

15.11.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/196

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2023/026

**Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt,, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel**  
- 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. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“ wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/196 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/196 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“ 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 am Dorfrand von Metel, die das Wohnen, die Landwirtschaft sowie 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.

<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. 860 „Am Wiesengrunde, 1. Bauabschnitt“ wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 03.07.2023 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 24.07.2023 bis zum 14.08.2023 und die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 31.08.2023 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Hierdurch haben sich jedoch keine Ergänzung der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen ergeben. Es wurden lediglich Ergänzungen der Begründung sowie des Umweltberichts vorgenommen.

Aus der Öffentlichkeit wurde eine Sammelstellungnahme eingereicht, die nicht zur Planänderung geführt hat. Diese ist der Abwägung als Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/196 zu entnehmen.

Zu den wesentlichen Änderungen in der Begründung gehören:

- Nach Rücksprache mit der Region Hannover wurde der sog. Ermessenszuschlag von 7 % ausgehend von der Siedlungsfläche Metel bei dem Flächenzuwachs gewährt. Die Einzelfallentscheidung ist auf die verkehrliche Verbindung zwischen den beiden Straßen „Am Löschteich“ und „Bornwiesen“ zurückzuführen, welche eine städtebauliche Abrundung gewährleistet. Eine detaillierte Ausführung ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu entnehmen.
- Der Umweltbericht wurde vervollständigt.
- Der Hinweis zum Löschwasserbedarf wurde in der Begründung ergänzt.
- Die Ergebnisse der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden in die Begründung eingearbeitet. Es werden keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vermutet.
- Es wurde eine geeignete Kompensationsfläche gefunden, die im Umweltbericht näher beschrieben ist. Als Ausgleich für den Eingriff im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ sollen die insgesamt 7.921 m<sup>2</sup> großen Ackerflächen als Extensivwiese entwickelt werden. Das Ziel der Kompensation ist die Entwicklung einer mageren, arten-reichen Mähwiese.

Weitere redaktionelle Änderungen sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Des Weiteren wurden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen überarbeitet. Hierzu gehören:

- Änderung des Verlaufs der öffentlichen Verkehrsfläche im mittleren Geltungsbereich, die aus der Verkleinerung der südlich gelegenen Baugrenzen resultiert. Diese Verkleinerung des sog. Baufensters wurde auf Wunsch des Investors und vorgenommen, um der südwestlich benachbarten Hobbypferdehaltung mehr Platz zu gewähren. Aus der o. g. Modifizierung ergibt sich ebenfalls der geänderte Standort des im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Baumes.
- Änderung der Stichstraße in Richtung Norden von einer öffentlichen Verkehrsfläche in einen Fuß- und Radweg. Im Falle, dass ein 2. Bauabschnitt im nördlichen Bereich entwickelt werden sollte, würde dieser direkt von der nördlichen Straße „Am Wiesengrunde“ erreicht werden. Eine komplett ausgebaute Stichstraße ist daher nicht erforderlich. Aus Gründen der grundsätzlichen Erreichbarkeit eines künftigen Baugebietes wurde daher die Festsetzung eines Fuß- und Radweges getroffen.
- Zum Schutz der erhaltenswerten alten Eiche (Naturdenkmal) im östlichen Plangebiet wurden in den textlichen Festsetzungen einige Regelungen zur Saat des Saumstreifens festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung zu dem anzupflanzenden Baum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wurde hinsichtlich des Wurzelschutzes ergänzt. Ferner wurde eine Pflanzliste für diejenigen Bäume aufgeführt, die innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzupflanzen sind.
- Zudem wurde in der örtlichen Bauvorschrift eine Liste mit standortheimischen Gehölzen für Hecken angefügt.

Der in der Beschlussvorlage Nr. 2023/026 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 nicht relevant. Ferner werden 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.

### **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. Hierbei wird besonders auf die Nähe zur Landwirtschaft und zu nicht wesentlich störendem Gewerbe Rücksicht genommen und durch die Festsetzung der Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ ein neues Wohngebiet in die dörfliche Lage integriert.

### Auswirkungen auf den Haushalt

Finanzielle Auswirkungen entstehen im Zuge der Umsetzung der Planung durch die anfallenden Unterhaltungskosten (Straßen, Abwasser sowie Grünfläche) der Stadt, die sich auf jährlich ca. 23.000 EUR belaufen werden.

### So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung sowie 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 eingegangenen Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Abwägungsvorschlag zum Entwurf des BP 860 1 BA

Anlage 2 öff - Entwurf der Planzeichnung BP 860

Anlage 3 öff - Entwurf der Begründung und des Umweltberichts BP 860

Anlage 4 öff - Bodenuntersuchung zum BP 860 1 BA

Anlage 5 öff - Faunistischer Fachbeitrag zum BP 860 1 BA

Anlage 6 öff - Geruchsgutachten zum BP 860 1 BA

Anlage 7 öff - Fledermauskundlicher Fachbeitrag zum BP 860 1 BA