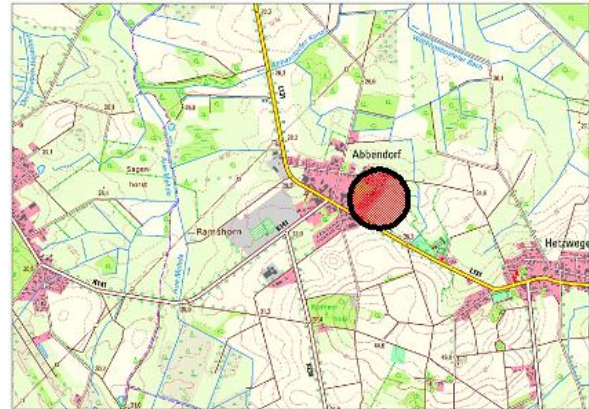


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 6 „Hohes Feld“, Abbendorf der Gemeinde Scheeßel

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Abbendorf, nördlich der Elsdorfer Straße (L 131). Es umfasst Teilbereiche der Flurstücke 10/87, 10/93 und 10/103 der Flur 2 der Gemarkung Abbendorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 3 ha. Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Gehölzbestände und eine Baumreihe sowie eine kleine Fläche, die als Hausgarten genutzt wird. Nördlich 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. Hier sollen Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Abbendorf angeboten werden. Abbendorf gehört gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Entwicklung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Scheeßel folgen, vor allem aufgrund der Entwicklung neuer Baugebiete im Kernort sowie der aktuell niedrigen Zinssätze, einem allgemeinen Aufwärtstrend. Mit der Entwicklung neuer Baugebiete in den Dörfern möchte die Gemeinde Scheeßel den gegenwärtigen Trend unterstützen und auch denjenigen, die in ihren Heimatdörfern bleiben möchten, Arbeit in der Nähe haben und bauen wollen, die Möglichkeit bieten, dies umzusetzen. Auf diese Weise soll einer Abwanderung der Bevölkerung in die größeren Städte entgegengewirkt bzw. eine spätere Rückkehr ermöglicht werden. In den Ortschaften ist eine Entwicklung aufgrund der Immissionsrechtlichen Vorschriften sowie Eigentumsverhältnisse häufig nur eingeschränkt möglich. Dahingehend arbeitet die Gemeinde Scheeßel bereits seit längerem an der Entwicklung neuer Gebiete in den Dörfern.

Die letzte Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Abbendorf fand im Bereich „Am Boormfeld“ statt (Bebauungsplan Nr. 3, im Jahr 2000 rechtsverbindlich geworden). Hier sind keine freien Wohnbaugrundstücke mehr vorhanden. Da über einen längeren Zeitraum keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung standen ist hier ein Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind innerhalb der Ortschaft im benachbarten Hetzwege vorhanden. Weitere Infrastruktureinrichtungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind im Grundzentrum Scheeßel zu finden, das ca. 8 km östlich von Abbendorf liegt.

Ziel der Gemeinde Scheeßel ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt. Da die unbebauten Flächen in Abbendorf planungsrechtlich im Außenbereich liegen, ist eine Inanspruchnahme nur über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Die vorgesehene Erweiterungsfläche für Wohnbebauungen in der Ortschaft Abbendorf wird vorwiegend landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Des Weiteren sind im Plangebiet eine Baumreihe mit den Baumarten Stieleiche und Birke vorhanden. Im Nordwesten geht die Baumreihe in ein naturnahes Feldgehölz über. Diese Strukturen sind von mittlerer bis hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Mit der Beseitigung von Teilbereichen des Feldgehölzes und Baumreihe entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weiterhin sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen zur Wohnnutzung in der freien Landschaft können mit den geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche. Nach der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch die südlich zum Plangebiet verlaufende Elsdorfer Straße (L 131), im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und 16. BImSchV, Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung beurteilt. Weiterhin wurden die südwestlich zum Plangebiet befindlichen Betriebe der Behrens Stapler KG und der Fa. Bernhard Behrens Landmaschinen ermittelt und beurteilt. Die Berechnung ergaben, dass es durch den Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe Behrens Stapler KG und Fa. Bernhard Behrens Landmaschinen innerhalb des Plangebietes tags und nachts zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm kommt. Daher sind auch keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich und aus Sachverständiger Sicht kann auf textliche Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärm im Bebauungsplan verzichtet werden. In Bezug auf den Straßenverkehrslärm ergaben die Berechnungen, dass es teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes soll eine 3 m hohe Abschirmmaßnahme entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze mit einem kleinen Knick in Richtung Norden errichtet werden. Mit dieser Maßnahme lassen sich deutliche Pegelreduzierungen im Plangebiet erreichen, so dass größtenteils der Grenzwert der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten werden kann. Die hausnahen Außenwohnbereiche werden damit soweit geschützt, dass diese beliebig angeordnet werden können. Weiterhin wurden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet ausgelegt. Da innerhalb des Plangebietes der Außengeräuschpegel unterhalb von 50 dB(A) liegt, kann im vorliegenden Fall auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen, bzw. eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden. Die Anordnung der Schlaf- und Kinderzimmer kann beliebig erfolgen.

Zur Feststellung der Geruchsbelastung liegt ein Gutachten vor (Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Scheeßel-Abbendorf, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 01/2018). Das Gutachten wurde unter Berücksichtigung der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Im Ergebnis werden auf der gesamten Plangebietsfläche belästigungsrelevante Kenngrößen von höchstens 10 % der Jahresstunden erreicht. Der Immissions(grenz)wert der GIRL ist demnach eingehalten. Im vorliegenden Fall sind alle Betriebe bereits durch benachbarte Wohnhäuser in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Eine Beurteilung im Einzelfall nach Ziffer 5 der GIRL ist nicht erforderlich.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 15.12.2017. Die Anregungen bzgl. einer alternativen Erschließung des Plangebietes werden nicht berücksichtigt bzw. betreffen die Durchführung der Planung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 13.11.2017 mit Fristsetzung bis zum 15.12.2017.

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) bzgl. des Abstandes der Baugrenzen zu den Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, bzgl. der Pflanzqualität, bzgl. der Vorlage diverser Gutachten (Boden, Geruch, Schall) sowie bzgl. der Ergänzung der Grünfläche um eine Zweckbestimmung werden berücksichtigt und die Planunterlagen ergänzt. Die Anregungen bzgl. der Straßenbreite werden nicht berücksichtigt. Die Straßenbreite ist für ein Wohngebiet dieser Größenordnung ausreichend. Die übrigen Anregungen betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen bzgl. der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden nicht berücksichtigt. Im Vorfeld sind in Abbendorf Alternativen für ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken und Geruchsbelastungen im Ort geprüft worden. Als Ergebnis bieten sich zu dem Standort im Plangebiet keine geeigneteren Alternativen an, die den Ort langfristig geordnet fortentwickeln. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Die Anregungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bzgl. der Beteiligung weiterer Unternehmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Anregungen des Katasteramtes Rotenburg bzgl. einer fehlenden Bemaßung des Geltungsbereiches werden berücksichtigt und die Planzeichnung ergänzt.

Die Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden bzgl. der Bauverbotszone werden berücksichtigt und die Planunterlagen um einen Hinweis ergänzt. Die Anregungen bzgl. einer verkehrstechnischen Untersuchung werden nicht berücksichtigt. Die übrigen Anregungen betreffen die Durchführung der Planung.

Die übrigen Anregungen des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste, der EWE NETZ GmbH sowie der Deutsche Telekom Technik GmbH betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 08.08.2018. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 05.07.2018 mit Fristsetzung bis zum 08.08.2018.

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) bzgl. der Eignung der Fläche als Baugrund werden berücksichtigt und die Planunterlagen um einen Hinweis ergänzt. Die Anregungen bzgl. einer erneuten Baulückenprüfung vor Inanspruchnahme des zweiten Bauabschnittes, bzgl. einer Eingrünung nach Süden, bzgl. der Ergänzung einer DIN-Vorschrift sowie bzgl. der Lage der externen Ausgleichsfläche werden nicht berücksichtigt. Die übrigen Anregungen betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden erneut vorgetragen.

Die übrigen Anregungen der Hansewerk AG, des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie und der EWE NETZ GmbH betreffen die Durchführung der Planung bzw. werden zur Kenntnis genommen.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Vorfeld sind in Abbendorf Alternativen für ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken und Geruchsbelastungen im Ort geprüft worden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Als Ergebnis ist festzustellen, dass lediglich eine Baulücke zur Verfügung steht. Weiterhin sind nur Flächen am östlichen Ortsrand für eine Wohnbauentwicklung geeignet, da die übrigen Flächen im Ort durch landwirtschaftliche Betriebe (Geruchsimmissionen aus Tierhaltung, Güllebehälter, Biogas) sowie durch Gewerbebetriebe eine Entwicklung einschränken. Der Standort des Plangebietes neben einem vorhandenen Wohngebiet bietet sich somit zur Erweiterung und Fortsetzung der Wohnbebauung im Osten der Ortslage Abbendorf an. Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Plangebiet keine geeigneteren Alternativen an, die den Ort langfristig geordnet fortentwickeln. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Hohes Feld“, Abbendorf, wurde vom Rat der Gemeinde Scheeßel am 13.12.2018 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.04.2019 rechtsverbindlich.

Scheeßel, den 15.04.2019

gez. Dittmer-Scheele

L.S.

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin