

13.05.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/079

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2024/083

Bebauungsplan Nr. 860 "Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	28.05.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	10.06.2025 -							
Verwaltungsausschuss	07.07.2025 -							
Rat	21.08.2025 -							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/079 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/079 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/079). Die Begründung und die Zusammenfassende Erklärung haben in der Fassung der Anlagen 3 und 9 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/079 an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

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.

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

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.

Der Veröffentlichungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 06.02.2025 gefasst. Die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfes sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde daraufhin vom 17.02. bis zum 19.03.2025 durchgeführt. Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden, die nicht zu einer Planänderung geführt haben. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover fordert, eine Umweltbegleitung während der Umsetzung der Bauleitplanung durchzuführen. Dies soll im Zuge der Durchführung der Planung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde ist identisch mit der Äußerung aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Neue Abwägungsinhalte wurden nicht vorgetragen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen empfiehlt den Abstand zwischen Baugrenze und der südöstlich gelegenen Pferdehaltung zu erhöhen. Die bislang vorgesehene Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist jedoch mit den möglichen Immissionswerten der TA-Luft für Dorfgebiete vereinbar. Daher wird der Anregung nicht gefolgt, da die Grundstücke bereits eine geringe Größe haben und sonst weitere Nutzungseinschränkungen erfahren würden.

Der Naturschutzbeauftragte östlich der Leine empfiehlt in seiner Stellungnahme Festsetzungen zur Anbringung von Fledermausquartieren im Plangebiet vorzunehmen. Das Fachgutachten zur möglichen Betroffenheit von Fledermäusen durch die Bauleitplanung sieht jedoch kein Erfordernis für entsprechende Maßnahmen, bestehende Fledermausquartiere wurden im Eingriffsbereich nicht ermittelt. Wichtiger Baumbestand wird erhalten. Der Anregung wird daher nicht gefolgt, die Stadt prüft aber die Anbringung von Fledermausquartieren an städtischen Bäumen in Metel als freiwillige Maßnahme.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.04.2024 die zuvor beschlossene Verpflichtung des KfW-Effizienzstandard 40 für alle beheizten oder klimatisierten Gebäude

aufgehoben. Im Zuge der Bauleitplanung werden jedoch Möglichkeiten durch geeignete Festsetzungen wie z. B. Gebäudehöhe und Möglichkeiten geschaffen, Solarenergie zu nutzen.

In einem Kompensationsvertrag mit der Stadt verpflichtet sich der Planungsträger, auf einer insgesamt 7.921 m² großen bisherigen Ackerfläche bei Scharrel, eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 14.12.2020 wurde eine Bauverpflichtung für Baugebiete beschlossen, in denen Baurechte für mehr als 10 Wohngebäude geschaffen werden. Hierbei soll in den städtebaulichen Verträgen verbindlich festgelegt werden, dass bei Veräußerung der Baugrundstücke, den Käufern eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab Herstellung der gesicherten Erschließung aufgelegt wird.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. überträgt gem. § 11 BauGB die Planung und die Bauausführung der Erschließung des Baugebietes auf GbR VM Immobilien/CMM Media GmbH & Co. KG aus Nordhorn. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag über die Art und Umfang der Erschließungsanlagen geschlossen. Dort werden die Planung und der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche, des Sickerbeckens für die Oberflächenentwässerung, der öffentlichen Grünfläche sowie der Beleuchtung und weiteren erforderlichen Anlagen geregelt. Zudem ist die o. g. Bauverpflichtung Gegenstand des Erschließungsvertrages.

Der Erschließungsvertrag befindet sich derzeit in der Abstimmung und wird nach Fertigstellung dem Verwaltungsausschuss und dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Zuge des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vorgelegt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Die geeigneten Entwicklungspotenziale des Stadtteils Metel sollen durch eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland gezielt genutzt werden. Durch die Bereitstellung von Wohnbauland wird das strategische Ziel „Neustädter Land - Familienland“ verfolgt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die durch die Planung und die Erstellung von Gutachten entstandene Kosten wurden von der GbR VM Immobilien/CMM Media GmbH & Co. KG aus Nordhorn übernommen.

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

So geht es weiter

Nach Abschluss des Erschließungsvertrages und der Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in der Leine-Zeitung in Kraft treten. Die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführte Flächennutzungsplanänderung Nr. 48 wurde am 05.04.2025 rechtswirksam.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 Ö - Abwägungsvorschlag
- Anlage 2 Ö - Bebauungsplan Nr. 860 Am Wiesengrunde 1 BA
- Anlage 3 Ö - Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 860 Am Wiesengrunde 1 BA
- Anlage 4 Ö - Bodenuntersuchung zum BP 860 1 BA
- Anlage 5 Ö - Faunistischer Fachbeitrag zum BP 860 1 BA
- Anlage 6 Ö - Geruchsgutachten zum BP 860 1 BA
- Anlage 7 Ö - Fledermauskundlicher Fachbeitrag zum BP 860 1 BA
- Anlage 8 Ö - Kompensationsvertrag
- Anlage 9 Ö - Zusammenfassende Erklärung