

20.05.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/107

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2021/219, 2021/245

**Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen**  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	08.06.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	13.06.2022 -							
Verwaltungsausschuss	20.06.2022 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 581 wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/107 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/107 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 581 einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### 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 Grünlandfläche im Plangebiet für ortsübliche Veranstaltungen wie das Schützenfest von Dudensen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Dudensen zu decken. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken zu schaffen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr: 2022		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 581 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 25.11.2021 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.12.2021 bis zum 30.12.2021 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 21.01.2022 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/107 beigefügt.

Die Region Hannover weist darauf hin, dass sich das Plangebiet gemäß RROP 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Erholung befindet. Die Auswirkungen der Planung auf das randlich betroffene Vorbehaltsgebiet wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt und abgewogen. Dieser ist mittlerweile von der Region Hannover genehmigt und rechtswirksam.

Das Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) begrüßt, dass im Entwurf der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans dorftypische Grundstückseinfriedungen vorgegeben werden sowie deren maximale Höhe. Der Anregung des ArL bei Dacheindeckungen möglichst einen roten Farbton zu verwenden, ist weitgehend berücksichtigt worden. In die örtliche Bauvorschrift werden Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Eine Begrenzung des Farbtons auf „rote Dächer“ ist insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nutzung von Photovoltaikanlagen vorgeschrieben wird, nicht vertretbar. Neben rot bis braunen Dächern werden daher auch graue bis schwarze Dächer zugelassen.

Der NABU Neustadt kritisiert u.a. generell die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbaugebiete. Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich ihrer Verantwortung beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden bewusst. Sie hat daher bereits 2014 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland beschlossen, die u. a. der Innenentwicklung den Vorzug vor der Außenentwicklung geben. Allerdings kann über die Innenentwicklung der Bedarf an Wohnungen nur eingeschränkt gedeckt werden. Baulücken stehen in Dudensen nach dem Baulückenkataster der Stadt für eine bauliche Nutzung praktisch nicht zur Verfügung. Von den 26 Baulücken, die in Dudensen erfasst wurden, wurde für keine Baulücke eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Bei 25 Baulücken besteht keine Verkaufsbereitschaft, bei einer Baulücke ist nicht bekannt, ob sie besteht. Daher ist für die Eigenentwicklung Dudensens die Ausweisung neuer Bauflächen erforderlich. Die geplanten Wohnbaugrundstücke umfassen rd. 0,73 ha. Die Größe der Fläche entspricht etwa der Hälfte

des Entwicklungsspielraums, der Dudensen nach den Festlegungen des RROP als ländlich strukturierte Siedlung für die Geltungsdauer des RROP zusteht.

Die Abwägung weiterer Stellungnahmen ist bitte der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/107 zu entnehmen.

Der Vergleich von Ist- und Planzustand zeigt, dass im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 6.061 Wertpunkten verbleibt, was durch externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist.

Es ist die Neuanlage einer Baum-Strauch-Hecke auf einer Fläche außerhalb des Bebauungsplans vorgesehen. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um das Flurstück 12, Flur 6 in der Gemarkung Dudensen. In ca. 1.200 m Entfernung nordwestlich des Geltungsbereichs bzw. nordwestlich von Dudensen wird auf der Ackerfläche eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit begleitenden Gras- und Staudensäumen angelegt. Die Bepflanzung erfolgt entlang der westlichen Flurgrenze und setzt sich in der nördlichen Hälfte des Flurstücks rechtwinklig nach Osten fort. Der Nord/Süd verlaufende Heckenstreifen ist ca. 10m, der Ost/West verlaufende Streifen ca. 16,5m breit. Die Gesamtgröße der Maßnahmenfläche beträgt 2025m<sup>2</sup>. Zur Bepflanzung werden Sträucher und Bäume zertifiziert gebietsheimischer Herkunft verwendet. Die Gegenüberstellung von Ausgangswert der Maßnahmenfläche und Zielwert nach Durchführung und Entwicklung der Maßnahme ergibt ein Aufwertungspotenzial von 6.075 Wertpunkten bei einem auszugleichenden Defizit von 6.061 Wertpunkten. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen angesehen werden.

Ein entsprechender Kompensationsvertrag wird bis zur öffentlichen Auslegung abgeschlossen. Zusätzlich soll als weitere rechtliche Absicherung eine sogenannte Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Festsetzung kommt in Betracht, wenn die Ausgleichsfläche außerhalb der Baugrundstücke innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegen ist. Es ist unzulässig, ein Baurecht schaffenden Bebauungsplan in Kraft zu setzen, wenn keine Aussicht besteht, Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion auf den zugeordneten Flächen in einem angemessenen zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen durchführen zu können. Ist die Gemeinde nicht Eigentümerin der Ausgleichsfläche, muss sie darlegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird. Es handelt sich dabei um eine Festsetzung mit bestimmter Zuordnung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zu einzelnen Eingriffsgrundstücken; eine solche Zuordnungsfestsetzung muss aus Gründen der Planbestimmtheit ausdrücklich und konkret erfolgen und dem Bebauungsplan ohne Weiteres entnommen werden können. Die Unterlagen dazu werden vom Planungsbüro erarbeitet, sobald eine noch ausstehende Rechtsprüfung zur Zuordnungsfestsetzung abgeschlossen ist. Um das weitere Planverfahren jedoch nicht zu verzögern, wird die Planung bereits ohne diese Festsetzung in die politische Beratung gegeben. Die öffentliche Auslegung wird jedoch erst nach Vorliegen der ausgearbeiteten Unterlagen und unterschriebenen Verträge durchgeführt.

Die Prüfung alternativer Energiekonzepte im Rahmen einer klimaeffizienten Bebauung sowie die Erarbeitung eines Erschließungsvertrages, der Regelungen zu einer verbindlichen Bauberatung, einer Bauverpflichtung und zu sozialem Wohnungsbau vorsieht, sind aufgrund der geringen Größe des Baugebietes nicht erforderlich.

Aufgrund einer optimal möglichen Südausrichtung der Wohngebäude sieht der Bebauungsplan eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen und deren bestimmungsgemäßen Nutzung vor. Die Festsetzung orientiert sich dabei an einer Empfehlung der Klimaschutzagentur Hannover.

### **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 vom Antragsteller übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen für die Stadt Neustadt entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung nicht.

### 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.

Verwaltung

Anlage 1 öff - Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen

Anlage 2 öff - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 581

Anlage 3 öff - Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 581