

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“ der Gemeinde Heeslingen

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	08.05.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.10.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	30.09.2020 bis 06.11.2020
Auslegungsbeschluss	02.03.2021
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	22.03.2021 bis 23.04.2021
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	16.03.2021 bis 23.04.2021
Satzungsbeschluss	06.07.2021
Rechtskraft	07.12.2021

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Heeslingen, östlich des Birkenweges (siehe nebenstehende Abbildung). Es umfasst die Flurstücke 98/2, 98/3 und 98/4 der Flur 1 der Gemarkung Heeslingen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 5,6 ha. Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Südlich und westlich befinden sich aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.



ohne Maßstab

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Wanderungsbewegungen von Familien bestehen oft im Zuge des Eigenheimbaus. Um junge, bauwillige Familien halten und eventuell neu gewinnen zu können, muss ein entsprechendes qualitatives Angebot bestehen, welches den aktuellen Wünschen entspricht. Die bestehenden Häuser aus den 50er und 60er Jahren, welche in einer großen Zahl in der Samtgemeinde bestehen und im Zuge des „Generationenwechsels“ in den kommenden Jahren als Wohnraum wieder zur Verfügung stehen werden, entsprechen oft nicht mehr den heutigen Standards oder Anforderungen. Das Wohnraumangebot muss also auch qualitativ der Nachfrage entsprechen, nicht nur quantitativ. In dieser Hinsicht ist das Verfügbarmachen neuer Wohnbauflächen notwendig, um künftig junge Familien halten und gewinnen zu können.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Heeslingen und wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Südlich und westlich grenzt direkt die Wohnbebauung der Ortschaft an. In den angrenzenden Wegeverbindungen befinden sich im Wegeseitenraum neben Ruderalfluren auch Einzelbäume. Nordwestlich ist außerhalb des Plangebietes ein Waldstandort vorhanden. Um Beeinträchtigungen auf den Wald ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand von ca. 40 m berücksichtigt. Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf Natur und Landschaft, abgesehen von den Vegetationsstrukturen im Wegeseitenraum mit Einzelbäumen und Ruderalflur, eher von geringer Bedeutung. Dennoch entstehen mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen sowie Ruderalflur erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weiterhin sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden sowie der Verringerung der Grundwasserneubildung erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser zu erwarten. Durch die Fortsetzung der Bebauung am Ortsrand, hin zur freien Landschaft, sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch teilweise im Plangebiet durch Eingrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen

sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungstermin am 14.10.2020. Dabei sind keine Bürger erschienen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 30.09.2020 mit Fristsetzung bis zum 06.11.2020.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Aus Sicht des Brandschutzes sei eine Löschwassermenge von 48m³/h erforderlich. Dies wurde mittlerweile geprüft und kann gewährleistet werden. Aus Sicht der Abfallwirtschaft wären die damalige Straßenführung mit kleinen Stichstraßen und die damit einhergehende Grundstücksaufteilung nicht schlüssig. Inzwischen wurde der Entwurf angepasst, sodass keine Stichstraßen mehr vorhanden sind. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht lägen keine Hinweise auf Altlasten vor. Die Planunterlagen wurden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Aus Sicht des Immissionsschutzes sei im Plangebiet der Lärmpegelbereich III anstelle des Lärmpegelbereiches II festzusetzen, wie im Gutachten beschrieben. Bei Erstellung des Gutachtens stand die Errichtung eines Soccer-Courts im Plangebiet zur Debatte. Dieser ist aufgrund des damit verbundenen Lärms inzwischen nicht mehr vorgesehen. Ohne Soccer-Court ergibt sich für das gesamte Plangebiet der Lärmpegelbereich II. Ebenfalls aus Sicht des Immissionsschutzes sei nicht erkennbar, ob der Immissionsrichtwert nach der Geruchsimmissionsrichtlinie für das Wohngebiet im Nordwesten des Plangebietes überschritten sei. In dem genannten Bereich wird der Immissionsrichtwert für Wohngebiete durchaus überschritten. Für das betroffene Wohngebiet WA4 ist jedoch bereits festgesetzt, dass dieses erst in Anspruch genommen werden darf, wenn der Immissionsrichtwert in diesem Bereich eingehalten wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht sei im Rahmen des Umweltberichtes die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der Umweltbericht wurde entsprechend ausgearbeitet. Die übrigen Anregungen und Hinweise des Landkreises Rotenburg (Wümme) betrafen die Durchführung der Planung.

Industrie- und Handelskammer Stade

Es sei wichtig, dass den benachbarten Betrieben hinsichtlich der Schall- und Geruchsimmissionen im Plangebiet ein Erweiterungsspielraum bleibe. Die benachbarten Betriebe wurden bei Erstellung der jeweiligen Gutachten mit Abschätzungen auf der sicheren Seite bereits ausreichend berücksichtigt. Geruchstechnisch sind die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe durch bereits vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt. Es sei empfehlenswert, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der DIN 4109 in die Festsetzungen zu übernehmen. Aufgrund der geringen Anforderungen im Lärmpegelbereich II und der einfachen Möglichkeit der Einsichtnahme wird auf die Aufnahme eines Auszuges aus der DIN 4109 verzichtet. Es werde angeregt, nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen, um die gewerblichen Möglichkeiten der zukünftigen Bewohner zu erweitern. Es ist Ziel der Gemeinde, die Baugrundstücke vorwiegend für Wohnnutzungen bereitzustellen und darüber hinaus keinen zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet zu führen, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen und Konflikte zu vermeiden. Die übrigen Anregungen und Hinweise der Industrie- und Handelskammer Stade betrafen die Durchführung der Planung.

Anregungen und Hinweise zur Durchführung der Planung

Die Anregungen und Hinweise der EWE NETZ GmbH und der Samtgemeinde Zeven FB 4 betrafen die Durchführung der Planung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Aushang vom 16.03.2021 mit Fristsetzung bis zum 23.04.2021. Dabei wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 16.03.2021 mit Fristsetzung bis zum 23.04.2021.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung hinsichtlich der Geruchsmissionen und des Soccer-Courts im Wesentlichen erneut vorgebracht. Ein Soccer-Court ist weiterhin nicht mehr vorgesehen, dahingehend sind keine Konflikte zu erwarten. Der Bereich im Nordwesten, der von Geruchsmissionen betroffen ist, wird weiterhin mittels aufschiebender Bedingung erst zu gegebener Zeit in Anspruch genommen (s.o.). Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde wurden teilweise erneut vorgebracht. Im Übrigen betrafen sie die Durchführung der Planung. Ansonsten wurden keine Bedenken vorgebracht.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Es wurden keine Bedenken vorgebracht, aber ein Hinweis, dass mögliche Emissionen durch den Hubschraubertieffluggangkorridor hinzunehmen seien.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Es wurden keine Bedenken vorgebracht, aber ein Hinweis, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden dürfen bzw. die Erreichbarkeit gewährleistet bleiben müsse. Durch den Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Flächen in ihrer Erreichbarkeit eingeschränkt. Der südlich und östlich angrenzende Wirtschaftsweg bleibt in seiner Funktion erhalten. Darüber hinaus wird für eine mögliche Erweiterung des Plangebietes nach Norden ein Zugang in dieser Richtung freigehalten.

Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen

Es wurden keine Bedenken vorgebracht, aber angeregt, die Begründung um Aussagen zur Anbindung an den ÖPNV zu ergänzen. Dem wurde gefolgt.

Industrie- und Handelskammer Stade

Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden erneut vorgetragen.

Anregungen und Hinweise zur Durchführung der Planung

Die Anregungen und Hinweise der EWE NETZ GmbH, der Stadtwerke Zeven und des Wasserwerks Zeven betrafen die Durchführung der Planung. Die Anregungen und Hinweise des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie betrafen eine zukünftige Erweiterung der Wohnbauentwicklung nach Norden. Sie sind zu gegebener Zeit erneut zu beteiligen. Die übrigen Anregungen und Hinweise der Deutsche Telekom Technik GmbH, des LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst, der Samtgemeinde Zeven FB 3, der Ericsson Services GmbH und des Forstamtes Rotenburg wurden zur Kenntnis genommen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch bestehen aufgrund der Biogasanlage im Norden und großflächiger gewerblicher Anlagen im Nordwesten der Ortschaft wenige alternative zusammenhängende Flächen. Im Süden ist die Ortschaft aufgrund des Landschaftsschutzgebietes sowie des Naturschutzgebietes „Ostetal mit Nebenbächen“ und der Bahntrasse in ihrer Entwicklung stark eingeschränkt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sinnvoll an die bereits bestehenden Wohnbauflächen „Birkenweg I bis III“ sowie die westlich angrenzende Wohnbebauung angeschlossen. So stellt sich die vorgesehene Fläche als eine konsequente Fortführung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung dar.

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.12.2021 in der Zevener Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am 07.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den 16.05.2022

gez. Fricke
Gemeindedirektor

L.S.