

Stadt Neustadt a. Rbge. – Region Hannover
Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 314 „Heuberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

B E G R Ü N D U N G

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 30. Juni 2011

- B E G L A U B I G T E A B S C H R I F T -

Beglaubigungsvermerk

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 314 „Heuberg“ (Stadtteil Schneeren) übereinstimmt.

Neustadt a. Rbge., den

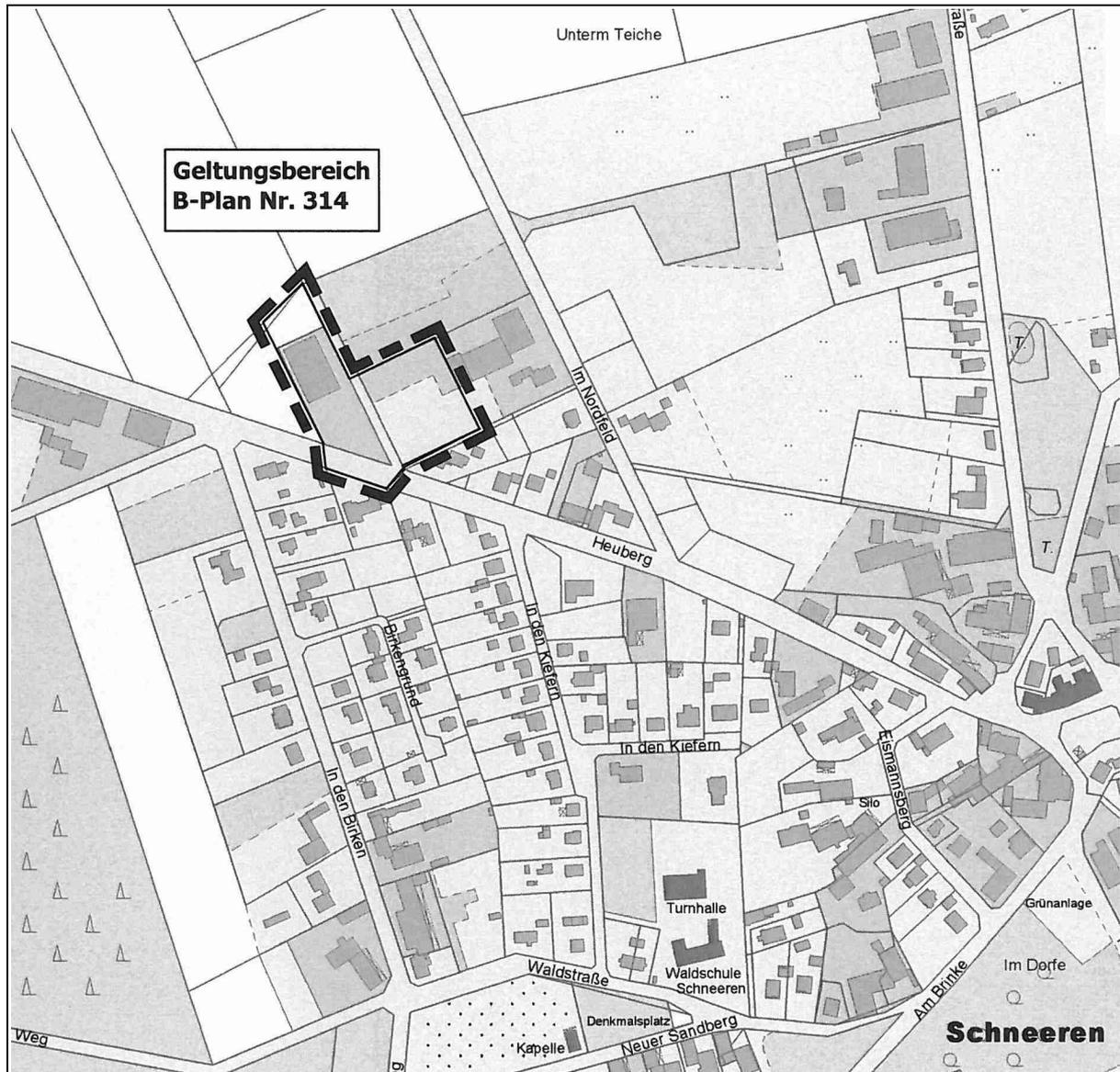
.....
Der Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge. – Region Hannover

Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 314 „Heuberg“

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan

Kartengrundlage: AK5, Gemarkung Schneeren; M 1 : 5.000

Herausgeber: LGLN, RD Hannover – Katasteramt Hannover

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a.Rbge.:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

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

Dipl.-Ing. Georg Böttner



Bebauungsplan Nr. 314 „Heuberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung des Bebauungsplanes

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 30. Juni 2011

- BEGLAUBIGTE ABSCHRIFT -

Inhaltsverzeichnis

0 Planungsrechtliche Vorbemerkung	Seite 2
1 Grundlagen und Geltungsbereich	3
1.1 Örtliche Ausgangssituation	3
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes	3
1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	4
2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1 Bauliche Nutzung	6
3.2 Verkehrsflächen	9
3.3 Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen	10
3.4 Sonstige Festsetzungen und Regelungen	11
4 Auswirkungen der Planung	12
4.1 Städtebauliche Struktur	12
4.2 Immissionschutzrechtliche Belange	13
4.3 Ver- und Entsorgung	13
4.4 Bodenordnung und Finanzierung	14
4.5 Flächenübersicht	14
5 Verfahren und Abwägung	15
5.1 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	15
5.2 Beteiligung zum geänderten Planentwurf	15
Verfahrensvermerke	17

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

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

Dipl.-Ing. Georg Böttner

1

0 Planungsrechtliche Vorbemerkung

Planverfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.12.2009 den Grundsatzbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Heuberg“ im Stadtteil Schneeren gefasst. Das Verfahren wird nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen durchgeführt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 4 ErbschaftssteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. I, Seite 3018)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 314 „Heuberg“ handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da hier die Nutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung vorbereitet wird. Es werden weder UVP-pflichtige Vorhaben begründet noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten somit die vereinfachten Verfahrensvorschriften des § 13 BauGB und es kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden.

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 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.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Schneeren auf der Nordseite der Straße „Heuberg“. Es umfasst das Flurstück 246/7, Teile eines landwirtschaftlichen Weges (Flurstück 242/24) und östlich davon den westlichen Teil der landwirtschaftliche Hofstelle Im Nordfeld 3 (Flurstück 242/19). Neben den o.g. Flurstücken, die alle in der Flur 2 der Gemarkung Schneeren liegen, ist auch ein Abschnitt der örtlichen Erschließungsstraße „Heuberg“ (Flurstück 514/325 in der Flur 9) Teil des Plangebietes.

Aufgrund der Anregungen zum Planentwurf und nach eingehender örtlicher Prüfung wird der Geltungsbereich mit der vorliegenden Planfassung erweitert um den nordöstlichen Teil der Flurstücke 246/5 und 246/6, ebenfalls Flur 2.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

Zustand des Plangebietes (Juni 2010)



Boxenlaufstall



Landwirtschaftliche Nutzfläche

Auf dem o.g. Flurstück 246/7 befindet sich ein seit 2006 nicht mehr genutzter Boxenlaufstall mit Mehrzweckhalle. Dieser wird über vorhandene Zufahrten von der Straße „Heuberg“ aus erschlossen. Östlich und nördlich der Halle befinden ebenfalls befestigte Zu- und Umfahrungen, die der Belieferung der Halle sowie als Abstellfläche dienen. Im Nordosten des Plangebietes handelt es sich um eine Restfläche, die landwirtschaftlich nicht mehr zweckmäßig genutzt werden kann.

Die Fläche östlich des landwirtschaftlichen Weges wird zum Teil als Silagefläche, zum Teil als Kälberwiese genutzt. Während im Westen und Norden land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich an das Plangebiet angrenzen, liegen südlich der Straße „Heuberg“ ausgedehnte Wohn- und Mischgebiete der Ortslage Schneeren.

1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** 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 (Ziel D 1.6.3).

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Der Planbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird von einer Hauptabwasserleitung (A) durchzogen. Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dazu ist die Darstellung des Plangebietes als gemischte Baufläche (M) vorgesehen.

Das Plangebiet liegt nach planungsrechtlicher Beurteilung im Außenbereich (§ 35 BauGB). Im Süden und Osten grenzt der **Bebauungsplan** Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren – Teil A“ an, der in den Jahren 2001 bis 2004 als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wurde (Satzungsbeschluss vom 19.02.2004). Er setzt südlich des aktuellen Planbereiches Wohn- und Mischgebiete sowie östlich ein Dorfgebiet fest und regelt insbesondere den Ausschluss von Alten- und Pflegeheimen in den genannten Baugebieten.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Es wird angestrebt, das in Kapitel 1.2 genannte Flurstück 246/7 samt dem vorhandenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer angemessenen Nachnutzung zuzuführen. Nach einer aktuellen Anfrage beabsichtigt eine im Ort ansässige Dachdeckerfirma, Teile ihrer betrieblichen Lagerhaltung in dem ehemaligen Stallgebäude unterzubringen (Holz-, Baustoff- und Kleinteilelager, Fahrzeuggarage etc.). Die Freifläche zwischen Halle und der Straße „Heuberg“ dient der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und als Lagerplatz. Die vorhandene Umfahrung und die Abstellflächen hinter der Halle sind als Betriebsflächen ebenfalls Teil des Umnutzungskonzeptes. Der Hauptsitz des Dachdeckerbetriebes und die wesentlichen Teile von Betriebsgebäuden und -gelände verbleiben jedoch am jetzigen Standort (Neuer Sandberg).

Da die Genehmigung einer Umnutzung nach dem Stand der planungsrechtlichen Vorgaben nicht in Aussicht gestellt werden kann (siehe Kapitel 1.3), ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser soll zum einen die erforderlichen Festsetzungen für die Entwicklung eines nachbarschaftsverträglichen Mischgebietes treffen, das der Ermöglichung der Nachnutzung der landwirtschaftlichen Bausubstanz dient und zugleich durch die Erweiterung des südlich der Straße „Heuberg“ vorhandenen Mischgebietes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung beiträgt (Vermeidung von Nachbarkonflikten).

Mit Bezug auf eine zur erneuten Auslegung vorgetragene private Einwendung wird ausdrücklich festgestellt, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan – wie grundsätzlich üblich – um einen Angebotsplan handelt, der als Planungsziel die Sicherung und Entwicklung eines nachbarschaftsverträglichen Mischgebietes am Ortsrand der ländlichen Dorflage verfolgt. Ob und welche Nutzungen hier letztendlich unter der Maßgabe des „nicht wesentlich störend“ zugelassen werden können, ist Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Prüfung, die sich im Einzelfall und unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen (z.B. Betriebsbeschreibung) anschließt.

Konkret auf den o.g. Fall des Dachdeckerbetriebes bezogen lässt sich feststellen, dass hier es sich hier bezüglich der Zulässigkeitsbeurteilung von Nutzungen und Betriebsarten erkennbar um eine atypische Fallgestaltung handelt, da lediglich Teile der betrieblichen Lagerhaltung in der ehemals landwirtschaftlich genutzten Halle untergebracht werden sollen. Insoweit steht eine Ausweitung der betrieblichen Tätigkeit oder gar des gesamten Betriebsgeschehens ebenso wenig zu befürchten wie eine theoretisch denkbare nächtliche Nutzung, die möglicherweise eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation begründen könnte.

Zum anderen wird im Bereich der o.g. Hofstelle, wo durch die Planung ein Innenbereich gemäß § 34 entsteht, die städtebauliche Ordnung gesichert. So können Konflikte aufgrund unterschiedlicher benachbarter Nutzungen vermieden werden. Mit den eröffneten Nachnutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten entspricht die Planung den Zielen der Innenentwicklung. Dem städtebaulichen Missstand durch Leerstände in den gewachsenen Dörfern wird entgegengewirkt und der Landverbrauch durch Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen kann verringert werden.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Sicherung der Erschließung sowie zur Arrondierung und räumlichen Abschirmung des Plangebietes werden ergänzend die Straße „Heuberg“, der o.g. landwirtschaftliche Weg und die Restfläche nördlich der Halle in den Geltungsbereich einbezogen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden wie folgt getroffen:

- Die westliche Teilfläche der landwirtschaftlichen Hofstelle Im Nordfeld 3 wird wie der übrige Teil der Betriebsstätte im Bebauungsplan Nr. 312 als Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Generell zulässig sind hier die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO mit Ausnahme der Nrn. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen; Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO). Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten MD ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Ausschluss nach § 1 Abs. 6 BauNVO). Weiter werden auch die in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime samt zugehörigen Nebennutzungen nicht zugelassen (Ausschluss bestimmter Arten nach § 1 Abs. 9 BauNVO).

Zur Abwendung etwaiger immissionsschutzrechtlicher Probleme erfolgt eine räumliche Gliederung des Dorfgebietes MD. In dem südlich gelegenen Teilgebiet MD-2 sind neben den o.g. Nutzungen und Nutzungsarten auch die in Dorfgebieten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Anlagen für Tierhaltung nicht zugelassen (Ausschluss bestimmter Arten nach § 1 Abs. 9 BauNVO).

- Das für die Umnutzung in Aussicht genommene Flurstück 246/7 samt eines 9 m breiten Streifens des Flurstückes 246/6 wird als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier werden die in Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Ausschluss nach § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO). Auch die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime werden nicht zugelassen (Ausschluss nach § 1 Abs. 9 BauNVO).

Mit Bezug auf die in einer privaten Einwendung zur erneuten Auslegung vorgetragene Meinung wird ausdrücklich festgestellt, dass der gemäß § 6 BauNVO erforderliche Mischgebietscharakter im Plangebiet trotz des restriktiven Grundstückszuschnittes als gegeben angesehen werden kann. Denn bei der Beurteilung der Zulässigkeit der geplanten Nutzung ist zu berücksichtigen, dass es sich auch südlich der Straße „Heuberg“ nach den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“ um ein Mischgebiet handelt, hier also mit den vorhandenen Wohngebäuden die erforderliche Mischung von Wohnen und Gewerbe bereits vorhanden ist.

Die o.g. ausschließenden Regelungen zielen darauf ab, die vorhandenen Strukturen am Ortsrand von Schneeren zu erhalten und nicht durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr oder erhöhtes Besucheraufkommen zu belasten. Insbesondere soll im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“, der eine räumliche Bündelung von Heimeinrichtungen im Ort regelt, die Ausbreitung der im Ort ansässigen Heimeinrichtungen zu vermeiden werden. Der Ausschluss baulicher Anlagen für Tierhaltung in dem Dorfgebiet MD-2 dient dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung.

Gleichwohl bleiben die allgemeine Zweckbestimmungen von Dorf- und Mischgebiet gewahrt, da die Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen, die die Vielfalt dieser Baugebietstypen ausmachen, nicht eingeschränkt wird. Im Übrigen sind die hier ausgeschlossenen Nutzungen an anderer Stelle im Ort und im Stadtgebiet vorhanden und zulässig.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO wird in beiden Baugebieten nicht weiter eingeschränkt, was die Nutzung der Freiflächen für bauliche Anlagen der Landwirtschaft (z.B. Silageplatten) bzw. für gewerbliche Zwecke (z.B. Lagerflächen) ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten MD und MI wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO überwiegend nur durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen geregelt. Die Grundflächenzahl beträgt $GRZ = 0,4$. Dies ermöglicht eine dorftypische Bebauungsdichte und berücksichtigt in dem Mischgebiet MI insbesondere den vorhandenen Gebäudebestand. Um darüber hinaus die betrieblich erforderliche Nutzung der Freiflächen zu ermöglichen, darf zulässige Grundfläche hier gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO hier bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8$ überschritten werden, während in dem Dorfgebiet MD die Regelvorschrift der BauNVO gilt.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Traufhöhe TH (Schnittpunkt von Wandfläche und Dachhaut) und die Firsthöhe FH (Scheitelpunkt der Dachhaut). Diese Angaben als Höchstmaße werden für das Mischgebiet MI – hier unter Berücksichtigung des Bestandes – und das Dorfgebiet MD-1 mit $FH = 10,0$ m und $TH = 5,0$ m festgesetzt, wodurch die Höhenentwicklung der Bebauung am Ortsrand begrenzt wird. In dem Dorfgebiet MD-2 wird mit $FH = 9,0$ m und $TH = 4,5$ m sowie mit der ergänzenden Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung auf eine moderate bauliche Entwicklung im Übergang zu der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am „Heuberg“ abgestellt.

Bauweise, Baugrenzen

Die Bebauung in dem Mischgebiet MI und dem Dorfgebiet MD-2 ist in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, d.h. die Gebäude in einer Länge von maximal 50 m müssen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Demgegenüber dürfen die Gebäude in dem Dorfgebiet MD-1 auch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Diese Regelung ist erforderlich, um eine bauliche Nutzung im unmittelbaren Anschluss an die vorhandenen Stallgebäude auf der angrenzenden Hofstelle zu ermöglichen. Dabei sind die Grenzabstände gemäß § 7 ff NBauO einzuhalten.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen, die durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden, wird die bauliche Entwicklung in dem Mischgebiet auf die Bestandssicherung eingeschränkt. Demgegenüber ist das Baufeld in dem Dorfgebiet MD sehr weit gefasst, was den Entwicklungsmöglichkeiten einer potenziellen Bebauung im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 oder 35 BauGB entspricht.

Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO werden baugestalterische Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Diese zielen darauf ab, die Bebauung des Plangebietes in den gestalterischen Zusammenhang des dörflichen Bestandes einzufügen. Sie werden in Anlehnung an die Regelungen für die Gestaltungszone 2 (übrige Ortslage) der Örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Schneeren aus dem Jahr 1978 formuliert und beziehen sich auf Dach- und Außenwandflächen.

- Als Dachform werden ausschließlich Satteldächer auf Hauptgebäuden sowie Pult- und Flachdächer bei kleineren Anbauten und Nebengebäuden zugelassen. Sie sind mit roten bis rotbraune Dachsteinen, bei Wirtschaftsgebäuden auch mit Faserzement- oder Spundwandprofilplatten einzudecken. Ausgenommen von den Regelungen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Firstoberlichter) sowie für Thermosolar- und Fotovoltaikanlagen.
- Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind rote bis rotbraune Ziegel- oder Betonsteine, rote bis rotbraune Faser- oder Spundwandprofilplatten sowie Schindeln und Holzverkleidungen zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Sockel), Nebenanlagen und Garagen.
- Die Farbtöne rot bis rotbraun definiert durch Angaben im Rahmen der im RAL-Farbreigister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben.

Diese baugestalterischen Regelungen begründen einen weit gefassten, aber eindeutig bestimmten Rahmen für die Baugestaltung am Rande des Dorfes. Ergänzend werden formale Bestimmungen bzgl. der Ahndung von Ordnungswidrigkeiten und dem Inkrafttreten der Satzung (ÖBV) aus der Niedersächsischen Bauordnung aufgenommen.

3.2 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Ortes Schneeren an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Landesstraße L 360. Das Plangebiet ist über örtliche Straßen und insbesondere über die jüngst dorf- und funktionsgerecht ausgebaute Straße „Heuberg“ (Flurstück 514/325) zu erreichen. Diese wird auf eine Länge von ca. 50 m in den Geltungsbereich einbezogen und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Von „Heuberg“ führt ein privater Wirtschaftsweg nach Norden und erschließt die angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Dieser Weg wird auf die Tiefe des festgesetzten Dorfgebietes MD ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die öffentliche Straße „Heuberg“. Für das Mischgebiet MI werden zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt, die eine zweckmäßige Befahrung des Grundstückes ermöglichen. Das Dorfgebiet MD ist über den o.g. landwirtschaftlichen Weg erreichbar. Soweit erforderlich kann die Erschließung auch auf der Hoffläche des landwirtschaftlichen Betriebes erstellt und privatrechtlich gesichert werden.

3.3 Grünflächen und naturschutzbezogene Maßnahmen

Das Plangebiet liegt südlich des Landschaftsschutzgebietes „Schneerer Geest – Eisenberg“ (LSG – H 2) und innerhalb des Grundwasservorranggebietes, das in der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung Untere Leine (1975) ausgewiesen wurde. Rechtliche Bindungen gehen von diesen Planungen nicht aus. Weiter ist festzustellen, dass besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23 – 30 BNatSchG im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ebenso wenig betroffen sind wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Auch darüber hinaus liegen Daten über Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung nicht vor. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover 1990 enthält ebenso wie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (1994) keine planrelevanten Aussagen.

Bereits einleitend war darauf hingewiesen worden, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bauleitplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) handelt. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf eine umfassende Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet und keine Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Ziff. b BauGB zu erwarten sind.

Gleichwohl werden aus städtebaulichen Gründen sowie einer Anregung der Region Hannover zum Planentwurf folgend zwei Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen:

- Zum einen handelt es sich um einen 5,0 m breiten Pflanzstreifen im Süden des Mischgebietes MI. Hier sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dieser Pflanzstreifen dient der optischen Abschirmung der geplanten gewerblichen Nutzung. Für die Anpflanzung sollen insbesondere die in den Hinweisen genannten Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation verwendet werden. Die Pflanzabstände der Sträucher sollten 1,50 m nicht überschreiten.

Zum anderen wird der Bereich nördlich des Mischgebietes MI als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist auch hier ein randlicher Pflanzstreifen vorgesehen, der nach den o.g. Maßgaben mit einer Strauchhecke zu bepflanzen und unterhalten ist. Darüber hinaus sollen orts- und landschaftsbildtypische Großgehölze angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Pflanzung ist mit Eichen (*Quercus robur*) im Stammumfang von mindestens 16/18 cm vorzunehmen. Der Abstand der Eichen zu den Grundstücksgrenzen sowie zueinander muss mindestens 8,0 m betragen.

Die Festsetzung weiterer Grünflächen, insbesondere die eines Kinderspielplatzes, ist nicht erforderlich. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich an der Grundschule in ca. 400 m Entfernung. Der in dem Wohngebiet „In den Birken“ festgesetzte Spielplatz ist nicht ausgebaut worden.

3.4 Sonstige Festsetzungen und Regelungen

Neben den vorgenannten Festsetzungen der Baugebiete, Verkehrsflächen und naturschutzbezogenen Maßnahmen enthält der Plan eine Reihe weiterer verbindlicher Regelungen. Im Einzelnen:

- Da der nordwestliche Bereich der Ortschaft Schneeren nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen ist, muss das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken versickert werden. Gemäß textlicher Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf überbauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zur Baugenehmigung zu führen, der bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben der Region Hannover, Team Umwelt, vorzulegen ist (siehe Hinweise).
- Im Planbereich liegen Schmutzwasserleitungen des Abwasserbehandlungsbetriebes Neustadt a.Rbge. (ABN), die auf den privaten Grundstücken durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert sind. Sie werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und ergänzend mit den erforderlichen, 2 x 4 m breiten Schutzstrei-

fen als mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Mit textlicher Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird klargestellt, dass innerhalb dieser Schutzstreifen fest gegründete baulichen Anlagen nicht errichtet und großkronige Bäume nicht angepflanzt werden dürfen.

- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen, die Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG sind. Deswegen ist der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet zwei Wochen zuvor bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen. Dieser Tatbestand wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Struktur

Auch wenn die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nur die Umnutzung eines Stallgebäudes in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sowie die Errichtung weiterer Wohn- und Betriebsgebäude auf einer bestehenden Hofstelle ermöglicht, dient die Planung dem städtebaulichen Ziel der Aktivierung von Bestandspotenzialen und wirkt damit der Inanspruchnahme neuer Bauflächen – wenn auch nur in geringem Umfang – entgegen. Zugleich wird die städtebaulich geordnete Nutzung am nordwestlichen Ortsrand von Schneeren gesichert.

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches sind Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung und damit die Infrastrukturnachfrage im Ort Schneeren nicht zu erwarten. Auch mit sonstigen negativen Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange ist nicht zu rechnen. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Entwicklung am Randes des Dorfes angemessen begrenzt.

4.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Auch hinsichtlich des Immissionsschutzes lassen die nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG erwarten. Laut Betriebsbeschreibung des Dachdeckerbetriebes, der die Nachnutzung des ehemaligen Stallgebäudes anstrebt, erfolgt die Nutzung von Gebäude und Freifläche in der Regel zwischen 7:00 und 17:00 Uhr, in jedem Fall aber ausschließlich zur Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr). Der Umfang des Lieferverkehrs ist mit 2 bis 4 Fahrten pro Tag gering. Eine unzulässige Beeinträchtigung der angrenzenden Misch- und Wohngebiete ist hier ebenso wenig zu befürchten wie im Bereich des Dorfgebietes MD. Hier hat die landwirtschaftliche Nutzung gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO Vorrang. Um etwaigen Immissionsproblemen vorzubeugen, werden bauliche Anlagen zur Tierhaltung in dem dorfzugewandte Teil der Fläche ausgeschlossen (siehe Kapitel 3.1).

Im Übrigen weist die Landwirtschaftskammer Niedersachsen in ihrer Stellungnahme zum Planentwurf darauf hin, dass bei der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebes Immissionen in Form von Geruch, Staub und Geräuschen entstehen können, und zwar während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen. Diese sind in einer dörflich geprägten Siedlung ortsüblich und als Vorbelastung zu dulden.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist gesichert (siehe Kapitel 3.2). Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung kann von folgendem Stand ausgegangen werden:

- 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 ist die Deutsche Telekom AG zuständig. Die Versorgungsleitungen befinden sich ausreichend dimensioniert in der Straße „Heuberg“, die Anschlussleitungen in das Plangebiet können problemlos hergestellt werden.
- Hinsichtlich der **Löschwasserversorgung** hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschutz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in Misch- und Dorfgebieten 1.600 l/min über 2 Stunden. Nach Angaben des Wasserverbandes Neustadt-Garbsen kann diese Löschwassermenge über drei U-Hydranten, die sich in einem Umkreis von 250 m befinden, bei ausreichendem Betriebsdruck aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden.

- Die **Abwasserbeseitigung** erfolgt über den Anschluss an den Schmutzwasserkanal, der in das Klärwerk Empede der Stadt Neustadt ableitet. Für die Oberflächenentwässerung ist die Versickerung auf den Baugrundstücken vorgesehen (siehe Kapitel 3.4). Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist gemäß Anregung der Region Hannover zum Planentwurf im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- Bzgl. der **Abfallentsorgung** ist die Befahrbarkeit der Straße „Heuberg“ gesichert. Die in der Abfallsatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover benannten Anforderungen an die Entsorgung von Abfallbehältern, -säcken oder -container, namentlich die Aufstellung der Abfallsäcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand können problemlos beachtet werden.

Generell gilt, dass die Erschließungsbaumaßnahmen und Grundstücksanschlüsse rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen sind.

4.4 Bodenordnung und Finanzierung

Die Grundflächen im Plangebiet befinden sich – abgesehen von der Straße „Heuberg“ in privatem Eigentum. Der etwaige Verkauf von Grundstücken erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

Aufgrund der Planung sind weder öffentliche Erschließungsbau- noch Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine zusätzlichen Kosten.

4.5 Flächenübersicht

Aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergibt sich folgende Flächenübersicht:

Mischgebiet MI	3.778 qm
Dorfgebiet MD	4.420 qm
Private Grünfläche	676 qm
Straßenverkehrsfläche	815 qm
Verkehrsfläche „Landwirtschaftlicher Weg“	516 qm
Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	10.205 qm

5 Verfahren und Abwägung

5.1 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wurde von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Statt dessen konnte sich die Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch Aushang des Planentwurfes in der Zeit vom 13. bis einschließlich 20.09.2010 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 30.08.2010 im Zeitraum vom 21.09. bis einschließlich 22.10.2010 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.09.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Rahmen der o.g. Verfahrensschritte wurden keine Anregungen von privater Seite vorgebracht. Aus der Behördenbeteiligung liegen zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen vor:

- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen weist auf die ortsübliche Vorbelastung des Plangebietes durch landwirtschaftliche Immissionen hin (Geruch, Staub, Lärm).
- Die Region Hannover regt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes die Anlage einer Heckenpflanzung im Nordwesten des Plangebietes an (Eichen mit dichter Unterpflanzung) und weist auf das Erfordernis hin, die Oberflächenentwässerung des Plangebietes nachzuweisen.

Die zitierten Anregungen werden berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird im Nordosten erweitert, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung werden ergänzt bzw. geändert. Darüber hinaus wird ein Hinweis auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht etwaiger archäologischer Bodenfunde in die Planung aufgenommen. Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen wird eine erneute Auslegung des geänderten Planentwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

5.2 Beteiligung zum geänderten Planentwurf

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 24.01.2011 im Zeitraum vom 03.02. bis einschließlich 18.02.2011 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden nur zu den in Planzeichnung und Begründung gekennzeichneten geänderten Teilen des Entwurfes sowie während der eingeschränkten Auslegungsfrist zugelassen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.01.2011 von der erneuten Auslegung unterrichtet.

Neben einer Reihe von nicht abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum geänderten Planentwurf, bei denen es sich um zustimmende Kenntnisnahmen der Änderungen handelt, ist eine Einwendung von privater Seite vorgetragen worden. Auch wenn sich diese nicht auf die geänderten Planteile bezieht, wurde die Stellungnahme aufgrund ihres grundsätzlichen Charakters abgewogen. Die vorgetragenen Vorbehalte „gegen die Absicht (...), das derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstück auf der Nordseite der Straße Heuberg als 'Mischgebiet' zu überplanen“, werden zurückgewiesen. Dies gilt sowohl für den Vorwurf des sogenannten „Etikettenschwindels“ (siehe Kapitel 3.1) als auch bezüglich des vermeintlich nicht gegebenen Planerfordernisses (siehe Kapitel 2).

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 314 „Heuberg“ im Stadtteil Schneeren gefasst und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 314 „Heuberg“, Stadtteil Schneeren, in der Zeit vom 21.09. bis einschließlich 22.10.2010 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 03.02. bis einschließlich 18.02.2011 öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Planbegründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zusammen mit dem o.g. Bebauungsplan in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

(Siegel)

Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge., den 08. Aug. 2011

gez. Sternbeck
.....
Der Bürgermeister

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

plan:b (Georg Böttner)

Hannover, den 1.7.2011

gez. Georg Böttner
.....
Der Planverfasser