

Region Hannover

Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Der Regionspräsident

Stadt Neustadt
Fachdienst Stadtplanung
31535 Neustadt

Stadtverwaltung NEUSTADT a. RBGE Eingang
23 Juli 2014
Amt:

MS
24.07.2014

Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Hölystr. 17
Ansprachpartner	Frau Wüstefeld
Zeichen	6181/10-35
Telefon	(0511) 616 - 22751
Telefax	(0511) 616 - 1124749
E-Mail	
Claudia.Wuestefeld@region-hannover.de	
Internet	www.hannover.de

Hannover, 21.07.2014

35. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Papendiek und westlich Torweg" der Stadt Neustadt, Stadtteil Nöpke
Stellungnahme gemäß § 4 (1) S.1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros vom 19.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Papendiek und westlich Torweg" der Stadt Neustadt, Stadtteil Nöpke, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Regionalplanung

Die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Es wird jedoch darum gebeten, in Kapitel I.4 der Begründung, die letzten zwei Sätze zu ersetzen. Der Text könnte wie folgt lauten: Der Basiswert für den Stadtteil Nöpke beträgt 18.961 m². Die geplante Siedlungsentwicklung bewegt sich somit im Rahmen einer angemessenen Eigenentwicklung. Der beabsichtigte Flächentausch wird raumordnerisch begrüßt.

Naturschutz

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.

Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

Sprechzeiten	Station Aegidientorplatz	Bankverbindungen	Regeln zur elektronischen Kommunikation:
Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr	Bus 100, 120, 200	Sparkasse Hannover	www.hannover.de/region-hannover-vps
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr	Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,	18 465 (BLZ 250 501 80)	Email-Adresse für Mitteilungen
und nach Vereinbarung	10, 11, 17		nach § 4a (4) BauGB:
		Postbank Hannover	Bauleitplanung@region-hannover.de
		1259-306 (BLZ 250 100 30)	
		Schlägerstraße 1, 2, 8	

Gewässerschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird angemerkt, dass die 1. Teiländerung zum Teil im WSG Hagen Zone III liegt.

ÖPNV

Aus der Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs ergeht folgender Hinweis:
Das geplante Wohngebiet mit ca. 10 Grundstücken für Einfamilienhäuser liegt 900 – 1000 m von den nächsten Wohngebieten regelmäßig bedienten Bushaltestellen „Altes Seelenfeld“ und „Roter Weg“ entfernt und somit außerhalb des Einzugsbereiches dieser Haltestellen. Da es sich aber um ein sehr kleines Wohngebiet in der Randlage des Bestandes handelt und morgens zwei Schulfahrten zu Schulen in Hagen bzw. Neustadt ab der nahe gelegenen Haltestelle „Papendiek“ gibt, ist aus Sicht der Nahverkehrsplanung das geplante Wohngebiet tolerierbar.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage



(M. Lüpke)

Nülle, Kai

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Susanne Vogel <vogel@eike-geffers.de>
Donnerstag, 10. Juli 2014 09:00
Nülle, Kai
WG: Stellungnahme S00009390, 31535 Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke,
35. Änderung des Flächennutzungsplans 'Nördlich Papendiek und westlich
Torweg', 1. TÄ

Hallo Herr Nülle,
zur Info.
MfG Vogel

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover
Tel. 0511 / 21 34 98 80
Fax 0511 / 45 34 40
E-Mail vogel@eike-geffers.de

Von: Planauskunft, 1 [<mailto:Planauskunft1@KabelDeutschland.de>]
Gesendet: Mittwoch, 9. Juli 2014 14:32

An: Susanne Vogel
Betreff: Stellungnahme S00009390, 31535 Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke, 35. Änderung des
Flächennutzungsplans 'Nördlich Papendiek und westlich Torweg', 1. TÄ

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Hans-Böckler-Allee 5 * 30173 Hannover

Planungsbüro Geffers
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00009390
E-Mail: PL_NE3_Hannover@KabelDeutschland.de
Datum: 09.07.2014
31535 Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke, 35. Änderung des Flächennutzungsplans 'Nördlich Papendiek und westlich
Torweg', 1. TÄ
Vorhabenart: Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.06.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante
Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen
unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region: Niedersachsen/Bremen

Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover
PC-Fax: +49 (0)89/9233421345
E-Mail: PL_NE3_Hannover@KabelDeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 38a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

E. 10.07.14 MS

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

Zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Susanne Vogel
Architektin - Bauleitplanung
Konkordiastraße 14 A
30449 Hannover

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Susanne Vogel	20.06.2014	PLEdoc GmbH	1195061	30.06.2014

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Tumweg", Ortschaft Nöpke in Stadt Neustadt a. Rbge

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferragas Nordbavarn GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzes. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Erdgasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

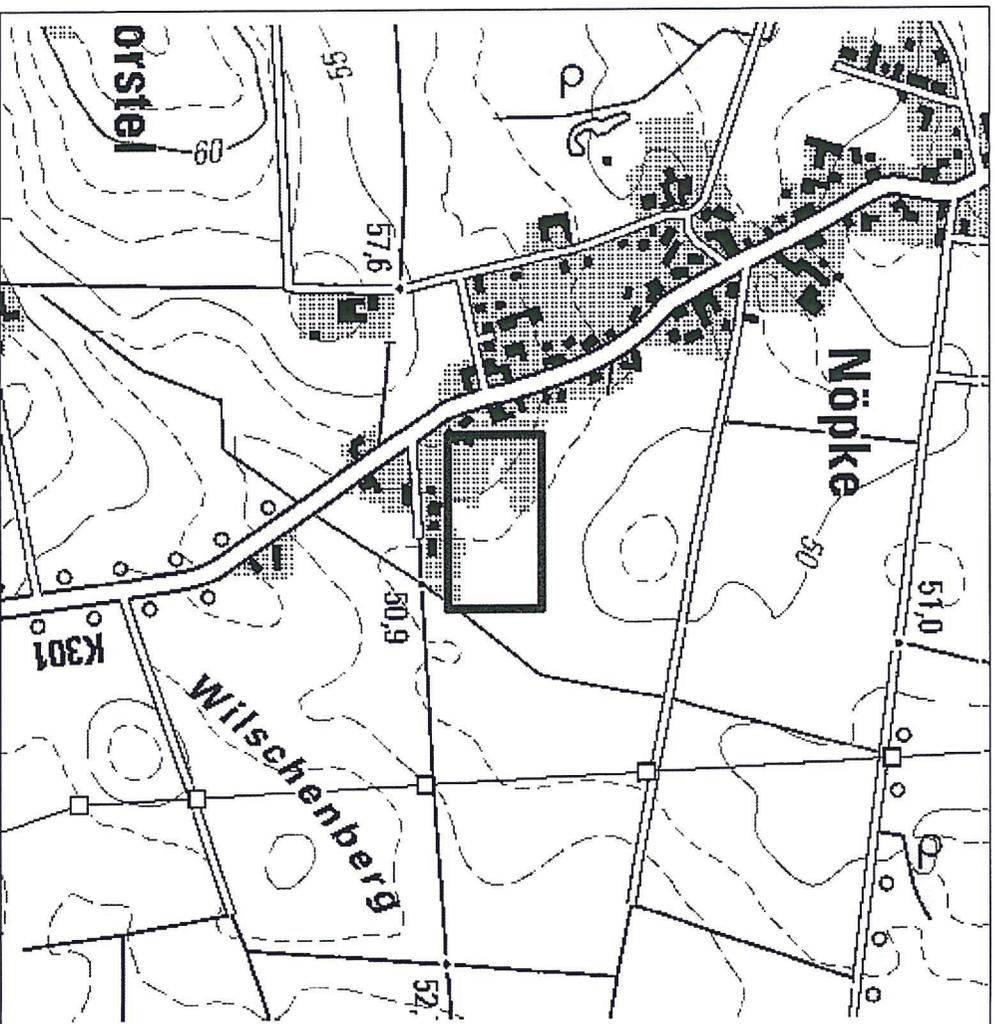
Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schmieingshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201/ 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
50 9001 AV 9020

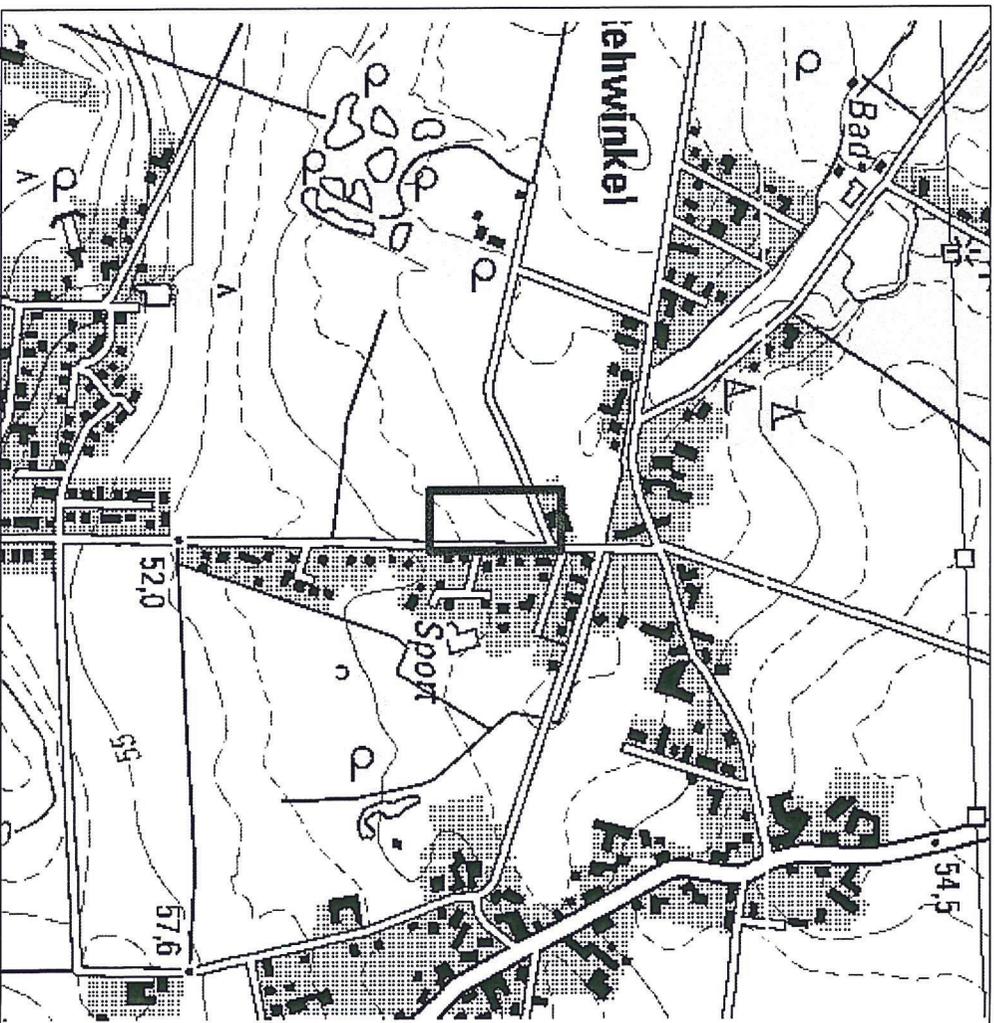


Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



- ohne Maßstab
- Stand: 30.06.2014
- Projektbereich
 - Ferngas/Produktleitung
 - LWL-Kabel
 - Nachrichtenkabel

Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



- ohne Maßstab
- Stand: 30.06.2014
- Projektbereich
 - Ferngas/Produktleitung
 - LWL-Kabel
 - Nachrichtenkabel

Nülle, Kai

Von: Susanne Vogel <vogel@eike-geffers.de>
Gesendet: Dienstag, 8. Juli 2014 12:18
An: Nülle, Kai
Betreff: WG: Stellungnahme NHB

Hallo Herr Nülle,
zur Info.
MfG Vogel

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover
Tel. 0511 / 21 34 98 80
Fax 0511 / 45 34 40
E-Mail vogel@eike-geffers.de

Von: vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de [mailto:vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de]
Gesendet: Dienstag, 8. Juli 2014 11:58
An: Susanne Vogel
Betreff: Stellungnahme NHB

**Stadt Neustadt a. Rbge., 35. Änderung des Flächennutzungsplanes "Nördlich Papendiek und westlich Torweg", Ortschaft Nöpke
Ihr Schreiben vom 19. Juni 2014 - eingegangen am 24. Juni 2014
Az.: Neu 35**

Sehr geehrte Frau Vogel,

in unserer Eigenschaft als eine nach dem Bundesgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung teilen wir Ihnen nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern mit, dass zu dem geplanten Vorhaben, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, keine Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise haben wir nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Angelika von Mach

Der Niedersächsische Heimatbund e.V. ist umgezogen. Wir möchten Sie bitten Ihren Verteiler zu ändern.

--
Niedersächsischer Heimatbund e.V.
Referat Natur- und Umweltschutz
An der Börse 5 - 6
30159 Hannover

Telefon: 0511/3681251
FAX: 0511/3632780
www.niedersaechsischer-heimatbund.de

E-Mail: vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de

Heimat@niedersaechsischer-heimatbund.de

OlomskI@niedersaechsischer-heimatbund.de

KulturLandschaft@niedersaechsischer-heimatbund.de

E. 22.07.14
NS

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 91 05 50 • 30425 Hannover

Susanne Vogel
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Bezirksstelle Hannover, FG 2
Ländliche Entwicklung
Wunstorfer Landstraße 11
30453 Hannover
Telefon: 0511 4005-2461
Telefax: 0511 4005-2468

Internet: www.lwk-niedersachsen.de
Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
NEU 35	FG 2-11/1F- u. 1B Neustadt- Nöpke	Frau Wietgrefe	-2467	Elisabeth.wietgrefe@LWK-Niedersachsen.de	21.07.2014

**Bauleitplanung Stadt Neustadt am Rübenberge
35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. „Nördlich Papendiek
und westlich Torweg“
und Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ Ortschaft Nöpke
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem § 4 Abs. 1 BAUGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o.g. Planungen werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und
Anregungen vorgetragen.

Wir geben folgenden Hinweis:
Siedlungs- und Verkehrsvorhaben verbrauchen derzeit in Deutschland täglich rund 100 ha zumeist
landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus unserer Sicht sollte dem Schutz und der nachhaltigen
Nutzung der unvermehrbar landwirtschaftlichen Ressource Boden mehr Bedeutung zukommen.
Er ist Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion von Lebens- und Futtermitteln sowie
nachwachsenden Rohstoffen.
Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes erfolgen sollen,
regen wir daher an, diese möglichst flächensparsam durchzuführen. Einer Entsiegelung (alte
Gewerbegebiete, Schulhöfe) oder einer Aufwertung bestehender Ökotope (z.B.
Unterholzpflanzungen, Aufwertungen von Wegeseitenräumen oder Gewässerrandstreifen) sollte
unbedingt der Vorzug vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von wertvoller landwirtschaftlicher
Nutzfläche gegeben werden.

Die Konkretisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Planungsablauf.
Wir behalten uns daher vor, im weiteren Beteiligungsverfahren dazu Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag



Wietgrefe
Ländliche Entwicklung

E. 01.07.14



Niedersachsen

NLWKN - Betriebsstelle Hannover - Hildesheim –
Postfach 10 10 62 – 31110 Hildesheim

Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -

Stadt Neustadt am Rübenberge

Dienstgebäude

- 31135 Hildesheim, An der Scharlake 39
 30453 Hannover, Göttinger Chaussee 76 A

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

H32-21101-3
H32-21102-3

Durchwahl
206

Ort, Datum,
Hildesheim, 01.07.14

Bearbeitet von Manfred Nitsch
e-mail: manfred.nitsch@nlwkn-hi.niedersachsen.de

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
-35. Änderung Flächennutzungsplan „Nördlich Papendiek und westlich Torweg“
-Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“
(Stadt Neustadt a. Rbge, ST Nöpke)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim, bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hannover/Hildesheim (Grundwasser, Pegel, Gütestation)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim

Ich weise auf die Lage des Plangebietes (nördlich Papendiek) innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG „Hagen/Neustadt“, Zone III hin.

Mit freundlichen Grüßen

Nitsch

Dienstgebäude Hildesheim
☎ 05 12 41 509-0
☎ 05 12 41 509-195
✉ poststelle@nlwkn-hi.niedersachsen.de
www.nlwkn.de

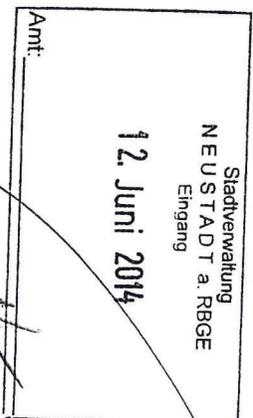
Dienstgebäude Hannover
☎ 05 117 3034-02
☎ 05 117 3034 - 3060
✉ poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank
Bankleitzahl: 250 500 00
Konto-Nr.: 101 404 515
UST-Ident-Nr. DE 188 57 1852

1

RA'e Krautter & Koll. ♦ Postfach 1246 ♦ 31520 Neustadt

Stadt Neustadt a. Rbge.
Bauplanungsamt
Postfach 32 62
31524 Neustadt



Neustadt, 10.06.2014 K/PI

**Realverband/Beratung
01320K14 D9/1377-14**

Bei Antwort und Zahlung bitte angeben

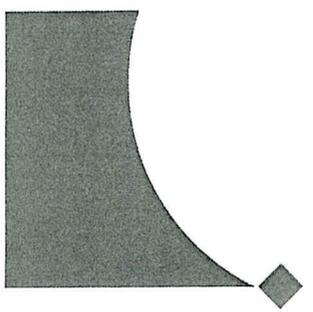
**Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek" im Stadteil Nöpke der
Stadt Neustadt
hier: Mitteilung von Bedenken und Anregungen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir die Interessenvertretung des Realverbandes
"Frostgenossenschaft Nöpke" an. Wir werden informiert über den im
Aufstellungsbeschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 532
"Nördlich Papendiek". In diesem Zusammenhang liegt uns auch die
Beschlussvorlage Nr. 2014/092 vor.

Die Angelegenheit ist ausführlich mit unserer Mandantschaft erörtert
worden.

Festzuhalten ist, dass ein neues Baugebiet, umfassend zehn Bauplätze, im
Bereich der Straße "Papendiek" ausgewiesen werden soll. Demgegenüber
soll in der vorgezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes die dort
bisher ausgewiesene bebaubare Fläche entlang der Straße "Torweg", die
im Eigentum des Realverbandes steht, nicht mehr als beplante bebaubare
Fläche ausgewiesen werden. Mit diesem Schreiben und den mitgeteilten
Anregungen und Bedenken wendet sich der Realverband gegen diese



Kompetenz in Fachanwaltschaften
**Ulrich Krautter
& Koll.**
Rechtsanwältin
und Notar

Ulrich Krautter
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Tätigkeitsschwerpunkte
Insolvenzrecht
Gesellschaftsrecht
Steuerrecht

Mike Oliver Behrmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte
Bau- und Architektenrecht
Mietrecht
Verkehrsrecht

in Bürogemeinschaft mit
Uschi C. Krautter
Rechtsanwältin

Lindenstraße 20
31535 Neustadt
Telefon: 05032-9503-0
Notarlat: 05032-9503-35
Telefax: 05032-9503-30
kanzlei@krautter-kollegen.de

Bürozeiten:
Mo. - Do. 8 bis 18 Uhr
Freitag 8 bis 17 Uhr

Hannoversche Volksbank eG
Kto.Nr.: 0 200 197 700
BLZ 251 900 01

Postbank Hannover
IBAN DE78 2501 0030 0030 4143 04
BIC PSBKDE33
Commerzbank AG
Filiale Neustadt a. Rbge.
Kto.Nr.: 8 724 660 00
BLZ 250 800 20

UST-IDNr.: DE116120743

Für Steuerfragen in Kooperation mit
Dipl.-Ök.
Heyo Löbcke
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

- ♦ Unternehmenssteuerrecht
- ♦ Umwandlungssteuerrecht
- ♦ Unternehmensnachfolge
- ♦ Erbschaftsteuerrecht
- ♦ Einkommensteuerrecht

Absicht, den Flächennutzungsplan hinsichtlich dieser Baulandausweisung zu ändern.

Wir haben ausführlich besprochen, dass rechtsmittelbegründende Rechte aus der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht unmittelbar zu begründen sein werden. Demgegenüber gibt es aber selbstverständlich die Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, aufgrund der Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandeln eine genaue Abwägung vorzunehmen, ob tatsächlich ein bisher als Bauland im Flächennutzungsplan ausgewiesener Bereich durch einen anderen ersetzt werden soll, für den dann auch gleich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

1.

Grundsätzlich gibt es eine Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, vor Ausweisung von Bauland und Schaffung eines Bebauungsplanes auch sicherzustellen, dass die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke auch für Interessenten zur Veräußerung bereitstehen. Hierzu heißt es in der Begründung für den Bebauungsplan,

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sei der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, auf der Nordseite der Straße "Papendiek" eine Hinterliegerbebauung auf ihren Wohngrundstücken zu ermöglichen. Dieser Wunsch zur Deckung eines Teiles des Eigenbedarfes an Wohngrundstücken in Nöpkle soll durch die Bauleitplanung vorbereitet werden.

Dieses bestätigt lediglich, dass es wohl einzelne Wünsche von drei bereits vorhandenen Anliegern an der Straße "Papendiek" gibt, eine Hinterbebauung zu ermöglichen.

Der Eigentümer der verbleibenden sieben Baugrundstücke hat bisher in keiner Weise verbindlich zugesagt, zur Veräußerung bereit zu sein, vielmehr angedeutet, eine Veräußerung unter Umständen nicht vornehmen zu wollen.

Dementsprechend dürfte am öffentlichen Interesse an der Ausweisung von zehn neuen Bauplätzen fehlen.

2.

Hierzu ist weiter zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes sicherlich nicht zulässig ist, um Bebauungswünsche von maximal drei bauwilligen Anliegern an der

Straße "Papendiek" zu erfüllen. Derartige Einzelfalllösungen dürfen nicht Begründung für einen Bebauungsplan sein.

3.

Darüber hinaus ist abzuwägen, in welcher Weise eine Erschließung für ein neu auszuweisendes Baugebiet möglich sein wird und welcher Aufwand hiermit verbunden ist.

Hierzu ist festzuhalten, dass sämtliche Baugrundstücke, selbst wenn eine Veräußerungswilligkeit sämtlicher Eigentümer gegeben wäre, nur mit erheblichem Aufwand an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen werden können.

Genau Gegenteiliges ist der Fall im Hinblick auf die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung entlang des Torweges, da dort der Torweg zum einen als Erschließungsstraße ausgebaut ist und darüber hinaus sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dort bereits verlegt sind. Auch dieser Sachverhalt muss ausführlich berücksichtigt werden.

4.

Für den Fall, dass für das Nebenzentrum Nöpke eine Bauentwicklung gesehen wird von deutlich mehr als zehn Bauplätzen, könnte die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Bebauungsmöglichkeit entlang des Torweges auf dem Grundstück, das dem Realverband gehört, erhalten bleiben. Dann könnte, falls die Bauplanung und die Politik tatsächlich die Auffassung vertreten, das geplante Baugebiet ausweisen zu müssen, dieses erfolgen. Allerdings ist ausdrücklich zu bestätigen, was auch bereits durch Beschlussfassung innerhalb des Realverbandes mit großer Mehrheit belegt worden ist, dass der Realverband jederzeit bereit wäre, Bauwilligen entsprechende Bauplätze entlang der Straße "Torweg" zu ermöglichen. Dieser Sachverhalt muss auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der östliche Bereich des Torweges bereits einseitig bebaut ist, so dass eine einzeilige Bebauung auf der anderen Straßenseite auch durchaus den bereits jetzt vorhandenen Charakter der Bebauung nicht beeinträchtigen würde, während innerhalb des neu geplanten Baugebietes durchaus eine Erweiterung der Bebauung in die Feldmark hinein erfolgen würde und damit den vorhandenen Charakter des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen würde.

5.

Diesselts wird davon ausgegangen, dass der Ausweisung der Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges mit einzelziger Bebauung eine Bedarfsanalyse im Hinblick auf zukünftige Bauplatzausweisung zugrunde lag. Damit ist unter Berücksichtigung der Veräußerungswilligkeit des Realverbandes einer zukünftigen Bebauungsentwicklung und einem Bedarf an auszuweisenden Grundstücken hinreichend Rechnung getragen. Demgegenüber ist durch die Ausweisung des neuen Baugebietes nicht sichergestellt, dass tatsächlich auch die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke der Veräußerung zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Auffassung des von uns vertretenen Realverbandes keinesfalls die jetzt ausgewiesene Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges im Flächennutzungsplan entfallen kann und darf, insbesondere auch aufgrund der jederzeitigen Verfügbarkeit der dort vorhandenen Baugrundstücke und der positiveren Erschließungssituation.

Wenn darüber hinaus bei Beibehaltung der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Stadt Neustadt zusätzlich die Ausweisung des weiteren Baugebietes für erforderlich hält, will sich der Realverband hiergegen nicht wenden.

Es wird darum gebeten, diese Darlegung bei der weiteren Beschlussfassung, die zumindest im Rat der Stadt Neustadt noch zu erfolgen hat, zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt