

15.02.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/026

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2017/042 - 2017/042/5, 2023/025

Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	01.03.2023 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	20.03.2023 -							
Verwaltungsausschuss	27.03.2023 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, wird einschließlich Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/026). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/026).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Metel.
5. Die Inhalte der Beschlussvorlage Nr. 2022/298 zum Thema des Klimaschutzes in der Bau-

leitplanung / Klimagerechte Siedlungsentwicklung, die sich derzeit in der politischen Beratung befindet, werden nach dem Beschluss im vorliegenden Bebauungsplan im entsprechenden Umfang berücksichtigt.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 den Grundsatzbeschluss über die Entwicklung eines Wohngebietes östlich der Straße „Am Löschteich“ und westlich der Straße „Bornwiesen“ gefasst. Das allgemeine Ziel der Planung ist die Schaffung von neuen Baugrundstücken am Ortsrand von Metel, die das Wohnen, die Landwirtschaft und nicht wesentlich störendes Gewerbe in ländlicher Umgebung ermöglichen und sich harmonisch an die bestehende Bebauung anpassen. Hierbei sollen Nutzungskonflikte zwischen der geplanten Nutzung und emissionsträchtigen bestehenden Nutzungen im alten Dorf vermieden werden.

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

Begründung

Der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss am 19.11.2018 (Beschlussvorlage Nr. 2017/042 - 2017/042/5) gefasst.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Metel. Neben den unbebauten Flurstücken 73/15 und 73/16 werden weitere bebaute Flurstücke 69/2 (teilweise), 73/3, 73/4, 73/13, 73/16, 76/2 sowie 76/3, alle in der Flur 1, Gemarkung Metel, in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,17 ha, wovon lediglich 0,71 ha gemischte Baufläche als neue Siedlungsfläche hinzukommt. Diese entspricht der im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2016) vorgeschriebenen Obergrenze von 5% (ca. 1,1 ha) für die Siedlungserweiterung innerhalb des Stadtteils Metel, welcher als „ländlich strukturierte Siedlung“ mit dem Schwerpunkt „Eigenentwicklung“ festgelegt ist.

Planungsrechtlich sind Teile des Flurstücks 73/15, welche derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als „Wohnbaufläche“ dargestellt sind, dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Um dort Baurechte zu schaffen, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Flurstück 73/16 im östlichen Teil des Plangebietes, befindet sich derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“ und ist dort als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Um die Oberflächenentwässerung sowie eine reibungslose Erschließung des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“ zu ermöglichen, ist eine Überplanung des Bereiches erforderlich.

Für die Entwicklung des angestrebten Bebauungsplans muss zudem ein Teil des Flächennutzungsplans geändert werden. Die Änderung ist mit dem sog. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu begründen, wonach die verbindliche Bauleitplanung im Sinne des Flächennutzungsplans vorbereitet werden muss. Zweck dieser Änderung ist dabei auch, die Darstellung des Flächennutzungsplans so auszugestalten, dass im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplan, nicht nur ausschließlich Wohngrundstücke, sondern dem dörflichen Charakter von Metel entsprechend, Nutzungen realisiert werden können, die sich in die bestehenden Strukturen einfügen und diese nachhaltig und konfliktfrei fortführen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt, sodass an dieser Stelle das Verfahren nach § 13 BauGB gewählt werden kann (vereinfachtes Verfahren). Die Beschlussvorlage Nr. 2023/025 ist der genannten Flächennutzungsplanänderung gewidmet.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt einerseits von der westlich gelegenen Straße „Am Löschteich“ und andererseits von der östlich gelegenen Straße „Bornwiesen“. Die Bebaubarkeit wird somit nördlich und südlich der neuen Erschließung ermöglicht. In Richtung Norden ist in dem aktuellen Bebauungsplanvorentwurf eine verkehrliche Erweiterung für die ggf. künftige Siedlungserweiterung des Flurstücks 69/2, Flur 1, vorgesehen.

Mit der gewählten Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) soll das Nebeneinander von Wohnen, nicht störendes Gewerbe sowie Landwirtschaft im Nebenerwerb ermöglicht werden. Hierbei wird das Ziel verfolgt, in dörflich vorgeprägten Quartieren das Wohnen zuzulassen und dabei den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen.

Gemäß dem Bebauungsvorschlag im Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans können etwa 14 Einzel- und Doppelhäuser mit einer offenen Bauweise realisiert werden. Es wird grundsätzlich eine GRZ von 0,3 zugelassen. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bestandsbebauung und wird mit der Aufstellung planungsrechtlich gesichert.

Für das Plangebiet werden einige gestalterische Vorgaben für Dächer und Einfriedungen getroffen. Sie sollen dazu dienen, ein baukulturell erhaltenswertes Erscheinungsbild zu wahren. Hierzu leistet insbesondere eine einheitlich dorftypische Dachlandschaft einen wichtigen Beitrag. Aus diesem Grund werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans rote und braune Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verwendung von Photovoltaikerelementen auf den Dachflächen werden zudem die Farbtöne grau bis schwarz zugelassen.

Die Regelungen über die Einfriedungen insbesondere direkt am öffentlichen Raum gelegen, haben eine nennenswerte Wirkung auf das Ortsbild. Die Festsetzung der Einfriedungen als blickdurchlässig sowie die Höhenbeschränkung, tragen zu einem einheitlichen Ortsbild bei, fördern das Gemeinschaftsleben und ermöglichen wichtige Sichtbeziehungen. Des Weiteren wird dadurch ein sanfter Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum aufrechterhalten.

Im Zuge der Bauleitplanung werden Erhaltungsbindungen für bestehende erhaltenswerte Bäume und Gehölze im Plangebiet festgesetzt. Hierbei sollen Beeinträchtigungen der Grünstrukturen, die bei der Umsetzung der Planung auftreten können, vermieden werden.

Die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wird über einen zentralgelegenen Sickerbecken im östlichen Teil des Plangebietes gewährleistet. Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung handelt es sich hierbei um den einzig möglichen Standort, auf dem das Oberflächenwasser optimal zur Versickerung gebracht werden kann.

Weitere Einzelheiten über die Festsetzungen sind den Planunterlagen zu entnehmen. Die Erarbeitung des Vorentwurfes erfolgt durch das Planungsbüro Vogel aus Hannover.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens um weitere Aspekte, insbesondere in Bezug auf das Thema Klima ergänzt.

Städtische Rahmenbedingungen für die Baulandausweisung und Antrag der Politik zum Klimaschutz in der Bauleitplanung/Klimagerechte Siedlungsentwicklung

Im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Plangebietes hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.09.2020 einige Rahmenbedingungen beschlossen, die in Baugebieten ab einer bestimmten Größenordnung Anwendung finden sollten (vgl. Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und 2020/147/1).

Im Falle der vorliegenden Bauleitplanung soll gem. der o. g. Beschlussvorlage ein Städtebausicherungsvertrag zwischen den Eigentümern und den Entwicklungsgesellschaften geschlossen werden, wonach den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab der Herstellung einer gesicherten Erschließung auferlegt wird. Damit wird die kurz- bzw. mittelfristige Deckung des Bedarfes nach Wohnbauland gesichert und gleichzeitig die Flächenbevorratung vermieden.

Die Verpflichtung, 20 % der Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau zu realisieren, wird aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund der vorgesehenen Realisierung von einer lockeren Bebauung im Einfamilienhaussegment, der Lage im Siedlungsrand sowie der geringen Größe des Baugebietes, nicht weiterverfolgt.

Des Weiteren haben die Fraktionen der CDU, UWG und Bündnis 90/die Grünen in der Sitzung des Rates der Stadt Neustadt am Rübenberge am 06.10.2022 einen Antrag zum Thema Klimaschutz in der Bauleitplanung/Klimagerechte Siedlungsentwicklung gestellt (Beschlussvorlage Nr. 2022/217). Inhaltlich befasst sich die genannte Beschlussvorlage mit den Themen alternative und regenerative Energiekonzepte, Ausschluss von Gas- und Ölheizungssystemen, Beratung zur klimaeffizienten Bebauung sowie Photovoltaikpflicht. Hierzu wurde von der Fachverwaltung eine entsprechende Beschlussvorlage erstellt (Beschlussvorlage Nr. 2022/298), in welcher der Umgang mit den einzelnen Antragsinhalten erörtert wird. Diese Beschlussvorlage steht derzeit in der politischen Beratung, sodass die Inhalte erst nach dem endgültigen Ratsbeschluss in die vorliegende Planung aufgenommen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, bestmögliche Chancen, insbesondere für junge Menschen und Familien, zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Metel, die eine Innenentwicklung in ausreichendem Maß verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im planungsrechtlichen Außenbereich zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

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.

- Anlage 1 öff - Vorentwurf B-Plan 860 "Am Wiesengrunde, 1. BA", Metel
- Anlage 2 öff - Vorentwurf Begründung zum B-Plan 860 "Am Wiesengrunde, 1. BA", Metel
- Anlage 3 öff - Bodenuntersuchung zum B-Plan 860 "Am Wiesengrunde, 1. BA", Metel
- Anlage 4 öff - Faunistischer Fachbeitrag zum B-Plan 860 "Am Wiesengrunde, 1. BA", Metel
- Anlage 5 öff - Geruchsgutachten zum B-Plan 860 "Am Wiesengrunde, 1. BA", Metel