

NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

**48. Änderung
des Flächennutzungsplans
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
„Am Wiesengrunde“
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet
Hannover, im November 2023

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Am Wiesengrunde“

Präambel und Ausfertigung	IV
Planzeichnung mit Planzeichenerklärung	V

Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans

I. Allgemeines	1
1. Ziele und Zwecke der 48. Änderung des Flächennutzungsplans	2
2. Standortentscheidung	2
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	3
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
II. Rahmenbedingungen	5
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs	5
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung	6
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
III. Erläuterung der Darstellung	9
1. „gemischte Baufläche“ (M)	9
2. Nachrichtliche Übernahme	9
3. Flächenbilanz	9
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	9
1. Erschließung	9
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	10
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	11
4. Belange der Landwirtschaft	11
V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	11
1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	11
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	12
3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter ..	12
4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	13
5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	13

6.	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	13
7.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	14
8.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	14
a)	Bodenschutzgebot	14
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	15
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	15
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes	15
9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	15
VI.	Abwägung: Private Belange	15
VII.	Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	16
	Verfahrensvermerke	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Änderungsbereichs der 48. Änderung	1
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der Änderung)	2
Abb. 3:	Flächen der städtebaulichen Analyse 2017 (Stadt Neustadt a. Rbge.)	3
Abb. 4:	Auszug aus der Karte „Eigenentwicklung Stadt Neustadt a. Rbge. / OT Metel der Region Hannover	4
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem RROP für die Region Hannover 2016, ohne Maßstab, genordet	5
Abb. 6:	Änderungsbereich, bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans und aktuelle Nutzungen (Luftbild 04/2021)	6
Abb. 7:	Höhenverhältnisse im Änderungsbereich und der Umgebung	7
Abb. 8:	Luftbild des Änderungsbereichs (Bildflug April 2021)	8
Abb. 9:	Auszug aus dem LRP 2013, Karte 5a: Zielkonzept	14

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“**, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 22. AUG. 2024

Siegel

gez. Dominic Herbst


Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die **48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“** gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- das PLANUNGSSICHERSTELLUNGSGESETZ (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 344).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

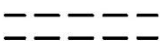


Gemischte Baufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 48. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen



Richtfunktrasse

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Metel
48. Änderung des
Flächennutzungsplanes
"Am Wiesengrunde"
Maßstab 1 : 7.500

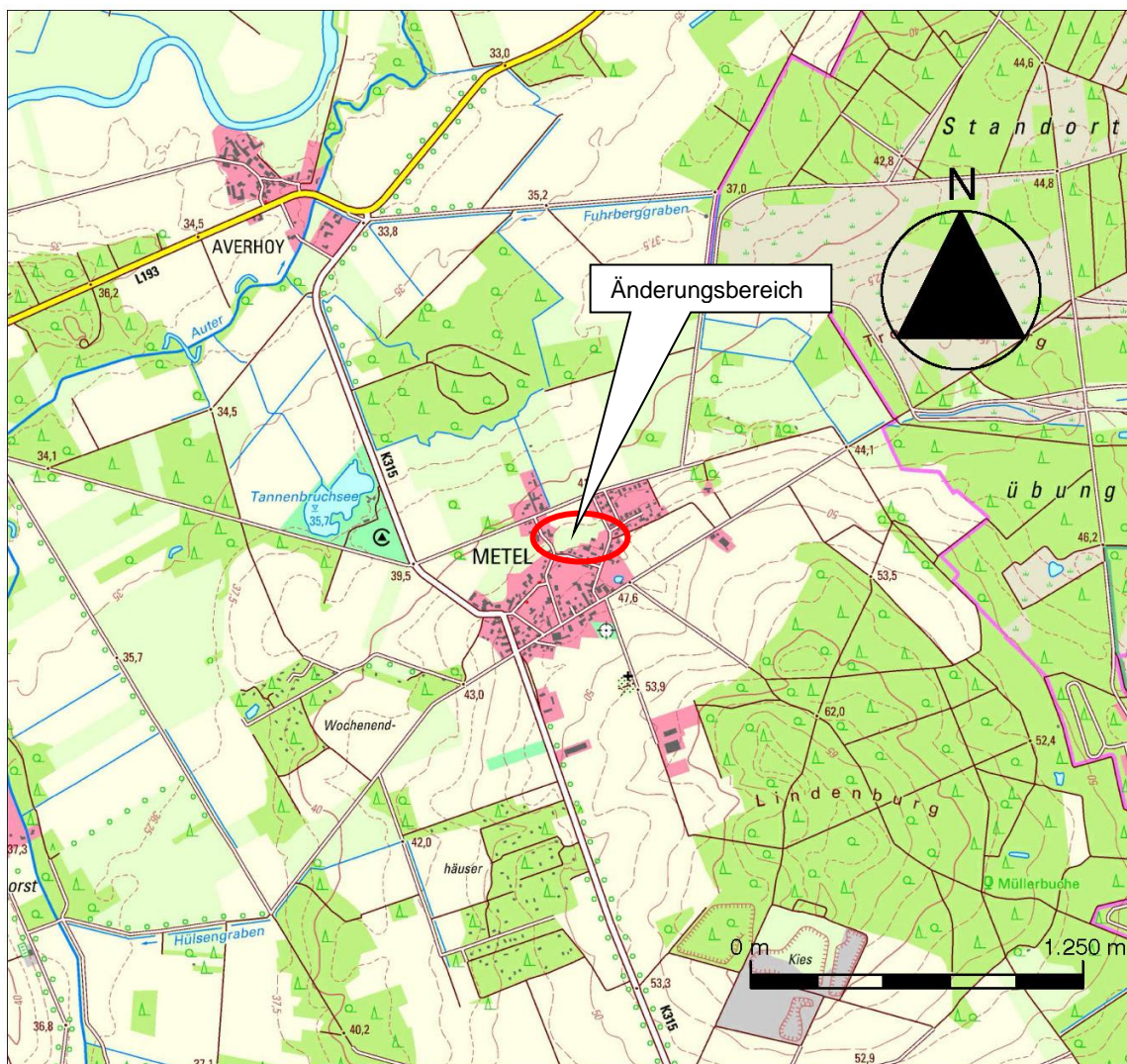
Begründung

zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Am Wiesengrunde“

I. Allgemeines

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine bedarfsgerechte Erweiterung der Ortslage des Stadtteils Metel vorbereitet. Metel liegt im Nordosten des Stadtgebiets der Stadt Neustadt a. Rbge. an der Kreisstraße K 315 zwischen den Stadtteilen Scharrel im Süden und Averhoy im Norden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).

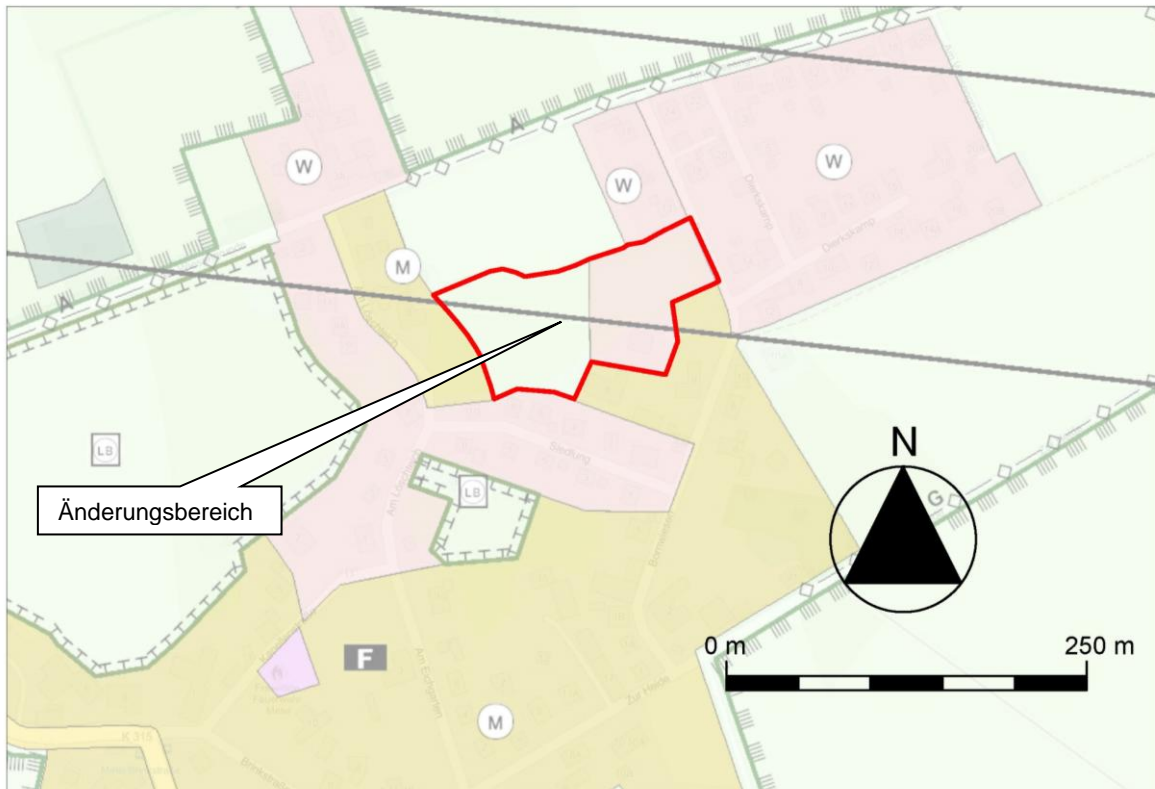
Die rd. 6 km südwestlich gelegene Kernstadt ist über die K 315 und die L 193 zu erreichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs der 48. Änderung

Mit der 48. Änderung werden Flächen des Änderungsbereichs, die bisher etwa zur Hälfte als „Fläche für die Landwirtschaft“ und als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt sind, als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt, um die geplante Ortserweiterung zu ermöglichen. Vergleiche dazu den folgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung **vor** der Änderung.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der Änderung)

1. Ziele und Zwecke der 48. Änderung des Flächennutzungsplans

Allgemeines Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erweiterung der Ortslage von Metel zwischen den Straßen „Am Löschteich“ und „Bornwiesen“.

Allgemeiner Zweck der 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken in Metel, der nicht durch die Inanspruchnahme von Baulücken oder die Ausnutzung bestehender anderweitiger Baurechte gedeckt werden kann. Zweck der 48. Änderung ist dabei auch, die Darstellungen des Flächennutzungsplans so auszugestalten, dass im nachfolgenden Bebauungsplan nicht ausschließlich Wohngrundstücke, sondern dem dörflichen Charakter von Metel entsprechend, Nutzungen realisiert werden können, die sich in die bestehenden Strukturen einfügen und diese nachhaltig und konfliktfrei fortführen. Die Bereitstellung der Grundstücke soll daher der Realisierung von Wohngebäuden, nicht wesentlich störendem Gewerbe und Nebenerwerbslandwirtschaft zur Eigenentwicklung des Stadtteils Metel dienen.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig für die Aufstellung des **Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde - - 1. Bauabschnitt“**, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken in Metel schaffen soll.

2. Standortentscheidung

Der geplanten schrittweisen Entwicklung von Bauflächen in Metel liegt eine städtebauliche Untersuchung aus dem Jahr 2017 zugrunde, bei der in Metel vorhanden Baulücken und flächenhafte Entwicklungspotenziale ermittelt wurden, die sich eignen den Bedarf von Wohnbau- und sonstigen Bauflächen mittelfristig zu decken.

Abb. 3 zeigt die untersuchten Flächen der städtebaulichen Analyse aus dem Jahr 2017.



Abb. 3: Flächen der städtebaulichen Analyse 2017 (Stadt Neustadt a. Rbge.)

Beim Vergleich der verschiedenen Optionen und der Abwägung von Vor- und Nachteilen zeigten sich die untersuchten Flächen B 1-B 5 als vorzugswürdig, da sie unter weitmöglicher Schonung des Außenbereichs eine konzentrierte Entwicklung vom Ortskern her ermöglichen, die schrittweise umgesetzt werden kann, wenn sich entsprechender Bedarf zeigt.

Von den 2017 ermittelten 22 Baulücken gibt es nach der Fortschreibung des Baulückenkatasters (Stand 31.01.23) in Metel noch 19 Baulücken. Bei keiner der Baulücken wurde eine Verkaufsbereitschaft signalisiert. Die Bereitstellung neuer Baugrundstücke ist daher aus der Sicht der Stadt die einzige Möglichkeit, um den Bedarf in Metel zu decken.

Angepasst an die aktuellen Bedarfszahlen und den raumordnerischen Auftrag des Stadtteils Metel werden die ermittelten Flächenpotenziale nicht vollständig in die 48. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen, sondern nur zu einem Teil realisiert (Teilbereiche der Flächen B 1-B 3, vgl. Abb. 3).

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 48. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. kann dieses Verfahren anwenden, wenn „die Grundzüge der Planung nicht berührt“ werden. Der Änderungsbereich erfasst mit 1,3 ha nur einen äußerst geringen Flächenanteil, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet (35.752 ha).

Rund die Hälfte des Änderungsbereichs ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits als Baufläche dargestellt. Insoweit schafft die Planung auf diesen Flächen lediglich die Voraussetzungen in einem Bebauungsplan auch andere Festsetzungen treffen zu können und Nutzungen zulassen, die sich auch, bzw. noch besser in das dörfliche Umfeld einfügen. Der Umfang der dargestellten Fläche ist so begrenzt, dass im Verhältnis zur Gesamtfläche des Stadtgebiets keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen. Weder die unmittelbare Umgebung noch das gesamte Gemeindegebiet werden in ihrer bisherigen

Darstellung verändert oder beeinträchtigt (vgl. Urteil Nds. OVG vom 06.09.2006, Az.: 1 KN 210/05, S. 8).

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Für das Gebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist.

Nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 (RROP) der Region Hannover für die Siedlungsentwicklung handelt es sich bei dem Stadtteil Metel um eine „ländlich strukturierte Siedlung, in der die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist“ (vgl. RROP 2016, 2.1.4 03). Der Entwicklungsspielraum beläuft sich hier grundsätzlich auf 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche. Für den Ortsteil Metel ergibt sich daraus ein Entwicklungsspielraum von rd. 10.833 m² für den Geltungszeitraum des RROP 2016. Die Abgrenzung der vorhandenen Siedlungsfläche im Bereich der 48. Änderung, die die Region der Ermittlung des „Basiszuschlags“ von 5 % zugrunde gelegt hat, ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:

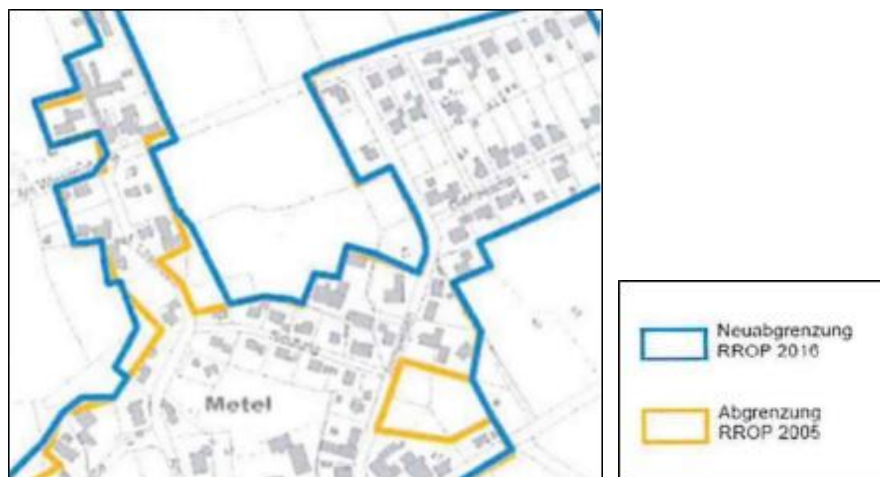


Abb. 4: Auszug aus der Karte „Eigenentwicklung Stadt Neustadt a. Rbge. / OT Metel der Region Hannover

Die geplante Darstellung „gemischte Baufläche“ geht mit rd. 1,3 ha Baufläche über den Basiszuschlag geringfügig hinaus.

Nach der beschreibenden Darstellung kann der Entwicklungsspielraum ausnahmsweise um einen Ermessenszuschlag auf bis zu insgesamt 7 % Siedlungsflächenerweiterung erhöht werden. Dies ist in begründeten Einzelfällen möglich, wenn von der Stadt ein begründeter Sonderbedarf aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann.

Unter Berücksichtigung des Ermessenszuschlags ergibt sich eine mögliche Siedlungsflächenerweiterung um 15.237 m². Dieser Wert wird durch die 48. Änderung mit rd. 1,3 ha Bauflächen **unterschritten**.

Nach der Begründung zum RROP können besondere örtliche Gegebenheiten aus städtebaulichen Gründen vorliegen, wenn diese eine sinnvolle städtebauliche Abrundung begründen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt:

Die Umfang der geplanten Bauflächen ermöglicht die Schaffung einer Straßenverbindung zwischen den Straßen „Am Löschteich“ und „Bornwiesen“. Diese Verbindung ist essentiell, um unwirtschaftliche Stichstraßen zu vermeiden und um die Siedlungsstruktur fortzusetzen, wie

sie im Bereich der Straße „Siedlung“ südlich des Änderungsbereichs bereits besteht. Das dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde – 1. Bauabschnitt“ zugrunde liegende Erschließungs- und Bauungskonzept stellt daher eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Eine Beschränkung der geplanten Bauflächen auf 5 % der Siedlungsflächenerweiterung wäre städtebaulich nicht sinnvoll.

Nach Abstimmung mit der Region Hannover ist die mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans geplante Überschreitung des Basiszuschlags bei gleichzeitiger Unterschreitung des Ermessenszuschlags aus den vorgenannte Gründen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Das RROP 2016 enthält für den Änderungsbereich in der zeichnerischen Darstellung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

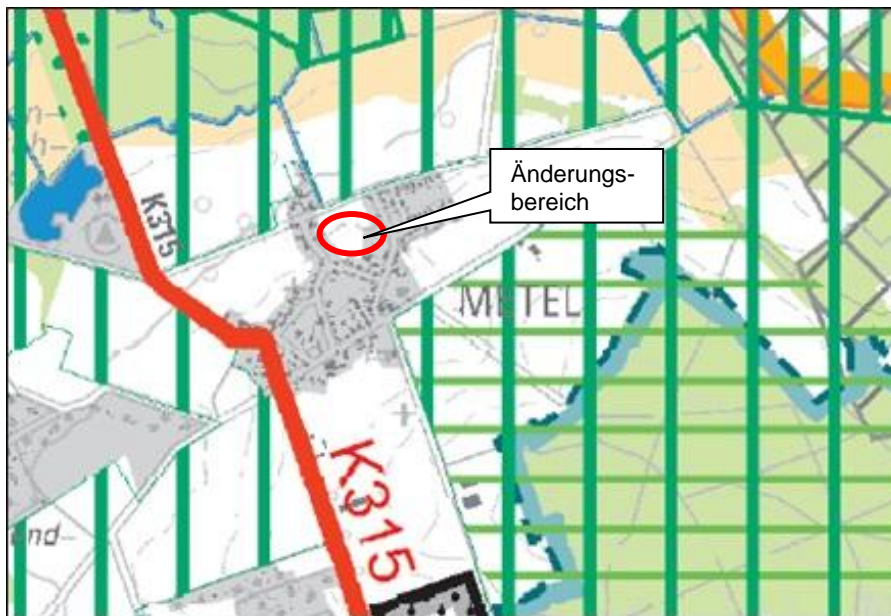


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RROP für die Region Hannover 2016, ohne Maßstab, genordet

5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei der 48. Änderung offensichtlich nicht der Fall. Die Änderung berührt mit ihrer geringen Ausweitung des Siedlungsbereichs von Metel die angrenzenden Gemeinden nicht.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand der Ortslage von Metel, südlich der Straße „Am Wiesengrunde“, zwischen der Bebauung an den Straßen „Bornwiesen“ und „Am Löschteich“. Die südliche Grenze bildet die Bebauung an der Straße „Siedlung“.

Nach der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans grenzen im Osten, Süden und Westen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an den Änderungsbereich. Nördlich bis zu Straße

„Am Wiesengrunde“ ist „Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, was auch der aktuellen Nutzung entspricht.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind im westlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, im östlichen Teil als „Wohnbauflächen“. Der Änderungsbereich hat eine **Größe von rd. 1,3 ha**.

Der **räumliche Geltungsbereich** der 48. Änderung des Flächennutzungsplans (= Änderungsbereich) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der 48. Änderung erreicht werden. Dazu orientiert sich die Stadt am kurz- und mittelfristigen Bedarf an neuen Bauflächen in Metel und den Vorgaben des RROP hinsichtlich der Eigenentwicklung des Stadtteils. Daher wird etwa die Hälfte der Flächen einbezogen, die im städtebaulichen Konzept von 2017 als „vorzugsweise zu entwickeln“ ermittelt worden sind. Das betrifft die östliche Teilfläche, die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

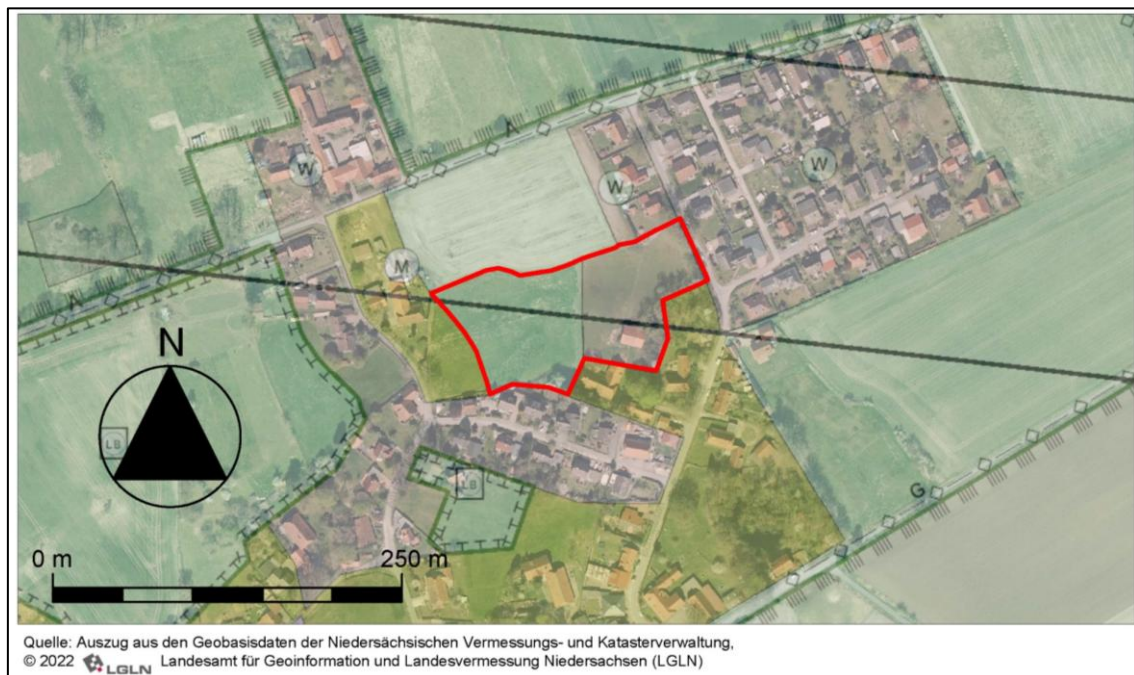


Abb. 6: Änderungsbereich, bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans und aktuelle Nutzungen (Luftbild 04/2021)

Außerdem wird die im Flächennutzungsplan bisher als „Wohnbaufläche“ dargestellte Teilfläche einbezogen, um dort künftig „gemischte Bauflächen“ darzustellen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in der verbindlichen Bauleitplanung eine Art der baulichen Nutzung festzusetzen, die gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in die umgebende Bebauung einfügt und eine städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die den dörflichen Charakter dieses Bereiches von Metel aufnimmt und fortführt.

2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände im Änderungsbereich hat ein Gefälle in nordöstlicher Richtung. Die höchste Stelle am Südrand liegt auf einer Höhe von rd. 45 m NHN, die tiefste Stelle am Nordrand auf rd. 42,5 m NHN. Das Gefälle ist am Westrand stärker als am Ostrand (vgl. Abb. 7).

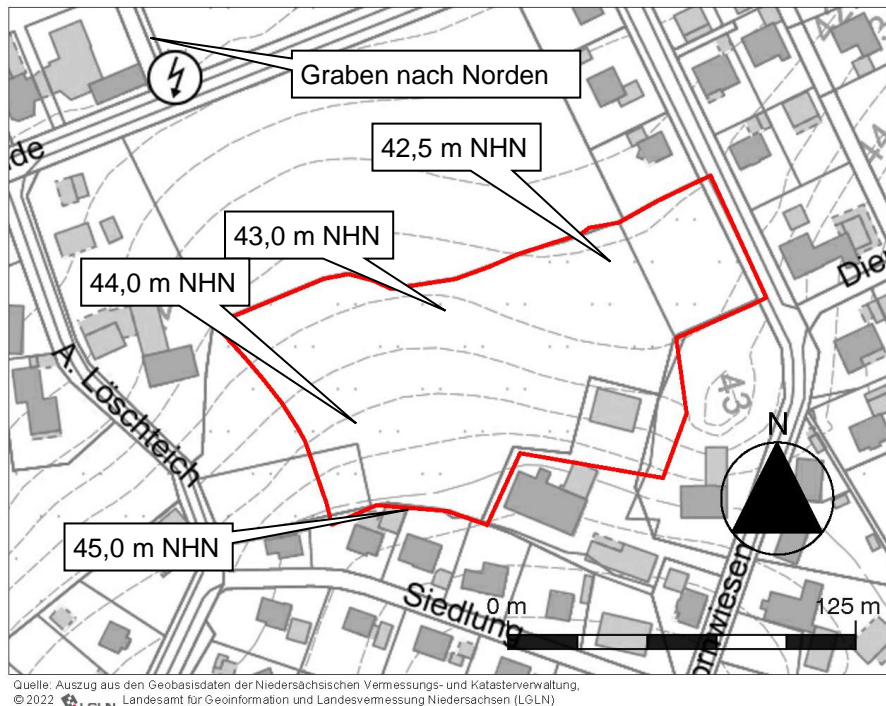


Abb. 7: Höhenverhältnisse im Änderungsbereich und der Umgebung

Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Änderungsbereich. Im Straßenseitenraum der Straßen „Am Löschteich“ und „Bornwiesen“ gibt es Gräben zur Oberflächenentwässerung der Straßen. Von dort fließt das Wasser in nördlicher Richtung in den Graben entlang der Straße „Am Wiesengrund“ und dann weiter in einen Graben auf der Nordseite der Straße in nördlicher Richtung.

Der Änderungsbereich gehört zum Entwässerungsgebiet der Auter, die westlich von Metel von Süden nach Norden fließt und nördlich von Averhoy in die Leine mündet.

3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um Grünland, das derzeit als Weide genutzt wird. Nördlich des Änderungsbereichs schließt sich bis zur Straße „Am Wiesengrunde“ eine Ackerfläche an. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich um anlehmigen Sand (SI) der Zustandsstufe 1, eiszeitlicher Ablagerungen (D).

Gemäß der Bodenkarte (BK 50) sind die Flächen im Änderungsbereich dem Bodentyp „Mittlerer Podsol“ zuzuordnen, liegen jedoch nicht in einem Suchraum für schutzwürdige Böden (NIBIS® Themenkarten des Nds. Bodeninformationssystems, 25.10.2022).

Die Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlichen Böden im Änderungsbereich ist mit Acker/ Grünlandzahlen von 28- 30/ 30 gering. Die landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich werden seit Jahren als Weideflächen für die Pferdehaltung genutzt und haben daher für die landwirtschaftliche Produktion aktuell keine Bedeutung.

Nach einem Bodengutachten finden sich im Oberbodenbereich humose Sande, in rd. 1 bis 2 Tiefe z. T. schluffig, tonige, z. T. grobsandige Fein-Mittelsande (Decksande) und darunter z. T. toniger, fein- bis mittelsandiger Schluff bzw. tonigschluffiger Sand (Geschiebelehm).¹

¹ SCHLEICHER UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH 2021: Baugrundvoruntersuchung Baulandentwicklung Baugebiet in Metel

Das Bodengutachten stellt einen tragfähigen Baugrund im Sinne der DIN 1054 fest

Aufgrund der bindigen Schichten und des anstehenden Stauwassers ist eine Versickerung im erkundeten Baugrund nur eingeschränkt möglich. Geeignet ist lediglich ein Teilbereich im Nordosten des Änderungsbereichs an der Straße „Bornwiesen“.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. besitzt keine Informationen, die darauf schließen lassen, dass für die Fläche im Änderungsbereich der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz). Auch des Bodengutachten aus dem Jahr 2021 hat dafür keine Anhaltspunkte erbracht. Die Region hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass dort ebenfalls keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Etwa die Hälfte des Änderungsbereichs ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 2 auf Seite 2 und Abb. 8 auf Seite 8).

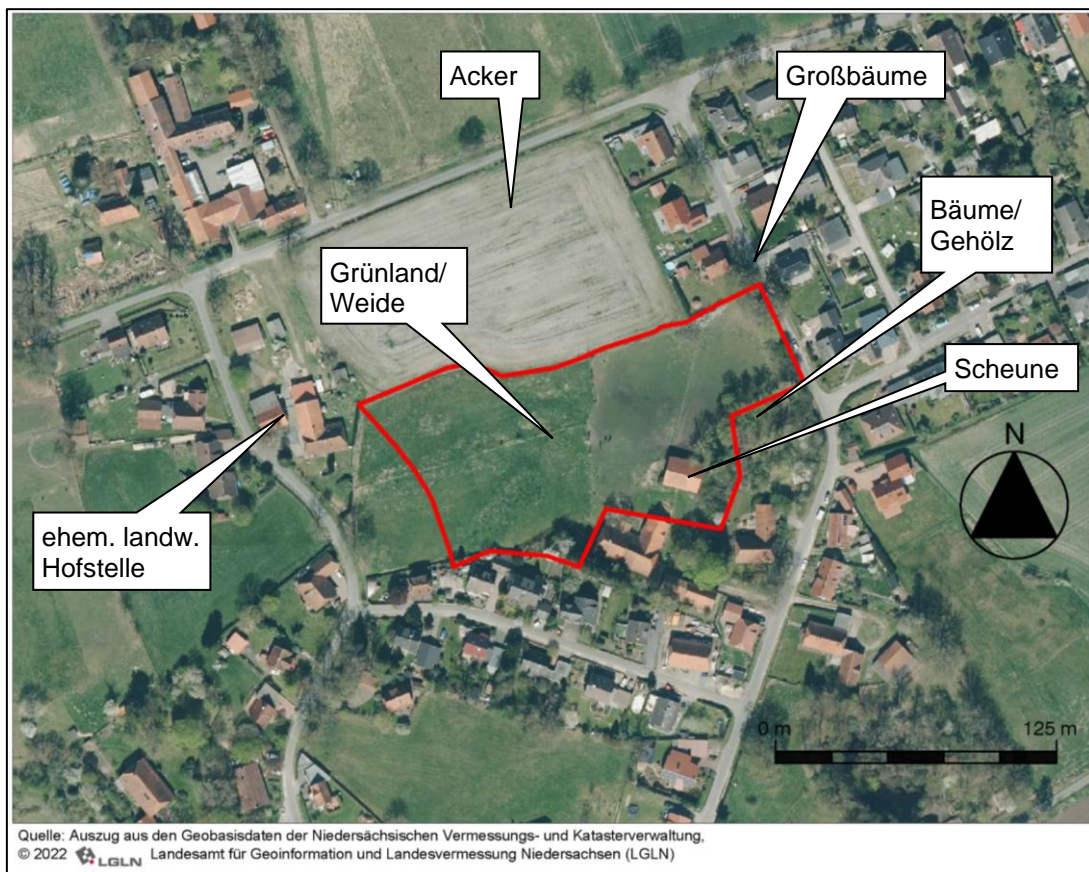


Abb. 8: Luftbild des Änderungsbereichs (Bildflug April 2021)

Teile der Wohnbaufläche umfassen bereits baulich genutzte Flächen auf den Grundstücken „Bornwiesen 7 und 9“. Dort steht eine Scheune, die aktuell für die Pferdehaltung genutzt wird. Die übrigen Flächen im Änderungsbereich werden als Grünland bzw. Weide für die Pferdehaltung genutzt. Der Änderungsbereich wird an der Süd- und Ostseite von ortsbildprägenden Großbäumen gesäumt, die bei der weiteren Planung zu beachten sind.

III. Erläuterung der Darstellung

1. „gemischte Baufläche“ (M)

Die Flächen im Änderungsbereich werden als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. In die Darstellung „gemischte Baufläche“ (M) einbezogen werden im östlichen Teil des Änderungsbereichs die Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan bislang als „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt sind (vgl. den Planausschnitt in Abb. 2, S. 2).

Damit soll erreicht werden, dass im nachfolgenden Bebauungsplan nicht ausschließlich Wohngrundstücke, sondern dem dörflichen Charakter von Metel entsprechend, Nutzungen realisiert werden können, die sich in die bestehenden Strukturen einfügen und diese nachhaltig und konfliktfrei fortführen.

2. Nachrichtliche Übernahme

Über Teile des Änderungsbereichs verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom. Die Trasse ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung mit ortstypischen Gebäuden sind Nutzungskonflikte nicht zu erwarten.

3. Flächenbilanz

Stadt Neustadt a. Rbge., 48. Änderung des F-Planes , Stadtteil Metel		
Dargestellte Nutzung vor der Änderung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Wohnbaufläche (W)	6.130	46,2%
Fläche für die Landwirtschaft	7.136	53,8%
gemischte Baufläche (M)	0	0,0%
Gesamtfläche	13.266	100,0%
Dargestellte Nutzung nach der Änderung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Wohnbaufläche (W)	0	0,0%
Fläche für die Landwirtschaft	0	0,0%
gemischte Baufläche (M)	13.266	100,0%
Gesamtfläche	13.266	100,0%

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Änderungsbereich

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Für eine geordnete **Verkehrerschließung** des Änderungsbereichs müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dazu kann der Änderungsbereich an das vorhandene Straßennetz im Westen („Am Löschteich“) und/ oder im Osten („Bornwiesen“) angeschlossen werden.

Der Änderungsbereich wird an das Telekommunikationsnetz, an das Elektrizitätsnetz der **LeineNetz GmbH**, an das Wasserversorgungsnetz des **Wasserverbandes Garbsen-Neustadt**, und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen.

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. Abschnitt II.2. (S 6). Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers im Nordosten des Änderungsbereichs ein Sickerbecken vorzusehen ist. Lage und Dimension sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht und daher eine Luftbildauswertung empfohlen. Die Luftbildauswertung wird beantragt, dass Ergebnis wird in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch die 48. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung von Grundstücken vorbereitet, die u. a. Wohnzwecken dienen können. Mit der Darstellung als gemischte Baufläche sollen dem dörflichen Charakter entsprechend auch nicht wesentlich störendes Gewerbe und/ oder landwirtschaftlicher Nebenerwerb ermöglicht werden.

Im Änderungsbereich können voraussichtlich 14 Baugrundstücke entstehen. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtgebiet und für die Eigenentwicklung von Metel geleistet. Das ist ein wesentliches Ziel dieser Planung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Die dargestellte „gemischte Baufläche“ (M) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Verkehrslärm oder Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Änderungsbereich und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

Mit Emissionen aus der Landwirtschaft und der Pferdehaltung ist in Metel und im geplanten „Dörflichen Wohngebiet“ zu rechnen. Wie bereits oben ausgeführt, wurden die in Betrieb befindlichen Anlagen und die Pferdehaltung hinsichtlich potenzieller Beeinträchtigungen des Änderungsbereichs in einem Geruchsgutachten beurteilt².

Die Geruchsprognosen belegen, dass die geplante Bebauung/ die geplanten Nutzungen nur auf einer sehr geringen Fläche am südlichen Rand des Änderungsbereichs betroffen ist. Dort werden die Immissionswerte von 15 % der Jahresstunden für Dorfgebiete voraussichtlich in geringem Umfang überschritten. Im Bebauungsplan kann durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sichergestellt werden, dass die Gebäude in einem Bereich errichtet werden, wo die in Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ der TA-Luft³ festgelegten Immissionswerte eingehalten werden.

² BARTH & BITTER GmbH 2022: Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen im Rahmen der Eigenschaftsprüfung eines möglichen Baugebietes in Metel. Gutachten im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge., Stand 21.08.2022.

³ „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ vom 18.08.2021

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken, die u. a. für die Errichtung von Wohnhäusern genutzt werden können, werden Bürgerinnen und Bürger im Ortsteil Metel gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden. Die Darstellung des Änderungsbereichs als „gemischte Baufläche“ ermöglicht weiterhin den Zuzug/ die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen oder Hobbytierhaltung, die in anderen Wohngebieten nicht zulässig wären.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch die 48. Änderung gehen auf etwa 50% der Fläche des Änderungsbereichs landwirtschaftliche Flächen verloren (vgl. dazu Kap. II.3. auf S. 7). Die landwirtschaftlichen Flächen haben eine geringe Bodenwert- und Ackerzahl von 30/ 30; die ertragsfähigsten Böden, z. B. in der Hildesheimer Börde haben die Wertzahl von maximal 100. Außerdem waren die Flächen im Änderungsbereich in den letzten Jahren auch nicht mehr in der Nutzung durch Voll- oder Nebenerwerbsbetriebe. Die Flächen dienten als Weideflächen der Hobbytier-/Pferdehaltung.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht durch die Umwandlung der Weideflächen in Baugrundstücke aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen Flächen nicht.

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Die 48. Änderung hat Auswirkungen auf folgende Belange:

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der 48. Änderung werden landwirtschaftliche Flächen für eine Ergänzung der Bebauung in der Ortslage von Metel planungsrechtlich gesichert. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des **Schutzguts „Boden“** werden für die Ortserweiterung Böden überplant, die nicht besonders schutzwürdig sind (vgl. NIBIS[®] Kartenserver). Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

Unabhängig davon wird die künftige bauliche Nutzung voraussichtlich dennoch zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ führen. Die Erweiterungsfläche, die neu für eine bauliche Entwicklung vorgesehen wird, ist ca. 0,71 ha groß. Bei einer dem dörflichen Charakter von Metel entsprechenden und daher zu erwartenden GRZ von 0,3 können, einschließlich einer Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45, rd. 0,32 ha zusätzlich versiegelt werden. Für diese Beeinträchtigung sind voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem geht der Änderungsbereich als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung der **Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“**. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung ermittelt.

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um artenarme Intensivwiesen und -weiden ohne wesentlichen Gehölzbestand im Geltungsbereich der Änderung. Unmittelbar angrenzend befinden sich im östlichen und südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs eine ganze Reihe Gehölze, z.T. großkronige Bäume heimischer Arten. Die Stämme dieser Gehölze stehen überwiegend innerhalb oder auf der Grenze des Änderungsbereichs. Daher ragen sie mit ihren Kronentraufbereichen in den Änderungsbereich. Die Gehölze sind bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Die Änderung des Flächennutzungsplans selbst kann noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bewirken (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören). Sie bereiten diese allerdings vor. Die **Belange des Artenschutzes** nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange zu berücksichtigen.

Die oben genannten Gehölze sind potenzielle Lebensräume und -stätten geschützter Arten. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein faunistischer Fachbeitrag⁴ erstellt, der neben einer avifaunistischen Untersuchung eine Potenzialabschätzung für die Artengruppe Fledermäuse (Baumbegutachtung), Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sowie eine Grünlandkartierung umfasst.

Ergänzend wurde im Laufe des Jahres 2023 eine „fledermauskundliche Untersuchung“ durchgeführt, deren Ergebnisse noch nicht vorliegen. Sie werden in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Aufgrund der bisher vorliegenden Informationen, der schon angrenzenden baulichen Nutzungen und der Tatsache, dass der Baumbestand im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erhalten werden kann, geht die Stadt davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung nicht verletzt werden bzw. durch CEF-Maßnahmen vermieden werden können.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ggf. Vorkehrungen zu treffen, auch mittelbare Beeinträchtigungen der Lebensstätten zu vermeiden. Soweit sie nicht hinreichend zu vermeiden sind, sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Maßnahmen zum Ausgleich im Änderungsbereich und ggf. außerhalb des Änderungsbereichs so ausgerichtet werden, dass sie den betroffenen Arten ebenfalls zugutekommen.

2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ergeben sich in folgender Hinsicht:

Im Änderungsbereich werden auch Wohnungen entstehen. Sie verursachen keine wesentlichen Emissionen. Es handelt sich aber um eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Vgl. dazu die Ausführungen in Abschnitt IV.2.

3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) befinden sich im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“).

Südöstlich des Änderungsbereichs steht auf dem Grundstück Bornwiesen 7 ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, bei dem es sich um ein Baudenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG handelt.

⁴ Baulandentwicklung in Metel, 31535 Neustadt am Rübenberge - Faunistischer Fachbeitrag – Jessica Geier, Freiberufliche Ökologin, Gifhorn, 24.09.2021

Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor. Ferner sind kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente im Änderungsbereich und im Wirkungsbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Änderungsbereich ist eine gemischte Nutzung geplant. Sie verursacht Emissionen nur durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und ggfs. durch eine nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzung. Diese Emissionen sind nicht zu vermeiden und bewegen sich im Rahmen einer typischen Nutzung innerhalb von Siedlungsbereichen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Abfallbeseitigung der Region Hannover gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zunächst setzt das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 13.04.2023 beschlossen, dass in neuen Baugebieten alle beheizten und klimatisierten Gebäude den KfW-Effizienzstandard 40 erreichen müssen. Um dies zu sichern, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Darüber hinaus strebt die Stadt eine klimaneutrale Wärmeversorgung der geplanten Bebauung an. Die Umsetzung eines nachhaltigen Wärmekonzepts ist Aufgabe der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan bzw. in entsprechenden städtebaulichen Verträgen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist weiterhin in § 32a NBauO geregelt, der die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der neuen Gebäude vorschreibt.

6. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Für das Gemeindegebiet liegen der Landschaftsrahmenplan (LRP) der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.

Weder im Landschaftsplans der Stadt noch im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover, sind für den Änderungsbereich besondere Wertigkeiten dargestellt.

Nach der Karte „Zielkonzept“ des LRP handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereich um die Zielkategorien Ia/II. Aufgrund der großräumigen Darstellung dieser Zielkategorie, der Ortsrandlage der Flächen im Änderungsbereich und der bestehenden Darstellung „Wohnbaufläche“ hält die Stadt eine Überplanung dieser Zielkategorien für vertretbar.

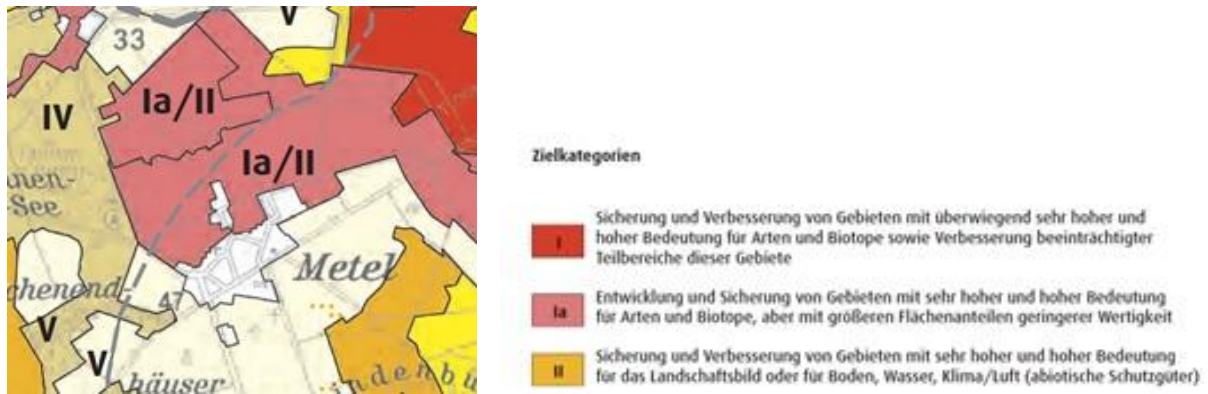


Abb. 9: Auszug aus dem LRP 2013, Karte 5a: Zielkonzept

7. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie nach dem Vorsorgegrundsatz die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2017, § 1, Rn. 155).

Mit der 48. Änderung wird eine gemischte Nutzung vorbereitet. Der dadurch verursachte zusätzliche Verkehr und mögliche emittierende Anlagen verändern die Luftqualität nur wenig, so dass ausgehend von diesen Quellen keine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität zu erwarten ist.

8. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden bei der weiteren Konkretisierung der Planung durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Nutzung wurde in Abschnitt I.2. erläutert.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die geplante zusätzliche bauliche Nutzung im Änderungsbereich führt voraussichtlich zu Eingriffen im Sinne des BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB zu vermeiden oder auszugleichen sind. Die Vermeidungsmaßnahmen und der verbleibende Ausgleichsbedarf werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Beeinträchtigung entstehen voraussichtlich beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Beeinträchtigungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Abwägung der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und ggf. durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die 48. Änderung betrifft die Erweiterung der Ortslage auf einer bisher als Weide genutzten Flächen. Mit der Darstellung als „gemischte Baufläche“ wird eine Inanspruchnahme durch eine Bebauung vorbereitet, die dem dörflichen Charakter des Stadtteils gerecht werden soll. Damit verbunden sind Festsetzungen einer angemessenen (geringen) Grundflächenzahl sowie einer sinnvollen Durchgrünung des Gebietes in der verbindlichen Bauleitplanung. Die Umsetzung der Planung wird sich voraussichtlich nur unwesentlich auf das Klima auswirken. Dies wird auf der nachfolgenden Planungsebene genauer betrachtet.

Folgen des Klimawandels können z. B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Planung erfordern könnten. Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht an allen Stellen des Änderungsbereichs möglich sein wird, wird bei der weiteren Planung an geeigneter Stelle und in der notwendigen Dimension eine Sickerfläche geschaffen. Entsprechende Flächen sind im tiefergelegenen Bereich im Nordosten des Änderungsbereichs vorhanden.

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gründe für die Standortwahl sind oben in Abschnitt I.2. (S. 2) erläutert.

Die Stadt sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit der 48. Änderung verfolgt wird.

VI. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die von der 48. Änderung betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch die 48. Änderung wird die Nutzung von Freiflächen für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, wodurch die privaten Belange der Grundstückseigentümer gefördert werden.

Andererseits stehen die Weiden bei Umsetzung der Planung nicht mehr für die Pferdehaltung zur Verfügung. Soweit es sich um Pachtflächen handelt, treten mit der baulichen Nutzung der Grundstücke Veränderungen ein, von denen Pächter betroffen sind. Die Pacht von Flächen

schützt Pächter nicht vor dem Eintreten entsprechender planungsrechtlicher Veränderungen. Um die Ziele der Planung zu erreichen, sind diese ggf. eintretenden Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, ist bei der vorhandenen Bebauung am Nordrand von Metel berührt. Diese Grundstücke verlieren ihre Lage mit der freien Landschaft an der Nordseite. Diese Beeinträchtigung ergibt sich bei jeder Erweiterung der Bebauung am Ortsrand. Sie ist ebenfalls nicht zu vermeiden, um die Ziele der Planung zu erreichen.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Bei der 48. Änderung des Flächennutzungsplans steht die Deckung des Wohnbedarfs im Vordergrund. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden damit berücksichtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewährleistet.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die geplante Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Aufgrund der Überplanung einer Fläche, die im gültigen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist, wird die Beeinträchtigung gemindert. Bei der geringen Größe und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche und ihrer aktuellen Nutzung für die Hobbytierhaltung ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (vgl. Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wohnraumversorgung größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Metel. Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.


Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung unvermeidbar beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, sind nicht zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erwartet die Stadt Neustadt a. Rbge. aufgrund der geplanten Bodenversiegelung. Gleiches ist bezogen auf das Schutzgut Tiere nicht auszuschließen. Dafür kann Ausgleich geschaffen werden. Die Festlegung der notwendigen Maßnahmen ist Sache der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt fördert die 48. Änderung einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange. Die beeinträchtigten Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes können im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ausgeglichen werden.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Präsentation 1 : 10.000 (AP10)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planverfasserin

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ mit Begründung wurde ausgearbeitet von Architektin Susanne Vogel, Hannover.

Hannover, im November 2023

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 12.07.2023 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2023 dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ und die Begründung dazu wurden gem. § 3 Abs. 1 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) von Montag, den 24.07.2023 bis einschließlich Donnerstag, den 31.08.2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Stadtverwaltung während der Öffnungszeiten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 08.08.2024 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ nebst Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 22. AUG. 2024

Der Bürgermeister

gez. Dominic Herbst

Siegel

Genehmigung

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ ist mit Verfügung (Az.: 61.03 – 21101 - 48/12 - 15/24) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch _____ kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hannover, den 01.10.2024

REGION HANNOVER

Im Auftrag

Siegel

gez. Sonja Beuning

Beitrittsbeschluss

~~Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist den in der Genehmigungsverfügung vom _____ (Az.: _____) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigetreten.~~

~~Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ wurde wegen der Auflagen / Maßgaben vom _____ bis einschließlich _____ im Internet veröffentlicht.~~

~~Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.~~

~~Neustadt a. Rbge., den _____~~

~~Der Bürgermeister~~

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am 05. APR. 2025 in der Regionalausgabe Neustadt der Hannoverschen Allgemeine Zeitung / NP bekannt gemacht worden.

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ ist damit am 05. APR. 2025 wirksam geworden.

Neustadt a. Rbge., den 07. APR. 2025

Der Bürgermeister

Siegel

i. A. gez. Meike Kull

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Wiesengrunde“ und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister