

# Urschrift

**Begründung**  
zum Bebauungsplan  
**Nr. 368 „Fotovoltaikanlagen  
Bahnhof Eilvese“**  
der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Eilvese  
- ergänzendes Verfahren gem. § 214 BauGB -

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2012

**Susanne Vogel ■**  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## Inhaltsverzeichnis

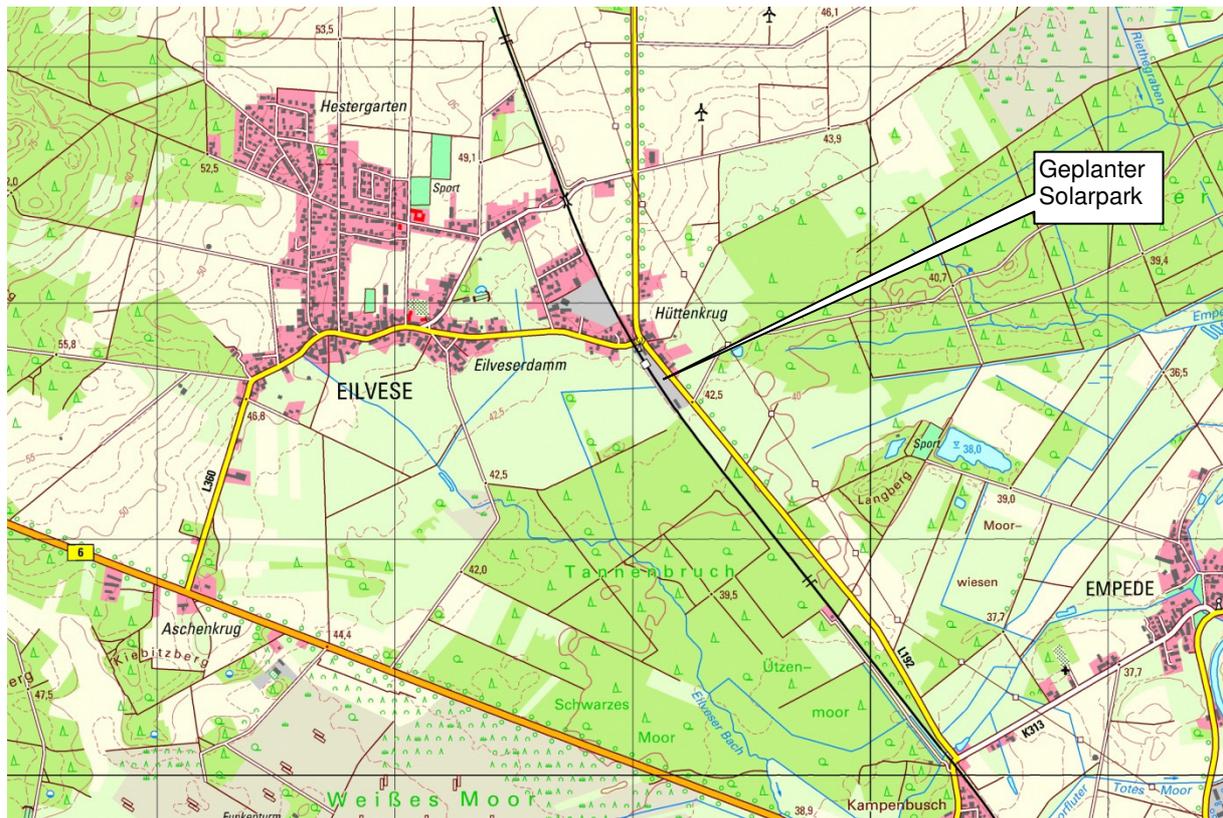
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung .....	4
1.1 Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens (ergänzendes Verfahren).....	4
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	5
3. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans .....	6
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....</b>	<b>8</b>
1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung.....	8
2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten.....	8
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	10
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	10
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	11
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Versiegelung .....	11
3. Flächen mit bedingter Festsetzung .....	12
4. Erhaltungsbindung .....	12
5. Kennzeichnungen .....	12
6. Nachrichtliche Übernahmen .....	12
a) Landschaftsschutzgebiet.....	12
b) Bauverbotszone, OD-Grenze .....	12
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	13
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	13
<b>V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange).....</b>	<b>13</b>
1. Erschließung, Belange des Verkehrs, Entwässerung .....	13
2. Belange der Versorgung mit Energie .....	13
3. Belange des schienengebundenen öffentlichen Personenverkehrs.....	13
<b>VI. Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>14</b>
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	14
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	15

3. Eingriffsregelung .....	16
<b>VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....</b>	<b>16</b>
<b>VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....</b>	<b>16</b>
<b>Verfahrensvermerke.....</b>	<b>17</b>

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist der Antrag der Fa. „Liegenschaften Eilvese GmbH“ auf dem ehemaligen Bahngelände zwischen der Bahnstrecke Hannover – Bremen und der Straße „Am Hüttenkrug“ (L 192) (Flurstück 143/8) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Solarparks (Fotovoltaikanlage) zu schaffen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung LGLN  
Übersichtskarte, ohne Maßstab, genordet

Bei den Flächen handelt sich um ein brachliegendes, ehemaliges Bahngelände, das inzwischen entwidmet und von der Deutsche Bahn AG an die Fa. „Liegenschaften Eilvese GmbH“ verkauft wurde.

Die Stadt unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen in ihrem Stadtgebiet. Sie hält die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Bahnanlagen für einen Solarpark für städtebaulich sinnvoll. Die Flächen liegen sowohl im Immissionsbereich der Bahnstrecke als auch der Landesstraße. Eine Ansiedlung einer schutzbedürftigen Nutzungen ist hier nicht möglich. Die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche für eine neue bauliche Nutzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### 1.1 Wiederaufnahme des Bauleitverfahrens (ergänzendes Verfahren)

Anlässlich einer Entscheidung des Nds. Oberverwaltungsgerichts vom 04.05.2012 – Az.: 1 MN 218/11 – zum Bebauungsplan Nr. 727 „Biomasseanlage Luttmersen“ der Stadt Neustadt a. Rbge., in der das Gericht eine im Internet erfolgte ortsübliche Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – auf die in der Zeitung lediglich nachrichtlich hingewiesen wurde – als mit höherrangigem Recht unvereinbar ansah, hat sich die Stadt Neustadt a. Rbge. dazu entschlossen, diesen bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 368 ebenfalls aufgetretenen

Verfahrensfehler mit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB zu beheben.

Aus diesem Grund wurde eine weitere öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2012 bis einschließlich 10.08.2012 durchgeführt.

Die Planbegründung hat am (erneuten) Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 368 des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 04.10.2012 teilgenommen. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 21.06.2012 in Kraft gesetzt.

## **2. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 368 „Fotovoltaikanlagen Bahnhof Eilvese“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u.a. vor, wenn er für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei dem Bebauungsplan Nr. 368 „Fotovoltaikanlagen Bahnhof Eilvese“ offensichtlich der Fall. Es handelt sich um Flächen, die Teil der Bahnanlagen waren und einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Diese Flächen sollen für einen Solarpark wieder nutzbar gemacht werden.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei der Gesamtgröße des Plangebiets von rd. 1,29 ha und einer GRZ von 0,8 bzw. 0,5 ist offensichtlich, dass die zulässige Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Plangebiets zwischen der Bahnlinie und der Landesstraße offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Vgl. dazu unten Abschnitt I.5!

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, von der Regelung Gebrauch zu machen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten, mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Stadt hat sich entschieden, von dieser Regelung Gebrauch zu machen.

### 3. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind ein Solarpark mit Solarcarportanlagen und Stellplätzen für PKW im nördlichen Teil des Plangebiets sowie mit Fotovoltaik-Freiflächenanlagen im übrigen Plangebiet.

Die Planung hat den Zweck, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen und den Bedarf an Stellplätzen für den Park-and-ride-Verkehr am Bahnhof von Eilvese zu decken.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der geplanten Nutzungen zu schaffen.

### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Bahnanlagen (Flurstück 143/8).

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

An der Westseite gibt es die Bahnlinie Hannover –Bremen, an der Ostseite die Landesstraße L 192. Westlich der Bahn schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, östlich der Landesstraße die vorhandene Wohnbebauung. Am Südrand grenzt ein Gehölz und landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Negative Auswirkungen sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

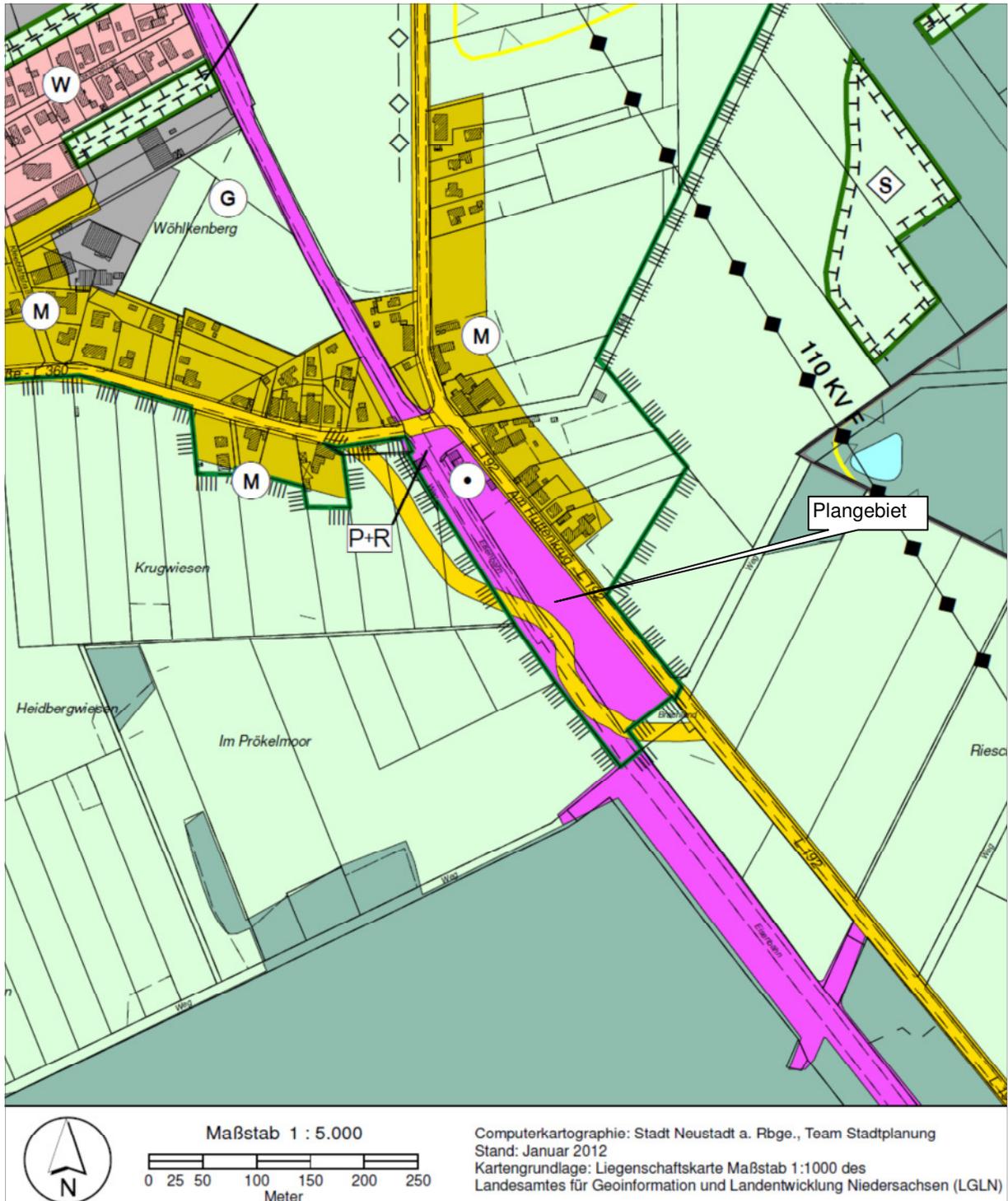
Damit wird der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** von diesem Bebauungsplan eingehalten.

### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. enthält für das Plangebiet die Darstellungen „Fläche für Bahnanlagen“ mit der Haltestelle Eilvese und „öffentliche Verkehrsfläche“ (vgl. den Planausschnitt auf der folgenden Seite). Nördlich des Plangebiets ist ein Standort für eine „Park-and-ride-Anlage“ dargestellt.

Die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ weicht davon ab. Der Bebauungsplan Nr. 368 wird aber im beschleunigten Verfahren aufgestellt (vgl. Abschnitt I.2.). In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Regelung sind gegeben. Durch die geplante Nutzung im Plangebiet wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt: Sie erfolgt auf einem Grundstück, das bislang für eine Nutzung durch die Bahn vorgesehen war und auch baulich genutzt wurde. Die geplante Nutzung stellt eine sinnvolle Folgenutzung der immissionsbelasteten Fläche dar. Die Schaffung von Solarcarportanlagen ergänzt den vorhandenen Park-and-ride-Parkplatz.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Fassung vor der Berichtigung

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Südrand der Ortslage der Ortschaft Eilvese zwischen der Bahnstrecke Hannover – Bremen und der Landesstraße L 192 „Am Hüttenkrug“.



Ausschnitt aus der amtlichen Karte 1 : 5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN

Das Gelände im Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil auf einer Höhe von rd. 45 m üNN. Am Ostrand gibt es eine deutliche Böschungskante mit einem Höhenunterschied von rd. 2 m zur L 192, die auf rd. 43 m üNN liegt (vgl. die Höhenlinien in dem vorstehenden Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000). Die Höhenverhältnisse, die in der AK5 im nördlichen Teil des Plangebiets eingetragen sind, stimmen so nicht mehr. Den Versprung in der Böschung gibt es nicht mehr, da das Gelände aufgefüllt wurde, so dass die Böschungskante im gesamten Plangebiet parallel zur Landesstraße verläuft.

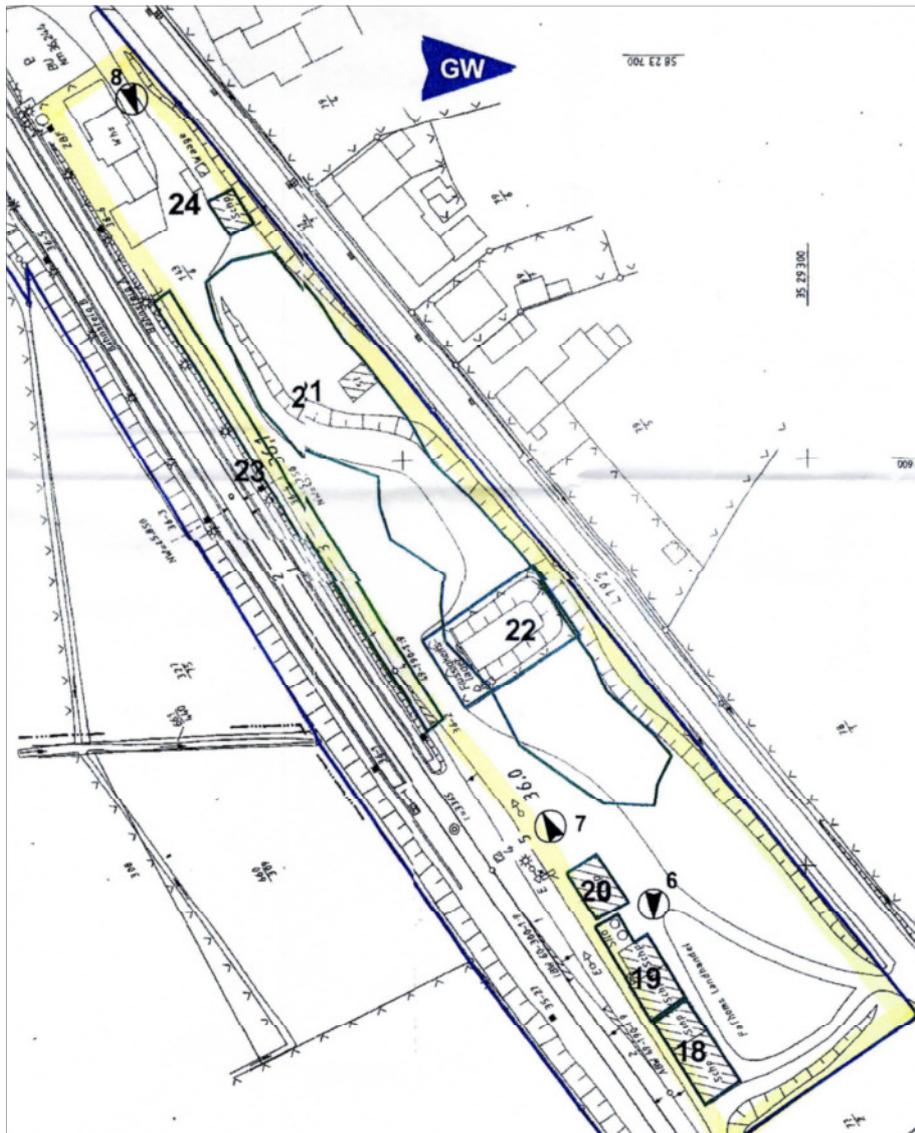
Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung.

### 2. Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert zunächst die Frage, ob sich der Boden für die geplante Nutzung eignet. Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung geht die Stadt davon aus, dass der Boden grundsätzlich eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Inwieweit das auch im Bereich der Bodenaufschüttung der Fall ist, muss im Rahmen der Durchführung der Planung geklärt werden.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen potentiellen Altlastenverdachtsstandort. Die Deutsche Bahn AG hat daher März 1999 vom Institut für Umwelttechnik, Dr. Kühnemann und Partner, Hannover, zur Konkretisierung der Verdachtsmomente und zur

Feststellung des möglichen Gefährdungspotentials eine „Historische Erkundung“ für das Flurstück 143/9 durchführen lassen. Die durchgeführte Bewertung von 7 Altlastenverdachtsflächen (ALVF Nr. 18 bis 24) ergibt unterschiedliche, zumeist aber eher geringe Gefährdungspotentiale. Die „historische Erkundung“ hat die Durchführung „orientierender Untersuchungen“ für drei Altlastenverdachtsflächen (ALVF Nr. 21, 23 und 24) im Plangebiet empfohlen.



Übersichtsplan zu den Altlastenverdachtsflächen, Auszug aus der „Historischen Erkundung“, ohne Maßstab, genordet

Im Mai 2000 wurde dann durch das Institut für Umwelttechnik, Dr. Kühnemann und Partner, Hannover, eine „Orientierende Untersuchung“ (OU) durchgeführt. Dabei wurde aufgrund der Erfahrungen der bisherigen Bearbeitung durch das Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement, Regionalbüro Nord (KSM 21 N), Hannover, das Untersuchungsprogramm um die ALVF Nr. 23 reduziert. Die Bodenuntersuchungen wurden für die beiden Verdachtsflächen im Bereich des Nebengebäudes an der Landesstraße (ALVF Nr. 24) und im Bereich der Bodenaufschüttungen im Plangebiet (ALVF Nr. 21) durchgeführt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Bodenaufschüttungen (ALVF Nr. 21) keine Kontaminationen zu besorgen sind, die eine *konkrete* Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder für das Grundwasser darstellen. Allerdings ist eine *latente* Gefahr für das Grundwasser nicht auszuschließen. Die OU empfiehlt daher eine Detailuntersuchung auf einer bis zu ca. 3.000 m<sup>2</sup>

großen Fläche, um zunächst die räumliche Ausdehnung festzustellen und das Ergebnis im Sinne der Gefahrenabwehr zu bewerten.

Für die übrigen 6 Altlastenverdachtsflächen (Nr. 18 bis 20 und 22 bis 23) empfiehlt die OU die Entlassung aus dem Altlastenverdacht.

Inwieweit die von der OU empfohlene Detailuntersuchung erforderlich ist, muss im Rahmen der Durchführung der Planung geklärt werden.

### 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine **Fläche von rd. 1,29 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Fa. Liegenschaften Eilvese GmbH.

### 4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Fläche gibt es nur noch im nördlichen Teil des Plangebiets. Hier steht das ehemalige Bahnhofgebäude und ein Nebengebäude, das derzeit noch gewerblich genutzt wird.

Ein Großteil der Freiflächen im Plangebiet ist bereits versiegelt. Unversiegelte Flächen und Gehölzbestand gibt es am Ost- und Südrand des Plangebiets. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!**



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 368 „Fotovoltaikanlagen Bahnhof Eilvese“, Stadtteil Eilvese, Luftbild, Stand 04/2010, ohne Maßstab, genordet

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.1). Danach soll sich im Plangebiet ein Solarpark ansiedeln und die Park-and-ride-Anlage am Bahnhof soll durch Solarcarports und zusätzliche Stellplätze ergänzt werden. Nach dieser Vorgabe wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Durch diese Beschränkung der zulässigen Nutzung unterscheidet sich die geplante Art der baulichen Nutzung wesentlich von einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Die Flächen im Plangebiet werden daher als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.

**§ 11 BauNVO**  
**Sonstige Sondergebiete**  
(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen oder festzusetzen, die sich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

Das SO wird wie folgt gegliedert:

Im nördlichen Teil sollen auf einer Fläche von rd. 1.300 m<sup>2</sup> Solarcarports entstehen. Solarcarports sind eine stromerzeugende Unterstellmöglichkeit für Pkw, d.h. es handelt sich um Carports, auf deren Oberseite Solarmodule zur Stromerzeugung montiert werden. Zur Umsetzung dieser Nutzung muss der vorhandene Gebäudebestand, der derzeit noch vermietet ist, abgebrochen werden. Eine kurzfristige Umsetzung der geplanten Nutzung ist daher nicht möglich. Diese Fläche wird als SO-1 festgesetzt. Zulässig sind neben den „Solarcarports“, Stellplätze sowie die für die betrieblichen Zwecke erforderlichen Nebenanlagen und Zufahrten. Freiflächenfotovoltaikanlagen werden ausdrücklich nicht zugelassen, um sicherzustellen, dass die geplanten Carports entstehen. Die öffentliche Nutzung der geplanten Stellplätze wird durch vertragliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger sichergestellt.

Die südlich angrenzende Fläche mit einer Größe von rd. 390 m<sup>2</sup> wird als SO-2 für die Nutzung durch Freiflächenfotovoltaikanlagen und Stellplätze festgesetzt. Solange die Carports im SO-1 nicht hergestellt werden können, sollen hier zur Ergänzung der Park-and-ride-Anlage Stellplätze angelegt werden können.

Die restliche Fläche wird für die Errichtung von Freiflächenfotovoltaikanlagen als SO-3 festgesetzt. Sie umfasst rd. 11.180 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung werden im gesamten SO bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ausgeschlossen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Versiegelung

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im SO grundsätzlich durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und die Oberkante der Fotovoltaikanlagen geregelt.

Das geplante Vorhaben erfordert versiegelte Fläche für die geplanten Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für die innerbetriebliche Erschließung und für Nebenanlagen.

Im SO-1 und im SO-2 wird aufgrund der geplanten Stellplätze eine Bodenversiegelung in erheblichem Umfang erforderlich. Um die Anlagen zu ermöglichen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Freiflächenfotovoltaikanlagen werden auf Gestellen montiert, deren Füße gerammt werden und keine Fundamente benötigen. Hier erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Die Anlagen werden dennoch auf die zulässige Grundfläche angerechnet, da sie das Baugrundstück „überdecken“. Maßgeblich ist hierbei die Projektion der Anlagen auf den Erdboden. Für die Freiflächenfotovoltaikanlagen wird daher eine GRZ von 0,5 erforderlich.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bereich der Solarcarports auf 6 m und im Bereich der Freiflächenfotovoltaikanlagen auf 4 m begrenzt.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch *Baugrenzen* festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zum Rand des Plangebiets grundsätzlich der erforderliche Grenzabstand von 3 eingehalten wird. Am Ostrand des Plangebiets wird im Bereich der Böschung ein 5 m breiter Streifen zum Schutz der vorhandenen Bäume und Sträucher frei gehalten. Im Norden und Süden, wo die Böschung ausläuft, genügt ein 3 m breiter Streifen.

### **3. Flächen mit bedingter Festsetzung**

Der südliche Teil des Plangebiets liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Daher ist hier die Bauverbotszone entlang der Landesstraße zu beachten. Sie ist nachrichtlich in die Plänezeichnung übernommen. Auch innerhalb der Bauverbotszone sollen Freiflächenfotovoltaikanlagen errichtet werden. Allerdings nur bis der zuständige Träger der Straßenbaulast diese Nutzung widerruft, und zwar wenn straßenrechtliche Belange dies erforderlich machen. Daher wird in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr innerhalb der Bauverbotszone eine überbaubare Grundstücksfläche als „Fläche mit bedingter Festsetzung“ (vgl. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) festgesetzt. Das heißt, die Nutzung durch Freiflächenfotovoltaikanlagen ist nur bis zum Eintritt des Umstandes des Widerrufs zulässig. Im Falle des Widerrufs müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer die baulichen Anlagen innerhalb von 3 Monaten nach Aufforderung entschädigungslos beseitigen. Als Folgenutzung wird eine „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzt.

### **4. Erhaltungsbindung**

Im Bereich der Böschung entlang der L 192 gibt es umfangreichen Baum- und Gehölzbestand. Dieser wird im Bereich des SO-3 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

### **5. Kennzeichnungen**

Die im Plangebiet liegende Altlastenverdachtsfläche wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (vgl. Abschnitt II.2).

### **6. Nachrichtliche Übernahmen**

#### **a) Landschaftsschutzgebiet**

Die Flächen im Plangebiet grenzen im Süden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet LSG H-2 „Schneereiner Geest – Grinder Wald“. Die Grenze des LSG ist nachrichtlich in die Plänezeichnung übernommen.

#### **b) Bauverbotszone, OD-Grenze**

Der südliche Teil des Plangebiets liegt an der freien Strecke der Landesstraße L 192. Die Grenze der festgesetzten Ortsdurchfahrt wird nachrichtlich in die Plänezeichnung übernommen.

Die Bauverbotszone entlang der L 192 wird ebenfalls nachrichtlich in die Plänezeichnung übernommen.

## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Stadt keine Maßnahmen durchführen. Notwendig sind nur Maßnahmen des privaten Bauherrn, der die Flächen im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nutzen soll.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche im Plangebiet gehört einem Eigentümer. Zur Bereitstellung von 20 Park-and-Ride-Plätzen plant die Region Hannover im Bereich des ehemaligen Bahngeländes eine entsprechend große Fläche vom jetzigen Grundstückseigentümer zu kaufen. Die Stadt geht davon aus, dass dies einvernehmlich zwischen den Beteiligten geregelt wird. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

### 1. Erschließung, Belange des Verkehrs, Entwässerung

Die geplanten Solarcarports und die Freiflächenfotovoltaikanlagen werden von der Straße „Am Hüttenkrug“ über das SO-1 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt erschlossen.

Im gesamten Bereich des SO-3 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier ist aufgrund der steilen Böschung sowie der Lage außerhalb der festgesetzten OD eine Erschließung von der Landesstraße nicht möglich. Die **Bauverbotszone** wird beachtet. Die Belange des Verkehrs werden daher nicht beeinträchtigt.

Die Feuerwehr hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass vor den Wechselrichtern eine Trenneinrichtung eingebaut werden soll. Der Hinweis wird im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung auf dem Grundstück. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad geplant. Aufgrund der Höhenverhältnisse ist eine Ableitung und Versickerung des Oberflächenwassers im südlichen Teil des Plangebiets möglich.

### 2. Belange der Versorgung mit Energie

Das Vorhaben dient der **Stromerzeugung**. Der in den Solarcarports erzeugte Strom kann als Solartankstelle für das Aufladen von Elektrofahrzeugen genutzt werden. Der erzeugte Strom wird im Übrigen in das Stromnetz der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG eingespeist.

Durch den Bebauungsplan werden daher die Belange der Versorgung mit Energie gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 e) BauGB). Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

### 3. Belange des schienenengebundenen öffentlichen Personenverkehrs

Mit den zusätzlichen Stellplätzen im Bereich der Park-and-ride-Anlage werden die Möglichkeiten verbessert, mit dem Pkw zum Bahnhof Eilvese zu fahren, dort in unmittelbarer Nachbarschaft sein Auto abzustellen und anschließend mit dem Zug weiterzufahren.

Die Stadt erwartet, dass durch die verbesserten Parkmöglichkeiten auch die Nutzung der Bahn als Transportmittel anstelle des Pkw, insbesondere im Berufsverkehr nach Hannover zu-

nimmt. Sie fördert damit den wichtigen Belang des öffentlichen Personenverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Die Deutsche Bahn AG hat im Beteiligungsverfahren, darauf hingewiesen, dass bei Blendwirkungen in Richtung Bahntrasse durch geeignete Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden muss. Der Vorhabenträger hat daraufhin durch Vorlage eines Schreibens seines Solarmodulherstellers nachgewiesen, dass der Reflektionsgrad der Solarmodule unter 6 % liegt. Damit ist eine Blendwirkung grundsätzlich ausgeschlossen.

## VI. Belange des Umweltschutzes

### 1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen geht es um den Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands, der sich mit und ohne Bebauungsplan ergibt.



Luftbild vom Plangebiet mit der Grenze des Plangebiets (weiße Linie) und der Umgrenzung der versiegelten Flächen (blaue Linie), Stand April 2010

Der derzeitige Umweltzustand ergibt sich aus dem vorstehenden Luftbild:

Die Flächen im Plangebiet sind etwa zum großen Teil bereits versiegelt bzw. teilversiegelt durch wassergebundene Decken. Bei der Größe des Plangebiets von 1,29 ha und der bestehenden Versiegelung von rd. 0,7 ha ergibt sich ein Versiegelungsgrad von rd. 54 % das entspricht einer GRZ von 0,54.

Grünstrukturen gibt es am Ostrand des Plangebiets mit dem Gehölzbestand im Böschungsbereich zur Landesstraße und am Südrand.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die geplante Nutzung führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

Das Schutzgut **Boden** wird von der geplanten Nutzung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Flächen im Plangebiet sind bereits zu einem erheblichen Teil versiegelt. Während im nördlichen Teil die Versiegelung in geringem Umfang erhöht wird, müssen im südlichen Teil Flächen entsiegelt werden, um die Freiflächenfotovoltaikanlagen aufstellen zu können.

Beim Schutzgut **Wasser** geht es im vorliegenden Fall um das Grundwasser. Das auf den Solarcarports und den Modultischen anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet versickert werden. Da die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet weitgehend überformt sind, ist der Eingriff beim Schutzgut Wasser insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch **Maßnahmen, die dem Klimawandel** entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es um Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Durch die Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zu diesen Maßnahmen.

Die zum großen Teil versiegelte Fläche mit einem geringen Anteil an Grünstrukturen hat als Lebensraum für **Pflanzen und Tiere** nur geringe Bedeutung. Durch die geplante Errichtung der Fotovoltaikanlagen entsteht eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung.

Der besondere Artenschutz (§ 44 BNatSchG) ist von der Planung nicht betroffen. Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Nachnutzung der ehemaligen Fläche für Bahnanlagen als Solarpark bedingt keine relevanten **Lärmmissionen**, da der Anlagenbetrieb emissionsfrei ist. Durch die Ausrichtung der Solarmodule nach Süden und die Erhaltung der Bepflanzung im Böschungsbereich sind **Lichtreflexionen**, die innerhalb des Siedlungsbereichs von Eilvese zu Störungen führen können, sind aufgrund des geringen Reflektionsgrades (6 %) der Solarmodule nicht zu erwarten.

Auch durch die Parkplatznutzung im nördlichen Teil des Plangebiets sind aufgrund des Abstandes zur benachbarten Wohnbebauung keine Lärmmissionen zu erwarten, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können.

Aufgrund der vorhandenen Eingrünung westlich, südlich und östlich des Plangebiets entstehen durch den Solarpark keine Beeinträchtigungen des **Landschaftsbildes**.

### **3. Eingriffsregelung**

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Solarparks auf einer bereits baulich genutzten Fläche. Die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Fläche für Bahnanlagen für eine neue bauliche Nutzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

An wertvollen Grünstrukturen gibt es nur den Baumbestand entlang der Landesstraße und im südlichen Teil des Plangebiets. Durch die Erhaltungsbindung für die Flächen am Ostrand werden Beeinträchtigungen des Baumbestandes weitgehend vermieden.

Eine Erhaltung des Gehölzbestands im südlichen Teil des Plangebiets ist mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die im Plangebiet entstehenden Beeinträchtigungen die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich ist.

## **VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die Flächen im Plangebiet und die angrenzenden Bereiche nicht beeinträchtigt.

## **VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er fügt sich in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes, durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung einge-

grenzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden Erhaltungsbindungen festgesetzt.

**Die Belange der Versorgung mit Energie, die Belange des Klimaschutzes und die Belange des öffentlichen Personenverkehrs** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme einer bereits baulich genutzten Fläche nur geringfügig beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Belange der Versorgung mit Energie, des Klimaschutzes und des öffentlichen Personenverkehrs die geringfügige Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 368 „Fotovoltaikanlagen Bahnhof Eilvese“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover. Im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens wurden Änderungen an der Begründung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. vorgenommen.

Hannover, im Mai 2012 und Neustadt a. Rbge., im Juni 2012

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.06.2012 den Bebauungsplan Nr. 368 „Fotovoltaikanlagen Bahnhof Eilvese“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20.11.1012

L.S.

**gez. Sternbeck**

---

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss hat am **18.06.2012** gemäß § 214 Abs. 4 BauGB die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens beschlossen.

Eine weitere öffentliche Auslegung wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **10.07.2012** bis einschließlich **10.08.2012** durchgeführt.

Die Planbegründung hat am (erneuten) Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 368 des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **04.10.2012** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 20.11.2012

L.S.

**gez. Sternbeck**

---

Bürgermeister