

Begründung
zur 1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Nr. 960
„Altes Dorf Bordenau“
der Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Bordenau
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2025

Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	7
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
5. Ziele der Raumordnung.....	7
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	8
3. Hochwasserschutz	9
4. Natur und Landschaft/ Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.....	10
5. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	10
6. Bebauungsplan Nr. 960 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Ursprungsfassung	12
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
1. Art der baulichen Nutzung.....	13
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	14
4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
5. Nachrichtliche Übernahme	14
IV. Abwägung	15
1. Öffentliche Belange ohne Umweltbelange	15
2. Belange des Umweltschutzes	16
3. Abwägung: Private Belange	18
Verfahrensvermerke	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Handwerksbetriebs im Stadtteil Bordenau	4
Abb. 2: Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereichs mit den betroffenen Flurstücken	5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Online-Portal der Stadt Neustadt a. Rbge., Zugriff: 28.05.2024)	8
Abb. 4: Lage des Plangebietes zu den Überschwemmungsgebieten in der Umgebung	9
Abb. 5: Lage des Plangebietes zu den Schutzgebieten nach Naturschutzrecht in der Umgebung	10
Abb. 6: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, (Stand 04/2022)	11
Abb. 7: Bäume im Plangebiet	11
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ (Ursprungsfassung vom 23.06.1994)	12
Abb. 9: Auszug Detailkarte Lärmschutzbereich	15

I. Allgemeines

1. Einleitung

Im Stadtteil Bordenau ist seit über 30 Jahren auf dem Grundstück „Steinweg 27“ (Flurstücke 91/3 und 92/4) ein mittelständischer Handwerksbetrieb ansässig, der zur Erhaltung seiner Wettbewerbsfähigkeit am Standort Neustadt a. Rbge. die Modernisierung und Erweiterung seiner Betriebsgebäude plant. Vorgesehen ist der Neubau einer Material- und Maschinenhalle mit integriertem Schulungsraum für die betriebsinterne Ausbildung. Möglich wird die Erweiterung durch den Erwerb eines Nachbargrundstücks, auf dem sich eine ehemalige landwirtschaftliche Scheune befindet, die wegen Bauauffälligkeit beseitigt werden soll.

Das Projekt dient der Sicherung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen in der Stadt und aufgrund der Wiedereinanspruchnahme bereits bebauter Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. unterstützt deshalb das Projekt. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat bereits am 16.09.2019 den Beschluss gefasst, die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen¹.

Die Übersichtskarte zeigt die Lage des Handwerksbetriebs im Stadtteil Bordenau:

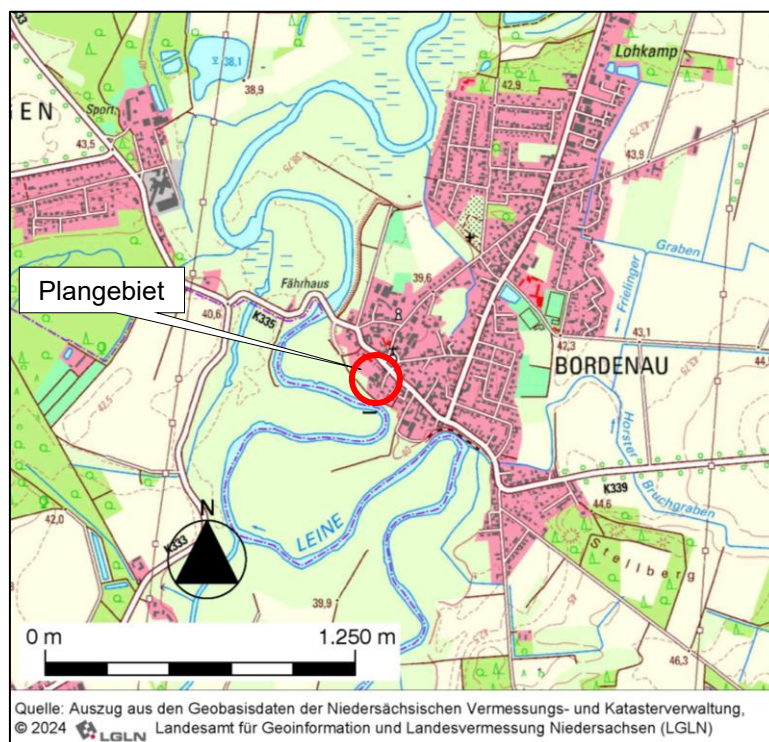


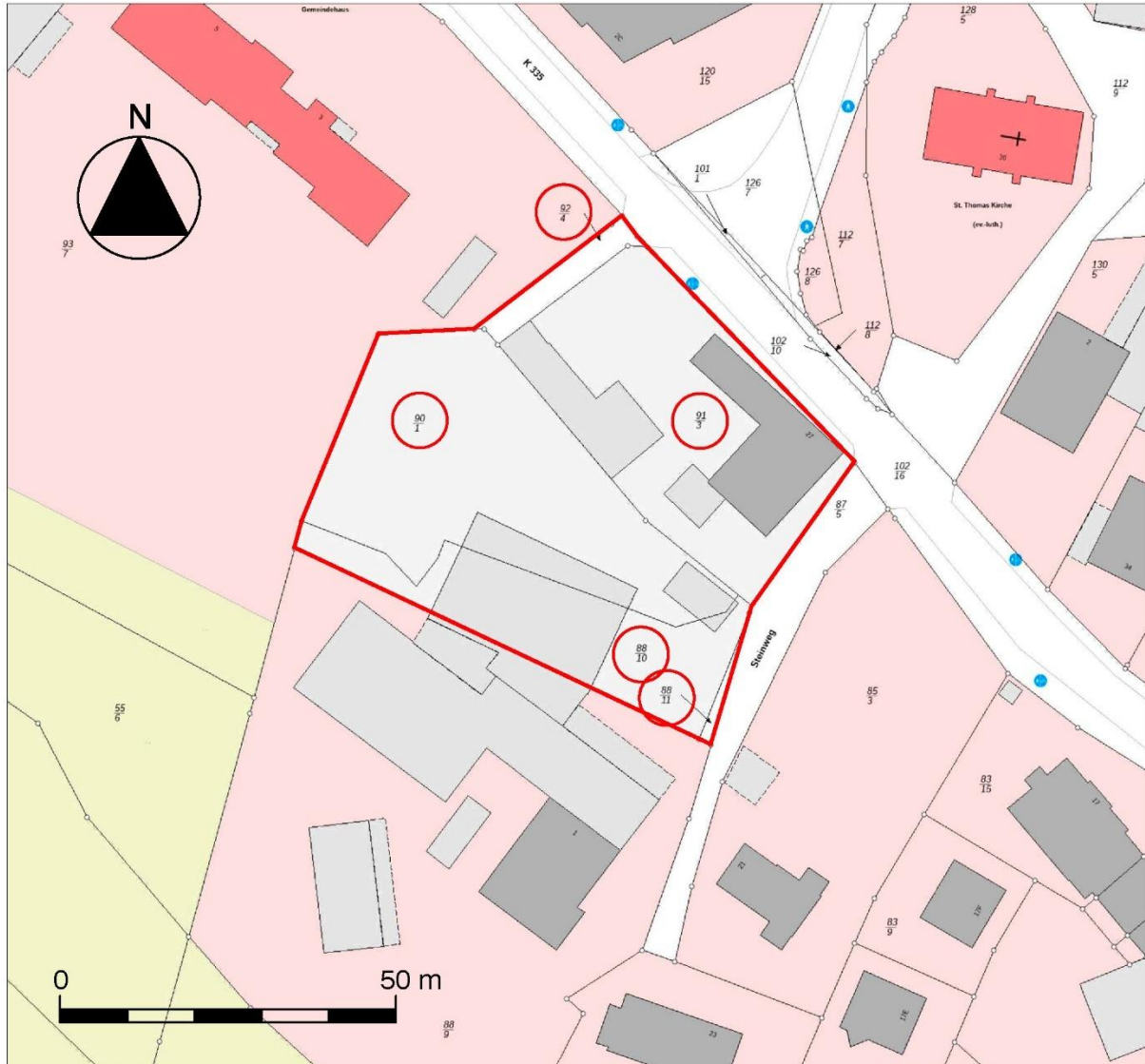
Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Handwerksbetriebs im Stadtteil Bordenau

Die geplante Erweiterung des Betriebsgeländes (Flurstücke 90/1 und 88/10) liegt zum Teil innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und zum Teil außerhalb. Die Flächen innerhalb des Bebauungsplans sind als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt (vgl. Abb. 8, Seite 12). Dorfgebiete dienen u. a. der Unterbringung der Versorgung der

¹ Beschlussvorlage Nr. 2019/166 der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Sitzungen des Ortsrates der Ortschaft Bordenau am 20.08.2019, des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 09.09.2019 und des Verwaltungsausschusses am 16.09.2019.

Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Darunter fällt auch der antragstellende Betrieb. Für das Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die künftig vorgesehenen Betriebsabläufe erfordern eine höhere GRZ.

Zudem ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu erweitern und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend zu vergrößern, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Hallenneubau geschaffen werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 2: Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereichs mit den betroffenen Flurstücken

Erforderlich ist daher die Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ (1. Änderung) sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans bis an die Westgrenze der Flurstücke 90/1 und Flurstück 88/10, Flur 2, Gemarkung Bordenau.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“, handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei der 1. Änderung und Erweiterung der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Dabei ist der planungsrechtliche Status der Flächen unerheblich. Die Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung richtet sich grundsätzlich nach den tatsächlichen Verhältnissen (vgl. BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, Az. 4 CN 5.18). Der Erweiterungsbereich mit Teilen der bisherigen landwirtschaftlichen Hofstelle ist aufgrund der baulichen Vorprägung als Teil des Siedlungsbereichs einzustufen.

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

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- 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 oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen von rd. 3.624 m² und einer GRZ von 0,6 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von maximal rd. 2.900 m², also deutlich weniger als 20.000 m².
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht. Südwestlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet 090 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker (EU-Kennzahl 3021-331). Dieser Teilbereich des FFH-Gebiets wurde durch das Landschaftsschutzgebiet LSG H 76 „Leineau zwischen Hannover und Stöckendrebber umgesetzt.“²
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

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

- von der frühzeitigen 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.

² [Landschaftsschutzgebiet "Leineau zwischen Hannover und Stöckendrebber" | Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz \(niedersachsen.de\)](https://www.landschaftsschutzgebiet-leineau-zwischen-hannover-und-stoekendrebber-nlds-landesbetrieb-fuer-wasserwirtschaft-kuستن-und-naturschutz-niedersachsen.de)

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans³ zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung der Betriebsstätte eines Handwerksbetriebs.

Die Planung hat den **Zweck**, den Wirtschaftsstandort Neustadt a. Rbge. und seine Stadtteile zu stärken, ansässigen Betrieben eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen und damit die vorhandenen Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern und möglichst zu mehren.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung zu schaffen.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) ist so abzugrenzen, 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.

Die Übersichtskarte auf S. 4 zeigt die Lage des Plangebiets in Bordenau. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 88/10, 88/11, 90/1, 91/3 und 92/4. Alle Flurstücke werden bereits baulich genutzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind aufgrund der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ nicht zu erwarten. Das gilt auch für die Ausweitung der Festsetzung „Dorfgebiet“ in westlicher Richtung.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

5. Ziele der Raumordnung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Da es sich um eine kleinräumige Änderung und geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gebietes innerhalb der Ortslage handelt, sind die Ziele der Raumordnung nicht betroffen.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan zum überwiegenden Teil als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Lediglich im Südwesten ist ein sehr kleiner Teilbereich von den Darstellungen „Fläche für Gemeinbedarf“ und Fläche für die Landwirtschaft erfasst.

Die Planung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Ziffer 2).

³ Der Begriff „Aufstellung“ umfasst in der vorliegenden Planung die Änderung des Bebauungsplans Nr. 960 und eine geringfügige Erweiterung seines Geltungsbereichs.

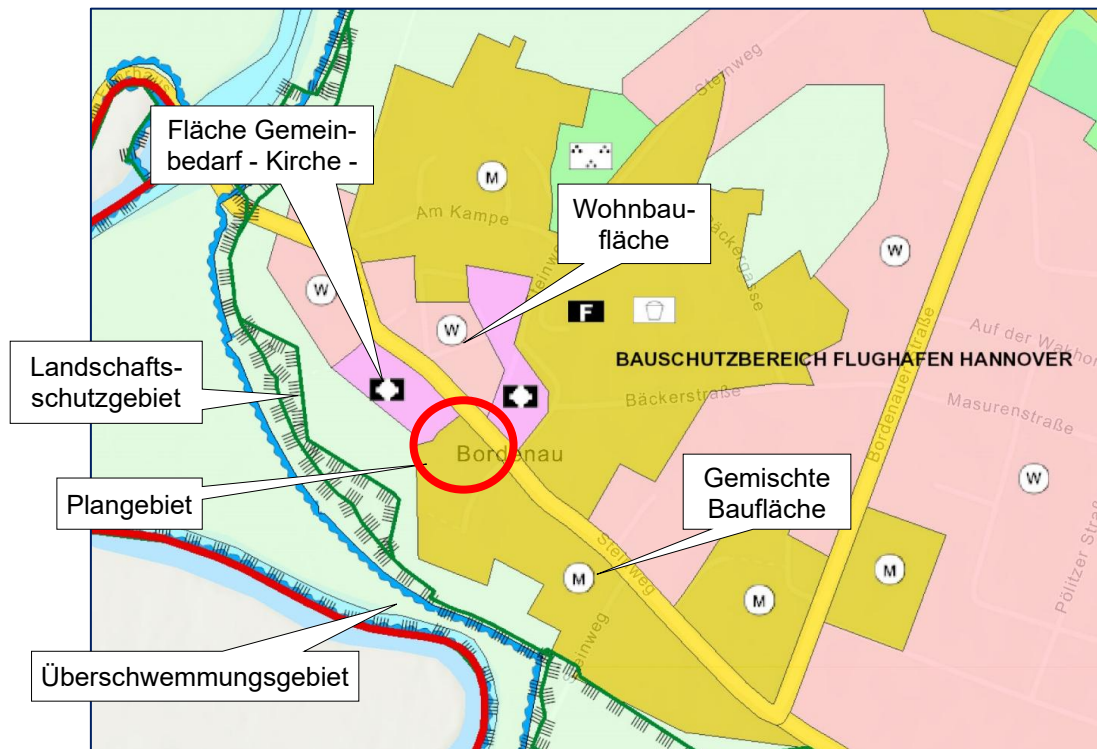


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
(Online-Portal der Stadt Neustadt a. Rbge., Zugriff: 28.05.2024)

Die geringfügige Überplanung der Fläche für die Landwirtschaft und der Gemeinbedarfsfläche entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Daraus ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge. südwestlich der K 339 (Am Kampe / Steinweg) und östlich des Gemeindehauses der St. Thomas Kirchengemeinde.

Es hat eine **Größe von ca. 0,36 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind in Privateigentum.

Das Gelände im Plangebiet ist aufgrund der langjährigen Nutzung und Bebauung praktisch eben und liegt auf einer Höhe von rd. 39 - 40 m NHN.

Die Oberflächenentwässerung der Bestandsbebauung erfolgt teilweise durch Versickerung auf dem Grundstück und teilweise in den Regenwasserkanal im Steinweg.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet ist seit langem genutzt und teilweise bebaut. Die unbebauten Flächen werden als Lager- und Stellplätze genutzt und sind teilweise versiegelt.

Nach Auskunft der Region Hannover befindet sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG (NLÖ 25301150500100), da hier durch die frühere Nutzung als

Schreinerei mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder der Allgemeinheit besteht. Die Region hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der langjährigen Vornutzung des Grundstückes mit dem Auftreten von Schadstoffen im Boden zu rechnen ist. Gleiches gilt für den Rückbau der alten Gebäudesubstanz. Aus diesem Grund sei im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Bodengutachten zu erstellen, sowie ein Gebäudeschadstoffkataster. Diese Unterlagen seien der Unteren Abfallbehörde, und der Unteren Bodenschutzbehörde bei der Region Hannover zur Prüfung vorzulegen.

3. Hochwasserschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet „Leine“ (Abschnitt Nord) vom 10.10.2001.

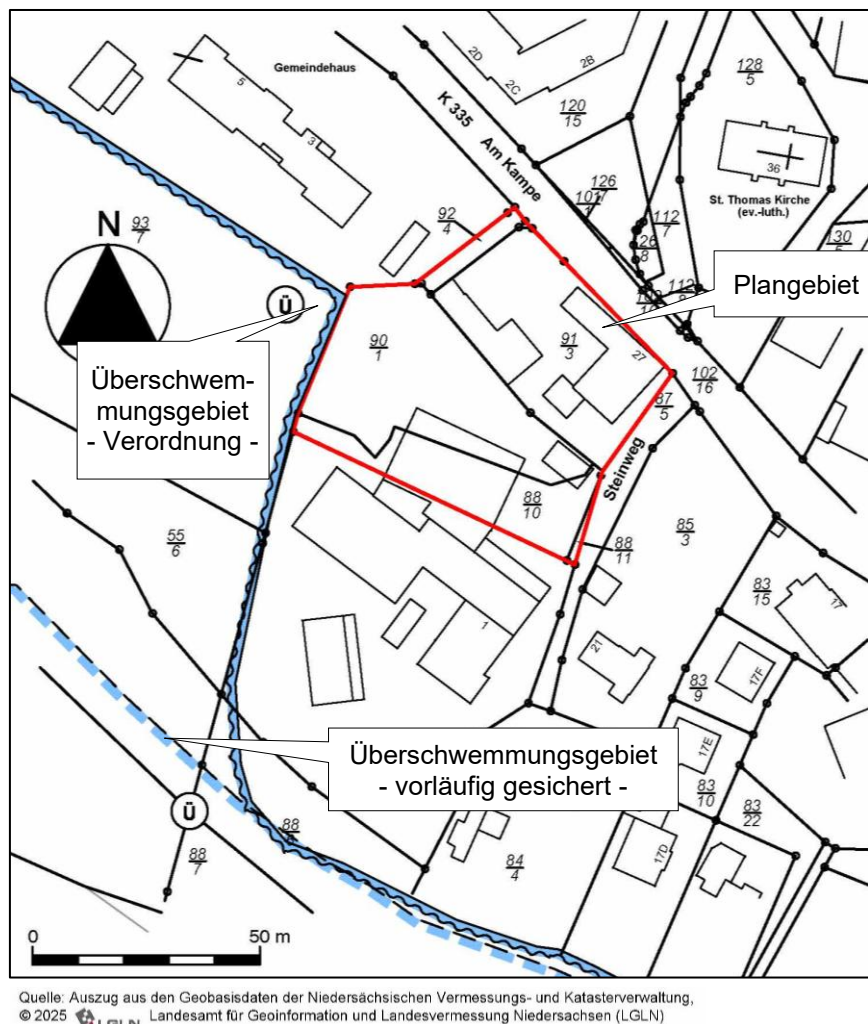


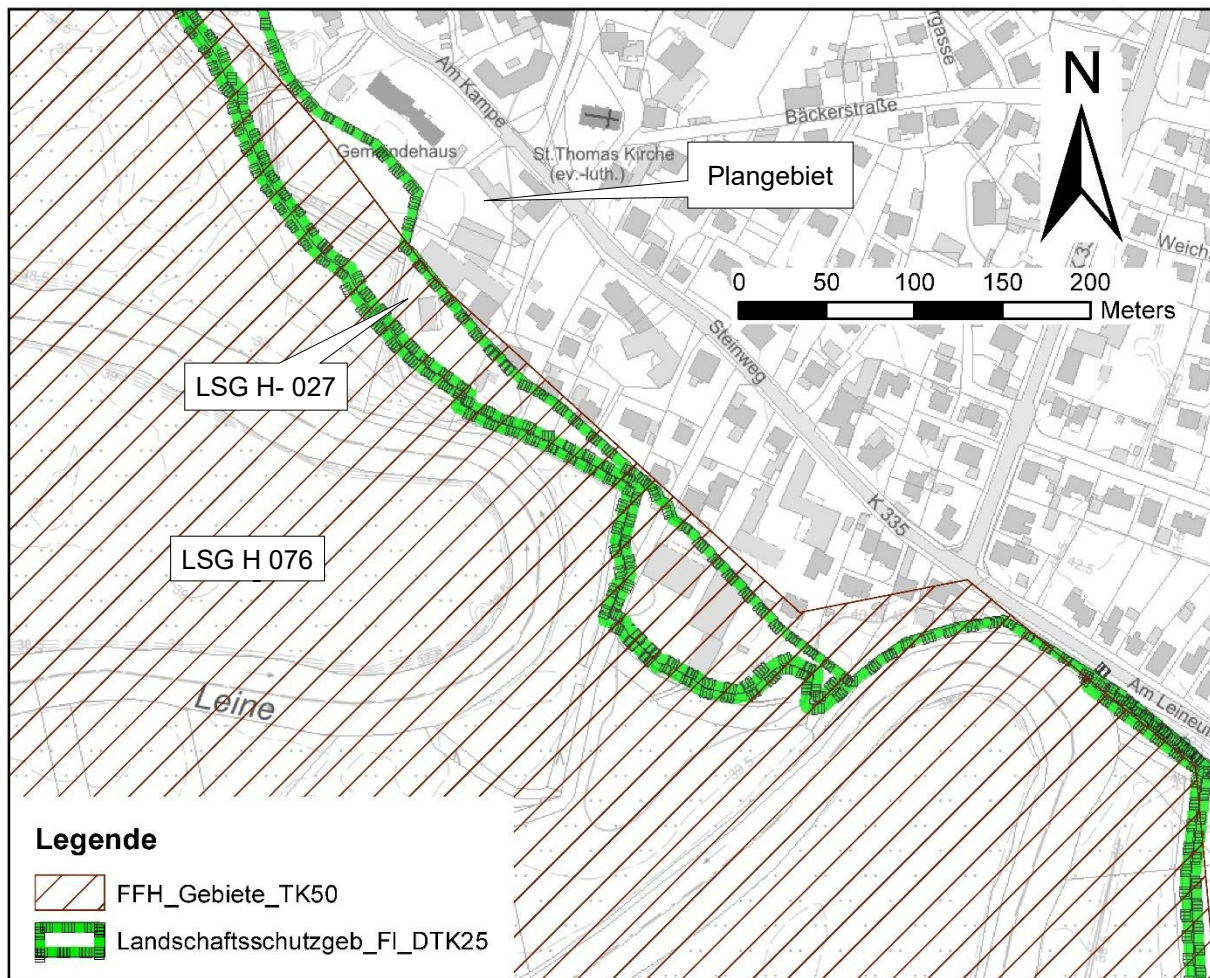
Abb. 4: Lage des Plangebietes zu den Überschwemmungsgebieten in der Umgebung

Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets befindet sich in der Überarbeitung. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet „Leine und Ihme“ vom 26.01.2011 ist ebenfalls in Abb. 4 dargestellt. Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets berücksichtigt den Deich, der zwischen den Jahren 2006 bis 2010 zum Schutz der Ortslage von Bordenau entlang der Leine errichtet wurde. Im Bereich des Plangebietes wird mit der Änderung die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes zum Gewässer hin und damit vom Plangebiet weg verlegt.

4. Natur und Landschaft/ Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die Flächen im Plangebiet liegen außerdem am Rand des Landschaftsschutzgebiets LSG H 027 „Mittlere Leine“. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiets ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.

Weiter nach Westen schließt sich das Landschaftsschutzgebiet LSG H 076 „Leineau zwischen Hannover und Stöckendrebber“ an. Dieses Landschaftsschutzgebiet wurde zur Umsetzung des FFH-Gebiets „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ ausgewiesen. Das LSG bleibt hinter der Grobabgrenzung zurück, die für das FFH-Gebiet festgelegt wurde (vgl. Abb. 5, Seite 10). Der geringste Abstand zwischen Plangebiet und LSG beträgt rd. 45 m. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung und der Lage im Siedlungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieser Planung keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets entstehen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 5: Lage des Plangebietes zu den Schutzgebieten nach Naturschutzrecht in der Umgebung

5. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird seit vielen Jahren genutzt und ist teilweise bebaut.

Auf den Flurstücken 91/3 und 92/4 am Steinweg befindet sich ein Dachdeckerbetrieb mit mehreren Gebäuden, Lagerflächen und Stellplätzen.

Südwestlich angrenzend auf den Flurstücken 90/1 und 88/10 befinden sich Teile einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die der Erweiterung des Dachdeckerbetriebs dienen sollen. Dazu soll die alte Scheune, die wegen Bauauffälligkeit abgerissen werden soll, durch den Neubau einer Material- und Maschinenhalle ersetzt werden. Ein Teil der Freiflächen wird durch den Betrieb bereits für Stellplätze genutzt.

Auf der ehemaligen Hofstelle stehen auf der Ostseite der Scheune zwei ältere Eichen, die für den Neubau der Material- und Maschinenhalle gefällt werden müssen (vgl. Abb. 7, S. 11). Weitere Bäume oder Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

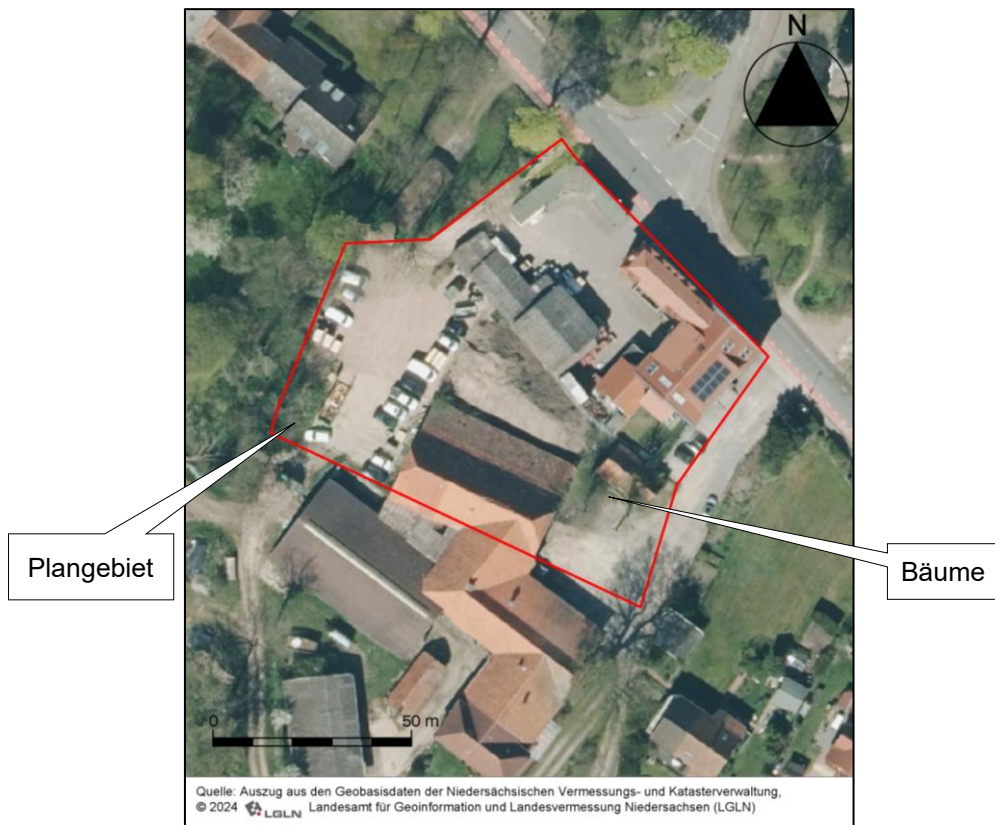


Abb. 6: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, (Stand 04/2022)



Abb. 7: Bäume im Plangebiet

6. Bebauungsplan Nr. 960 der Stadt Neustadt a. Rbge. - Ursprungsfassung

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ (vgl. Abb. 8, S. 12). Der Bebauungsplan ist am 23.06.1994 in Kraft getreten.

Der Änderungsbereich ist im Ursprungsplan zum überwiegenden Teil als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, mit folgendem Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, maximal ein Vollgeschoss (I). Festgesetzt wurde außerdem die „offene Bauweise“ (o).

Zwischen Dorfgebiet und der Gemeinbedarfsfläche für das Gemeindehaus ist das Flurstück 93/4 als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Fläche ist Bestandteil des Betriebsgrundstücks und hat keine öffentliche Erschließungsfunktion.

Da sich die Erweiterung des Betriebes auch auf einen Teil der Hofstelle erstreckt, die vom Geltungsbereich der Ursprungsfassung nicht erfasst war, erfordert dies eine Erweiterung des Bebauungsplans.

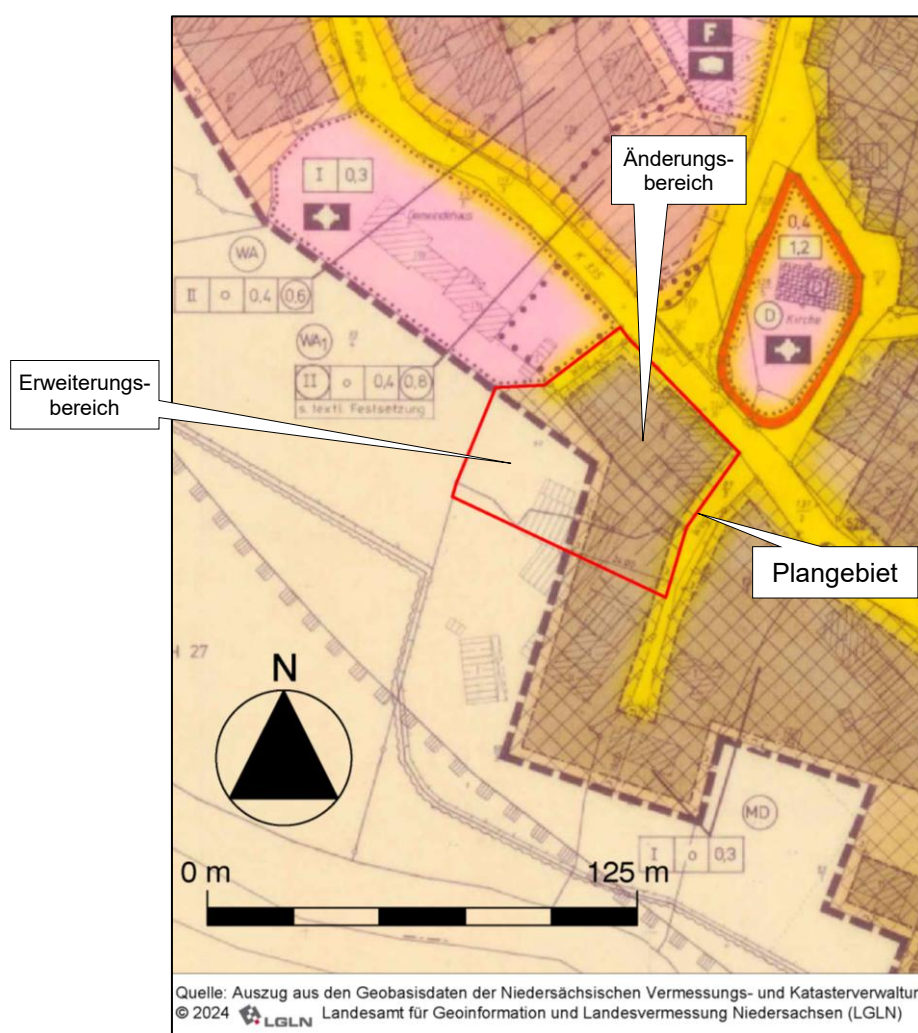


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ (Ursprungsfassung vom 23.06.1994)⁴

⁴ Bei den im Bebauungsplan Nr. 960 – Ursprungsfassung festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist zu beachten, dass die farbliche Darstellung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen (gelb) in der Originalurkunde offenbar nach den Seiten „ausgelaufen“ ist. Die Abgrenzung zwischen Dorfgebiet und Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus der Schwarz/Weiß-Festsetzung des Dorfgebiets.

Die Flächen der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 schließen westlich an den Änderungsbereich unmittelbar an und umfassen den westlichen Teil der Flurstück 90/1 und 88/10 (vgl. Abb. 2, S. 5). Sie waren ursprünglich Bestandteil des landwirtschaftlichen Betriebs und dienen jetzt dem Handwerksbetrieb als Stellplatzfläche.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, welche die Zielvorstellungen verwirklicht, die in Abschnitt I.3, S. 7 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung eines Handwerksbetriebs im Stadtteil Bordenau durch Modernisierung und Erweiterung der Betriebsgebäude.

Um das zu erreichen, wird die Festsetzung „Dorfgebiet“ aus dem Ursprungsplan übernommen und auf die Erweiterungsflächen ausgedehnt.

Dorfgebiete nach § 5 Abs. 1 BauGB dienen der „Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie **der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben**. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen“. Zulässig sind in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB „sonstige Gewerbebetriebe“. Der bestehende Dachdeckerbetrieb erfüllt diese Anforderungen und ist damit im MD zulässig.

Das im Plangebiet festgesetzte „Dorfgebiet“ ist Teil des im Ursprungsplans festgesetzten Dorfgebiets, das einen Großteil des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsplans erfasst. Hier gibt es immer noch landwirtschaftliche Betriebe (Am Kampe 1, Bäckerstraße 3, Steinweg 7), die wesentliche Bestandteile der Zweckbestimmung eines Dorfgebiets sind. Die Festsetzung „Dorfgebiet“ ist daher nicht gegenstandslos geworden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung erreicht werden. Dafür genügt es, wie bisher, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Für den Handwerksbetrieb wird aufgrund des geplanten Erweiterungsbaus und der bestehenden Versiegelung durch Lagerflächen eine **GRZ von 0,6** erforderlich. Unter Berücksichtigung der Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zur Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8, wird die mögliche Versiegelung im Plangebiet begrenzt. Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Diese wird grundsätzlich wie bisher mit **einem Vollgeschosse als**

Höchstmaß festgesetzt. Abweichend davon wird für das Bestandsgebäude am Steinweg, das über zwei Vollgeschosse verfügt, der Bestand gesichert.

Zur Begrenzung der Höhenlage wird in dem Bereich mit einem Vollgeschoss als Höchstmaß die Oberkante baulicher Anlagen auf max. 10 m Höhe über der Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, begrenzt. Damit wird erreicht, dass sich der geplante Neubau in die Bestandsbebauung südlich des Änderungsbereichs einfügt und ein harmonischer Übergang zur westlich angrenzenden freien Landschaft entsteht.

Die Festsetzung der Bauweise wird unverändert aus dem Ursprungsplans übernommen und als **offene Bauweise** festgesetzt. Aufgrund dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die geplante Material- und Maschinenhalle sich in ihren Abmessungen in die Umgebung einfügt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass

- zu den Straßen und Anpflanzungen ein Abstand von 3 m verbleibt und
- das Bestandsgebäude am Steinweg zulässig bleibt.

3. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zur Sicherstellung der Zuwegung zum Deich entlang der Leine wird die Straßenparzelle des Steinwegs verbreitert. Dazu wird das neue Flurstück 88/11 als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am Westrand des Plangebiets wird zur Eingrünung des Betriebsgrundstücks und als Abschirmung zum westlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet ein 3 bis 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Aufgrund der Lage an der freien Landschaft sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Gehölze zertifiziert gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 1: Norddeutsches Tiefland) zu verwenden. Die Fläche ist als „geschlossene Gehölzpflanzung“ anzulegen. Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt, verloren zu gehen.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu erreichen, wird das Anpflanzen eines standortheimischen Laubbaums auf den Flächen im Plangebiet textlich festgesetzt. Dadurch werden Beeinträchtigungen die durch den Verlust der beiden Bäume im Osten des Plangebiets entstehen, erreicht. Der Standort kann nach den betrieblichen Erfordernissen gewählt werden.

5. Nachrichtliche Übernahme

Die südwestlich des Plangebiets gelegenen Landschaftsschutzgebiete, das Überschwemmungsgebiet und das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. Abschnitt II.3. und II.4.)

Auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) und der Niedersächsischen Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flugplatz Wunstorf vom 18.08.20129, geändert durch Verordnung vom 03.07.2024 (Nds. GVBl Nr.59), wurden im Bereich der Städte Wunstorf und Neustadt a. Rbge. Fluglärmschutzbereiche festgelegt. Die Lage des Plangebiets im Fluglärmschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf und im

Bauschutzbereich des Flughafens Hannover-Langenhagen sind ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz gegen den Fluglärm ergeben sich aus der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV)

IV. Abwägung

1. Öffentliche Belange ohne Umweltbelange

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 werden wichtige öffentliche Belange gefördert:

Auf den Flächen im Plangebiet wird eine verstärkte bauliche Entwicklung im Rahmen der Innenentwicklung ermöglicht. Damit werden die **Belange der Wirtschaft** und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a) und c) BauGB).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Fluglärmschutzbereichs für den militärischen Flugplatz Wunstorf in der Tag-Schutzzone 2 Tag mit Werten von L_{AeqTag} über 58 dB(A). Die Detailkarte zu den Tag-Schutzzeiten zeigt⁵, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Dorfgebiet von 60 dB(A) tags eingehalten werden (siehe Abb. 9, Seite 15. Die **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** werden damit gewahrt.

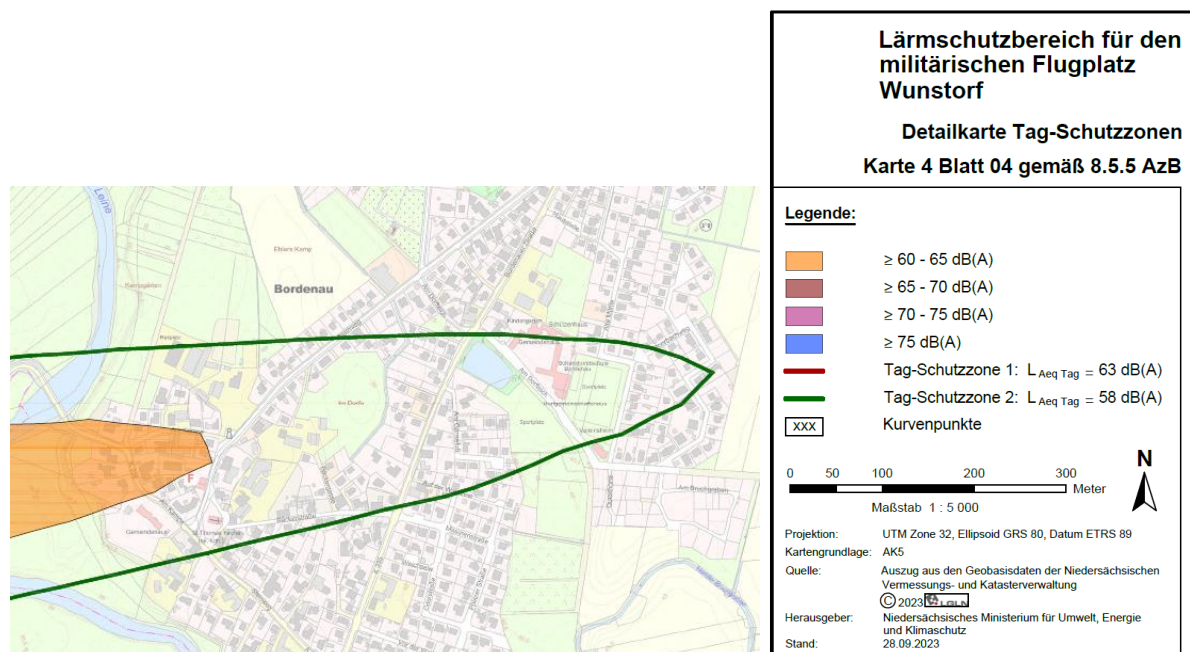


Abb. 9: Auszug Detailkarte Lärmschutzbereich

Die Änderung fördert außerdem die **Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile** (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Durch die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Betriebs mit seinem Arbeitsplatzangebot wird Wohnbevölkerung am Ort gehalten und es werden Anreize für den Zuzug nach Bordenau geschaffen.

Die **Erschließung** sowie die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind aufgrund der vorhandenen Straßen, Leitungen und Kanäle gewährleistet.

⁵ [Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Wunstorf | Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz \(niedersachsen.de\)](https://www.niedersachsen.de/Laermschutzbereich-fuer-den-militaerischen-Flugplatz-Wunstorf)

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Dieser Bedarf kann aus dem Trinkwassernetz gedeckt werden.

Wie in Abschnitt II.1 ausgeführt, erfolgt die **Oberflächenentwässerung** derzeit teilweise in den Regenwasserkanal und teilweise durch Versickerung auf dem Grundstück. Aufgrund der zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % der Grundstücksfläche müssen in Zukunft mehr Flächen entwässert werden. Soweit eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist im Rahmen der Durchführung der Planung sicherzustellen, dass das Oberflächenwasser mindestens auf den natürlichen Abfluss von 3 l/s*ha gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet wird.

Gemäß DIN 1986-100 ist ferner ein Überflutungsnachweis erforderlich für Grundstücke mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche. Dabei ist mindestens ein 30-jähriges Regenereignis anzusetzen. Liegt ein hoher Befestigungsgrad des Grundstücks sowie ein Anteil an Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen (Innenhöfe) > 70% vor, so ist der Nachweis für ein 100 jährliches Regenereignis zu führen.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren aus wasserwirtschaftlicher Sicht darauf hingewiesen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), seien daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes berühren in besonderem Maße **archäologische Belange**. Der Änderungsbereich liegt inmitten des historischen Kerns des in seinen Ursprüngen bis ins Frühmittelalter zurückreichenden Ortes Bordenau und in direkter Nachbarschaft zur St. Thomas Kirche, deren Vorgänger mindestens bis ins Hochmittelalter zurückreichen und als Mittelpunkt des mittelalterlichen Bordenaus anzusehen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass sich im Änderungsbereich entsprechende Funde und Befunde, insbesondere des Früh- bis Spätmittelalters und der frühen Neuzeit, erhalten haben. Im Rahmen der durch die Planung ermöglichten Erdarbeiten ist daher dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Änderungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird hingewiesen. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG).

2. Belange des Umweltschutzes

a) Natur und Landschaft

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima sowie das Landschaftsbild. Diese sind im besiedelten Bereich durch anthropogene Nutzungen überformt. Weder der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover noch der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. enthalten Aussagen, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Der Änderungsbereich umfasst Teile des Siedlungsbereichs von Bordenau. Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs sind Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden Anpflanzungen im Plangebiet vorgesehen.

b) Boden

Da eine bauliche Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden ist, wird sich der Umweltzustand durch die geplante Erweiterung nicht wesentlich verändern. Aufgrund der bisher festgesetzten Grundflächenzahl war eine Versiegelung von rd. 45 % der Grundstücksfläche möglich. In Zukunft werden es rd. 80 % sein. Um das Ziel der Planung zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Durch die Erhöhung der Ausnutzbarkeit von innerörtlichen Grundstücken wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Die Inanspruchnahme der freien Landschaft für Siedlungszwecke wird durch die angestrebte Nachverdichtung vermindert (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

c) Artenschutz

Um den Neubau der Material- und Maschinenhalle zu ermöglichen, müssen die beiden Bäume auf der Ostseite der Scheune gefällt werden. Darüber hinaus sind beide Bäume in einem schlechten Zustand, so dass auch aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Erhaltung nicht zu rechtfertigen ist. Vor der Fällung der Bäume sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Der Vorhabenträger wird daher vor der Fällung der Bäume eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchführen lassen. Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung der alten Scheune vor deren Abbruch ist nicht mehr möglich. Die Scheune darf aufgrund von Einsturzgefahr nicht mehr betreten werden.

d) Eingriffsregelung

Wie bereits 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 des Schutzgutes Boden sowie für die Fällung der Bäume ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Allerdings werden durch die Festsetzung des Pflanzstreifens am Westrand des Plangebiets und die Festsetzung zur Anpflanzung eines Baumes die Belange von Natur und Landschaft gefördert und Beeinträchtigungen gemindert.

e) Klima

Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 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.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei der Realisierung zulässiger Nutzungen nicht mit negativen Wirkungen für das Klima und bestehende Klimaschutzziele zu rechnen.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um zum großen Teil bereits versiegelte Fläche. Durch Anpflanzungen auf dem Grundstück und die Versickerung bzw. gedrosselte Ableitung des Oberflächenwasser wird der Anpassung an den Klimawandel Rechnung getragen.

Bei der Errichtung neuer Gebäude sind die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung zu beachten, die die Ausstattung der Dachflächen mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung vorschreibt. Die Verwendung erneuerbarer Energien leistet einen Beitrag zum Klimaschutz.

3. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden ebenfalls gefördert. Durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird das Interesse der Grundstückseigentümer an einer erhöhten Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke gefördert. Mit der erhöhten Ausnutzbarkeit steigt der Wert der Grundstücke.

Andere öffentliche und private Belange, die mehr als geringfügig von der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ betroffen werden, sind nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2025

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.11.2025 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 08. DEZ. 2025

Siegel

gez. Dominic Herbst

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 960 „Altes Dorf Bordenau“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister