

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„GEMEINBEDARFSFLÄCHE KITA“**

ENTWURF

GEMEINDE HEESLINGEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplanung.....	5
2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.2.2 Bauweise	7
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3 Natur und Landschaft	8
3.4 Verkehr.....	8
3.5 Immissionsschutz	9
4. VER- UND ENTSORGUNG	9
5. FLÄCHENÜBERSICHT	9
6. BODENORDNUNG.....	10
7. KOSTEN.....	10

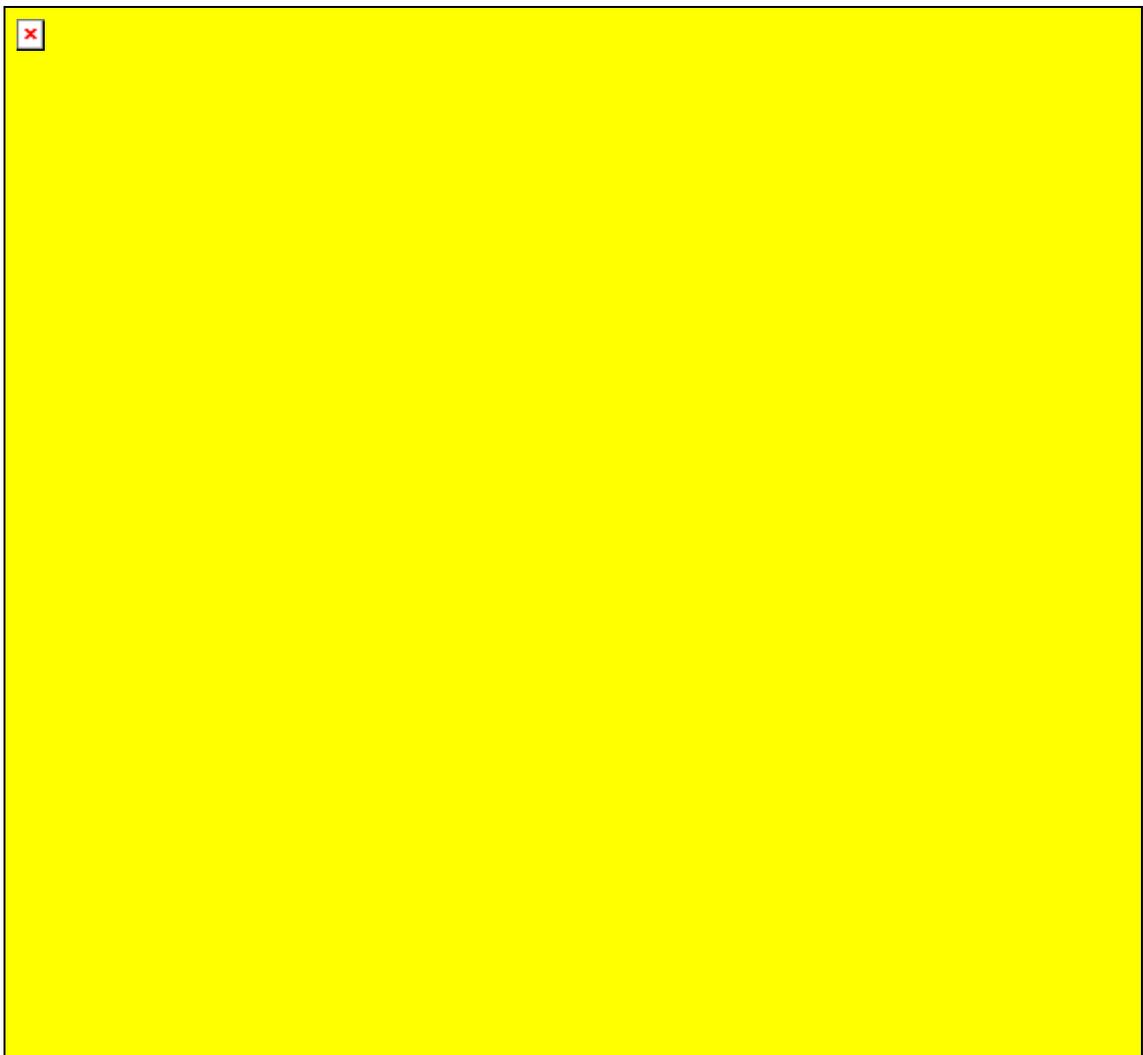
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Hellingen, nördlich der Klosterstraße (K 130) (siehe Übersichtsplan). Es umfasst die Flurstücke 167/8 und 151/6 der Flur 5 der Gemarkung Heeslingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,60 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Westen befindet sich auf Seiten des Friedhofs eine Baumstrauchhecke, die an das Änderungsgebiet angrenzt. Nördlich und südlich befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung. Östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Heeslingen liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Heeslingen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden diese Ziele der Raumordnung berücksichtigt, da im Geltungsbereich Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung festgesetzt werden.

Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Kindertagesstätte wird die Gemeinde Heeslingen ihrer Aufgabe als Grundzentrum gerecht. Dadurch werden auch die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 erfüllt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 Grünfläche „Friedhof“ und

Wohnbauflächen dargestellt. Somit stimmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2.3 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gemeinbedarfsfläche Kita“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung einbezogenen Flächen sind vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenweg Teil II“ umschlossen, der hier allgemeine Wohngebiete festsetzt. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und der Infrastrukturversorgung der angrenzenden Wohnquartiere.
- b) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 5.800 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit rd. 2.500 qm deutlich unter 20.000 qm.
- c) Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage und ist weit entfernt von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Entwicklung der Kinderzahlen in Heeslingen und die Bedarfsplanung der Gemeinde macht es erforderlich, den Kindergarten zu vergrößern. Es sollen 5 Gruppen mit ca. 105 Plätzen entstehen (u.a. für Krippenplätze).

Der bestehende Kindergarten befindet sich an der Bremer Straße. Dort sind aufgrund der Lage am Überschwemmungsgebiet der Oste nur bedingt Erweiterungsmöglichkeiten gegeben. Weiterhin läßt sich das notwendige und zeitgemäße Raumangebot für die Betreuung der Kinder im vorhandenen (alten) Gebäude, ein Schullandheim aus den

1930er Jahren, nicht realisieren. Ebenso paßt sich ein moderner Anbau gestalterisch nur schwierig in die vorhandene Gebäudesubstanz ein. Die Alternative, ein zusätzliches Gebäude auf einem Nachbargrundstück an der Bremer Straße zu errichten, wurde als ungeeignet verworfen, da hier eine trennende Zufahrt und entsprechender Fahrzeugverkehr zu dem rückliegenden Heimathaus und der Badeanstalt der Gemeinde hätte in Kauf genommen werden müssen.

Dies macht es erforderlich, einen neuen Standort in Heeslingen zu suchen, um eine neue Kindertagesstätte zu errichten. Die Flächen im Plangebiet sind geeignet, da hier Wohngebiete in kurzer Entfernung liegen und somit kurze Wege für die Kinder bestehen. Ebenso befindet sich die Schule der Gemeinde westlich des Birkenweges in der Nähe, wo zum Teil Räumlichkeiten (z.B. Turnhalle) mit genutzt werden können.

Weiterhin befinden sich die Flächen im Plangebiet bereits im Eigentum der Gemeinde.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten baulichen Anlage (eingeschossiges Gebäude) und künftigen Entwicklungsmöglichkeiten festgelegt. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,4 und ein Vollgeschoß als Höchstgrenze festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann hier verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bereits ausreichend definiert ist.

3.2.2 Bauweise

Da das geplante Gebäude der Kindertagesstätte eine Länge von über 40 m erreichen wird und ein Spielraum für zukünftige Erweiterungen berücksichtigt werden soll, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1 wird geregelt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein seitlicher Grenzabstand gemäß der Niedersächsischen Bauordnung einzuhalten. Die offene Bauweise kommt wegen ihrer Längenbegrenzung auf 50 m hier nicht in Betracht. Aber auch die geschlossene Bauweise würde den Besonderheiten des Baukörpers nicht gerecht werden und bauliche Erweiterungen stark erschweren. Daher ist für die Gemeinbedarfsfläche nur eine abweichende Bauweise sinnvoll.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das gesamte zukünftige Grundstück und ist so festgesetzt, dass bei Bedarf bauliche Erweiterungen möglich sind.

3.3 Natur und Landschaft

Bestand und Bewertung

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird ackerbaulich bewirtschaftet. Im Norden und Osten des Plangebietes befindet sich ein allgemeines Wohngebiet, welches in Teilen bereits bebaut ist. Unbebaute Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden liegt ein bereits erschlossenes Wohngebiet. Östlich grenzt eine Baum-Strauchhecke auf Seiten des Friedhofs an das Plangebiet an.

Aufgrund der Versiegelung, Überbauung und Abgrabung des bisher unversiegelten Bodens werden die Funktionen des Bodens als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, eingeschränkt. Es ist jedoch von einem anthropogen überprägtem Boden auszugehen. Um einen Boden mit besonderen Standort-eigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung handelt es sich nicht. Zudem werden zukünftig großzügige Außen- und Spielanlagen geschaffen.

Aufgrund der geringen Größe und Versiegelung, der intensiven Bewirtschaftung und die umgebenden Baugebiete sind Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Tiere/Pflanzen und Landschaft nicht zu erwarten.

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches im § 13 a (Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung) ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 kein Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Naturhaushalt.

Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder sind zulässig.

3.4 Verkehr

Das Grundstück der Kindertagesstätte wird von der geplanten Erschließungsstraße zum nördlich angrenzenden Baugebiet „Birkenweg Teil II“ erschlossen, die von der südlich verlaufenden Kreisstraße K 130 abzweigt. Diese Verkehrsfläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzt. Stellplätze für die Mitarbeiter werden auf dem Grundstück des Kindergartens angelegt.

Um den geplanten Straßenausbau, u.a. mit öffentlichen Parkplätzen in Längsrichtung der Straße, realisieren zu können, ist die Straßenverkehrsfläche um einen Meter zu verbreitern. Ebenso wird entlang der Klosterstraße Platz für den Gehweg und eine Bushaltespur benötigt. Für diese beiden Vergrößerungen der Straßenverkehrsflächen

wird jeweils entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine entsprechend breite Fläche festgesetzt.

3.5 Immissionsschutz

Immissionskonflikte zwischen der Kindergartennutzung und der zukünftig angrenzenden Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Verkehrslärmemissionen der Kreisstraße sind bereits vorhanden bzw. bleiben unverändert. Ansonsten entsteht normaler Anliegerverkehr zum Wohngebiet „Birkenweg“.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden zur Abwasserreinigungsanlage Kläranlage in Zeven geleitet.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll vorrangig durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen.

Alternativ kann auch ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation in der angrenzenden Erschließungsstraße erfolgen. Von dort fließt das Niederschlagswasser über einen Vorfluter in Richtung Oste. Details und entsprechende wasserrechtlichen Genehmigungen werden im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH und die Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Zeven.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,58
Straßenverkehrsfläche	0,02

Bruttobauland	0,60
----------------------	-------------

6. BODENORDNUNG

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Heeslingen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

7. KOSTEN

Durch die Planung entstehen der Gemeinde Heeslingen keine Kosten.

Heeslingen, den

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

(Stand: 09/2010)