung der Region Hannover in einer Breite von 5 m freizuhalten sind von Hochbauten jeder Art und von sonstigen die Gewässerunterhaltung hindernden Anlagen und Bepflanzungen und dass die nach § 91a des Nds. Wassergesetzes erforderlichen Gewässerrandstreife zu beachten sind.⁶

⁶ Diese Ergänzung der Hinweise wird auf Anregung der Region Hannover in Planzeichnung und Begründung aufgenommen.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes – Teil B

4.1 Bauliche Nutzung

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird als Sondergebiet „SO-Pflegeeinrichtung“ festgesetzt. Es dient gemäß textlicher Festsetzung der Unterbringung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere von Alten- und Pflegeheimen samt zugehörigen Nebennutzungen. Mit dieser Festsetzung wird der Standort des vorhandenen Pflegeheimes am Steinhorstweg gesichert und es werden bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Damit schafft dieser Teil der Planung die Voraussetzungen dafür, dass in den übrigen Teilen der Ortslage Schneeren die genannten Nutzungen zur Unterbringung und Pflege alter und behinderter Menschen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden können (siehe Kapitel 3.1).

Im Sinne der Begrenzung der Ausbaumöglichkeiten wird die Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen in dem Sondergebiet wie folgt differenziert:

- In dem straßennahen, überwiegend bereits bebauten Teilgebiet SO-1 sind Wohngebäude, einschließlich derer, die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sowie Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig. Daneben dürfen hier auch therapeutische und psychiatrische Einrichtungen sowie Anlagen für die Verwaltung errichtet und betrieben werden.
- In dem rückwärtigem Teil des Baugebietes SO-2⁷ sind ausschließlich Gebäude und Anlagen für therapeutische und psychiatrische Einrichtungen sowie Anlagen für die Verwaltung zulässig. Damit werden hier ausdrücklich sämtliche Wohnnutzungen ausgeschlossen.
- Dabei werden im Westen und Norden des Sondergebietes SO-1 überbaubare Flächen über den Bestand hinaus ausgewiesen. Damit werden Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen, die auch unter geänderten Rahmenbedingungen im Pflegebereich (z.B. Heimmindestbauverordnung) dem wachsenden Wohnraumbedarf der Einrichtungen auch bei gleichbleibenden Bewohnerzahlen gerecht werden. Insbesondere wird der Bedarf des Trägers der Einrichtung nach baulicher Flexibilität berücksichtigt.

Zur Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Situation in dem Sondergebiet „SO-Pflegeeinrichtung“ wird ergänzend festgesetzt, dass sich die Immissionswerte nach den einschlägigen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete WA i.S.d. § 4 BauNVO richten. Damit wird einerseits der Schutzanspruch dieser Nutzung definiert und andererseits der Störgrad ausgehender Emissionen so begrenzt, dass die Wohnqualität in den angrenzenden Gebieten nicht beeinträchtigt wird.⁸

Das Maß der baulichen Nutzung im gesamten Sondergebiet SO-Pflegeeinrichtung wird mit GRZ=0,4 und GFZ=0,7 festgesetzt. Diese Regelung ermöglicht die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudetraktes für Therapieeinrichtungen und – durch die Optimierung der internen Abläufe – eine Anpassung des Bestandes an die neuen Anforderungen des Heimbetriebes.

7 Der Zuschnitt des SO-2 wurde entsprechend der mittlerweile vorliegenden Neuvermessung aktualisiert: Im Nordosten wird das Sondergebiet um 23 m² zulasten der Grünfläche TG-1 vergrößert, um einen vorhandenen Baukörper einzubeziehen.

8 Diese ergänzende Festsetzung erfolgt auf Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Hannover.

Weiter werden entsprechend der Bestandssituation zwei Vollgeschosse zugelassen und es wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die einzelnen Gebäude unter Beachtung der Grenzabstände nach NBauO eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Im Übrigen wird zur Berücksichtigung gestalterischer Belange eine Örtliche Bauvorschrift für den Planbereich B erlassen (siehe Kapitel 4.4).

Im Südosten des Plangebietes wird der Mitarbeiter- und Besucherparkplatz des Pflegeheimes in das SO-Pflegeeinrichtung einbezogen. Dieser Bereich wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 22 BauGB als Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen festgesetzt.

4.2 Private Grünflächen

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung werden diese mit der Zweckbestimmung „Therapiegärten“ ausgewiesen (vgl. 2. Änderung des Flächennutzungsplanes). Sie dienen der Therapie und Freizeitgestaltung für die Bewohner des Sondergebietes SO-Pflegeeinrichtung und sollen insgesamt als parkartige Grünfläche entwickelt werden. Dabei wird unter Berücksichtigung der naturräumlichen Situation eine Differenzierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen und baulichen Anlagen vorgenommen:

- Im gebäudenahen Bereich (TG-1) dominieren die therapie- und freizeitbezogenen Nutzungen mit zweckgebundener Freiraumeinrichtung (z.B. Minigolfbahnen, Sitzbänke etc.). Hier sind im Interesse des Freiraumschutzes bauliche Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 NBauO bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 400 qm zulässig. Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO dürfen eine Grundfläche von je 15 qm nicht überschreiten.
- Der mittlere Bereich TG-2 dient als Grünfläche zur extensiven gärtnerischen Nutzung. Hier können Kräuter- und Blumenbeete angelegt und Kleintiere gehalten werden. Durch textliche Festsetzung wird die Zulässigkeit baulicher Anlagen insgesamt auf 100 qm begrenzt. Gebäude dürfen ebenfalls eine Grundfläche von je max. 15 qm nicht überschreiten.
- Der rückwärtige Bereich TG-3 ist als naturnahe Grünfläche zu erhalten und zu entwickeln. Bauliche Anlagen und sonstige Oberflächenbefestigungen sind nicht zulässig. Hier ist ergänzend der Hinweis zur Unterhaltung des nördlich angrenzenden Grabens III. Ordnung zu berücksichtigen: Ein Räumstreifen von 5,0 m Breite ist freizuhalten von Hochbauten jeder Art und von sonstigen die Gewässerunterhaltung hindernden Anlagen und Bepflanzungen. Daneben sind die nach § 91a des Nds. Wassergesetzes erforderlichen Gewässerrandstreifen zu beachten.⁹

Auf der Grundlage dieser Festsetzungen können die seitens der Heimeinrichtung geplanten Freiflächennutzungen realisiert werden. Zugleich wird der Bestand von Natur und Landschaft durch überlagernde Festsetzung naturschutzbezogener Maßnahmen gesichert und entwickelt (siehe unten).

⁹ Diese Ergänzung des Hinweises wird auf Anregung der Region Hannover in Plan und Begründung aufgenommen.

4.3 Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen

Ergänzend zu den o.g. Zweckbestimmungen werden überlagernd folgende Flächen für naturschutzbezogene Maßnahmen festgesetzt:

- Im Norden wird die Teilfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind entsprechend der o.g. Zweckbestimmung die vorhandenen Biotopflächen zu erhalten und als ruderale Gras- und Staudenflur samt Gehölzaufwuchs zu entwickeln.
- An der westlichen Grenze des Plangebietes (TG-2 und TG-3) befindet sich eine lockere Anpflanzung mit einzelnen Laubbäumen. Hier wird ein 3 m breiter Streifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Festsetzung der o.g. Maßnahmen ebenso wie die zusätzliche Anpflanzung von Laub- oder Obstbäumen innerhalb der Teilbereiche TG-1 und TG-2 der privaten Grünfläche erfolgt im Sinne der Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht. Eine naturschutzfachliche Bilanzierung und die Begründung der Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 5.2 dargelegt.

4.4 Örtliche Bauvorschrift¹⁰

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 98 NBauO werden Örtliche Bauvorschriften i.S.d. § 56 NBauO in den vorliegenden Bebauungsplan, Teil B, aufgenommen. Während für die übrige Ortslage im Planteil A die bestehenden Regelungen der Satzung aus dem Jahre 1978 (siehe Kapitel 1.2) herangezogen werden können, wird hier eine Neuregelung erforderlich.

In Anlehnung an die bestehende Satzung im Geltungsbereich der so genannten übrigen Ortslage werden lediglich einige Rahmen setzende Vorschriften im Hinblick auf die fernwirksamen Dachflächen getroffen, die auf die Beachtung der ortstypischen Bauweise abzielen. Zulässig sind in der Regel nur geneigte, rot oder rotbraun (Farbspektrum nach RAL 840 HR) eingedeckte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer, wobei die Abwalmungen von untergeordneter Größe sein müssen. Für kleine Anbauten, Nebenanlagen und Garagen werden auch geringer geneigte Dächer oder Flachdächer zugelassen. Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Firstoberlichter o.Ä.) sowie für Wintergärten und Solar- oder Fotovoltaikanlagen.

Ergänzend werden einige formalrechtliche Bestimmungen der NBauO in die Satzung aufgenommen, nämlich Bestimmungen zu Ordnungswidrigkeiten und zum Inkrafttreten der Satzung.

¹⁰ Die Ergänzung des Bebauungsplanes um die Örtliche Bauvorschrift erfolgt auf hausinterne Anregung der Verwaltung.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Orts- und Siedlungsstruktur

Im Sinne der Zielsetzungen des Bauleitplanverfahrens wird mit den getroffenen Regelungen, insbesondere mit dem Ausschluss der Alten- und Pflegeheime sowie der zugehörigen Nebennutzungen wie therapeutischen und psychiatrischen Einrichtungen in dem Teilbereich A und der Schaffung neuer Baurechte im Teilbereich B, eine Entflechtung der Nutzungen im Ort und eine Minimierung der Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung erreicht (siehe Kapitel 3.1).

Innerhalb des Teilbereiches A sind keine weitere Auswirkungen auf die Ausübung anderer Nutzungen oder sonstige Belange zu erwarten, da hier lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Die Festsetzungen der Baugebiete und die sonstigen Nutzungsregelungen erfolgen mit Blick auf die tatsächliche Nutzung. Insbesondere werden mit der Festsetzung ausgedehnter Dorfgebiete (MD) die vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betriebsstandorte gesichert und generell die den Ort Schneeren prägenden Belange der Landwirtschaft vorrangig berücksichtigt. Umgekehrt werden die Ansprüche der Wohnbevölkerung in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, aber auch in den Misch- und Dorfgebieten gewahrt. Weitergehende Fragestellungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, möglicher immissionschutzrechtlicher Vorgaben o.Ä. sind im Einzelfall bei der Vorhabengenehmigung zu prüfen, die im Übrigen nach den §§ 34 und 35 BauGB durchzuführen ist.

Mit der Ausweisung neuer Bau- und Grünflächen im Teilbereich B wird eine behutsame Arrondierung des Siedlungsgefüges geregelt. Diese stellt mit den festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten für die Pflegeeinrichtungen zugleich die Voraussetzung für die angestrebte Entflechtung der Nutzungen dar.

5.2 Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Nach Maßgabe des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist grundsätzlich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als umweltschonender Belang im Rahmen des Bauleitplanverfahrens anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bezüglich der Nutzungsregelungen im Planteil A ist eine differenzierte Behandlung dieses Belanges entbehrlich, da es sich hier bei den Bauflächen ausschließlich um Flächen handelt, für die bereits Baurechte bestehen. Festsetzungen zur Kompensation möglicher Eingriffe sind somit nicht erforderlich (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB). Weitergehende Regelungen können ggfs. im Einzelfall im Rahmen der Vorhabengenehmigung getroffen werden.

Für den Teilbereich B hingegen, mit dem neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im bisherigen Außenbereich vorbereitet werden, wird eine Eingriffsbeurteilung und -bilanzierung vorgelegt¹¹.

¹¹ Bearbeitung gemäß Landesregierung Nordrhein-Westfalen: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung

Bestand Biotoptypen

Die Erfassung des Bestandes von Natur und Landschaft erfolgte mit Hilfe einer Biotoptypenkartierung¹² (siehe Anhang 2). Die Biotoptypen werden im Folgenden kurz beschrieben und bewertet:

- Gebäude und versiegelte Flächen (X; Grundwert 0)
- Freiflächen nördlich der bestehenden Gebäude: Grünflächen mit Scherrasen GR bzw. Zier- und Gemüsegarten (PH) mit Sitzbereichen, Zierteich und Wallaufschüttung (vermutlich Bodenaushub, Gartenabfälle) mit kurzlebiger Ruderalflur, intensiv genutzt und strukturarm (Grundwert 2).
- Nördlich angrenzend: Senke (Quellflur) mit brach gefallenem mesophilem Grünland feuchter Standorte (GMF) in artenarmer Ausprägung, dominiert von Rasenschmiele und Wolligem Honiggras, daneben nur wenige Kräuter (z.B. Sauerampfer) und Flatterbinse. Z.T. auch Vorkommen von Drahtschmiele; bereichsweise Birkenanflug. Vorkommen von Heuschrecken (nicht untersucht). Untergeordnete Einbeziehung in die Nutzung als Park. Einstufung als 5 - 15 Jahre alte Brachfläche (Grundwert 5). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze Einzelbäume (Birken, Eiche, Salweide), nicht gesondert bewertet.
- Östlich an das Plangebiet angrenzend: Bodensaurer Eichenmischwald (WQ) mit Eichen und Birken, starkes Baumholz. Gestört durch Nutzung als Park.

Bewertung Schutzgüter

Auf dieser Grundlage sowie weiteren landschaftsplanerischen Grundlagen ergibt sich folgende Beurteilung der naturschutzfachlichen Schutzgüter:

- Boden: Pseudogley aus lehmigem Sand, reliktsche Torfauflage (ehem. Niedermoor). Im Bereich der Grünlandbrache besonderer Schutzbedarf aufgrund der extensiven Nutzung.
- Wasser: Grundwasserneubildung relativ hoch (200-300 mm/Jahr), Gefährdung gegenüber Stoffeinträgen aufgrund ausreichend mächtiger Deckschichten gering, Quellflur, besonderer Schutzbedarf.
- Arten und Lebensgemeinschaften: Grünlandbrache im rückwärtigen Bereich mit Vorkommen von Heuschrecken, evtl. gefährdete Arten, besonderer Schutzbedarf.
- Landschaftsbild: Naturräumliche Einheit Rehburger Moorgeest: stark bewegte Endmoränenzüge im Wechsel mit Schmelzwasserrinnen, die von Hoch- und Flachmooren erfüllt sind. Auf den trockenen sandigen Böden ursprünglich Stieleichen-Birkenwälder, heute Kiefernforste, moorige Senken z.T. kultiviert und als Grünland genutzt; naturraumtypisches Erscheinungsbild weitgehend erhalten, Eichenwäldchen und Grünlandsenke mit hoher Eigenart, Vielfalt und Naturnähe, besonderer Schutzbedarf.

12 Drachenfels, Olaf von (1994): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

Eingriffsbeurteilung

Zur Vermeidung bzw. Minderung möglicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird die Ausdehnung und die Ausnutzbarkeit des Sondergebietes SO-Pflegeheim räumlich bzw. quantitativ begrenzt. Darüber hinaus werden die Freibereichsnutzungen in der privaten Grünfläche geregelt und erhaltenswerte Biotopstrukturen werden gesichert.

Gleichwohl können die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen absehbarerweise zu folgenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen:

- Zusätzliche Überbauung und Befestigung innerhalb des SO-Pflegeeinrichtung in der Größenordnung von ca. 500 qm
- Maximale Oberflächenversiegelung in der privaten Grünfläche, Teilbereich TG-1, in der Größe von 400 qm
- Wertminderungen von Teilen der Grünlandsenke im Bereich TG-2 durch Versiegelung von 100 qm und intensivere Nutzung.

Ausgleichsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan werden innerhalb der privaten Grünflächen „Therapieärten“ eine Reihe von Vorgaben für naturschutzbezogene Maßnahmen festgesetzt. Während es sich dabei z.T. lediglich um die Sicherung des Bestandes handelt (z.B. Vermeidung von Eingriffen im rückwärtigen Bereich TG-3), können die wie folgt festgesetzten Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Eingriffsausgleich angerechnet werden.

- Anpflanzung von je 5 Bäumen in den Teilbereichen TG-1 und TG-2. Hier kommen insbesondere Birken (*Betula pendula*), Eichen (*Quercus robur*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) als Laubbäume, alle mit Stammumfang von mind. 12/14, sowie Hoch- oder Halbstämme von Obstbäumen so genannter alter Lokalsorten (Äpfel – Boskop, James Grieve, Kaiser Wilhelm etc.; Birnen – Gellerts Butterbirne, William Christ etc; Früh- oder Hauswetschgen; Knorpelkirschen) in Betracht. Je Pflanzung wird eine Fläche von 50 qm¹³ mit dem Grundwert 6 auf den Ausgleich angerechnet.

Die o.g. Auswahl von Gehölzen berücksichtigt die Anregungen der Landwirtschaftskammer Hannover zu Anpflanzungen in der Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen. Insbesondere mit dem Verzicht auf potenzielle Wirtspflanzen für Krankheitserreger, z.B. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), wird ein Beitrag zum vorbeugenden Pflanzenschutz geleistet.

Durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird ein Defizit mit einem Flächenwert von 3.710 ermittelt (siehe Anhang 3), das durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist. Diese werden durch die ökologische Waldsanierung einer Forstfläche nördlich von Mardorf realisiert. Hierfür vorgesehen ist ein Teilbereich des Flurstückes 88, Flur 11, in der Gemarkung Schneeren (siehe Anhang 4, 5). Es erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung von monostrukturiertem Kiefernforst zu naturnahem Mischwald. Unter Verwendung des Aufwertungsfaktors 3 ist eine Fläche von 1.236 qm zzgl. 30 % Rückestraßen, erforderlich (in der Summe ca. 1.600 qm).

13 Gemäß Arbeitshilfe: Kronentraufbereich nach 30 Jahren

Zur Sicherung der Ausgleichsfunktion werden die o.g. Maßnahmen im Plangebiet als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt und etwaigen Eingriffen innerhalb des Sondergebietes SO-Pflegeeinrichtung zugeordnet. Sie sind innerhalb von einem Jahre nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung durchzuführen.

Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen wird zwischen der Stadt Neustadt a.Rbge. und dem Träger der Heimeinrichtung ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Durchführung und Kostenregelung der Maßnahmen beinhaltet. Dieser Vertrag sowie die dingliche Sicherung im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes liegen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vor.

5.3 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit

Aufgrund der jüngsten Änderungen des Baugesetzbuches besteht gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB für bestimmte Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren. Da sich die vorliegende Planung auf Baugebiete und Vorhaben bezieht, die nicht im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB liegen bzw. die die im Gesetz genannten Mindestgrößen nicht erreichen, entfällt hier das Erfordernis weitergehender Untersuchungen, wie sie ansonsten für die Durchführung von Städtebauprojekten vorgeschrieben sind.

6 Durchführung der Planung

6.1 Ver- und Entsorgung

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung des Planbereiches gesichert, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan weitgehend um die Überplanung des bereits erschlossenen Bestandes in der Ortslage Schneeren handelt. Für die Versorgung mit Strom und Wasser sind die Stadtwerke Neustadt a.Rbge. GmbH bzw. der Wasserverband Garbsen-Neustadt zuständig, die Gasversorgung wird von der Westfalica GmbH in Bad Oeyenhausen durchgeführt und für den Anschluss an die Telekommunikation die Deutsche Telekom AG zuständig.

Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den öffentlichen Straßen und Wegen. Soweit künftig Erschließungsbaumaßnahmen durchgeführt werden, können die einschlägigen Vorgaben der Leitungsträger bzgl. der Abstimmung von Trassen und Bepflanzungen berücksichtigt werden. Insbesondere die Koordination der erforderlichen Arbeiten wird durch rechtzeitige Unterrichtung der Leitungsträger über den Beginn der Baumaßnahmen ermöglicht.

Um die Stromversorgung sicherzustellen, betreiben die Stadtwerke Neustadt eine Reihe von Trafostationen in der Ortschaft Schneeren. Die Festsetzung dieser Anlagen ist nicht erforderlich, da sie in den Baugebieten generell als Nebenanlagen zulässig sind. Die Beurteilung von Bauvorhaben, so auch die Errichtung von Ver- und Entsorgungsanlagen, erfolgt nach § 34 BauGB. Für den Planbereich B ist keine neue Trafostation erforderlich.

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung wird über den Anschluss des Ortes an die zentrale Kanalisation der Stadt Neustadt a.Rbge. sichergestellt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt z.T. dezentral auf den Grundstücken, z.T. zentral über die kommunale Abwasserkanalisation.

Eine abschließende Behandlung dieses Belanges ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens, da der vorliegende Bebauungsplan für den Planteil A nur die zulässige Art der Nutzung regelt. Im Planbereich B, in dem neue Bau-rechte geschaffen werden, handelt es sich um einen bedingt für die Versickerung geeigneten Bereich. Näheres wird in den wasserrechtlichen Verfahren zu den jeweiligen Baugenehmigungen geregelt. Dabei sollte im Einzelfall geprüft werden, ob geeignete Maßnahmen zur Versickerung, die auf privaten Grundstücken erlaubnisfrei ist, getroffen werden können.¹⁴

Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist die Abfallentsorgungsgesellschaft mbH der Region Hannover. Die verkehrlichen Belange der Abfallentsorgung werden durch die Planung nicht berührt. Die Anforderungen bzgl. der Größe von Wendeanlagen sowie der Tragfähigkeit von Straßen und Wegen werden berücksichtigt.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a.Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in den niedrig verdichteten Wohngebieten der Ortslage 800 l/min, in den Misch-, Dorf- und Sondergebieten 1.600 l/min.

Bezüglich des Planbereiches A muss festgestellt werden, dass der erforderliche Grundschutz über 2 Stunden nicht flächendeckend gegeben ist. Im Südwesten, im Nordwesten und im Osten des Dorfes ist keine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden. Zur Abhilfe sind im Bereich der Ortslage die Herrichtung des Feuerlöschteiches Tenor und die Anlage weiterer Löschbrunnen in Höhe des Schießstandes und an der Straße In den Birken vorgesehen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen werden die erforderlichen Mittel im städtischen Haushalt für das Jahr 2004 zur Verfügung gestellt.

In der Teilfläche B können nach Angaben des Wasserverbandes Neustadt-Garbsen ca. 800 l/min Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden. Zusätzliches Löschwasser kann hier über einen örtlichen Brunnen in einer Menge von 950 l/min zur Verfügung gestellt werden. Damit ist der Grundschutz für die derzeitige Nutzung gewährleistet. Bei Betriebserweiterungen ist im Zuge der Baugenehmigung zu klären, ob eine Erhöhung der Löschwassermenge erforderlich wird.

6.2 Bodenordnung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich. Durch die Planung entstehen der Stadt Neustadt a.Rbge. mit Ausnahme der Planungskosten für den Planbereich A keine Aufwendungen. Die Planungskosten für den Teilbereich B sowie sonstige Kosten, die aus der Planung für diesen Teilbereich entstehen (insbesondere Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, ggfs. weitere Erschließung) übernimmt der Betreiber der Pflegeeinrichtung als Begünstigter dieser Planung.

¹⁴ Dieser Hinweis zur Versickerung wird auf Anregung der Region Hannover in die Begründung aufgenommen.

6.3 Flächenbilanz

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst die Festsetzung folgender Flächen, und zwar im **Teilbereich A**:

Reine Wohngebiete WR	11.438 qm
Allgemeine Wohngebiete WA (Ortslage)	171.204 qm
Allgemeines Wohngebiet (Mühlenfeld)	25.392 qm
Dorfgebiete MD	100.927 qm
Mischgebiete MI	318.905 qm
Flächen für Gemeinbedarf	21.931 qm
Straßenverkehrsflächen	93.868 qm
Grünflächen	24.402 qm
Flächen für Wald	<u>19.365 qm</u>
Summe Teil A	762.040 qm

sowie im **Teilbereich B**:

Sondergebiet „SO-Pflegeeinrichtung“	
Baugebiet SO-1, inkl. Stellplätze	3.175 qm
Baugebiet SO-2	2.747 qm
Summe	5.899 qm
Private Grünfläche „Therapiegarten“	
Therapiegarten TG-1	<u>1.636 qm</u>
Therapiegarten TG-2	1.260 qm
Therapiegarten TG-3	3.688 qm
Summe	6.607 qm
davon überlagernd festgesetzt	
Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20	3.549 qm
Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b	200 qm
Summe Teil B	12.506 qm

Verfahrensvermerk

Die vorliegende Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“, bestehend aus Teil A und Teil B, wurde im Auftrag der und im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt a.Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 23.01.2004

Planungsgruppe Stadtlandschaft

.....
(Planverfasser)

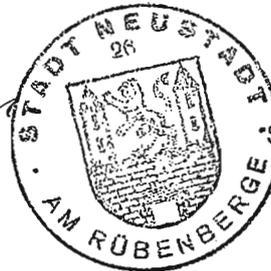
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **19.02.2004** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“ – Teil A und Teil B –, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren, vom **03.06.2003** bis einschließlich **03.07.2003** und erneut vom **17.11.2003** bis einschließlich **01.12.2003** (verkürzte Frist) öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 24.02.2004

Stadt Neustadt a. Rbge.


Bürgermeisterin




Stadtdirektor i.V.