

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 35 „Birkenweg Teil III“

### Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	16.09.2015
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	31.03.2016 bis 29.04.2016
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	20.03.2017 bis 24.04.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	20.04.2016
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	07.03.2017
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	20.03.2017 bis 24.04.2017
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	14.06.2017
Rechtskraft	28.12.2017

### Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Heeslingen, nördlich der Klosterstraße (siehe nebenstehende Abbildung).



### Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Wohnbauentwicklung in Heeslingen hat seit Jahren in den Flächen östlich des Birkenweges stattgefunden (u.a. Bebauungsplan Nr. 21 „Birkenweg II“). Aufgrund der Einstufung als Grundzentrum und der guten Infrastrukturausstattung besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Westlich angrenzend ist die neu errichtete Kindertagesstätte entstanden. Am Birkenweg befindet sich in fußläufiger Entfernung die Grundschule des Ortes. Im westlich angrenzenden Baugebiet sind nur noch wenige freie Grundstücke vorhanden; die Flächen sind bis auf einen kleinen Teilbereich östlich der Kindertagesstätte (ca. 8 Grundstücke) bebaut. Diese Situation macht es städtebaulich sinnvoll, die Wohnbauentwicklung am östlichen Ortsrand von Heeslingen fortzusetzen. Flächen für eine Nachverdichtung sind im erforderlichen Umfang in Heeslingen nicht vorhanden. Im Norden von Heeslingen liegen Gewerbe- und Industriegebiete sowie eine Biogasanlage, die dort eine Wohnbauentwicklung ausschließen. Auch die Lage des Ortes entlang der Oste und dort vorhandene Landschaftsschutzgebiete machen eine weitere Siedlungsentwicklung in südliche Richtung schwierig. Die Alternativenprüfung bzw. die Ergebnisse der Ortsentwicklungsplanung auf Ebene des Flächennutzungsplanes kamen zu dem Ergebnis, die Wohnbauentwicklung in diesem Bereich fortzuführen.

Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange der Wohnraumversorgung zu berücksichtigen und somit auch zur Attraktivität des ländlichen Raumes beizutragen. Die Auswirkungen der baulichen Anlagen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch eine Eingrünung des Plangebietes gegenüber dem freien Landschaftsraum gemindert.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird vorwiegend ackerbaulich genutzt und grenzt direkt an eine Wohnbausiedlung an. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen entstehen mit der Beseitigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft sowie die Beseitigung von Anpflanzungsfläche kann mit der vorgesehenen Eingrünung östlich des Plangebietes teilweise kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes mit den Anpflanzungen von naturnahen Feldgehölzen auf externen Flächen vollständig kompensiert. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft als vollständig ausgeglichen. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Vom 31.03.2016 bis 29.04.2016 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, in dem die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung Stellung nehmen sollen. Die Untere Naturschutzbehörde hat vorgebracht, dass eine substantielle Eingrünung des Wohnquartiers erforderlich ist. Soweit es sich um eine langfristig abschließende Eingrünung des Ortsrandes an dieser Stelle handeln soll, bestehen gegen die diesbezügliche zeichnerische Festsetzung von "nur" 5 m Breite Bedenken. Die Gemeinde folgt der Anregung soweit, dass mit einer 3 reihigen Anpflanzung auf einer Breite von 5 m eine Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft erfolgt. Dieses ist nach Auffassung der Gemeinde als ausreichend anzusehen, da zudem die Gärten der Baugrundstücke weitere begrünende Funktionen innerhalb des Wohngebietes übernehmen. Zudem soll in dem neuen Areal ausreichend überbaubare Fläche ausgewiesen werden, sodass das Gebiet mit einer geeigneten Grundstücksaufteilung und -größe erschlossen werden kann. Mit der Festsetzung des Wohngebietes wird der jetzige Bedarf an Wohnbaugrundstücken vorerst gedeckt. Sollte zukünftig jedoch eine weitere Wohnbauentwicklung erforderlich werden, so ist eine Fortentwicklung dieses Wohngebietes wahrscheinlich. Dahingehend erfolgen mit den geplanten Anpflanzungen eine Durchgrünung des Plangebietes und eine ausreichende Abschirmung zur freien Landschaft, die die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimieren. Eine Verbreiterung des Pflanzstreifens erfolgt nicht. Weiterhin wurde vom Landkreis Rotenburg (Wümme) mitgeteilt, dass keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen bestehen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat grundsätzlich keine Bedenken. Es wurde jedoch auf den Flächenverlust für die Landwirtschaft und einzuhaltende Abstände aufgrund von Emissionen hingewiesen, um ein Fortbestehen der Landwirtschaftlichen Betriebe konfliktfrei zu sichern. Für das Plangebiet liegt eine Immissionsprognose vor. Dabei wurden die Hofstellen nördlich des Geltungsbereiches an der Stader Straße und der landwirtschaftliche Betrieb südöstlich des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis wird die Geruchsbelastung im Plangebiet mit max. 6 Prozent der Jahresstunden prognostiziert. Die Geruchsschwelle der GIRL für Wohngebiete von 10% der Jahresstunden wird damit deutlich unterschritten. Somit ist mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

In dem Verfahrensschritt der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, die Beschreibungen der externen Ausgleichsmaßnahmen anzupassen. Die Beschreibungen werden redaktionell geändert. Weiterhin wurde angeregt, ein Zu- und Abfahrtsverbot zum Schutz der nördlich vorhandenen Eichenreihe festzusetzen. Im Norden des Plangebietes ist in Verlängerung des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine 3 m Breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. In dieser Fläche ist eine 1-zeilige Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Zufahrt ist bis auf den zeichnerisch dargestellten Fußweg in diesem Bereich nicht zulässig. Mit dem dauerhaften Erhalt der Anpflanzungen ist eine ausreichende Sicherung des Bestandes gegeben. Die Anregungen bezüglich Altlasten und Verdachtsflächen wurden vom Landkreis Rotenburg (Wümme) wiederholt vorgetragen. Weiterhin berücksichtige die vorliegende Immissionsprognose weder die Belastungen aus der Biogasanlage noch aus der Masthähnchenhaltung im Bereich der Stader Straße. Bei den betrachteten landwirtschaftlichen Betrieben handelt es sich bereits um die nächstgelegenen Geruchsquellen am Plangebiet. Die Hofstellen im Nordwesten und der landwirtschaftliche Betrieb im Südosten liegen über 300 m bzw. ca. 250 m vom

Geltungsbereich entfernt. Aufgrund der Lage und Hauptwindrichtung aus Südwesten ist auch unter Berücksichtigung weiterer Betriebe im Bereich der Stader Straße mit keiner Überschreitung der Geruchsschwelle der GIRL für Wohngebiete zu rechnen. Des Weiteren wurde im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Biogasanlage Stader Straße“ ein neueres Geruchsgutachten erstellt, das die Ergebnisse im nordwestlichen Bereich der Prognose bestätigt. Die zusätzliche Erstellung eines Gutachtens für das Plangebiet würde zu keinen neuen Ergebnissen führen, sodass die Prognose für das Planverfahren ausreichend ist.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung erneut vorgetragen. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte im Rahmen eines Erörterungstermins am 20.04.2016. Dabei wurde Widerspruch gegen den geplanten Wegfall des Pflanzstreifens eingelegt und Interesse bekundet, einen Teil des Pflanzstreifens zu erwerben. Aufgrund der länglichen Ausdehnung des Plangebietes und des Platzbedarfes des neu festgesetzten Pflanzstreifens am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist es städtebaulich sinnvoll, den Pflanzstreifen des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 21 der neuen Wohnbaufläche zuzuordnen, um eine sinnvolle Aufteilung und ausreichende Dimensionierung sowohl der Straßenverkehrsfläche als auch der Grundstücke im schmalen Plangebiet zu ermöglichen. Um den Wegfall des Pflanzstreifens zu berücksichtigen, wird die Baugrenze mit einem Abstand von 5 Metern zum westlichen Plangebietsrand festgesetzt. Zusammen mit dem festgesetzten Abstand von 3 Metern des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 21 beträgt die Breite der nicht überbaubaren Fläche im Bereich des ehemaligen Pflanzstreifens insgesamt 8 Meter. Zusätzlich sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der westlichen Plangebietsgrenze nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Auf diese Weise wird ein zu nahes Heranrücken jeglicher Bebauung an das bestehende Baugebiet westlich des Plangebietes vermieden. Die Aufteilung der Grundstücke erfolgt nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Ebenso der mögliche Verkauf. Gespräche über einen möglichen Erwerb sind mit der Gemeinde Heeslingen als Eigentümerin der Fläche zu führen. Weitere Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 31.03.2016 bis 29.04.2016 durchgeführt. Neben den oben bereits aufgeführten Stellungnahmen zum Umweltschutz wurde vom Landkreis Rotenburg (Wümme) angeregt, ein Bodengutachten und ein Geruchsgutachten vorzulegen. Das Bodengutachten für das Plangebiet sowie das Geruchsgutachten zur vorangegangenen 49. Flächennutzungsplanänderung können bei der Gemeinde eingesehen werden, die Ergebnisse der Gutachten sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die übrigen Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden zur Kenntnis genommen bzw. betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Stadtwerke Zeven sowie das Wasserwerk Zeven haben keine Bedenken vorgebracht, würden jedoch im Zuge der zukünftigen Erschließungsplanung eine gemeinsame Ausschreibung begrüßen. Die Anregung betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2017 bis 24.04.2017. Neben den oben bereits aufgeführten Stellungnahmen zum Umweltschutz und den wiederholt vorgetragenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) darauf hingewiesen, dass für Müllbehälter ausreichend große Stellflächen ausgewiesen werden müssen. Die Stichstraßen erschließen aufgrund ihrer Lage und geringen Ausmaße jeweils maximal zwei Grundstücke. Dahingehend sind in den Kreuzungsbereichen des Straßenraums ausreichend Flächen für das Abstellen von Müllbehältern am Tag der Abholung vorhanden. Die Entfernung vom Ende der Stichstraßen bis zum Kreuzungsbereich ist mit ca. 25 Metern vertretbar. Die übrigen Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden zur Kenntnis genommen bzw. betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat darauf hingewiesen, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Das LGLN - Kampfmittelbeseitigungsdienst - hat keine Ge-

fahrenerforschung empfohlen. Daher verzichtet die Gemeinde Heeslingen auf eine kostenpflichtige Luftbildauswertung.

Die Anregungen der Ericsson Services GmbH, der EWE NETZ GmbH, der Telefonica Germany GmbH, der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Für Heeslingen wurde 2013 eine Ortsentwicklungsplanung durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich Wohnbauentwicklungen in nördliche Richtung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (u.a. Biogasanlage), in nordwestliche Richtung aufgrund der gewerblichen Nutzung und ihres Entwicklungspotenzials, in westliche Richtung aufgrund der Lage im Ostetal und des Landschaftsschutzes sowie südlich der Bahntrasse ausschließen. Potentialflächen liegen somit in südöstlicher und östlicher Richtung am Ortsrand (im Außenbereich) und erfordern eine Bauleitplanung. Das Plangebiet stellt derzeit die geeignetste Alternative für eine Wohnbauentwicklung in Heeslingen dar.

Im Rahmen der vorangegangenen Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Immissionsprognose erstellt. Im Ergebnis wird die Geruchsschwelle der GIRL für Wohngebiet von 10% der Jahresstunden deutlich unterschritten. Somit sind von der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen.

### **Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 35 wurde vom Rat der Gemeinde Heeslingen am 14.06.2017 als Satzung beschlossen. Er ist nach der Hinweisbekanntmachung in der Zevener Zeitung vom 28.12.2017 mit der Bekanntmachung auf der Internetseite [www.zeven.de](http://www.zeven.de) am 28.12.2017 seit dem **28.12.2017** rechtsverbindlich.

Heeslingen, den 10.01.2018



Gemeindedirektor

