



## Begründung

Auftraggeber: Stadt Neustadt am Rübenberge

Auftragnehmer: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338  
[email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	3
1.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	3
1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation .....	3
1.4 Flächennutzungsplan, Regionalplanung .....	3
1.5 Berichtigung des Flächennutzungsplans .....	4
<b>2. Inhalt der Planung</b>	
2.1 Städtebauliches Konzept .....	4
2.2 Bauliche Nutzung .....	4
2.3 Verkehrserschließung .....	6
2.4 Landschaftspflege und Grünordnung .....	6
2.5 Oberflächenentwässerung .....	9
2.6 Technische Infrastruktur / Schmutzwasser .....	9
2.7 Altlasten und Immissionen .....	9
2.8 Bau- und Bodendenkmale .....	10
2.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung .....	10
<b>3. Durchführung und Kosten .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Flächenübersicht .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Aufstellungsverfahren .....</b>	<b>11</b>

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I., S. 3634), zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017, BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

Niedersächsische Bauordnung (NBauO), Fassung 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) für die örtlichen Bauvorschriften sowie

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 01. November 2011 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist die Bereitstellung eines Bauplatzes zugunsten einer intensiveren wohnbaulichen Nutzung. Das Plangebiet befindet sich in privater Hand eines Eigentümers.

## 1.3 Geltungsbereich und Bestandssituation

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 0,1 ha in dörflicher Randlage des Stadtteils Dudensen der Stadt Neustadt am Rübenberge. Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße „Alte Wehme“ im Süden. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und Teil einer Fläche für die Landwirtschaft, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 580 im Jahre 1995 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Hofweide“) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde.

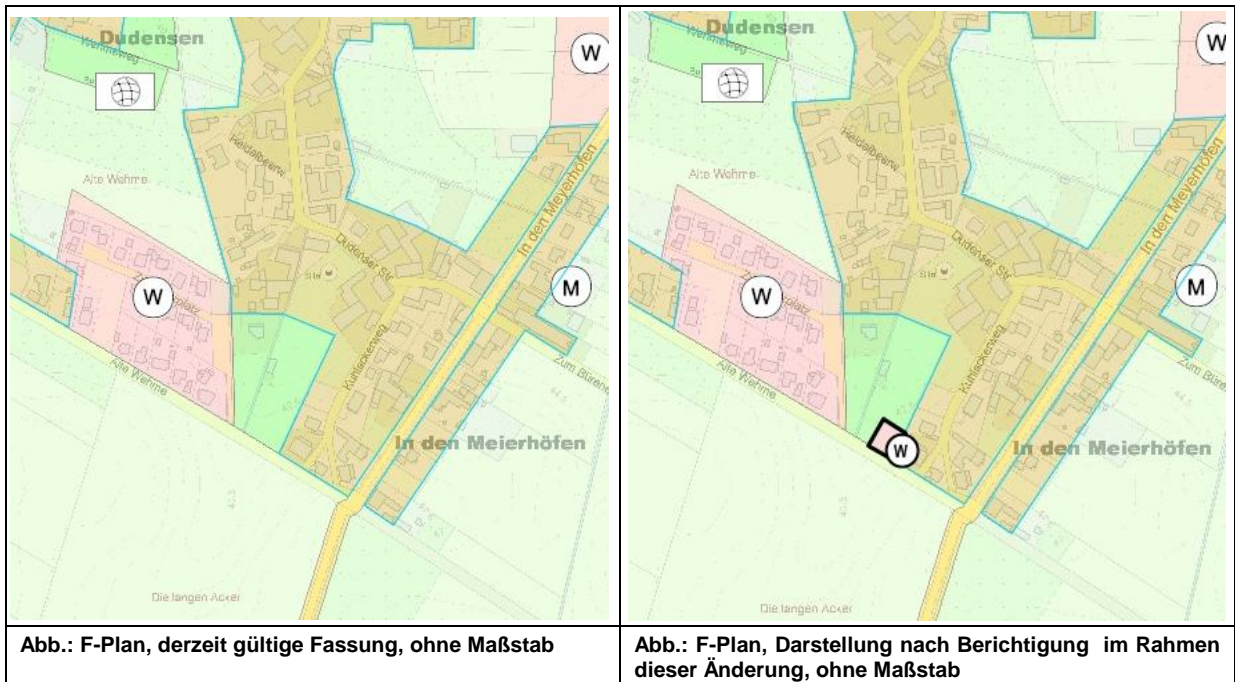
## 1.4 Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) ist der Stadtteil Dudensen der Stadt Neustadt am Rübenberge als Siedlungsbereich ohne spezielle zentralörtliche Funktionszuweisung - wie z.B. die „Ergänzungsfunktion Wohnen“ - dargestellt. Hier besteht nach 2.1.4.03 RROP der Entwicklungsspielraum aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen. Die Ausweisung eines Baugebiets für letztlich ein einziges Baugrundstück wird nicht als Widerspruch zum RROP angesehen, da der Entwicklungsspielraum für den Stadtteil Dudensen weit unterhalb der 5% des Basiszuschlags liegt.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge aus dem Jahre 2002 als Grünfläche dargestellt.

## 1.5 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Zuge der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst (siehe Abbildung unten rechts).



## 2. Inhalt der Planung

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht eine Zweiteilung im Änderungsbereich vor: der östliche Teil (ca. 60% der Fläche) wird als WA festgesetzt. Bei einer Breite von 25 m und einer Tiefe von 28 m ergibt sich so ein Bauplatz in der Größe von 700 m<sup>2</sup>. Dieses Maß entspricht der Festsetzung der maximal zulässigen Grundstücksgrößen im bisherigen Plangebiet des Bebauungsplanes 580. Auf diese Weise wird eine strukturelle Einfügung neuer Bausubstanz in den städtebaulichen Kontext am Ortsrand sichergestellt. Der westliche Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt, um auf diese Weise einen möglichst großzügigen Freiraumzusammenhang zwischen südwestlichem Ortsrand und der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten innerörtlichen Freifläche („Hofweide“) zu erhalten. Eine Aufschüttung ist nur im Teilbereich der WA-Festsetzung zulässig, maximal bis zur Höhe der südlich am Plangebiet vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der Straße „Alte Wehme“.

### 2.2 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglicht, das Gebiet entsprechend der o. g. Zielsetzung der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen um sicherzustellen, dass hier ausschließlich eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden wird. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt die dem zulässigen Maß in dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet entspricht und eine angemessene Ausnutzung dieses ortsrannahen Bereiches ermöglicht. Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten beträgt 50%, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO). Zulässig ist ein Vollgeschoss bei freistehender Einzel- sowie Doppelhausbebauung.

Die Zulässigkeit eines Vollgeschosses ist verbunden mit einer Begrenzung der zulässigen Traufenhöhe auf max. 4,2 m ( $TH_{max} = 4,20$  m). Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass durch die beabsichtigte bauliche Entwicklung der Ortsrandbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Maßgeblich für das Höhenmaß ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der Dachhaut (Gebäudehüllflächen). Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die südwestlich an das Plangebiet angrenzende fertig ausgebaute Straßenverkehrsfläche „Alte Wehme“. Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zur Straße festgesetzt, so dass sich künftig eine traufständige Bebauung ergibt. Diese Festsetzung wird im Hinblick auf eine ruhige, lagerhafte Wirkung von Baukörpern am südlichen Ortsrand vorgenommen.

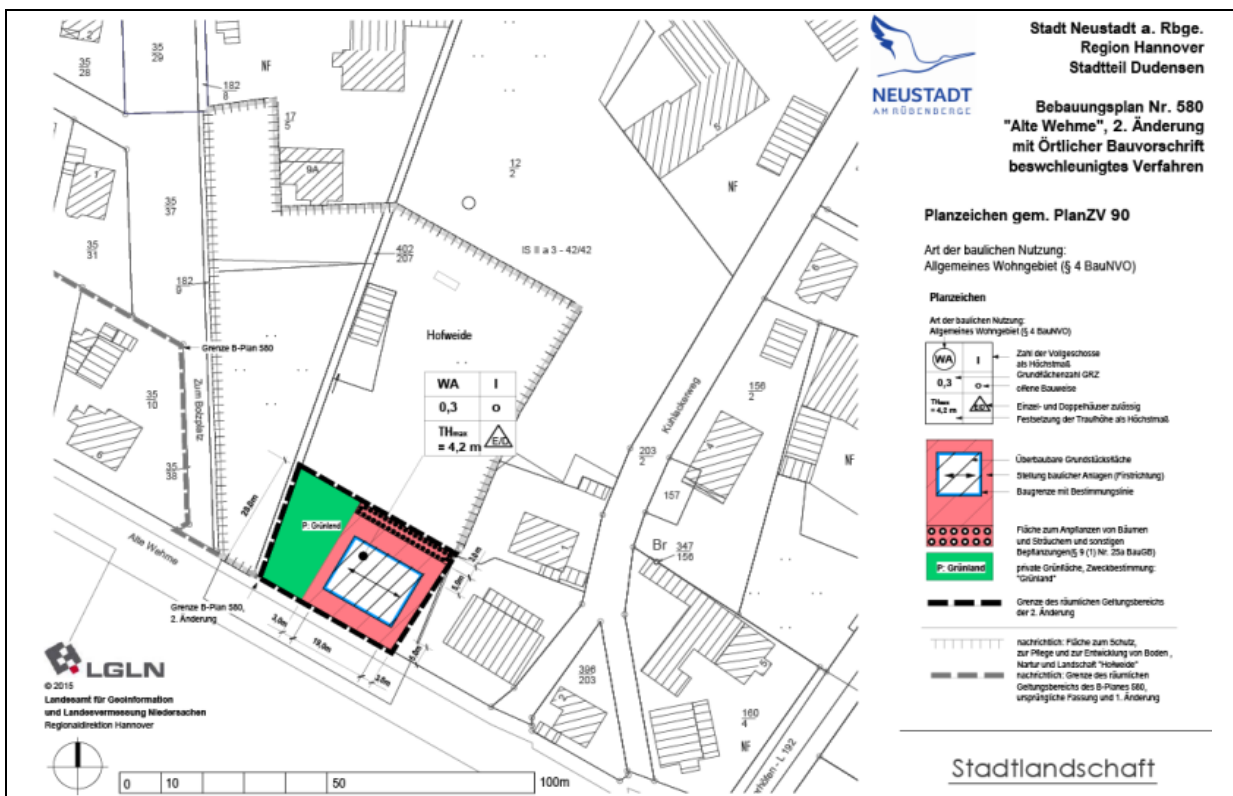


Abb.: Entwurf des Bebauungsplans, Stand: öffentliche Auslegung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet generell eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Lage von Grundstücksfreibereichen. Der Abstand der Baugrenzen zu der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Süden sowie zu der verbleibenden Hofweidefläche im Norden beträgt jeweils 5,0 m. So werden einerseits die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigt, andererseits die angrenzenden Straßen und Freiräume nicht über Gebühr eingengt. Entlang der West- und Ostgrenze hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zum Rand des WA-Gebiets.

## 2.3 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich der Planänderung liegt an der fertig ausgebauten Straße „Alte Wehme“, über die auch die Erschließung des Baugebiets erfolgt. Die Anbindung des Baugebiets an diese Straße und die Abwicklung des Verkehrs auf dem Grundstück liegt in der Hand der/des Eigentümer/s. Im Sinne der gebotenen Verkehrssicherheit ist dafür Sorge zu tragen, dass durch zusätzliche Baulichkeiten oder Bepflanzung keine Sicht behindernden Beeinträchtigungen bei Aus- und Zufahrten geschaffen und verkehrsgerechte Sichtfelder freigehalten werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen der jeweils anstehenden Baugenehmigungsverfahren für die einzelnen Bauvorhaben auf der Grundlage der §§ 46 und 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## 2.4 Landschaftspflege und Grünordnung

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Verbleibende Eingriffe müssen ausgeglichen werden. Dies ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen, wurde aber in der vorliegenden Planung dennoch durchgeführt, weil das Plangebiet räumlich zum Teil in einer früher festgesetzten Kompensationsfläche liegt, die für die bereits erfolgten Eingriffe durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 580 dient. Es muss ein entsprechender Ersatz erfolgen. Die Fläche wird gemäß den Festsetzungen des B-Planes als Obstwiese bewertet. Aufgrund des sehr kleinen Geltungsbereichs für nur ein Baugrundstück erscheint der Verfahrenswechsel gerechtfertigt.

Weiterhin ist zu beachten, dass ein schutzwürdiger Boden versiegelt wird. Dafür ist eine gesonderte Kompensation erforderlich. Die nachfolgende Bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe NRW1 Tabelle stellt Ausgangszustand und den geplanten Zustand gegenüber.

Code	Biotoptyp mit Code	Fläche m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>A. Ausgangszustand</b>				
3.8	Obstwiese (gemäß Festsetzung im best. B-Plan)	1100	6	6600
Gesamtflächenwert A				<b>6600</b>
<b>B. Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>				
1.1	Gebäude, versiegelte Flächen	315	0	0
4.3	Ziergarten > 50% heimische Gehölze	310	2	620
7.2	Gehölzstreifen > 50 % lebensraumtyp. Gehölze	75	5	375
3.8	Obstwiese	401	6	2406
Gesamtflächenwert B				<b>3401</b>
<b>C. Gesamtbilanz</b>				
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A (3401 - 6600)				-3199
Verlust Kompensation B-Plan (Bestand): Obstwiese (700 m <sup>2</sup> x 6)				-4200
<b>Gesamtbilanz</b>				<b>-7399</b>
Zzgl. Kompensationsfläche für Versiegelung Plaggenesch = 315 m <sup>2</sup>				

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (2008)

### **Berücksichtigung des Artenschutzes:**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob durch die Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden können. Schutzgegenstand des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 (2) Nrn. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sowie die in § 45 BNatSchG geregelten Ausnahmen gelten. Da es sich beim Plangebiet um eine vollständig integrierte und im Umfeld weitgehend bebaute innerörtliche Lage handelt, ist nicht von einem Vorkommen der vorgenannten Arten auszugehen. In jedem Falle sind die Vorschriften des § 39 BNatSchG einzuhalten, in dem der allgemeine Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen geregelt ist. Um zu vermeiden, dass wild lebende Tiere beunruhigt oder getötet werden und ihre Lebensstätten beeinträchtigt oder zerstört werden, ist insbesondere eine Gehölzrodung für Bauarbeiten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen, also nur im Zeitraum vom 01. Oktober des jeweiligen Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres.

Vor etwaiger Beseitigung von Bäumen ist zu prüfen, ob sie als Fledermausquartier oder als Brutplatz einheimischer Vogelarten dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Der geeignete Zeitpunkt ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen (i.d.R. Anfang Oktober bis Februar). Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Erhalt Grünland: Die Fläche zwischen Wohngebiet und Graben wird als private Grünfläche festgesetzt, um das hier befindliche Grünland zu erhalten. Bis auf Obstbäume ist keine gärtnerische Nutzung zugelassen. Mit dieser Maßnahme wird die im B-Plan Nr. 580 festgesetzte Teilfläche der Kompensationsfläche erhalten.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebiets wird die Entwicklung eines 3 m breiten Gehölzstreifens auf der Nordseite der Wohnbaufläche festgesetzt. Es sind standortheimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft - erhältlich z.B. in Forstbaumschulen - zu verwenden:

Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU mind. 10-12 cm

Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) Qualität: 1 x verpflanzte Sträucher, Höhe bis 150 cm.

Diese Maßnahme dient zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung und zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Die Maßnahmen werden im Kompensationsvertrag vereinbart. Es ist eine Bürgschaft zu leisten, die jeweils zu 50% nach der Pflanzung und nach drei Jahren Wachstum zurückgezahlt wird.

Externe Maßnahme: Darüber hinaus erfolgt zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden sowie Landschaftsbild eine externe Maßnahme. Dafür steht eine Fläche im Dudenser Moor zur Verfügung, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG H 6 „Dudenser Moor“.

Die für die Kompensation vorgesehene 4.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 154/2, Flur 1, Gemarkung Dudensen ist als Grünlandbrache ausgebildet. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen handelt es sich um eine Ackerfläche, die wieder umgebrochen werden könnte. Als Bodentyp hat sich eine Braunerde aus Sandlöss über Geschiebelehm entwickelt. Das Grundwasser steht oberflächennah an. Im Entwurf des Landschaftsrahmenplans liegt die Fläche in einem Bereich mit hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz. Sie ist Lebensraum von Kammmolch und Moorfrosch, beides streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie. Die Fläche wird als Grünland gesichert und zu einer extensiven Feuchtweide entwickelt, was den Zielen des Landschaftsrahmenplans entspricht.

Bewirtschaftungsauflagen gemäß Kompensationsvertrag:

Die durchzuführende Kompensationsmaßnahme erfolgt auf einer derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche. Im Rahmen der Kompensation wird die im Plan gekennzeichnete Teilfläche in eine extensiv genutzte, feuchte Mähwiese umgewandelt. Diese ist dauerhaft als Grünland zu erhalten und in der Nutzung gemäß den folgenden Festlegungen extensiv zu bewirtschaften:

- Sie ist mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen; das anfallende Mähgut ist immer aufzunehmen und zu entfernen.
- Der erste Mahdzeitpunkt muss nach der Brutzeit, also dem 15.07. des jeweiligen Jahres liegen.
- Jeglicher Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Düngung der Fläche jeglicher Art (mineralisch/organisch) ist unzulässig; ebenso die Ausbringung von sonstigen Sekundärrohstoffdüngern (z. B. Kompost, Gärreste aus Biogasanlagen etc.).
- Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche sind untersagt.
- Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer Herstellung der Maßnahme selbst) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.

Abweichungen von diesen Vorgaben sind mit schriftlichem Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover möglich. Mit der Maßnahme wird folgende Kompensation erzielt:

Bestand, Grundwert	Planung, Grundwert	Fläche	Flächenwert	Zzgl. Komp. Boden*	Externe Maßnahme
Acker (Grünlandbrache), A 3	Feuchtweide, P 5	3.700 m <sup>2</sup>	7.400	315 m <sup>2</sup>	4.015 m <sup>2</sup>
* zur Kompensation von schutzwürdigem Boden (Plaggenesch)					

Damit kann das ermittelte Defizit von 7.399 Werteinheiten zzgl. 315 m<sup>2</sup> für den Boden in vollem Umfang kompensiert werden. Die Maßnahmen wurden mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abgestimmt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind der neuen Wohnbaufläche zuzuordnen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten.



## 2.5 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt (siehe hierzu § 4 Textliche Festsetzungen). Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 2.6 Technische Infrastruktur / Schmutzwasser

Die Ver- und Entsorgung des Bereichs wird durch die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Ver- und Entsorgungsträger gesichert:

<b>Elektrizität und Erdgas</b>	E.ON Avacon
<b>Trinkwasserversorgung</b>	Wasserverband Garbsen-Neustadt
<b>Schmutzwasserentsorgung</b>	Stadtentwässerung Stadt Neustadt a. Rbge. (ABN) / Trennsystem
<b>Löschwasserversorgung</b>	über Trinkwassernetz, Stadt Neustadt am Rübenberge Für das Plangebiet wird gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 als erforderliche Löschwassermenge 96 m <sup>3</sup> /h über die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt. Die Bereitstellung erfolgt über die in der „Alte Wehme“ bzw. dem Kuhlackerweg vorhandenen Trinkwasserleitungen. Das Plangebiet ist erschlossen. Es kann aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 2.760 l/min, über zwei Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck entnommen werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375.  Die neue Hausanschlussleitung wird auf Antrag des Eigentümers hergestellt.
<b>Abfallentsorgung</b>	Aha - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover Die privaten Grundstücksflächen werden nicht mit Leerungsfahrzeugen befahren. Demzufolge erfolgt die Entsorgung der Liegenschaft direkt an der „Alten Wehme“. Die Entsorgung erfolgt über Abfall- und Wertstoffsäcke, die am Abholtag an der „Alten Wehme“ bereit gelegt werden.
<b>Telekommunikation</b>	Deutsche Telekom AG  Die telekommunikationstechnische Versorgung des Planbereichs erfolgt durch das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG. Durch die mit dieser Planung vorbereitete Möglichkeit zur baulichen Verdichtung des bereits heute vorhandenen Baugebiets entstehen keine Veränderungen des Bedarfs an Folge- und Versorgungseinrichtungen. Diesbezügliche Maßnahmen oder Planungen sind daher nicht erforderlich.

Da das Grundstück von diversen vorhandenen Schmutzwasserkanälen weit entfernt liegt, müsste der ABN ggf. das SW-Kanalnetz erweitern und das Grundstück an den öffentlichen Kanal anschließen. Sollte das Grundstück nicht im Freigefälle angeschlossen werden können, weil es zu tief liegt, müsste der Eigentümer ein privates Pumpwerk errichten und über eine Abwasserdruckrohrleitung in das vorhandene Freigefälle-Kanalnetz einleiten. Im öffentlichen Bereich müsste dann der ABN eine Abwasserdruckleitung bis 1 m auf das Grundstück verlegen.

## 2.7 Altlasten und Immissionen

Kenntnisse über Altablagerungen und Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Eine Bombardierung des Plangebiets hat nach bisheriger Kenntnis nicht stattgefunden, so dass aller Voraussicht nach keine Kampfmittel im Boden verborgen sind. Sollten dennoch Verdachts-

momente aufkommen, so ist vor dem Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen eine Oberflächensondierung durch einen geeigneten Fachbetrieb durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Die Planzeichnung wird um den redaktionellen Hinweis ergänzt, dass die Untersuchung des Plangebietes bezüglich etwaig vorhandener Kampfmittel einer künftigen Baugenehmigungsplanung vorbehalten bleibt.

Von den dem Plangebiet benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben können Emissionen ausgehen, die als ortsübliche Vorbelastung anzusehen sind.

## 2.8 Bau- und Bodendenkmale

Die Denkmalliste für Neustadt am Rübenberge weist in der Nähe des Plangebiets zwei Baudenkmale aus: Speicher in der Dudenser Straße 9 und Hofanlage Kuhlackerweg 5.

Gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Anlage in deren Umgebung so zu gestalten, dass das Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt wird. Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt) bzw. dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

## 2.9 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aufgrund der Fernwirksamkeit des neuen Baugebiets am südlichen Ortsrand von Dudensen wird gemäß § 84 NBauO (2012) eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind wortgleich mit denen im Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, ursprüngliche Fassung um auf diese Weise einen gestalterischen Zusammenhang mit der benachbarten Bebauung am südlichen Ortsrand von Dudensen zu erreichen. Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

## 3. Durchführung und Kosten

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch die Änderung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich. Da es sich mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.580 um die planungsrechtliche Anpassung in einem bereits vollständig erschlossenen und weitgehend bebauten innerstädtischen Gebiet handelt werden durch die Umsetzung der Planung keine Kosten auf die öffentliche Hand zukommen. Anfallende Kosten für die Anbindung bzw. Anpassung von Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. -anlagen gehen voll zu Lasten des / der jeweiligen Grundeigentümer / Investoren.

## 4. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet (WA)	700 m <sup>2</sup> = 63,0 %
Private Grünfläche	401,0 m <sup>2</sup> = 37,0 %
<b>Summe der Teilflächen = Plangebiet</b>	<b>1.101,0 m<sup>2</sup> = 100 %</b>

## 5. Aufstellungsverfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge hat in seiner Sitzung am 31.10.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, Stadtteil Dudensen in einem ca. 0,1 ha großen Teilbereich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu überplanen (s. dick gestrichelte Linie in der Planzeichnung).

Das als „normales“ Bauleitplanverfahren begonnene Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) weitergeführt. Die von der Region Hannover geforderte Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt über die Berichtigung des FNP gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Wegen der Größenordnung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche (vergl. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich; desgl. sind Umweltbericht und Zusammenfassende Erklärung in diesem Verfahren nicht erforderlich. Es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die Schutzgüter der Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB von dieser Planung betroffen sind.

### Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntgabe wie folgt durchgeführt: vom 12.12.2011 bis 27.12.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.12.2011 zum Vorbringen von Anregungen mit Fristsetzung bis 27.12.2011 aufgefordert.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2017 in der für Neustadt a. Rbge. zuständigen Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 09.02.2017 bis einschließlich 09.03.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2017 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 09.03.2017 aufgefordert.

### Erneute öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 28.06.2018 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2018 in der Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.08.2018 bis 30.08.2018 gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat den Bebauungsplan Nr. 580 „Alte Wehme“, 2. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 28.06.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit seiner Bekanntmachung in der Hannoverschen Allgemeinen – Leine Zeitung - am 11.12.2018 ist dieser Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Der Bebauungsplan wurde von der Planungsgruppe Stadtlandschaft, Hannover, im Auftrag von und in Abstimmung mit der Stadt Neustadt am Rübenberge ausgearbeitet.

**Dr.- Ing. Harald Meyer**, Architekt und Stadtplaner (Begründung) und  
**Dipl.- Ing. Karin Bukies**, Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin (Kap. 2.4) c/o

## Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,  
Städtebau und Landschaftsplanung  
Lister Meile 21, 30161 Hannover  
Tel.: 0511 – 14391 – Fax: 0511-15338  
[email@stadtlandschaft.de](mailto:email@stadtlandschaft.de)

Hannover, den 29.11.2018

gez. Dr. Meyer

---

Dr.-Ing. Harald Meyer

---

Neustadt a. Rbge., den 04.12.2018

Der Bürgermeister

gez. Sternbeck

L.S.

---

Sternbeck