

12.02.2018

**Beschlussvorlage Nr. 2018/032**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2011/218, 2012/071, 2015/299 und 2016/255

**Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Dudensen  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Erneuter Auslegungsbeschluss  
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Mühlen- felder Land	23.05.2018 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	04.06.2018 -							
Verwaltungsausschuss	11.06.2018 -							
Rat	09.08.2018 -							

**Beschlussvorschlag**

1. Den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, wird stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/032 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Bauleitplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB weitergeführt werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für den abwägungsrelevanten Ausgleich von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft soll ausnahmsweise angewendet werden.
3. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, einschließlich Begründung ist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen, indem der überarbeitete Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird und Stellungnahmen vorgebracht werden können.
4. Unter dem Vorbehalt, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, wird der Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/032). Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2018/032 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

**Anlass und Ziele**

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

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>
---------------------------------	--------------

Haushaltsjahr: 2018			
Produkt/Investitionsnummer:			
	einmalig		jährlich
Ertrag/Einzahlung		EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung		EUR	EUR
Saldo		EUR	EUR

### **Begründung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 31.10.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", Stadtteil Dudensen, in einem ca. 0,1 ha großen Teilbereich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches zu überplanen.

Das als „normales“ Bauleitplanverfahren begonnene Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt. Der Verfahrenswechsel ist geboten, da die Region Hannover entgegen der bisherigen Wahrnehmung im Planverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans gefordert hat. Bislang waren alle Beteiligten allgemein davon ausgegangen, dass es sich bei der Überplanung des Bauplatzes um eine durch die Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans gedeckte geringfügige Abweichung handelt. Die von der Region Hannover geforderte Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt über die Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Die Planung sieht wie bisher eine Zweiteilung im Änderungsbereich vor: der östliche Teil (ca. 60 % der Fläche) wird als WA festgesetzt. Bei einer Breite von 25 m und einer Tiefe von 28 m ergibt sich so ein Bauplatz in der Größe von 700 m<sup>2</sup>. Dieses Maß entspricht der Festsetzung der maximal zulässigen Grundstücksgrößen im bisherigen Plangebiet des Bebauungsplanes 580. Auf diese Weise wird eine strukturelle Einfügung neuer Bausubstanz in den städtebaulichen Kontext am Ortsrand sichergestellt. Der westliche Teil des Plangebiets wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt, um auf diese Weise einen möglichst großzügigen Freiraumzusammenhang zwischen südwestlichem Ortsrand und der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten innerörtlichen Freifläche („Hofweide“) zu erhalten. Eine Aufschüttung ist nur im Teilbereich der WA-Festsetzung zulässig, maximal bis zur Höhe der südlich am Plangebiet vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der Straße „Alte Wehme“. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die dem zulässigen Maß in dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet entspricht und eine angemessene Ausnutzung dieses ortsrannahen Bereiches ermöglicht.

Im beschleunigten Verfahren ist die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht vorgesehen, wurde aber in der vorliegenden Planung dennoch durchgeführt, weil das Plangebiet räumlich zum Teil in einer früher festgesetzten Kompensationsfläche liegt, die für die bereits erfolgten Eingriffe durch die Umsetzung des B-Planes Nr. 580 dient. Es muss ein entsprechender Ersatz erfolgen. Die Fläche wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Obstwiese bewertet. Innerhalb des Plangebiets wird die Entwicklung eines 3 m breiten Gehölzstreifens auf der Nordseite der Wohnbaufläche festgesetzt. Diese Maßnahme dient zur landschaftsgerechten Eingrünung der Neubebauung und zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Darüber hinaus erfolgt zur Kompensation eine externe Maßnahme. Dafür steht eine Fläche im Dudenser Moor zur Verfügung, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 12.12.2011 bis 27.12.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2011 zum Vorbringen von Anregungen mit Fristsetzung bis zum 27.12.2011 aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.02. bis einschließlich 09.03.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2017 zur Abgabe ihrer Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Aus der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen. Die Anregungen und Hinweise haben – abgesehen von dem oben beschriebenen Verfahrenswechsel – zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt.

Die Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigefügt.

Der Wechsel des Verfahrens bedarf einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB, in der die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit ihre Stellungnahmen innerhalb von zwei Wochen abgeben können.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung von neuem Wohnraum in Dudensen.

#### **Auswirkungen auf den Haushalt**

keine

#### **So geht es weiter**

Unter dem Vorbehalt, dass während der erneuten öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, wird der Bebauungsplan nach Beschluss des Rates bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

#### **Anlagen**

1. Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
2. Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung, und textliche Festsetzungen
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung
4. Kompensationsvertrag