

03.01.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2021/316

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/314

**Bebauungsplan Nr. 315 "Rampshope", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren  
- Aufstellungsbeschluss  
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	26.01.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.02.2022 -							
Verwaltungsausschuss	28.02.2022 -							

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/316). Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/316).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke zur Deckung des örtlichen Bedarfes im Stadtteil Schneeren,

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

## Anlass und Ziele

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

Ziele des Bebauungsplans sind:

- die Sicherung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken durch Entwicklung eines Wohngebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser),
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Osten zur freien Landschaft,
- die Sicherung und Auslastung der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen,
- die Entwicklung des Baugebietes in 2 Bauabschnitten zur Vermeidung von Überlastungen der sozialen Infrastruktureinrichtungen.

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

## Begründung

Der Beschluss, die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 315 „Rampshope“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Schneeren durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 21.01.2019 gefasst (BV 2018/314).

Das Plangebiet liegt am Nordostrand der Ortslage von Schneeren, östlich des Baugebietes „Rötberg Ost“. Es hat eine Gesamtgröße von rd. 2,5 ha. Es sollen Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen. Am Ostrand der Grundstücke ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant, der den neuen Ortsrand zur freien Landschaft eingrünen soll. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt u-förmig vom Rötberg. In der Mitte des Plangebietes ist eine platzartige Aufweitung vorgesehen, die im ersten Bauabschnitt als Wendehammer dient und nach Herstellung des 2. Bauabschnittes in der Größe erhalten bleibt und als Quartiersplatz mit Unterbringung erforderlicher öffentlicher Stellplätze dient. Die Festsetzung zur Pflanzung eines Laubbaumes im Bereich der Straßenaufweitung leistet einen Beitrag zur Begrünung des Baugebietes und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität des Quartiersplatzes.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine private Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie dient als CEF-Maßnahme zur Sicherung des im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Vorkommens von Zauneidechsen, welche dem Artenschutz unterliegen (siehe Anlage 4 zur Beschlussvorlage Nr. 2021/316). Gleichzeitig sichert die Fläche den Mindestabstand von dem als Wald eingestuftem Flurstück Nr. 99/4 zu den künftigen Wohngebäuden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Fläche zur Versickerung des auf den

öffentlichen Straßen anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Daneben führt ein öffentlicher Fußweg aus dem Baugebiet direkt auf den Wirtschaftsweg Am Saalbrink in die freie Landschaft. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich am Rötzberg, neben der südlichen Zufahrt in das Baugebiet.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sandabbaugebiet. Immissionskonflikte mit dem Sandabbau sind aufgrund der Regelungen im Planfeststellungsbeschluss nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Grund dafür ist zum einem die Vorgabe der regionalen Raumordnung, dass neue Baugebiete in den Dörfern, die keine Versorgungsschwerpunkte sind, nur maßvoll zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden dürfen. Zum anderen soll gewährleistet sein, dass die Kita und Grundschule Schneeren durch zahlreiche Zuzüge in kurzer Zeit nicht überlastet werden. Damit sollen Aufwendungen für Folgekosten und Ressourcen zur baulichen Erweiterung dieser Infrastruktureinrichtungen vermieden werden.

Der erste Bauabschnitt des Plangebietes wird im Süden entwickelt. Er reicht bis zum geplanten Wendehammer und bietet Platz für ca. 15 Baugrundstücke sowie für die Regenwasserversickerungsfläche. Der zweite Bauabschnitt mit ca. 12 bis 13 weiteren Baugrundstücken soll erst entwickelt werden, wenn mindestens 70 % der Grundstücke des ersten Bauabschnitts bebaut sind und sichergestellt ist, dass keine Überlastungen von Kita und Grundschule zu erwarten sind. Formal wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans nach der frühzeitigen Beteiligung geteilt. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans wird zunächst nur für den Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes fortgeführt und zur Rechtskraft gebracht. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans für den 2. Bauabschnitt ruht, bis die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Weitere Details zur Planung sind den anliegenden Planunterlagen zu entnehmen.

Der naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 315 hergestellt. Art, Umfang und Ort der Maßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt (Auslegungsbeschluss) geklärt. Dann werden auch der Umweltbericht und weitere, noch nicht ausgearbeitete Planinhalte ergänzt.

Die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Vorgaben zum Klimaschutz (BV 202/147/1 und zur Bauverpflichtung (BV 2020/068) sollen hier angewendet und im weiteren Verfahren vertraglich gesichert werden:

- Der Erschließungsträger wird verpflichtet durch städtische/örtliche Energieversorger die Anwendung alternativer Energiekonzepte zu prüfen und, wenn wirtschaftlich darstellbar, umzusetzen. Andernfalls ist die energetische Bauverpflichtung umzusetzen, auf 30% der Wohnbaufläche Wohngebäude im KfW 40 Standard zu errichten. Ergänzend ist für die Bauherren ein Beratungsangebot zur klimaeffizienten Bebauung vorzusehen.
- Mit dem Erschließungsträger des Baugebietes ist ein Städtebausicherungsvertrag abzuschließen, in welchem verbindlich geregelt wird, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung auferlegt wird. Die Wirksamkeit des Beschlusses ist nach 5 Jahren zu evaluieren.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans bereits Wohnbaufläche dar. Der künftige Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“ wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 315 dient der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen einer bedarfsgerechten Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Schneeren.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden von dem Erschließungsträger übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht. Die Planung hat bis auf den Verwaltungsaufwand 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/n**

öff Anlage 1\_Planzeichnung Vorentwurf

öff Anlage 2\_Begründung Vorentwurf

öff Anlage 3.1\_Biototypen\_2021-08-13

öff Anlage 3\_Ersteinschätzung Umweltbelange\_2021-08-31

öff Anlage 4.1\_Faunistisches Gutachten\_2021\_Karte\_1

öff Anlage 4.2\_Faunistisches Gutachten\_2021\_Karte\_2

öff Anlage 4\_Faunistisches Gutachten\_2021-12-16\_Abia