

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Ostegrund II“

1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung ist eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen dieser Plan gewählt wurde.

2. Ziel der Bebauungsaufstellung

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 (im Folgenden kurz Bebauungsplan oder B-Plan genannt) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteren Gebäudes für Wohnungen mit Betreuung östlich der Straße „Ostegrund“ geschaffen. Das Vorhaben schließt sich östlich an eine bereits bestehende Seniorenwohnanlage mit einer Sozialstation an.

Durch diese Planung wird dem örtlichen Bedarf an sozialen Einrichtungen dieser Art Rechnung getragen und der grundzentralen Funktion der Gemeinde Sittensen entsprochen.

Das Planverfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Der Bau wird von einem privaten Vorhabenträger durchgeführt.

Die Gemeinde Sittensen hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag über die Umsetzung des Vorhabens abgeschlossen. Darin ist geregelt, dass die Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist erfolgt. Weiterhin enthält der Vertrag Regelungen zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie weitere Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

3. Verfahrensablauf und Abwägungsvorgang

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren wurde am 11.09.2012 von der Ratsversammlung gefasst.

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.12.2012 bis einschließlich 04.01.2013 statt.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, mit Schreiben vom 22.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme und zu Äußerungen im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde die Baugrenze im Norden auf einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze verschoben und eine Festsetzung aufgenommen, in dem in einer Zone von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze die Beschränkung gilt, dass an der dem Gewerbebetrieb (Flurstücke 1/9 und 1/13) zugewandten Seite der Wohngebäude zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausgeschlossen sind.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde die östliche Baugrenze auf einen Abstand von 7 m zur Plangebietsgrenze verschoben, um einen größeren Abstand der Bebauung zum angrenzenden Naturraum zu erhalten.

Stellungnahmen von Privaten sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht eingegangen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht erfolgte in der Zeit vom 22.03.2013 bis zum 22.04.2013.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde die externe Ausgleichsmaßnahme modifiziert und bestimmt, dass auf 44 m Breite 5 Reihen Obstbäume mit 8 m Abstand zu pflanzen sind und bei der Anlage der 5 Obstbaumreihen 65 Obstbäume regionaler Sorten zu verwenden sind.

Seitens der Öffentlichkeit wurden mehrere Stellungnahmen eines Nachbarn abgegeben, in der eine unzureichende Beteiligung bemängelt wird und Befürchtungen der Beeinträchtigung und Einschränkung der gewerblichen Nutzung seines angrenzenden Grundstückes durch das beabsichtigte Vorhaben geäußert werden.

Die Bedenken wurden von der Gemeinde Sittensen nicht geteilt. Die Anschuldigung, einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zurückgewiesen. Die durchgeführten Verfahrensschritte wurden entsprechend der Regelungen im Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Aufstellung des B-Plans ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den getroffenen Festsetzungen möglich. Die Ausübung der angrenzenden genehmigten gewerblichen Nutzung ist weiterhin gewährleistet. Auf die Offenhaltung unbeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten des benachbarten gewerblichen Betriebes besteht kein Anspruch. Daraus entstehende eventuelle Wertminderungen gegenüber unbeschränkt nutzbaren Gewerbegrundstücken sind hinzunehmen. Es besteht ein wirksamer FNP, der das Gebiet bereits als Wohnbaufläche (W) darstellt. Durch den B-Plan wird dieses Planungskonzept konkretisiert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Um die Umweltbelange bewerten zu können, wurde auf ein bereits vorhandenes Oberflächenentwässerungskonzept (Planungsgemeinschaft Nord, 2010) sowie eine vorliegende Schallimmissionsprognose (ted GmbH, 22.07.2009) Bezug genommen.

Das abgestimmte Oberflächenentwässerungskonzept sieht vor, das Oberflächenwasser der Dach- und Pflasterflächen der Bauflächen insgesamt durch Rinnen oder gedückerte Leitungen einer Mulde zu zuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde durch eine Bodenuntersuchung nachgewiesen. Die Versickerungsmulde soll eine Flächengröße von 900 m² erhalten und als Rasenmulde mit flachen Böschungen ausgeführt werden. Die Versickerungsmulde ist inzwischen hergestellt und grenzt im Osten direkt an das Plangebiet an. Die Versickerungsmulde wurde so dimensioniert, dass sie für die Baufläche des II. Bauabschnittes ausreichend ist.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Gewerbelärm die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohnen tagsüber und auch nachts nicht überschritten werden. Dabei wird u.a. vorausgesetzt, dass in der Nachtzeit auf dem Betriebsgelände kein Fahrverkehr stattfindet. Die Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens haben wegen der vergleichbaren Situation auch für diesen B-Plan Gültigkeit. Die Empfehlung des Gutachtens wird für diesen B-Plan daher modifiziert aufgenommen, in dem in einer Zone von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze die Beschränkung gilt, dass an der dem Gewerbebetrieb (Flurstücke 1/9 und 1/13) zugewandten Seite der Wohngebäude zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausgeschlossen sind. Die Baugrenze im Norden wird mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Umsetzung des B-Plans Nr. 50 zu erheblichen wenn auch quantitativ geringfügigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie auf die Schutzgüter Boden und Wasser führt. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen auf die Umwelt aufgezeigt worden, die ihren Niederschlag in den Festsetzun-

gen des Bebauungsplanes gefunden haben. Der notwendige Kompensationsbedarf von insgesamt 4.867 m² wird auf einer planexternen Fläche in der Gemarkung Hamersen erbracht. Die Eingriffe gelten damit als kompensiert.

6. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Eine Alternative zu der vorliegenden Bauleitplanung wäre die Herrichtung von Wohnflächen gleichen Ausmaßes an einem anderen Standort. Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden auf einer Alternativfläche ein vermutlich ähnlich hohes, wenn nicht ein höheres Konfliktniveau erreichen. Dieser Bereich ist schon stark durch Bebauung geprägt und zur Oste hin kann ein ausreichend großer Puffer gewährleistet werden.

Der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Sittensen am 27.06.2013 gefasst.

Stand: Juni 2013