

13.02.2019

**Beschlussvorlage Nr. 2019/036**

**öffentlich**

Bezugsvorlage Nr. 2018/063, 2018/219

**Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Eilvese  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	11.03.2019 -							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	20.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	01.04.2019 -							
Rat	-							

**Beschlussvorschlag**

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/036 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/036 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/036). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2019/036 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

**Anlass und Ziele**

Ziele des Bebauungsplans sind:

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den Zweck, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

<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 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 03.05.2018 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Juni 2018 durchgeführt. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 22.10.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Diese öffentliche Auslegung fand vom 12.11. bis zum 12.12.2018 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 12.12.2018 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Es sind Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Abwägungsvorschläge, die nicht zu einer Planänderung geführt haben, sind bitte der Anlage 1 zu entnehmen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Region Hannover und der NABU haben aus artenschutzrechtlichen Erwägungen für die in der Nähe des Plangebietes (50 m nördlich) vorkommende Feldlerche die Anlage eines Brachstreifens vorgeschlagen. Bei Vorhaben, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplans durchgeführt werden, ist, bezogen auf die Feldlerche, weder ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) zu erwarten, noch ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) gegeben. Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht. Der Vorschlag aus der „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des Bebauungsplans „Im Dahle“ stellt daher keine artenschutzrechtlich notwendige Maßnahme dar, sondern lediglich einen Vorschlag für die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dieser Vorschlag wurde aus folgenden Gründen im 1. Bauabschnitt nicht berücksichtigt: Der Feldwirtschaftsweg, bis zu dem das zukünftige Baugebiet reichen wird, wird bereits jetzt stark genutzt als Spazierweg und vor allem als Hundenauslaufweg. Von dieser Nutzung gehen Störungen aus, die die Eignung der angrenzenden Flächen als Bruthabitat für die Feldlerche bereits jetzt beeinträchtigen. Weitere Störungen entstehen durch die Nutzung des „Feuerwehrrübungsplatzes“ auf dem Flurstück 266/77. Die Störung, die durch das neue Baugebiet hinzutritt, ist als gering einzustufen. Die Kartierung, die einen „Brutverdacht“ für eine Feldlerche festgestellt hat, stellt zudem nur eine Momentaufnahme dar. Die Lebensraumqualität für die Feldlerche hängt wesentlich von den angebauten Feldfrüchten ab. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 wurde nach vielen Schwierigkeiten mangels Flächenverfügbarkeit oder -eignung eine große Ackerfläche gefunden, die als Poolfläche für externe Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden kann und einer Vielzahl von Arten dienen kann. Sie liegt abseits der Ortslage und ist keinen wesentlichen Störungen ausgesetzt. Die Stadt hat daher der Entwicklung dieser Fläche den Vorrang gegeben. Unabhängig davon ist es richtig, dass durch die Erweiterung der Ortslage von Eilvese Beeinträchtigungen des Lebensraums der Feldlerche entstehen. Da Feldlerchen zu vertikalen Strukturen wie Gebäuden oder Baumreihen ca. 100 m Abstand halten, ist davon auszugehen, dass aufgrund der „Kulissenwirkung“ Beeinträchtigungen des Lebensraums der Feldlerche entstehen. Vor dem Hintergrund, dass die Belange des Naturschutzes hinsichtlich der Feldlerche in dieser Planung zurückgestellt wurden, und dass die Stadt in Kürze die Entwicklung des 2. Bauabschnitts für das Baugebiet „Im Dahle“ plant, wird sie im Rahmen der Aufstellung für diesen Bebauungsplan Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche einplanen. Hier soll dann z. B. die vorgeschlagene Brachfläche nördlich von Eilvese gesichert werden.

An vertraglichen Vereinbarungen sind für dieses Bauleitplanverfahren der Erschließungsvertrag und der Kompensationsvertrag erforderlich. Diese sind bzw. werden vor dem Satzungsbeschluss im Rat abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag wird folgende wesentliche Bestandteile beinhalten:

- Planung und Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. der öffentlichen Stellplätze) mit den erforderli-

chen Einrichtungen der Oberflächenentwässerung, der Beleuchtung, der Straßenbenennungsschilder, der Straßenverkehrsschilder und des Begleitgrüns sowie der erstmaligen Herstellung der Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern

- Planung und Bau der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage mit der erforderlichen Entwässerung
- Veranlassung des Baues aller erforderlichen Versorgungsanlagen wie z. B. Gas, Wasser, Elektrizität, Datenübertragung

Der Kompensationsvertrag beinhaltet die Umsetzung und Finanzierung der externen Kompensationsmaßnahme und ist als Anlage dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

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

Der vorgelegte Bebauungsplanvorentwurf dient dazu, die strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. zu erreichen.

Wohnangebote durch Einfamilien- und Reihenhäuser schaffen gleiche Chancen für alle Einwohner und unterstützen das Konzept „Neustädter Land – Familienland“.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden von der Entwicklungsgesellschaft übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung wird die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

## **Anlagen**

1. Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die während des Verfahrens eingegangen sind
2. Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
3. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle – 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese

Anlagen zur Begründung:

- 3.1 Erfassung Brutvögel
4. Kompensationsvertrag
5. Zusammenfassende Erklärung