

14.11.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/195

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/254

**Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte,, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen**  
- Beschluss zu den Stellungnahmen  
- Veröffentlichungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	27.11.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	23.12.2024 -							
Verwaltungsausschuss	20.01.2025 -							

### Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“ wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/195 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/195 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“ einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen im Internet, ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Anlass und Ziele

Das allgemeine Ziel der Planung ist die Schaffung von neuen Baugrundstücken, um den Bedarf an Wohnbauland im Stadtteil Otternhagen im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken. Hierbei sollen dorftypische freistehende Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) am Siedlungsrand von Otternhagen realisiert werden. Um das Mehrfamilienhaussegment im Ort bedarfsgerecht zu bedienen, ist im südlichen Geltungsbereich ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr:		
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. 813 „Westlich der Ortsmitte“, wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 26.01.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 03.02.2023 bis zum 17.02.2023 statt und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 06.03.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Diese haben zu keiner Ergänzung der Planzeichnung oder der Begründung geführt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Die Ergebnisse sind der Abwägungstabelle zu entnehmen (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/195).

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB fand ein Investorenwechsel statt. Im Zuge der geführten Abstimmungen wurden die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen überarbeitet. Diese Änderungen umfassen:

- Die zeichnerische Festsetzung einer Grünfläche im nördlichen Plangebiet, parallel verlaufend zum Fuß- und Radweg.
- Innerhalb der oben beschriebenen Grünfläche wurden zwei Bäume 2. oder 3. Ordnung festgesetzt, welche der Durchgrünung des Quartiers dienen sollen, ohne dabei die Straßenverkehrsfläche und ihre Funktion zu beeinträchtigen.
- Der südliche Geltungsbereich wurde wesentlich modifiziert, indem eine Unterteilung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt ist. Das neu entstandene Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) soll der Realisierung eines Mehrfamilienhauses dienen. Aus diesem Grund wurden die Geschossigkeit auf max. 2 Vollgeschosse erhöht. Ergänzend hierzu wurde eine Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe getroffen, um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden. Aufgrund des größeren Baukörpers und der optimalen Grundstücksausnutzung wurde die Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht. Die Implementierung des Allgemeinen Wohngebietes 2 ist auf den Bedarf im Mehrfamilienhaussegment zurückzuführen.
- Es wurden differenzierte gestalterische Bauvorschriften für beide Teilgebiete definiert. Während im WA 1 ein breiter Gestaltungsspielraum an Fassadenfarben und Dachfarben zulässig ist, wurden im WA 2 aufgrund der größeren Kubatur und der Gebäudehöhe und der daraus resultierenden Sichtbarkeit des Mehrfamilienhauses Regelungen zu Fassaden- und Dachgestaltung getroffen.
- Es wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine geeignete Ausgleichsfläche gefunden und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die gleichzeitig als CEF-Maßnahmenfläche für Feldlerche und Rebhuhn dient.

- Es wurden einige Ergänzungen und Überarbeitungen im Umweltbericht vorgenommen, u.a. zu den Auswirkungen auf das Klima/ Luft und bei der Eingriffsbilanzierung.

Weitere Änderungen und redaktionelle Anpassungen sind den Planungsunterlagen zu entnehmen.

Der in der Beschlussvorlage Nr. 2022/254 erwähnte Passus zur klimagerechten Siedlungsentwicklung, welcher in den Beschlussvorlagen 2022/298 und 2022/298/1 konkretisiert wurde, ist mittlerweile politisch beschlossen. Die erwähnten alternativen Energiekonzepte sind für die vorliegende Planung aufgrund der Größe und der Art der baulichen Nutzung wirtschaftlich nicht realisierbar. Ferner sollen die Bauberatungen für diejenigen Bauherren, die klimaeffizient bauen möchten, von der Stadtverwaltung angeboten werden.

Die Verpflichtung, den KfW-Effizienzstandard 40 einzuführen, wurde seitens der städtischen Politik ausgesetzt, bis der Gesetzgeber dies gesetzlich verankert. Eine Photovoltaikpflicht wurde zwischenzeitlich in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufgenommen.

Des Weiteren wird eine vertraglich geregelte Bauverpflichtung zwischen den Eigentümern und den Entwicklungsgesellschaften geschlossen. Hierbei wird verbindlich geregelt, dass bei der Veräußerung der Baugrundstücke den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung einer gesicherten Erschließung aufzuerlegen ist.

### **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 Otternhagen, 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**

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen, Abwasser, Grünfläche und Bäumen) der Stadt, die sich auf jährlich ca. 29.600,00 EUR belaufen werden.

### **So geht es weiter**

Nach der Beschlussfassung und dem Abschluss des Kompensationsvertrages und der damit einhergehenden Voraussetzungen, werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Planungsunterlagen werden für die Einsichtnahme sowohl im Internet veröffentlicht als auch im Verwaltungsgebäude öffentlich ausgelegt. Näheres dazu erfolgt in der entsprechenden Bekanntmachung. Die dann eingegangenen Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Abwägungsvorschlag BP 813

- Anlage 2 Ö - Entwurf der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen BP 813
- Anlage 3 Ö - Entwurf der Begründung BP 813
- Anlage 4 Ö - Entwurf des Umweltberichts BP 813
- Anlage 5 Ö - Baugrunduntersuchung BP 813
- Anlage 6 Ö - Untersuchung der Brutvögel