

Bebauungsplan Nr. 74 „Erweiterung Blöcken-Nindorf“, mit örtlichen Bauvorschriften mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 28 und 45

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsanlass und Planungsziel

Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Ortsteil Nindorf, auf einem derzeit unbebauten Grundstück in einer Siedlungsrandlage weitere Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der Ortschaft zu entwickeln. Die Fläche befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Nindorf und wird im Norden sowie Süden bereits durch eine bestehende Bebauung begrenzt. Auf der Planfläche sollen bis zu 15 Grundstücke für eine aufgelockerte Einzelhaus- und Doppelhausbebauung entstehen.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt von Norden und Süden auskommend über die Straßen „Vor dem Blöcken“ und „Grüner Placken“ über einen neu zu schaffenden Erschließungsring durch die Wohnbauflächen.

Westlich des neuen Wohngebietes besteht eine gärtnerische Nutzung und eine Hobbypferdehaltung, die weiterhin ohne anderweitige Überplanung bestehen bleiben sollen. Der das Plangebiet querende Baumbestand bleibt unangetastet.

Aufgrund der bestehenden Ausstattungselemente und Lage in Angrenzung an den Ortsrandbereich wurde das Planverfahren im zweistufigen Planverfahren durchgeführt; die zu berücksichtigenden Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht sachgerecht abgehandelt und eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt.

Für die Neuordnung des Plangebietes und somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“ ergaben sich die folgenden Ziele und Grundzüge der Planung:

- ⇒ Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß den benachbarten städtebaulichen Nutzungsstrukturen und Beständen festgesetzt.
- ⇒ Das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Grundflächenzahl wird aufgrund der gewollten maßvollen Verdichtung in diesem hochwertigen Bereich gewählt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,30 zuzüglich der gesetzlich zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.
- ⇒ Die Anzahl der Wohneinheiten pro m² Grundstücksfläche wird begrenzt. Durch diese Begrenzung werden die Verdichtungsraten in der Ortschaft auf einem vergleichbaren Niveau gehalten, um auch die bestehenden nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen nicht zu überfrachten.
- ⇒ Erhalt der ortsbildprägenden Baumstrukturen sowie Weide- und Grünflächen.

Die Stadt Visselhövede unterstützt die Planungsabsichten; ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird geschlossen.

2. Umweltbelange

Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort führt zu einem Verlust einer ackerbaulich genutzten Fläche. Die Flächeninanspruchnahme führt infolge der Versiegelung zum Verlust der Bodenfunktionen. Demgegenüber werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser und des Kleinklimas (Schutzgut Klima/Luft) sowie des Landschaftsbildes

aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang erwartet. Somit verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und der Biotop- und Lebensraumstrukturen, die als Eingriffe in die Bilanzierung einzustellen sind. Das ermittelte flächenbezogene Kompensationsdefizit beläuft sich gemäß dem Modell des Niedersächsischen Städtetags auf **2.624 Werteinheiten**. Die Kompensation erfolgt plangebietsextern auf dem Flurstück 31/1, Flur 8 (*Fläche 1*) und dem Flurstück 11, Flur 9 (*Fläche 2*) in der Gemarkung Nindorf. Das Flurstück 31/1 stellt sich aktuell als Nadel- und Laubmischwald dar; das Flurstück 11 ist überwiegend mit Fichten bestanden. Auf der *Fläche 1* wird auf einer Fläche von rd. 8.000 m² ein Waldumbau von Nadel- zu Laubwald vorgenommen. Auf der *Fläche 2* wird ein stufiger Waldaußenrand (Breite: 20 m) auf einer Fläche von 2.496 m² hergestellt. Die Umsetzung der Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg abgestimmt und leistet eine vollständige Kompensation des ausstehenden Kompensationsdefizits.

Gemäß der vorsorglichen Prüfung zeichnen sich keine dauerhaft unlösbaren Konflikte mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen ab. Allerdings ist voraussichtlich eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten zu beachten, oder es ist durch eine fachkundige Begleitung sicher zu stellen, dass keine Vögel getötet werden.

Erste Planüberlegungen gab es 2014. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB in 2017 wurden ergänzende Abstimmungen zur Entwässerung und Kompensation durchgeführt. Diese Ergebnisse liegen nunmehr vor, so dass das Planverfahren jetzt abgeschlossen werden kann.

3. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Die Stadt Visselhövede hat im Jahr 2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Zuge dieses Beteiligungsschrittes wurden die folgenden Anregungen und Hinweise zur Planung vorgebracht.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung, weist aus Sicht der Wasserwirtschaft auf eine noch ungeklärte Situation hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers hin. Die Stadt Visselhövede sieht die Ableitung des Niederschlagswassers der Straßenverkehrsflächen über die Ableitung in das bestehende Kanalnetz vor. Für die privaten Grundstücksflächen wird eine Regenwasserrückhaltung und -bewirtschaftung auf dem jeweiligen Grundstück als sachgemäß angesehen. Ergänzend wird im Plangebiet eine Grünfläche festgesetzt, die für eine Regenrückhaltung genutzt wird.

Ergänzend wurde das Geruchsgutachten 2017 vorgelegt und das Oberflächenwasser der Straßenfläche in der weiteren Planung berücksichtigt. Im Ergebnis befindet sich das Plangebiet außerhalb des relevanten Einwirkbereiches der vorhandenen, noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die maßgebliche Geruchsstundenzahl von 10 % der Jahresstunden wird an keiner Teilfläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes erreicht.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, weist aber im Zuge der Formulierung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen auf die zu berücksichtigenden Belange der Landwirtschaft hin.

Mögliche Flächen müssen unter Maßgabe eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden erfolgen, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diese Bauleitplanung der Stadt Visselhövede wird unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes sowie der agrarstrukturellen Belange durchgeführt.

Die Niedersächsische Straßenbaubehörde weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen nicht zu Lasten der Behörde gehen dürfen.

Weitere Träger öffentlicher Belange (BIMA, Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, LBEG, Deutsche Telekom, EWE Netz) haben eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch erst auf der Ebene der Baudurchführung berücksichtigt werden.

Weitere planungsrelevante Hinweise oder/und Anregungen, die zu einer Anpassung der Planunterlagen geführt hätten, wurden nicht vorgebracht. Im Ergebnis der Abwägung werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Visselhövede in der formulierten Form aufrecht erhalten.

Öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB

Nachdem das Planverfahren aufgrund von Abstimmungsbedarfen geruht hat, wurde das Beteiligungsverfahren der öffentlichen Auslegung sowie der Behördenbeteiligung in 2020/2021 durchgeführt. Im Zuge dieses Verfahrensschrittes wurden die folgenden Planhinweise gegeben.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Planung, gibt Hinweise zu einer langfristigen Wohnbaulandentwicklung in Nindorf, zum vorbeugenden Brandschutz und zum Abfallrecht. Aus Sicht der Wasserwirtschaft besteht bereits eine Erlaubnis zur Einleitung durch die Untere Wasserbehörde.

Aus Sicht des Naturschutzes wird eine zu verbessernde Situation des Ortsbildes und eine Ergänzung der bestehenden Anpflanzung angeregt. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da das Ortsbild als nicht beeinträchtigt angesehen wird und zudem durch Festsetzungen mit einer Anpflanzung auf den privaten Gärten zu rechnen ist. Der Anregung zur Anpassung der Gehölzliste bei Anpflanzungen wird gefolgt. Zudem wird der Altlastenhinweis gemäß der Anregung des Landkreises Untere Bodenschutzbehörde erweitert.

Die Ergebnisse der Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN wurden in die Planung eingearbeitet.

Die Niedersächsische Straßenbaubehörde verweist auf ihre bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachte Stellungnahme und weist darauf hin, dass evtl. Schutzmaßnahmen nicht zu Lasten der Behörde gehen dürfen.

Weitere Träger öffentlicher Belange (LBEG, IHK Stade, Deutsche Telekom, Vodafone Kabel Deutschland, Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände, EWE Netz) haben jeweils Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen abgegeben, die jedoch erst auf der Ebene der Baudurchführung berücksichtigt werden.

Weitere planungsrelevante Hinweise oder/und Anregungen, die zu einer inhaltlichen Anpassung der Planunterlagen geführt hätten, wurden nicht vorgebracht. Im Ergebnis der Abwägung werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Visselhövede in der formulierten Form aufrecht erhalten.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Bürger bzw. die Öffentlichkeit an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt. Im gesamten Verfahren wurden keine privaten Stellungnahmen abgegeben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der städtebauliche Entwurf zur Planung sieht eine moderate Baulandausweisung in der Ortschaft Nindorf vor, die für eine Wohnbauflächenentwicklung bereitgestellt werden soll. Vergleichbare konfliktfreie Standorte ergeben sich in der vergleichbaren Größe in Nindorf nicht. Da die Stadt Visselhövede das dörfliche Miteinander wahren möchte und in den einzelnen Ortschaften entsprechend Bauland für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung stellen möchte, drängt sich kein Alternativstandort mit geringeren Umweltauswirkungen auf.

Visselhövede, 30.11.2021

Der Bürgermeister

gez. R. Goebel