

04.11.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/241

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2017/006 und 2018/318

Bebauungsplan Nr. 858 "Tannenbruchsee", 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	25.11.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	21.12.2020 -							
Verwaltungsausschuss	11.01.2021 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“, 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 220/241 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 220/241 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 858 „Tannenbruchsee“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen (Anlagen 2 und 3 zur Beschlussvorlage Nr. 220/241).

Anlass und Ziele

Mit dem Bebauungsplan, der hier im Entwurf vorgelegt wird, wird eine Neuordnung des Areals um den Tannenbruchsee angestrebt. Das Naherholungsangebot soll erweitert werden, indem neben dem Camping auch ein Hotel, Ferienhäuser, Kompakt-Ferienhäuser sowie Kleinwochenendhäuser ermöglicht werden. Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Schaffung von neuen Aufenthaltsqualitäten und die Erweiterung sowie Sicherung des öffentlich zugänglichen Badestrandes.

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

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“, 1. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, wurde am 29.04.2019 vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 16.07.2019 bis zum 30.07.2019 statt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 20.08.2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Während der frühzeitigen Beteiligung sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 beigefügt.

Seit dem Aufstellungsbeschluss sind in die Planzeichnung sowie in die Begründung folgende wesentliche Inhalte, Änderungen sowie Ergänzungen eingeflossen:

- Auf Wunsch des Investors wurden die Teilsondergebiete innerhalb des Plangebietes teilweise neu gegliedert. Die Kleinwochenendhäuser (Grundfläche bis 40 m²) befinden sich sowohl im nordöstlichen, südlichen als auch im südwestlichen Plangebiet. Die Ferienhäuser (Grundfläche bis 60 m²) konzentrieren sich im südöstlichen Plangebiet. Die Campingplätze befinden sich in einer untergeordneten Anzahl innerhalb des südlichen und südwestlichen Plangebietes.
- Des Weiteren wurde ein Bereich für sog. Kompakt-Ferienhäuser festgesetzt, in dem künftig kleinere Ferienhäuser mit einer Grundfläche bis 40 m² zugelassen werden sollen. Wirtschaftlich betrachtet, bieten die festgesetzten Teilsondergebiete ein Angebot beispielsweise für kleinere Familien mit einem geringen Raumbedarf.
- Es wurden Konkretisierungen bei den Festsetzungen der Sondergebiete hinsichtlich der Art und Maß der baulichen Nutzung vorgenommen. Dabei sind die höchstzulässigen Grundflächenzahlen, die überbaubare Fläche sowie die höchstzulässige Anzahl von Kleinwochenend- sowie Ferienhäusern, im Sinne einer städtebaulich vertretbaren Bebauungsdichte, festgesetzt. Ergänzend wurde zur besseren Steuerbarkeit der städtebaulichen Dichte die Mindestgröße der Baugrundstücke bzw. der Standplätze definiert.
- Der nötige Kompensationsbedarf wurde ermittelt. Auf Wunsch des Investors erfolgte eine interne Kompensation des Eingriffs, indem Bereiche innerhalb des Bebauungsplans für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Diese umfasst eine Anpflanzungspflicht von Gehölzen, die eine Aufwertung des Naturhaushaltes bewirken sollen. Sie sind im gesamten Geltungsbereich verteilt. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden den entstehenden Eingriffen in den Sondergebieten entsprechend ihrer Größe anteilig zugeordnet.
- Es wurden Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im östlichen und südlichen Uferbereich des Sees, im Westen und im Osten des Geltungsbereiches ergänzt.

- Die Pflanzliste der zu verwendenden heimischen Gehölze wurde erweitert.
- Hinzugekommen sind artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Amphibien und Fledermäusen.
- Es wurde festgesetzt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind und dass Schottergärten unzulässig sind.
- Im südlichen und nordöstlichen Bereich wurde nach Abstimmung mit den Niedersächsischen Landesforsten im Sinne der Gefahrenabwehr ein 30-m-Abstand der Bebauung zu benachbarten Wäldern zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser 30 m dürfen keine Häuser errichtet werden, aber Campingstellplätze. Gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es mit der 1. Änderung somit zu keiner erhöhten Exposition gegenüber Gefahren wie Baumwurf.
- Die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung wurde erweitert.
- Auf Wunsch des Investors wurde eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt mit dem Ziel einen Quartiersplatz für Spiel und Bewegung zu schaffen. Eine weitere von Bebauung freizuhaltende Fläche, wurde aufgrund des geforderten Abstandes vom südlich gelegenen Wald festgesetzt
- Das Sondergebiet 1 (SO1) wurde um eine Möglichkeit zur Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit max. 60 Betten erweitert.
- Die Haupteinschließung zu den festgesetzten Sondergebieten wurde zeichnerisch festgesetzt.
- Es wurden Örtliche Bauvorschriften mit dem Ziel der Einschränkung von Werbeanlagen implementiert.

Weitere wesentliche Änderungen und Ergänzungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB sind den Planunterlagen zu entnehmen (Anlagen 2 und 3).

Die im Bebauungsplanentwurf getätigten Festsetzungen dienen in erster Linie der langfristigen Sicherung und der Attraktivitätssteigerung des Naherholungsstandortes. Die Fachverwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. hält weiterhin an dem Ziel fest, den öffentlichen Badestrand räumlich zu erweitern und langfristig zu sichern. Neben der rechtsverbindlichen Festsetzung im Bebauungsplan wird ergänzend ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem das städtebauliche Ziel der Erhaltung des öffentlichen Badestrandes gesichert wird. Zusätzlich ist eine grundbuchrechtliche Absicherung über eine Grunddienstbarkeit erforderlich.

Mithilfe der expliziten Regelungen über die Nutzungsadressaten (wechselnde oder feste Vermieter) für die Kleinwochenendhaus-, Kompakt-Ferienhaus- und Ferienhausgebiete sowie durch die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke wird planungsrechtlich das Ziel verfolgt, Dauerwohnen zu verhindern. Dennoch bleibt ein Restrisiko im Hinblick auf das unzulässige Dauerwohnen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die langfristige Sicherung des Badestrandes und Bereitstellung von Beherbergungsmöglichkeiten sowie Campingstellplätzen wird als ein städtebauliches Ziel gesehen, welches die Naherholungsfunktion fördert und das Konzept „Neustädter Land - Familienland“ unterstützt. Für die Gestaltung des demografischen Wandels ist es förderlich, Freizeitinfrastruktur auf kurzen Wegen zu erreichen.

Auswirkungen auf den Haushalt

keine

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungstabelle

Anlage 2 öff - Bebauungsplanentwurf

Anlage 3 öff - Begründung

Anlage 4 öff - Konzeptplan

Anlage 5 öff - Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung