Abwägungstabelle

Zur

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2014 bis 07.07.2014

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.06.2014 bis 21.07.2014

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<u>Region Hannover</u>		
1.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.07.2014 A. Raumordnung Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Kapitel I.4 ergänzen: Basiswert für den Stadtteil Nöpke beträgt 18.961 m². Geplante Siedlungsentwicklung bewegt sich im Rahmen einer angemessenen Eigenentwicklung. Der beabsichtigte Flächentausch wird raumordnerisch begrüßt. B. Naturschutz Keine naturschutzfachlichen Planungen oder Maßnahmen. Daten über Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Hinweis auf Regelungen des Artenschutzes, die im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten sind.	A Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird, wie vorgeschlagen, ergänzt. B Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich. Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	K B K K B

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

	C. Gewässerschutz 1. Teiländerung liegt im WSG Hagen Zone III. D. ÖPNV Plangebiet liegt 900 bis 1.000 m von der nächsten Bushaltestelle „Altes Seelenfeld“ und „Roter Weg“ entfernt und somit außerhalb des Einzugsbereichs der Haltestellen. Da es sich um ein sehr kleines Wohngebiet handelt ist, ist die Planung aus der Sicht der Nahverkehrsplanung tolerierbar.	Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	P K
2.	<u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.07.2014 Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
3.	<u>NLWKN, Betriebsstelle Hannover, Hildesheim</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 01.07.2014 Hinweis auf Lage des Plangebiets im WSG „Hagen/Neustadt“ Zone III.	Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	P
4.	<u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.07.2014 Keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen. Kompensationsmaßnahmen möglichst flächensparsam durchführen bei Vermeidung der Inanspruchnahme von wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation erfolgt im vorliegenden Fall durch die Herausnahme eines Kiefer-Eichenwaldes aus der Bewirtschaftung und dessen natürliche Weiterentwicklung.	K

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

5. 5.1	<u>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 08.07.2014 Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
6. 6.1	<u>Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 03.07.2014 Keine Einwände. Planung zur Erschließung wird im weiteren Bauleitverfahren bearbeitet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
7. 7.1	<u>Abfallwirtschaft Region Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 25.06.2014 Keine Bedenken. Hinweis auf geänderte Restmüll-Abfuhr.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	K
8. 8.1	<u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 04.08.2014 Keine Bedenken. Ausbau des Telekommunikationsnetzes mit anderen Baumaßnahmen koordinieren.	Der Hinweis wird im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt.	H

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

9. 9.1	<u>Kabel Deutschland</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 09.07.2014 Keine Bedenken. Keine Anlagen im Plangebiet vorhanden. Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich.	K
10. 10.1	<u>PLEdoc GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 30.06.2014 Versorgungseinrichtungen nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1. 1.1	<u>RA'e Krautter & Koll für Realverband Forstgenossenschaft Nöpke</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 10.06.2014 Festzuhalten ist, dass ein neues Baugebiet umfassend zehn Bauplätze, im Bereich der Straße "Papendiek" ausgewiesen werden soll. Demgegenüber soll in der vorgezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes die dort bisher ausgewiesene bebaubare Fläche entlang der Straße "Torweg", die im Eigentum des Realverbandes steht. nicht mehr als beplante bebaubare Fläche ausgewiesen werden. Mit diesem Schreiben und den mitgeteilten Anregungen und Bedenken wendet sich der Realverband gegen diese Absicht, den Flächennutzungsplan hinsichtlich dieser Baulandausweisung zu ändern.	Die Äußerung wurde zum Bebauungsplan Nr. 532 abgegeben. Sie betrifft aber im Wesentlichen die 35. Änderung des Flächennutzungsplans. Sie wird daher dort ebenfalls behandelt. Auf der Westseite des Torwegs ist bislang auf einer rd. 1,9 ha großen Teilfläche des Flurstücks 232/2 „Wohnbaufläche“ dargestellt. Von dieser Fläche wird für den nördlichen Teil in einer Größe von rd. 0,6 ha die Darstellung in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Damit verbleibt eine rd. 1,3 ha große „Wohnbaufläche“ auf dem Grundstück des Realverbandes. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft also nur einen kleineren Teil der Wohnbauflächendarstellung auf dem Grundstück des Realverbandes am Torweg.	

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

Wir haben ausführlich besprochen, dass rechtsmittelbegründende Rechte aus der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht unmittelbar zu begründen sein werden. Demgegenüber gibt es aber selbstverständlich die Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, aufgrund der Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandeln eine genaue Abwägung vorzunehmen, ob tatsächlich ein bisher als Bauland im Flächennutzungsplan ausgewiesener Bereich durch einen anderen ersetzt werden soll, für den dann auch gleich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

1.

Grundsätzlich gibt es eine Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, vor Ausweisung von Bauland und Schaffung eines Bebauungsplanes auch sicherzustellen, dass die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke auch für Interessenten zur Veräußerung bereitstehen. Hierzu heißt es in der Begründung für den Bebauungsplan.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sei der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, auf der Nordseite der Straße "Papendiek" eine Hinterliegerbebauung auf ihren Wohngrundstücken zu ermöglichen. Dieser Wunsch zur Deckung eines Teiles des Eigenbedarfes an Wohngrundstücken in Nöpke soll durch die Bauleitplanung vorbereitet werden.

Dieses bestätigt lediglich, dass es wohl einzelne Wünsche von drei bereits vorhandenen Anliegern an der Straße "Papendiek" gibt, eine Hinterbebauung zu ermöglichen. Der Eigentümer der verbleibenden sieben Baugrundstücke hat bisher in keiner Weise verbindlich zugesagt, zur Veräußerung bereit zu sein, vielmehr angedeutet, eine Veräußerung unter Umständen nicht vornehmen zu wollen. Dementsprechend dürfte am öffentlichen Interesse an der Ausweisung von zehn neuen Bauplätzen fehlen.

2.

Hierzu ist weiter zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes sicherlich nicht zulässig ist, um Bauwünsche von maximal drei bauwilligen Anliegern an der Straße "Papendiek" zu erfüllen. Derartige Einzelfalllösungen dürfen nicht Begründung für einen Bebauungsplan sein.

Der Hinweis von RA Krautter ist korrekt. Die Begründung zur 35. Änderung wird zu den privaten Belangen des Realverbandes ergänzt.

Es ist richtig, dass es einer Planung, die **keinerlei** Aussicht auf Umsetzung hat, an der Erforderlichkeit fehlt. Eine solche Planung wäre rechtswidrig.

Im vorliegenden Fall kann davon jedoch keine Rede sein. Bereits jetzt ist eine teilweise Umsetzung des Bebauungsplans absehbar. Bauleitplanung ist grundsätzlich eine Angebotsplanung. Durch Bebauungspläne werden die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000 - 4 CN 6.99).

Eine über einen langen Zeitraum angesetzte Umsetzung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Stadt für eine maßvolle Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen der Stadt Neustadt a. Rbge.

Es handelt sich um keine Einzelfalllösung, sondern um die Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Papendiek“. Die Gemeinde ist bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans grundsätzlich frei (vgl. hierzu Söfker in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/

B

Z

Z

3.

Darüber hinaus ist abzuwägen, in welcher Weise eine Erschließung für ein neu auszuweisendes Baugebiet möglich sein wird und welcher Aufwand hiermit verbunden ist. Hierzu ist festzuhalten, dass sämtliche Baugrundstücke, selbst wenn eine Veräußerungswilligkeit sämtlicher Eigentümer gegeben wäre, nur mit erheblichem Aufwand an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen werden können. Genau Gegenteiliges ist der Fall im Hinblick auf die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung entlang des Torweges, da dort der Torweg zum einen als Erschließungsstraße ausgebaut ist und darüber hinaus sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dort bereits verlegt sind. Auch dieser Sachverhalt muss ausführlich berücksichtigt werden.

4.

Für den Fall, dass für das Nebenzentrum Nöpke eine Bauentwicklung gesehen wird von deutlich mehr als zehn Bauplätzen, könnte die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Bebauungsmöglichkeit entlang des Torweges auf dem Grundstück, das dem Realverband gehört, erhalten bleiben. Dann könnte, falls die Bauplanung und die Politik tatsächlich die Auffassung vertreten, das geplante Baugebiet ausweisen zu müssen, dieses erfolgen. Allerdings ist ausdrücklich zu bestätigen, was auch bereits durch Beschlussfassung innerhalb des Realverbandes mit großer Mehrheit belegt worden ist, dass der Realverband jederzeit bereit wäre, Bauwilligen entsprechende Bauplätze entlang der Straße "Torweg" zu ermög-

Krautzberger, BauGB (April 2010), § 1, Rdnr. 33.) Ein Bebauungsplan darf sich sogar auf nur ein Grundstück beschränken (vgl. BVerwG, Beschluss v. 16.08.1993, Az. 4 NB 29.93). Die Stadt darf im Übrigen durchaus Wünsche von Einzelnen zum Anlass für eine städtebauliche Planung nehmen. Sie darf dabei nur nicht allein private Belange befriedigen. Die Planung muss vielmehr öffentliche Belange fördern. Im vorliegenden Fall sind dies die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und insbesondere die Förderung der Belange von Natur und Landschaft.

Wie eine Erschließung erfolgen kann, ist in dem Bebauungsvorschlag in der Begründung aufgezeigt. Es ist richtig, dass gegenüber der bisher dargestellten Wohnbaufläche am Torweg zusätzliche Erschließungsanlagen geschaffen werden müssen. Nach dem Bebauungsvorschlag sind dies bei drei Grundstücken private Grundstückszufahrten und bei 5 Grundstücken ein etwa 70 m langer, privater Stichweg. Demgegenüber stellt die Erweiterung der Bebauung an der Straße „Papendiek“ einen deutlich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans). Durch die Verlagerung der Baufläche aus einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung in einen Bereich mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft werden die Belange des Umweltschutzes gefördert. Die Stadt hat sich aus diesem Grund für eine teilweise Verlagerung der Bauflächen vom Torweg an den Papendiek entschieden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RRÖP) legt den Stadtteil Nöpke als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung fest. Nach den Zielen der Raumordnung ist hier die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf einen Basiswert von 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Das entspricht rd. 1,9 ha. Derzeit sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Ortsteil Nöpke insgesamt jedoch bereits rd. 2,5 ha unbebaute Bauflächen ausgewiesen. Diese Darstellungen stammen noch aus der Zeit vor der Einführung des Basiswertes. Um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen am Papendiek zu ermöglichen, ist zumindest eine Aufhebung

N

Z

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

lichen. Dieser Sachverhalt muss auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der östliche Bereich des Torweges bereits einseitig bebaut ist, so dass eine einzeilige Bebauung auf der anderen Straßenseite auch durchaus den bereits jetzt vorhandenen Charakter der Bebauung nicht beeinträchtigen würde, während innerhalb des neu geplanten Baugebietes durchaus eine Erweiterung der Bebauung in die Feldmark hinein erfolgen würde und damit den vorhandenen Charakter des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen würde.

5.

Diesseits wird davon ausgegangen, dass der Ausweisung der Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges mit einzeiliger Bebauung eine Bedarfsanalyse im Hinblick auf zukünftige Bauplatzausweisung zugrunde lag. Damit ist unter Berücksichtigung der Veräußerungswilligkeit des Realverbandes einer zukünftigen Bebauungsentwicklung und einem Bedarf an auszuweisenden Grundstücken hinreichend Rechnung getragen. Demgegenüber ist durch die Ausweisung des neuen Baugebietes nicht sichergestellt, dass tatsächlich auch die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke der Veräußerung zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Auffassung des von uns vertretenen Realverbandes keinesfalls die jetzt ausgewiesene Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges im Flächennutzungsplan entfallen kann und darf, insbesondere auch aufgrund der jederzeitigen Verfügbarkeit der dort vorhandenen Baugrundstücke und der positiveren Erschließungssituation.

Wenn darüber hinaus bei Beibehaltung der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Stadt Neustadt zusätzlich die Ausweisung des weiteren Baugebietes für erforderlich hält, will sich der Realverband hiergegen nicht wenden.

Es wird darum gebeten, diese Darlegung bei der weiteren

bestehender, unbebauter Bauflächen in gleichem Umfang erforderlich. Die Stadt hat sich zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft für die Flächen am Torweg entschieden.

Die Einschätzung von RA Krautter hinsichtlich der Beeinträchtigungen einer Bebauung am Torweg im Vergleich zu der Beeinträchtigung an der Straße „Papendiek“ wird nicht geteilt. Sie entspricht auch nicht der Bewertung der Flächen durch den Landschaftsrahmenplan.

Zum Bedarf für die Eigenentwicklung in Nöpke vgl. oben die Ausführungen unter Ziffer 1 und 4.

Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Umsetzung durchaus über einen längeren Zeitraum erfolgen kann.

Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen, ist für die geplante Neuausweisung von Bauflächen eine Aufhebung von Bauflächen in etwa der gleichen Flächengröße erforderlich. Trotz der günstigen Erschließungssituation hat sich die Stadt zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft für die Flächen auf der Westseite des Turmweges entschieden.

Eine Beibehaltung der Darstellung am Torweg und gleichzeitige Neuausweisung am Papendiek entspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Wie bereits oben ausgeführt, verbleiben trotz der Teilaufhebung der Wohnbaufläche am Torweg auf dem Grundstück des

Z

Z
N

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

Beschlussfassung, die zumindest im Rat der Stadt Neustadt noch zu erfolgen hat, zu berücksichtigen.

Realverbandes rd. 1,3 ha Wohnbauflächen, so dass auch hier weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung von Baugrundstücken besteht.

Erläuterung (Frühzeitige Beteiligung):

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt werden. Für die Abwägung vor dem *Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss* sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 (*und erneute Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3*) eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Erläuterung (öffentliche Auslegung):

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen war vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wurde öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem *Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss* sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 (*und erneute Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3*) eingehen.