

11.03.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2023/264

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2018/227, 2018/227/1, 2020/188, 2020/188/1, 2022/240, 2023/106

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

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	19.06.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.06.2024 -							
Verwaltungsausschuss	05.08.2024 -							
Rat	08.08.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/264 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/264 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlagen 1 und 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/264). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3a und 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2023/264 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.
3. Dem der Beschlussvorlage Nr. 2023/264 als Anlage 4 beigefügten Kompensationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 520 A "Östlich Bruchlandsweg - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Borstel, wird zugestimmt.

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.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. (s.o.) 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. Die korrigierten und überarbeiteten Pläne wurden am 18.09.2023 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 28.09. bis zum 03.11.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 03.11.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

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. 2023/264 beigelegt.

Die Region Hannover hat zu verschiedenen Themen Hinweise gegeben, die in der Regel berücksichtigt worden sind, soweit sie für die Planung von Relevanz sind und noch nicht implementiert waren. Auch aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen von Seiten der Region „grundsätzlich keine Anregungen und Bedenken“. Die ergänzenden ausführlichen Hinweise der Bodenschutzbehörde sind von der Stadt zur Kenntnis genommen worden. Der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN, eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen, ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gefolgt. Der Naturschutzbund - NABU Neustadt am Rübenberge e.V. hat Vorschläge zu den Themen Schottergärten und Solaranlagen auf Dachflächen gemacht, die aufgrund gesetzlicher Regelungen keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen. Der Vorschlag für einen Ackerrandstreifen als CEF-Maßnahme ist die Stadt nicht gefolgt, weil eine solche aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Vorschläge des Hannoverschen Wander- und Gebirgsverein e.V. zum Thema Schottergärten und einem Verbot von Wood Plastic Composite Zäunen sind im B-Plan wegen einer gesetzlichen Regelung nicht erforderlich oder wurden in der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen. Ein Vorschlag zur Erhaltung eines Weges konnte nicht umgesetzt werden, da er außerhalb des Plangebietes verläuft. Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und

Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

In der örtlichen Bauvorschrift wurde ergänzt, dass begrünte Dächer ausnahmsweise zugelassen werden können, um die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen und die Anpassung an den Klimawandel zu fördern.

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag etwa 7 Einfamilienhausgrundstücke mit Größen zwischen ca. 750 m² und 1.100 m² entstehen. Weitere Details der Planung entnehmen Sie bitte den Anlagen zur Beschlussvorlage.

Der erforderliche Erschließungsvertrag wird u.a. die Erfordernisse des Regenwasserkonzeptes (vgl. Anlage 3d) berücksichtigen. Vertragliche Regelungen für eine Bauverpflichtung oder zum sozialen Wohnungsbau sind nicht erforderlich, da voraussichtlich weniger als 10 Wohngebäude bzw. weniger als 25 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden.

Der Satzungsbeschluss 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. 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 wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten.

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 520 A, 1. BA

Anlage 3a Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans 520 A, 1. BA

Anlage 3b Ö - Bodengutachten

Anlage 3c1 Ö - Artenschutzgutachten Textteil

Anlage 3c2 Ö - Artenschutzgutachten Karte

Anlage 3d Ö - Fachbeitrag Regenwasserbewirtschaftung (ohne Anlagen)

Anlage 4 Ö - Kompensationsvertrag

Anlage 5 Ö - Zusammenfassende Erklärung