

12.06.2023

Beschlussvorlage Nr.: 2023/106

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/227, 2018/227/1, 2020/188, 2020/188/1, 2022/240

**Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil, Borstel**  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Auslegungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	28.06.2023 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.07.2023 -							
Verwaltungsausschuss	21.08.2023 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 520 A wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/106 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/106 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 520 A einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Anlass und Ziele

Ziel des Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Borstel 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: 2023		
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. 520 A wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 19.12.2022 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 10.02. bis zum 24.02.2022 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 01.03.2023 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. 2023/106 beigefügt.

Die Region Hannover hat eine sehr umfängliche Stellungnahme zum Thema Bodenschutz abgegeben. In dieser weist sie u.a. darauf hin, dass die Bodenfunktionserfüllung durch das Planvorhaben stark eingeschränkt und zum Teil zerstört wird. Aus Sicht der Stadt wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,25 nur ein kleinerer Anteil der Flächen im Plangebiet ganz oder teilweise versiegelt. Auf den übrigen Flächen wird die bisher intensive landwirtschaftliche Bodennutzung, die mit erheblichen Veränderungen der natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist, durch Nutzungen ersetzt, die zu einer wesentlichen Entlastung/ Verbesserung der Bodenfunktionen führen kann. Das betrifft praktisch sämtliche unversiegelten Flächen, insbesondere im Bereich der Hausgärten. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, bei der Planung voraussichtliche Umweltbeeinträchtigungen in den Blick zu nehmen und ihren voraussichtlichen Umfang einzuschätzen. Dabei ist jeweils der Aufwand geboten, der nach der Einschätzung der voraussichtlich auftretenden Wirkungen und der Bedeutung des jeweiligen betroffenen Schutzgutes der Umwelt im Einzelfall zu ermitteln ist. Zu den Schutzgütern, die dabei zu berücksichtigen sind, gehört nach § 1a BauGB der Boden. Mit Grund und Boden muss nach § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Boden und die Bodenfunktionen sind als Teil der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Ermittlung der betroffenen Umweltbelange erfolgt in der Umweltprüfung nach dem Baugesetzbuch. Der Boden und die Bodenfunktionen werden dabei als Schutzgut von Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht behandelt. Dabei werden konkretisierende methodische Vorgaben des BBodSchG ggf. berücksichtigt. Gesetzliche oder untergesetzliche Vorschriften zu den anzuwendenden Methoden und Verfahren zur Ermittlung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen, die von der Stadt zu beachten sind, existieren nach dem Kenntnisstand der Stadt nicht. Methoden und Verfahren sowie die Ermittlungstiefe ergeben sich im jeweiligen Einzelfall; sie müssen der konkreten Situation angemessen sein. Dies gilt ebenso für die Quellen, auf die sich die Gemeinde bei der Ermittlung und Beurteilung der Umstände stützt, soweit diese einschlägig und der Sache angemessen sind. Über die erforderlichen Maßnahmen und ggf. Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich entscheidet die Stadt in der Abwägung mit allen anderen betroffenen Belangen.

Im Plangebiet verbleibt ein Kompensationsdefizit von 6.888 Wertpunkten, was durch eine externe Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs abzulösen ist. Bei der vorgesehenen externen Maßnahmenfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 3/1, Flur 1, Gemarkung Dundersen handelt es sich um eine Ackerfläche, die aktuell als Wildäsungsfläche genutzt wird. Das Flurstück ist insgesamt ca. 14.480 m<sup>2</sup> groß. Als Ausgleich für den Eingriff wird eine rund 2.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche im Nordwesten des Flurstücks als Extensivwiese angelegt. Das Ziel der Kompensation ist die Entwicklung einer mageren, artenreichen Mähwiese. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Nördlich des Plangebiets steht am Südrand des Feldwirtschaftswegs eine Eiche in der Nähe der Grundstücksgrenze. Zum Schutz der Eiche wird am Nordrand ein 3 m tiefer „Baumschutzbereich“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Nach dem Fachbeitrag - Regenwasserbewirtschaftung- ist für die Oberflächenentwässerung der bestehenden und geplanten Straßen neben den Sickermulden im Straßenseitenraum eine Sickermulde am Nordrand erforderlich. Diese wird in einer Breite von 7 m als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Zur Erhaltung des Einzelbaumes auf der Südseite des Kleiwegs wird eine Aufweitung der Straßenparzelle nach Norden vorgesehen.

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag etwa 7 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 750 m und 1.100 m<sup>2</sup> entstehen.

Weitere Details der Planung sind bitte den Anlagen zur Beschlussvorlage Nr. 2023/106 zu entnehmen.

Die vom Rat der Stadt am 04.05.2023 beschlossenen Erfordernisse zum Klimaschutz werden im Bebauungsplan bzw. im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.

### **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 von dem Entwicklungsträger übernommen.

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen und Abwasser) der Stadt, die sich auf jährlich ca. 12.000 EUR belaufen werden. Die jährlichen Pflegekosten für das auf öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzte Baumbeet belaufen sich inkl. Pflege des Baumes auf etwa 140 EUR pro Jahr.

### **So geht es weiter**

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

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägungsvorschläge und Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangen sind

Anlage 2 Ö - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 520 A

Anlage 3a Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 520 A

Anlage 3b Ö - Bodengutachten

Anlage 3c1 Ö - Artenschutzgutachten Textteil

Anlage 3c2 Ö - Artenschutzgutachten Karte

Anlage 3d Ö - Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftung (ohne Anlagen)