

02.12.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/266

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/099

**Bebauungsplan Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen**  
**- Beschluss zu den Stellungnahmen**  
**- Erneuter Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	20.01.2021 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	25.01.2021 -							
Verwaltungsausschuss	01.02.2021 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, wird stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/266 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, einschließlich Begründung ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen, indem der überarbeitete Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird und Stellungnahmen vorgebracht werden können.

### Anlass und Ziele

Die unmittelbar umgebende Bebauung im Bereich Schlesierstraße, Pommernstraße und Bonifatiusstraße stammt überwiegend aus den 1950er Jahren und wird planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bewertet. Die Bewertung als Baugrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich gilt jedoch nicht für ein Hinterliegergrundstück an der Bonifatiusstraße, sodass für die angestrebte Wohnbebauung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2021		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### Begründung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 911 "Bonifatiusstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 01.09. bis einschließlich 01.10.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.08.2020 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 Abwägungsvorschläge sind als Anlage 1 beigefügt.

Die Untere Waldbehörde (Region Hannover) und das Forstamt Fuhrberg als beratendes Forstamt haben in ihren Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass aufgrund des östlich angrenzenden Waldes eine grundsätzliche Gefahr von Sach- und Personenschäden bestehe und daher der Waldabstand zum Baugebiet erhöht werden sollte.

Östlich des Planbereiches befindet sich ein Kiefernmischwald. Dieser beginnt in rechtlicher Hinsicht direkt hinter dem Graben östlich des Geltungsbereichs, auch wenn der eigentliche Baumbestand erst mit einem gewissen Abstand folgt. Für die vorhandene Bebauung im Bestand besteht Bestandsschutz. Der vorhandene Waldrand stellt sich in der Örtlichkeit als Waldsaum dar, bei dem die nächsten Bäume im Bestand (vorwiegend Kiefern mit einer Wuchshöhe bis ca. 25 m) einen Abstand von 5 - 6 m zur Ostgrenze des Geltungsbereiches haben. Von ihrem Standort und ihrer Höhe ist heute bereits eine potentielle Gefährdung der vorhandenen angrenzenden Bestandsbebauung gegeben. Aufgrund der vorhandenen Bestandsgebäude, die unmittelbar an den Wald anschließen und dem öffentlichen Wanderweg, der in 5 m Abstand östlich der Grenze durch den Wald führt, ist über die Jahre/Jahrzehnte bislang eine regelmäßige Baumpflege erfolgt. Der aus raumordnerischer Sicht vorgegebene Abstand von 100 m ist hier durch die vorhandene Bebauung bereits erheblich unterschritten. Auch der Waldabstand von 35 m, der zur Gefahrenabwehr im RROP 2016 der Region Hannover festgelegt ist, wird durch den Gebäudebestand und die künftige Bebauung teilweise unterschritten. In Niedersachsen sind die Mindestabstände zum Wald nicht gesetzlich geregelt, sodass eine Abwägung der unterschiedlichen Belange (Ziel der Nachverdichtung versus Gefahrenabwehr und Schutz des Waldes) erfolgen muss. Durch die ergänzende Bebauung von zusätzlichen Gebäuden innerhalb des Waldabstandes von 35 m zur rechtlich definierten Waldkante verschlechtert sich der Aufwand für den Eigentümer des Waldes nicht erheblich. Die bauliche Ergänzung im Rahmen der geplanten Nachverdichtung ergibt sich vor dem Hintergrund des aktuell bestehenden Bedarfes nach Wohnbaugrundstücken in Poggenhagen. Dieser soll vor Ort gedeckt werden, wobei die geplante Bebauung städtebaulich voll in die nähere bebaute Umgebung integriert ist. Die geringe Größe des Plangebietes, bei der lediglich zwei Bauplätze im Nahbereich des Waldrandes entwickelt werden, lässt aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten kurzfristig keine alternativen Planungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu. Im Hinblick darauf, dass der Waldabstand zur Sicherheit und Gefahrenabwehr

gemäß RROP 2016 der Region Hannover nicht eingehalten werden kann, ergibt sich keine erhebliche Verschlechterung der Situation für den Waldbesitzer, da der Waldsaum ohnehin im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldwirtschaft gepflegt wird. Zudem ist, gemäß der Aussage des Forstamtes Fuhrberg, auch keine erhebliche Verschlechterung für den Waldbestand zu erwarten. Daher wird dem Anliegen der Nachverdichtung für diesen Einzelfall der Vorrang gegenüber den Regelungen des RROP 2016 eingeräumt. Die Anregung der Waldbehörden wurde jedoch aufgegriffen und die Bebaubarkeit des rückwärtigen Flurstücks 2/36 weiter eingeschränkt, sodass maximal ein Gebäude auf diesem Grundstück in 7 m Breite innerhalb der Baugrenzen errichtet werden kann, um die vom Wald potenziell ausgehenden Gefahren weiter zu minimieren. Bei einer End-Wuchshöhe der Kiefern von bis zu 25 m Höhe verbleibt ein Restrisiko, das von den Bauherren hinzunehmen ist, da die östliche Baugrenze auf dem Flurstück 2/36 etwa 20 m vom Waldsaum entfernt liegt. Auch im Hinblick auf mögliche Schadensersatzforderungen verbleibt das Risiko bei den künftigen Bauherren. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verkehrssicherungspflicht für die Pflege des Baumbestandes verbleibt beim Waldeigentümer. Der empfohlene Waldabstand von 35 m ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan geänderte Regelungen zu der Anlage von Schottergärten sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. für die Räumung des östlich an das Plangebiet grenzenden Grabens 3. Ordnung aufgenommen worden.

Die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs bedürfen in ihrer Gesamtheit einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a 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 Aufstellung des Bebauungsplanes dient sowohl der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Poggenhagen als auch der Attraktivitätssteigerung des Wohnumfelds.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden von der bevorteilten Grundstückseigentümerin übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Anlage 2 öff - Planentwurf des Bebauungsplan Nr. 911

Anlage 3 öff - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 911 (Die Anlagen Nr. 2.1 "Schalltechnische Untersuchung" und Nr. 2.2 "Artenschutzrechtliche Beurteilung" wurden bereits der Vorlage Nr. 2020/099 beigefügt und sind daher nicht noch einmal angehängt)