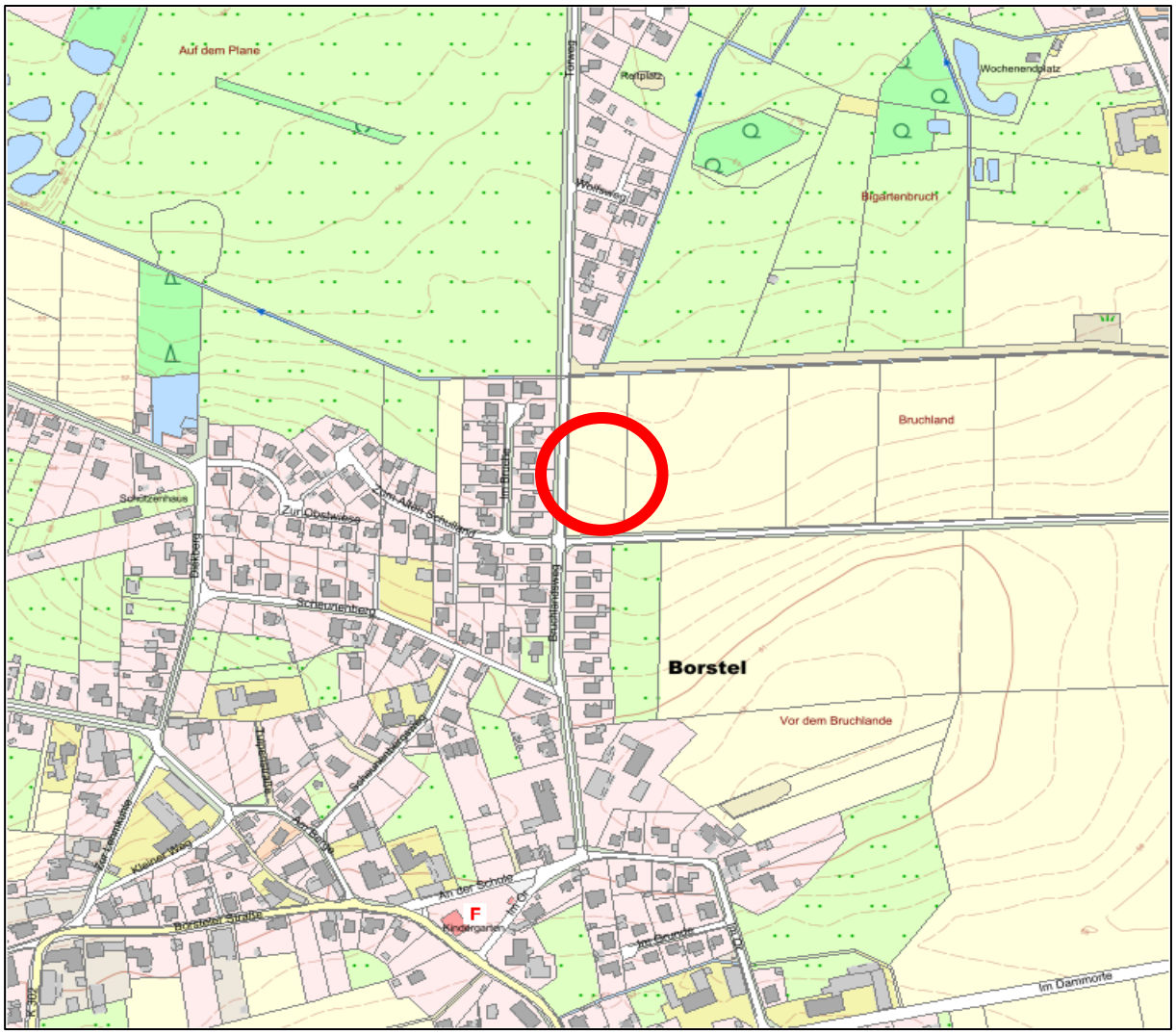
Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Borstel

Entwurf mit Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2026 ***LGLN***

NEUSTADT AM RÜBENBERGE

FD Stadtplanung

Stand: 09.06.2026

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss bis vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", 1. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel

- Entwurf -

Der Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" mit *örtlicher Bauvorschrift* der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel, wird folgendermaßen textlich geändert:

Textliche Festsetzungen

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" umfasst das Flurstück 104/3, Flur 3, Gemarkung Borstel (vgl. den als Anlage beigefügten Kartenausschnitt).

§ 2
Grundflächenzahl (GRZ)

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig. Diese festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 3
Einfahrt sowie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" werden die im Ursprungsbebauungsplan im westlichen Planbereich entlang des Bruchlandsweges festgesetzten Einfahrten sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt aufgehoben.

Örtliche Bauvorschrift

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO))

§ 2 Abs. 1 und 2 „Dächer" und § 4 „Versickerung" der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsplans werden für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" wie folgt gefasst:

§ 2 Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig. Für Dachflächen von technischen Hallengebäuden (z.B. Lager-,

Fahrzeug- oder Werkstatthallen sowie Verbindungsbauten) sind ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

rot bis braun (RAL):	2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028.
grau bis schwarz (RAL):	7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

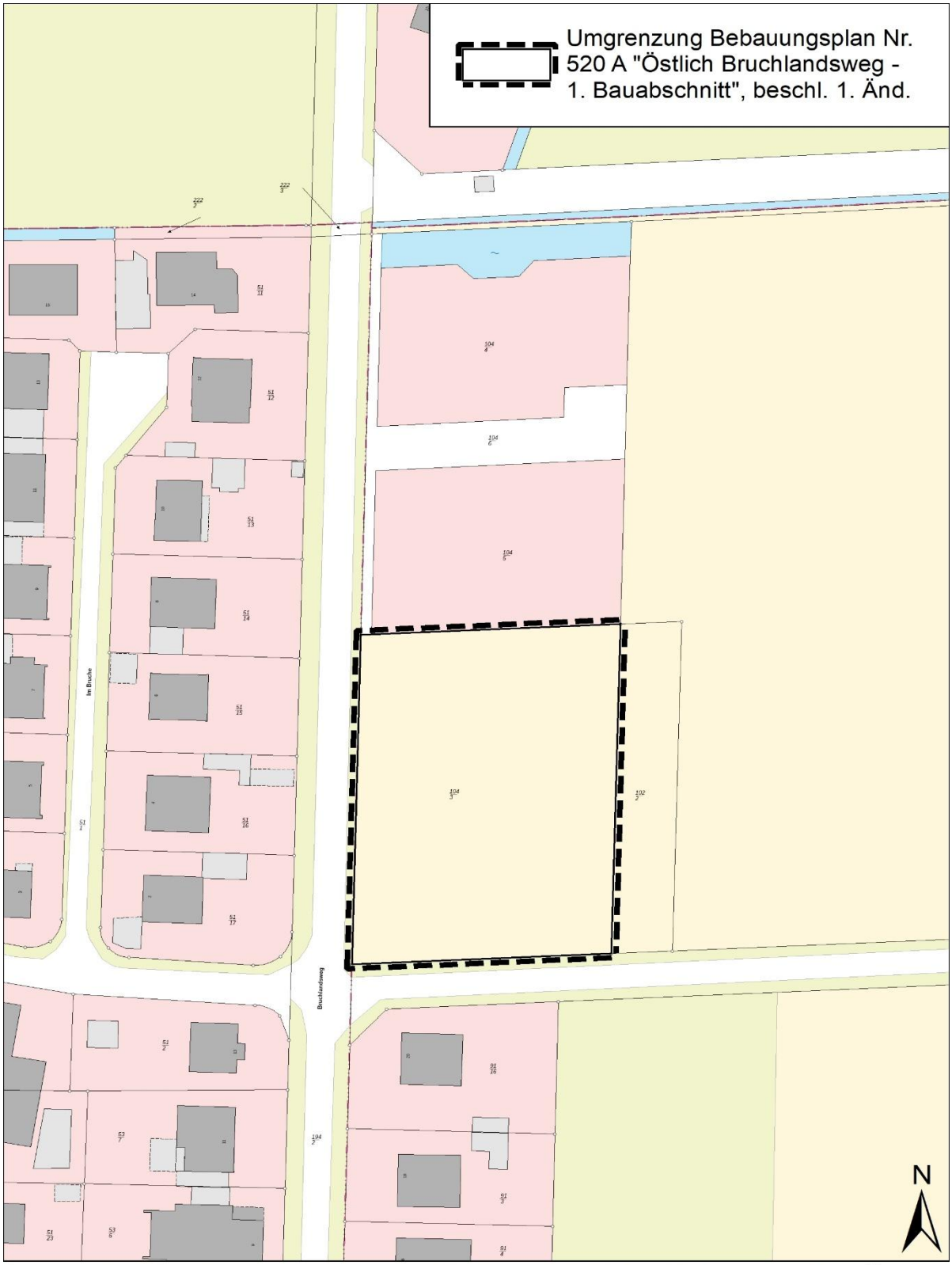
Als Material für die Dacheindeckung bei technischen Hallengebäuden (z.B. Lager-, Fahrzeug- oder Werkstatthallen sowie Verbindungsbauten) sind ausnahmsweise auch andere Materialen für die Dacheindeckung (z.B. Trapezbleche) in den oben angegebenen Farbtönen und deren Zwischentönen zulässig.

§ 4 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Sollten die ursprünglich zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung des Bruchlandwegs geplanten Sickermuldenbereiche durch erforderliche Grundstückszufahrten entlang des Bruchlandsweges unterbrochen werden, sind diese anteilig ersatzweise an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzusehen. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Anlage

zum Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel



0 5 10 20 30 40 Meter

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2025 LGLN

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt"
mit *örtlicher Bauvorschrift*
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB 4
3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans 4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans 5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6
6. Rahmenbedingungen 7
7. Inhalt der 1. Änderung 8
8. Gebietsverträglichkeit 10
9. Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung 11
10. Abwägung der betroffenen Belange 14

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" 3
Abb. 2: Grenze des Änderungsbereiches und des Ursprungsbebauungsplans 5
Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan, Stadtteil Borstel 6
Abb. 4: Luftbild des von der 1. Änderung betroffenen Bereiches 7
Abb. 5: Mögliche Versickerungsflächen auf dem Feuerwehrgrundstück 9
Abb. 6: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes 12
Abb. 7: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen 13

1. Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandweg – 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift, der am 25.09.2025 in Kraft getreten ist, umfasst eine Fläche von rd. 0,8 ha in der Gemarkung Borstel, Flur 3.

Neben der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets" (WA) zur Schaffung von Wohngrundstücken setzt der ursprüngliche Bebauungsplan u.a. öffentliche Verkehrsflächen im Süden und etwa in der Mitte des Plangebietes für die Erschließung des Gebietes und im Westen für die Anlage von Mulden zur Ableitung des Regenwassers fest. Im Norden ist darüber hinaus eine Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Sickermulde und eine kleine Grünfläche für den Schutz eines Baumes festgesetzt. (vgl. Abb. 1).

Die Versiegelung im WA wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt. Bei einer Überschreitung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 37,5 %.

Durch eine örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die geplanten Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Borstel harmonisch erweitern. Danach sind für die Hauptdachflächen von Gebäuden nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 48 Grad zulässig.

Nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) sind die Gemeinden verpflichtet, eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten und einzusetzen. Dazu haben sie u.a. insbesondere die erforderlichen Anlagen, Mittel und Geräte bereitzuhalten, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen und für die Aus- und Fortbildung der Angehörigen ihrer Feuerwehr zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG).

Bei der Erstellung des Zukunftskonzeptes für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde erarbeitet, dass es zukünftig nicht mehr möglich sein wird, eine Freiwillige Feuerwehr in der derzeitigen Größe vorzuhalten und auszustatten. Im Hinblick auf den demografischen Wandel sind daher besonders kleine Standorte betrachtet worden. Ebenso wurden Standorte untersucht, bei denen sich die Ausrückebereiche großflächig überschneiden. Ferner wurden in einem zweiten Schritt das Alter der Fahrzeuge und der Zustand der vorhandenen Gerätehäuser analysiert.

In der Ortsfeuerwehr Borstel ist derzeit das - mit fast 35 Jahren - älteste Löschfahrzeug im Stadtgebiet stationiert. Das Fahrzeug muss dringend ersatzbeschafft werden. Das Feuerwehrgerätehaus genügt den Bedarfen der Feuerwehr ebenfalls in keiner Weise. Sämtliche Anforderungen an Feuerwehrgerätehäuser, auch außerhalb der Stellplätze, werden nicht erfüllt. Ein Um- oder Erweiterungsbau am Standort ist aufgrund der geringen Grundstücksfläche nicht möglich. Es musste daher ein neuer Standort gefunden werden. Erst dann kann auch ein Austausch des Löschfahrzeugs erfolgen. In unmittelbarer Nähe zum Standort Borstel befindet sich die Ortsfeuerwehr Nöpke. Auch hier ist kein normgerechtes Feuerwehrgerätehaus vorhanden, sodass bei den Beratungen zum Zukunftskonzept festgelegt wurde, für die beiden Ortsfeuerwehren nur noch einen günstig gelegenen Standort zu realisieren.

Mit dem Ratsbeschluss vom 05.12.2024 wurde eine Grundsatzentscheidung über die Entwicklung von Feuerwehrstandorten im Stadtgebiet politisch herbeigeführt. Hierbei wurde Bezug auf den Ratsbeschluss vom 08.08.2024 genommen, bei dem das Zukunftskonzept Feuerwehr Neustadt a. Rbge. beschlossen wurde. Darin wurde festgelegt, dass künftig die Feuerwehrstandorte Borstel und Nöpke zusammengeführt werden sollen. Der zukünftige Standort soll nach Möglichkeit von beiden Ortslagen aus möglichst gleich gut erreichbar sein.

Nach Prüfung und Abstimmung mit den Ortsfeuerwehren ist das mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A überplante Grundstück am „Bruchlandsweg" ein Standort, der im Hinblick auf die mögliche Entwicklung und eine gute Erreichbarkeit aus beiden Ortslagen positiv zu bewerten ist.

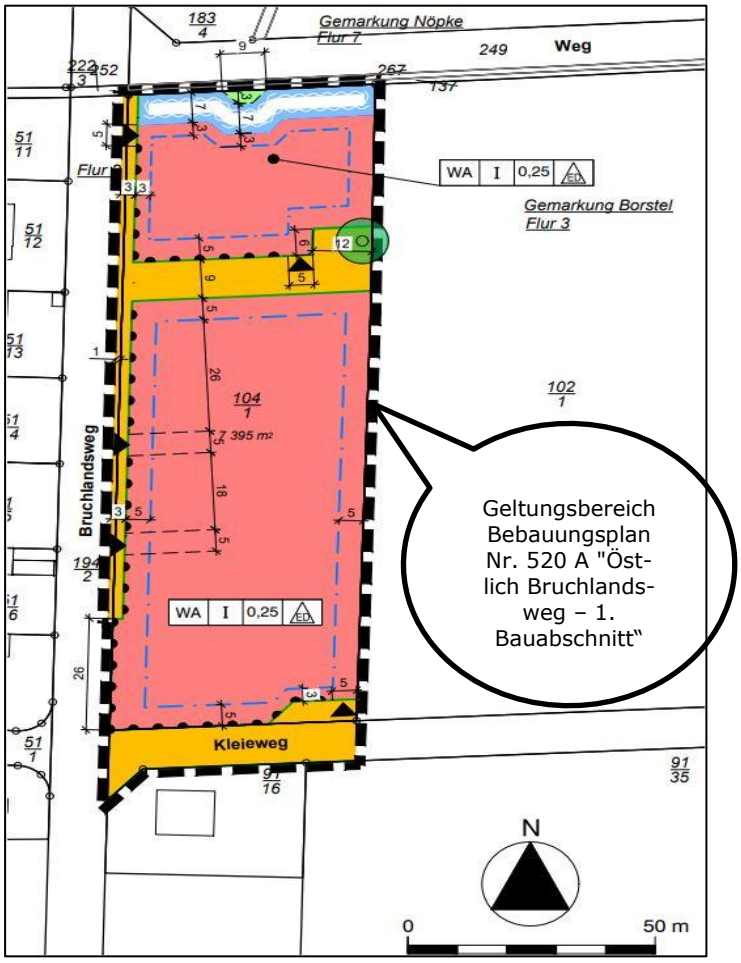
Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung ist daher die dringend notwendige Realisierung eines normgerechten Feuerwehrgerätehauses an einem zentralen Standort der Stadtteile Borstel und Nöpke. Durch den sich aus dem Raumbedarf der beiden Ortsfeuerwehren ergebenden Baukörper und die erforderlichen Zufahrten sowie Einstellplätze im Einsatzfall ergibt sich zwanghaft ein höherer Versiegelungsgrad auf dem Grundstück als derzeit zulässig.

Darüber hinaus müssen hinsichtlich Dacheindeckung und Dachneigung mögliche Alternativen berücksichtigt werden, die sich aus funktionalen Gründen ergeben könnten.

Die Stadt hat sich daher entschieden, eine entsprechende textliche Änderung des Bebauungsplans mit dem **Ziel** vorzunehmen, neben dem höheren Versiegelungsgrad auch Flachdächer für technische Hallengebäude im Plangebiet zu ermöglichen. Die dafür erforderliche Erhöhung der GRZ und die teilweise abweichende Dachform wird für städtebaulich vertretbar gehalten, da der zeitnahe Bau eines neuen normgerechten Feuerwehrgerätehauses an einem für alle Einsatzkräfte sehr gut erreichbaren Standort im Rahmen einer sachgerechten Abwägung insgesamt höher gewichtet wurde als der Belang der betroffenen Schutzgüter. Somit räumt die Stadt dem Bau eines Feuerwehrgerätehauses mit der Sicherung eines normgerechten Brandschutzes den Vorrang vor einem Schutz des Bodens und der Gestaltung der Dachfläche ein. Sollte die Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses an diesem Standort aus zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbaren Gründen undurchführbar sein, ist weiterhin die ursprünglich vorgesehene Wohnbebauung denkbar.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A erfolgt aufgrund des nur geringen Änderungsumfangs durch textliche Festsetzungen. Eine zeichnerische Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt"



Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandweg – 1. Bauabschnitt", wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne von § 13a BauGB geführt.

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 der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs, auf denen eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht werden soll.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

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.

Im beschleunigten Verfahren werden Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist wie bereits ausgeführt hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche" (W) dar (vgl. Abb. 3) und weicht daher nicht von dem Bebauungsplan ab. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt ist nicht erforderlich.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandweg – 1. Bauabschnitt" ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Borstel/Nöpke östlich des Bruchlandsweges geschaffen werden.

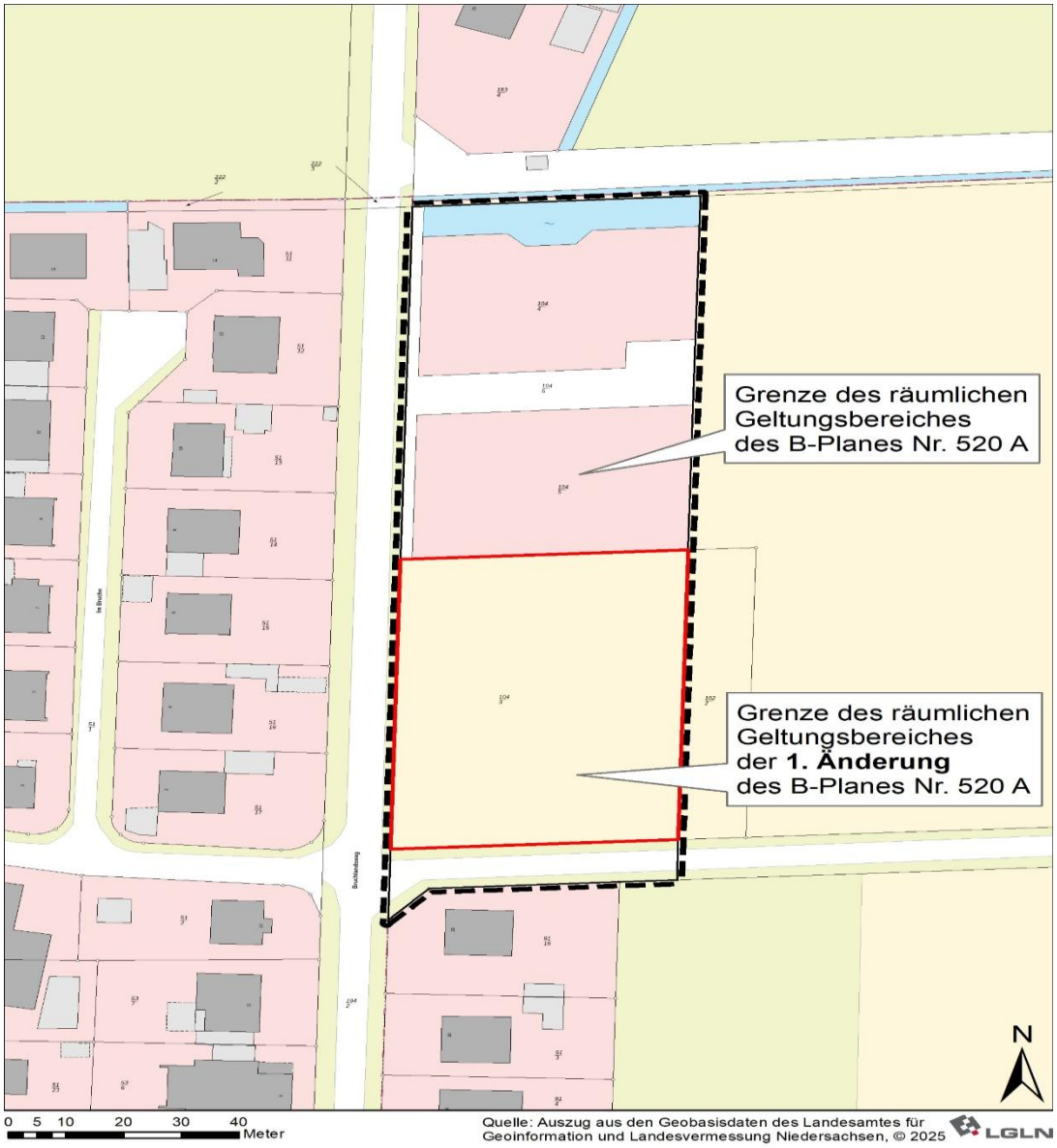
Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den erforderlichen Neubau des Feuerwehrgerätehauses Borstel/Nöpke zu schaffen. Für das Flurstück 104/3 (Flur 3, Gemarkung Borstel) gilt derzeit der

Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandweg – 1. Bauabschnitt", dessen Festsetzungen hinsichtlich Grundflächenzahl, Grundstückszufahrten und Dachgestaltung den vorstehend umrissenen Planungsabsichten entgegenstehen. Dieser Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans überplant.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt" und der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich auf das heutige Flurstück 104/3 (Flur 3, Gemarkung Borstel) im südlichen Areal des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans (vgl. Abb. 2).

Abb. 2: Grenze des Änderungsbereiches und des Ursprungsbebauungsplans



Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung ergibt sich aus den Zielen der Planung, die Option für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses

für die Ortsfeuerwehren Borstel und Nöpke östlich des Bruchlandsweges zu ermöglichen.

Die Größe des Geltungsbereiches für die Änderung des Bebauungsplans beträgt 3.332 m².

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel entwickelt. Der Änderungsbereich ist als „Wohnbaufläche" (W) dargestellt (vgl. Abb. 3). Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan, Stadtteil Borstel

Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge. (Ausschnitt ohne Maßstab, genordet)

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 520 A ist derzeit noch unbebaut (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Luftbild des von der 1. Änderung betroffenen Bereiches

6. Rahmenbedingungen

Im Ursprungs-Bebauungsplan sind die Flächen im Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bauweise, einer zulässigen GRZ von 0,25 (+ 50% Überschreitung) und einer offenen Bauweise als Einzel- oder

Doppelhäuser festgesetzt. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 % der Baugrundstücke.

Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung des Bruchlandwegs ist am Ostrand dieser Straße, nördlich der Bushaltestelle auf der Grundlage des Fachbeitrags zur Regenwasserbewirtschaftung eine Verbreiterung der Straßenparzelle um 2 m festgesetzt. Hier sollen die für die Versickerung des Oberflächenwassers der Straße erforderlichen Sickermulden hergestellt werden. Damit die Sickermulden nicht durch eine Vielzahl von Grundstückszufahrten unterbrochen werden, wurde der Anschluss der Baugrundstücke an die Straße und entlang des Bruchlandsweges ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. So sind Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen aufgenommen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind. Das sind die in Borstel üblicherweise geneigten rot und braunen Sattel- oder Walm- und Krüppelwalmdächer. Insbesondere vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung in der Umgebung und der Verwendung von Photovoltaikelementen auf den Dachflächen werden auch grau bis schwarze Farbtöne zugelassen.

7. Inhalt der 1. Änderung

Durch den sich aus dem Raumbedarf der beiden Ortsfeuerwehren ergebenden Baukörper und die erforderlichen Zufahrten sowie Einstellplätze im Einsatzfall ergibt sich zwanghaft ein höherer Versiegelungsgrad auf dem Grundstück als derzeit zulässig. Mit der 1. Änderung wird daher die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 auf 0,4 erhöht. Diese festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen der festgesetzten GRZ ergibt sich dann ein Versiegelungsgrad von insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücke. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht zulässig.

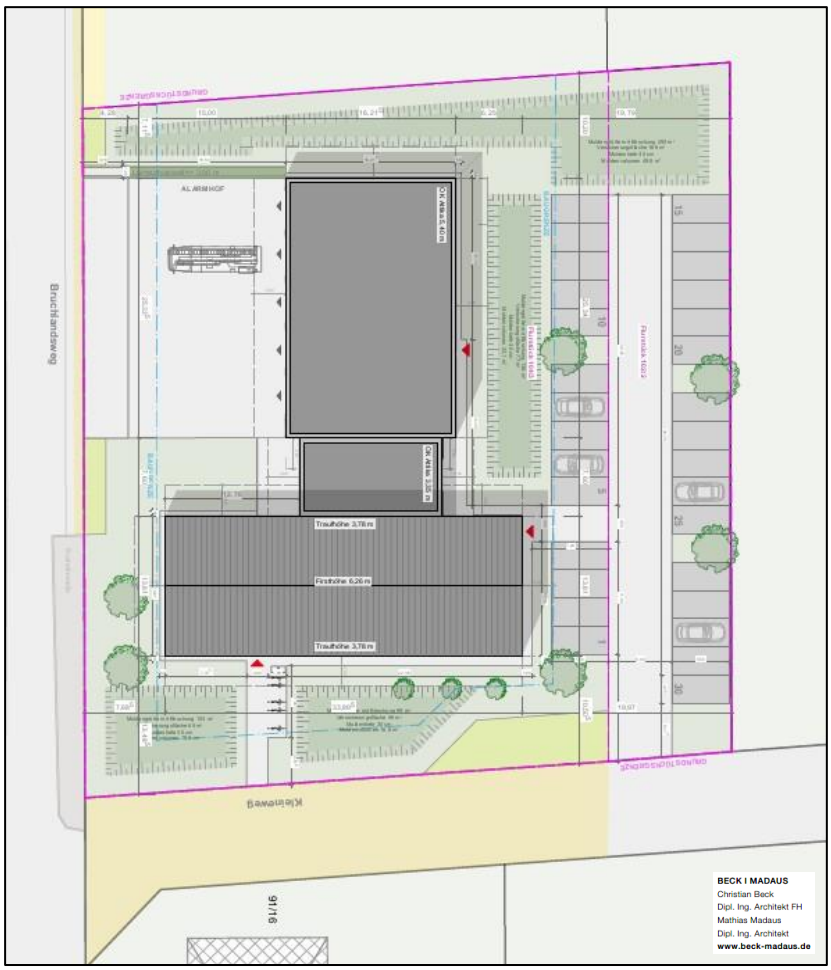
Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers in diesem Plangebiet möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf dem Grundstück zu treffen. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist in der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsbebauungsplans vorgeschrieben. Der Nachweis der Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu erbringen.

Für die vorhandenen und geplanten Straßen wurde der Nachweis der Oberflächenentwässerung im Fachbeitrag – Regenwasserbewirtschaftung geführt. Die für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Flächen wurden im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. Da die ursprünglich zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung des Bruchlandwegs geplanten Sickermulden in der 2 m-Verbreiterung der Straßenparzelle nun durch erforderliche Grundstückszufahrten für das geplante Feuerwehrgerätehauses unterbrochen werden könnten, ist ein Teil der Versickerung des Oberflächenwassers des Bruchlandsweges ersatzweise auf dem Grundstück des Feuerwehrgerätehauses vorzusehen. Der § 4 der örtlichen Bauvorschrift ist entsprechend neu gefasst worden. Es bietet sich an, eine nördliche und eine

südliche Versickerungsfläche auf dem Gelände des Feuerwehrgerätehauses anzulegen (vgl. Abb. 5), die auch das Oberflächenwasser u.a. des Gebäudes und der Zufahrten aufnehmen kann.

Die bislang festgesetzten Einfahrten sowie die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang des Bruchlandsweges werden für das Änderungsgebiet aufgehoben.

Abb. 5: Mögliche Versickerungsflächen auf dem Feuerwehrgrundstück[1]



Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.; Stand: Juni 2026

Bezogen auf das „Allgemeine Wohngebiet", das im Ursprungsplan festgesetzt ist, werden außerdem die Absätze 1 und 2 des § 2 „Dächer" der örtlichen Bauvorschrift neu gefasst. Damit wird nun geregelt, dass die Dachneigung von Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern minimal 20 Grad und maximal 48 Grad betragen darf. Dabei wurde in Absatz 1 die minimal zulässige Dachneigung für Hauptdachflächen von 25 auf 20 Grad abgesenkt, da gleichzeitig die Ausnahme aufgenommen wurde, dass für Dachflächen von technischen Hallengebäuden (z.B. Lager-, Fahrzeug- oder Werkstatthallen sowie Verbindungsbauten) aus statischen Gründen und Kostengründen ausnahmsweise auch Flachdächer zulässig sein sollen. Die geringere zulässige Dachneigung soll einen optisch harmonischeren Gesamteindruck des Feuerwehrgerätehauses ermöglichen ohne zu sehr von den benachbarten Wohngebäuden abzuweichen.

[1] In der Konzeptzeichnung ist neben dem Flurstück 104/03 auch das Nachbarflurstück 102/2 (Flur 3, Gemarkung Borstel) dargestellt.

Für die Dacheindeckung von technischen Hallengebäuden (z.B. Lager-, Fahrzeug- oder Werkstatthallen sowie Verbindungsbauten) in Absatz 2 sind ausnahmsweise auch andere Materialen als Dachziegel und Dachsteine (z.B. Trapezbleche) zugelassen. Um den funktionalen Anforderungen und den baulichen Gegebenheiten z.B. eines Feuerwehrgeräthauses gerecht zu werden, wird ausnahmsweise die Eindeckung mit anderen – leichteren – Materialien zugelassen. Diese Materialwahl ermöglicht eine bauphysikalisch sinnvolle, wirtschaftliche und schnelle Bauweise sowie eine robuste Belastbarkeit gegenüber Einsatz- und Witterungsanforderungen. Zudem ist eine einfachere Wartung und Instandhaltung der Gebäude möglich. Die übrigen Festsetzungen zur Farbgebung der Dacheindeckung bleiben unverändert bestehen.

Alle anderen Festsetzungen und Regelungen des Ursprungsbebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift bleiben für den Änderungsbereich unverändert.

8. Gebietsverträglichkeit

Durch den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 520 A wurde für den Geltungsbereich der 1. Änderung bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem nach einem Urteil des BVerwG vom 29.03.2022 (4 C 6.20) auch ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wäre. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es soll nach Möglichkeit ein grundsätzlich ungestörtes Wohnen gewährleisten. Die Gebietsunverträglichkeit beurteilt sich für § 4 BauNVO daher in erster Linie nach dem Kriterium der gebietsunüblichen Störung (BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 - 4 C 1.02 - BVerwGE 116, 155 <159>). Ein Vorhaben ist gebietsunverträglich, wenn es aufgrund seiner "typischen Nutzungsweise" störend wirkt. Entscheidend ist nicht, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden. Bei dem Kriterium der Gebietsverträglichkeit geht es um die Vermeidung als atypisch angesehener Nutzungen, die den Wohngebietscharakter als solchen stören (BVerwG, Beschluss vom 28. Februar 2008 - 4 B 60.07 - Buchholz 406.12 § 4 BauNVO Nr. 19 Rn. 11). Der Standort wurde intensiv mit den beiden Ortsfeuerwehren abgestimmt. Mögliche Alternativstandorte in den Stadtteilen Borstel und Nöpke wurden verworfen, da keiner dieser Standorte alle für die beiden Feuerwehren wesentlichen Vorteile ebenfalls auf sich vereint. Der gewählte Bereich ist als einziger Standort von beiden Stadtteilen aus gleich gut erreichbar und ist dabei mit dem geringsten Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da es sich um einen Standort handelt, der bauleitplanerisch bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant ist, für den lediglich geringe Anpassungen erforderlich werden.

Von einem Feuerwehrgerätehaus geht trotz der Unruhe, die von den gelegentlichen Einsätzen vor allem zur Nachtzeit ausgelöst wird, keine gebietsunübliche Störung aus. Es dient zur Erfüllung der den Ortsfeuerwehren gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes (vgl. § 2 Abs. 1 des Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr (Niedersächsisches Brandschutzgesetz - NBrandSchG). Nach dem NBrandSchG unterhalten die Gemeinden für den Brandschutz und die Hilfeleistung den örtlichen Verhältnissen entsprechend leistungsfähige Feuerwehren als gemeindliche Einrichtungen. Diese Aufgabenzuweisung setzt die Errichtung von Feuerwehrhäusern im Gemeindegebiet gerade in der Nähe der zu schützenden Wohnbebauung voraus. Einer besonders engen Anbindung an das Wohnumfeld bedarf es wegen des Zusammenhangs zwischen Anfahrt- und Ausrückzeiten, wenn die Feuerwehr wie auch in den Stadtteilen Borstel

und Nöpke mit Freiwilligen besetzt wird. Zugleich dient das Feuerwehrgerätehaus einem städtebaulichen Belang, nämlich der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Die – ausnahmsweise – Zulässigkeit von Feuerwehrgerätehäusern in einem allgemeinen Wohngebiet ist damit das Ergebnis einer überlegten Städtebaupolitik. Ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, ist im allgemeinen Wohngebiet daher gebietsverträglich (VGH München, Urteil vom 16. Januar 2014 - 9 B 10.25 28 - NVwZ-RR 2014, 508 <509>; OVG Magdeburg, Beschluss vom 23. Juni 2020 - 2 M 32/20 - NVwZ-RR 2020, 914 <918>; Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2021, § 4 BauNVO Rn. 132; Hornmann, in: Spannowsky/Hornmann/Kämper BeckOK BauNVO, Stand April 2022, § 4 Rn. 130).

Notfalleinsätze der Feuerwehr können aufgrund der Wichtigkeit der Standorteignung einer Feuerwehr häufig zu unvermeidbaren Lärmimmissionen führen. Die Notfalleinsätze einer Feuerwache liegen im übergeordneten allgemeinen Interesse und sind für das Allgemeinwohl unentbehrlich. Daher sind diese nach der bekannten Rechtslage als sozialadäquat einzustufen. Können die Vorgaben der TA Lärm nicht eingehalten werden, so sind die mit den Einsatzfahrten verbundenen Lärmimmissionen gleichwohl auf ein Mindestmaß zu beschränken. Insofern ist für die Notfalleinsätze eine Sonderprüfung nach Kapitel 3.2.2 der TA Lärm geboten.

Nach der bekannten einschlägigen Rechtsprechung dürfen die Immissionsrichtwerte bei Notfalleinsätzen einer Feuerwehr überschritten werden, allerdings sind dann Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Notfalleinsätzen umzusetzen, soweit sie dem Stand der Technik entsprechen und verhältnismäßig sind. In Bezug auf den Übungsbetrieb, dessen Geräuschimmissionen grundsätzlich vermeidbar sind, ist eine strenge Beurteilung nach den Vorgaben der TA Lärm geboten.

Die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Regelbetrieb, aber insbesondere auch durch den Einsatzbetrieb müssen im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung geprüft werden, da erst dann überschaubar ist, in welcher Größe das zukünftige Feuerwehrgerätehaus genau realisiert werden soll (z.B. besondere Betriebsläufe, Art und Anzahl der Einsatzfahrzeuge) und welche Aufgaben mit dem Betrieb zukünftig verbunden sein werden. Es kann sich dabei ergeben, dass neben möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen auch aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses an diesem Standort erforderlich werden. Da es sich weiterhin um ein Allgemeines Wohngebiet handelt, bleibt die Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses an diesem Standort eine mögliche Option für die Nutzung der dort geltenden Baurechte.

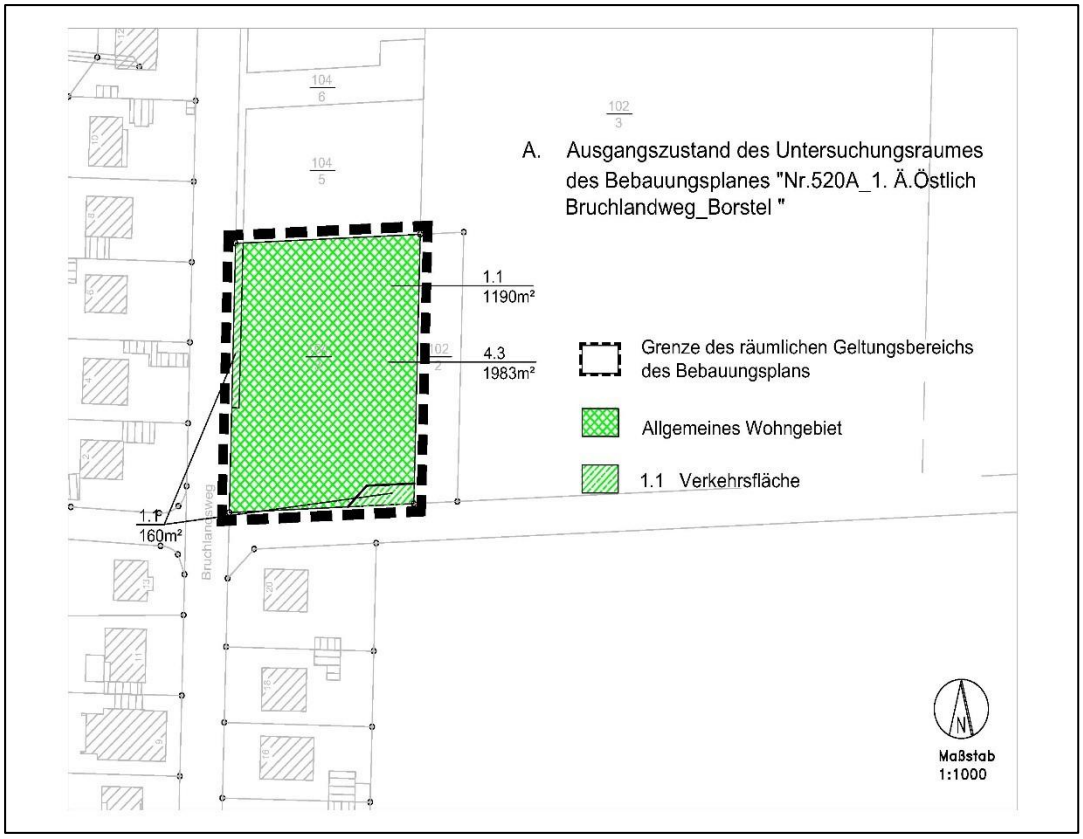
9. Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht zwangsläufig anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 104/3, Flur 3, Gemarkung Borstel (siehe Abb. 4), das bislang eine intensiv genutzte Ackerfläche war und in dem im Bebauungsplan Nr. 520 A zum Großteil ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der GRZ 0,25 sowie in geringem Umfang öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden sind. Bei einer maximal möglichen Überschreitung von 50 % ergab sich ein Versiegelungsgrad von insgesamt maximal 37,5 % der Baugrundstücke. Die Änderung des Bebauungsplans führt zu einer Erhöhung der GRZ des WA auf 0,4. Diese darf durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich mit der 1. Änderung des Plans ein Versiegelungsgrad von insgesamt maximal 60 % der Baugrundstücke.

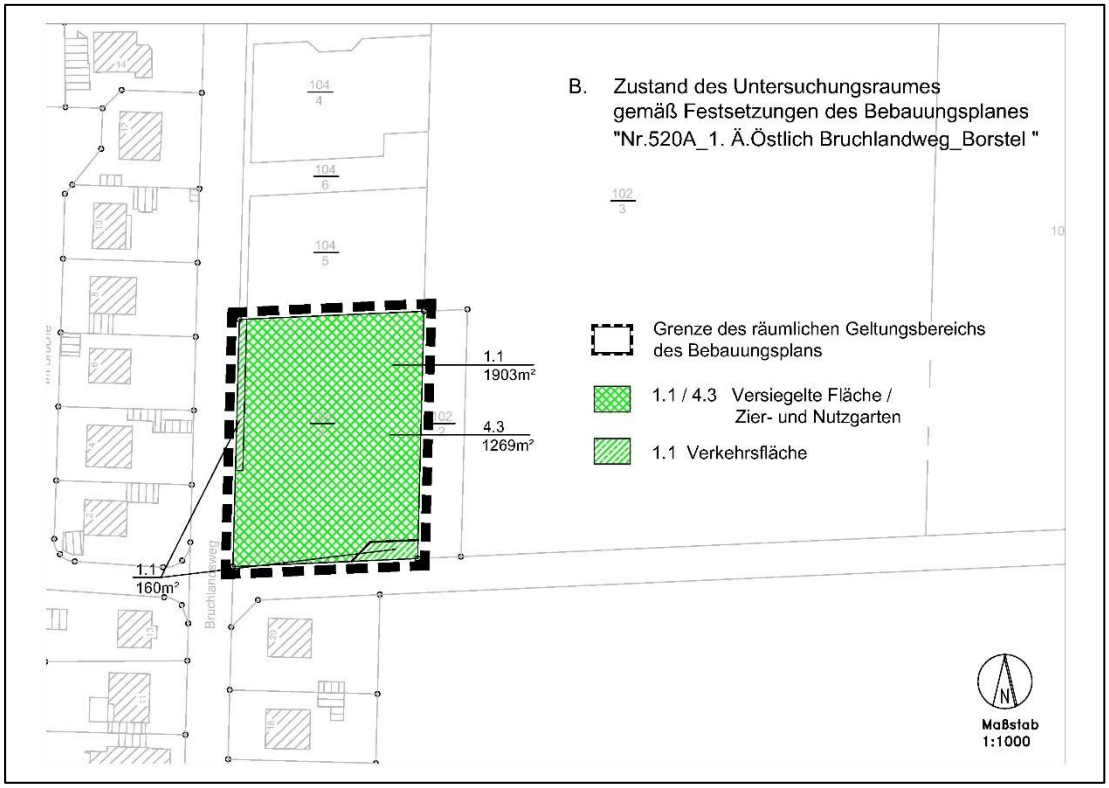
Abb. 6: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes



Bei der Bewertung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (2008). Die Flächen im Plangebiet haben danach im Ausgangszustand (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet)	38 %	3.172 m²	1.190 m²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, gehölz- und strukturarm	63 %	3.172 m²	1.983 m²	2	1	2	3.965
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	100 %	160 m²	160 m²	0	1	0	0
Gesamtfläche				**3.332 m²**				
							Gesamtflächenwert A:	**3.965**

Abb. 7: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen



B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop-typen-wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen-anteil (in %)	Größe Ausgangs-fläche	Fläche	Grund-wert A bzw. P (lt. Biotoptyen-wertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel-flächen-wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet), FWGH	60 %	3.172 m²	1.903 m²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten, gehölz- und strukturarm	40 %	3.172 m²	1.269 m²	2	1	2	2.538
1.1	Versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)	100 %	160 m²	160 m²	0	1	0	0
Gesamtfläche				**3.332 m²**				
							Gesamtflächenwert B:	**2.538**

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit von 1.427 Wertpunkten im Vergleich zum B-Plan 520 A. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans 520 A gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans 520 A.

C. Gesamtbilanz							
						Gesamtfläche B	2.538
						Gesamtfläche A	3.965
							-1.427

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, um die auf der Fläche vorgesehene Planung durch eine höhere GRZ an die Erfordernisse der Ortsfeuerwehren anzupassen. Somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf. Die Eingriffsregelung muss wie bereits erwähnt hier im beschleunigten Verfahren nicht angewendet werden.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind unabhängig davon zu beachten.

10. Abwägung der betroffenen Belange

Aufgrund der Geringfügigkeit der vorgesehenen Änderungen ist grundsätzlich nicht mit negativen Wirkungen des Bebauungsplans auf die zu berücksichtigenden Belange zu rechnen.

Die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Regelbetrieb, aber insbesondere auch durch den Einsatzbetrieb werden im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigung geprüft. Es kann sich dabei ergeben, dass neben möglichen passiven Lärmschutzmaßnahmen auch aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses an diesem Standort erforderlich werden.

Die Änderung folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Möglichkeiten die Grundstücksfläche in einem höheren Maße auszunutzen, wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplans schafft keine Voraussetzungen für erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch die Festsetzung des Änderungsbereichs vergrößert sich die versiegelbare Fläche auf dem Grundstück um maximal etwa 23 %.

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 geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund dieser Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht zu erwarten. Unabhängig von dieser Voreinschätzung sind die Vorschriften zum Artenschutz bei der Durchführung der Planung, d. h. das Tötungsverbot, das Störungsverbot und das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vgl. § 44 BNatSchG) zu beachten.

Dem Interesse der Stadt Neustadt a. Rbge. an erhöhter Ausnutzung des Grundstücks zur Erfüllung der den Ortsfeuerwehren gesetzlich zugewiesenen Aufgabe des Brandschutzes wird durch die Änderung Rechnung getragen.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung mehr als nur geringfügig betroffenen werden, sind für die Stadt nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel** bestehend aus den vorstehenden textlichen und gestalterischen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den ……

…….

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANUNG UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber:	„Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover –"

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: …….20…….). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro (*Hermes und Ansorge (ÖbVI), Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt a. Rbge.*)

Neustadt a. Rbge., den …….

……

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel,** mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Stadtplanung.

Neustadt a. Rbge., den ……..

……..

Der Planverfasser

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung des **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel,** mit örtlicher Bauvorschrift im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB wurden am …… in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbge. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erfolgte vom …… bis einschließlich …… .

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am …….. dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung wurde am …… in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbge. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel,** mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung mit Umweltbericht wurden vom ……. bis einschl. …… gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Neustadt a. Rbge. veröffentlicht und haben in dieser Zeit im Rathaus öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ……. von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom …… bis einschließlich …….. beteiligt.

Erneute Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am …….. dem geänderten Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel,** mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung wurde am …… in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbge. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden …….. bis einschl. …… gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt

Neustadt a. Rbge. veröffentlicht und haben in dieser Zeit im Rathaus öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel,** mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am ……. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und die Begründung gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB beschlossen. Der Beschluss erfolgte unter dem Vorbehalt, dass während der Veröffentlichung keine Anregungen erhoben werden, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen wären. Entsprechende Anregungen sind innerhalb der Veröffentlichungsfrist nicht bei der Stadt Neustadt a. Rbge. eingegangen.

Genehmigung

Der **Bebauungsplan Nr. 520 A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt", beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Borstel,** mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den ……..

…….

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ……. in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbge. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ……. rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den ……..

Der Bürgermeister

im Auftrag

……..

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den …….. Der Bürgermeister

im Auftrag

……..