

08.08.2016

**Beschlussvorlage Nr. 2016/247**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr.

**Antrag auf Ausweisung eines Teilbereichs des Flurstücks 30/16 der Flur 5, Gemarkung Metel, als Wohnbauland durch Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans - Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abwei-chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	07.09.2016 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	19.09.2016 -							
Verwaltungsausschuss	26.09.2016 -							

**Beschlussvorschlag**

Der zur Meteler Straße liegende Teilbereich des Flurstücks 30/16 der Flur 5 (siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2016/247) in der Gemarkung Metel soll durch Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplans als Wohnbauland ausgewiesen werden.

Die Kosten für die Planung hat der begünstigte Antragsteller zu tragen.

**Anlass und Ziele**

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind die Entwicklung von neuem Wohnbauland, um den Baulandbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Finanzielle Auswirkungen		keine	
Haushaltsjahr:			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

## **Begründung**

Der Ortsrat der Ortschaft Otternhagen gibt an, dass es im Stadtteil Metel zu wenige Wohnbauflächen für Bauwillige gibt.

Die vorhandenen Baulücken stehen laut Befragung durch den Ortsrat aufgrund von nicht vorhandener Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer zu einem Großteil nicht zur Verfügung.

Die Ausweisung von neuem Wohnbauland im Innenbereich des Stadtteils gestaltet sich aufgrund verschiedener Aspekte schwierig.

Zum einen müssen angemessene Abstände zu landwirtschaftlichen Betrieben eingehalten werden und zum anderen sollen wertvolle Freiflächen und gewachsene Ortsrandstrukturen erhalten bleiben. Der Flächennutzungsplan stellt mehrere innerörtliche Freiflächen als geschützte Landschaftsbestandteile dar, bei denen es sich um ökologisch wertvolle Grünflächen handelt.

Aus diesen Gründen muss bei der Ausweisung von Bauland Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Hiermit wird behutsam umgegangen, um so wenig Fläche wie möglich verbrauchen zu müssen.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Baulandausweisung an der südlichen Meteler Straße vor. Der betroffene Bereich liegt im Außenbereich, der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Es bedarf hier der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Ortsrat hat sich zu der Entwicklung bereits positiv positioniert.

Der Antrag umfasst eine Fläche von ca. 2.000 qm, was einer Ausweisung von 2 bis maximal 3 Bauplätzen entspricht. Die Fachverwaltung empfiehlt, die Bautiefe zu erweitern, sodass an dieser Stelle eine Fläche von ca. 4.500 qm beplant und somit 4 - 5 einzeilige Bauplätze entstehen können. Eine Liste mit Bauinteressenten liegt vor.

Die Planung entspricht den vom Rat der Stadt Neustadt am Rügenberge beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien. Demnach sollen Bestandsimmobilien und Baulücken bevorzugt genutzt werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, soll in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, neues Wohnbauland im Umfang von 5 - 7 % der Siedlungsfläche vorgehalten werden. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Metel, bei der eine Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung nicht in ausreichendem Maße möglich ist, empfiehlt die Fachverwaltung deshalb die Ausweisung von Wohnbauland im Umfang von 4 - 5 Bauplätzen zur Deckung des Bedarfs Bauwilliger.

Eine Vorabanfrage bei der Region Hannover, Fachbereich Verkehr, ergab die Möglichkeit einer Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Süden, sodass eine direkte Erschließung über die Kreisstraße zulässig wäre. Es besteht zudem die Möglichkeit, über den vorhandenen Feldweg als ausgebaute Privatstraße zu erschließen, diese dürfte jedoch nicht in die Kreuzung Meteler Straße / Zur Heide münden, um die Übersichtlichkeit der Kreuzungssituation zu erhalten. Die Erschließung wäre somit aus straßenrechtlicher Sicht möglich.

Südlich des Plangebiets befindet sich in ca. 250 m Luftlinie eine Hähnchenmastanlage mit ca. 39.500 Tieren. Ein durch mögliche Geruchsbelastungen entstehender Konflikt muss im Rahmen der Bauleitplanung untersucht werden. Hierfür wird die Erstellung eines Geruchsgutachtens erforderlich werden.

### **Planungsrechtliche Situation:**

Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Um an dieser Stelle eine Wohnbebauung zu ermöglichen, muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Mit der Schaffung neuen Wohnraums wird das Ziel der lebendigen Stadt gefördert, in der Kinder, Jugend und Familien unsere Zukunft darstellen.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

### **So geht es weiter**

Sobald der Grundsatzbeschluss gefasst ist, wird mit dem Eigentümer der Kostenübernahmevertrag geschlossen. Daraufhin kann dieser ein Planungsbüro beauftragen, das einen Vorentwurf erarbeiten kann.

Fachdienst 60 - Planung und Bauordnung -

### **Anlagen**

1. Antrag
2. Lageplan