

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄß § 10 ABS. 4 BAUGB**

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6

„BIRKENKAMP“
(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

GEMEINDE VIERDEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21/14 und 21/15 der Flur 3 der Gemarkung Vierden (siehe Abbildung 1).

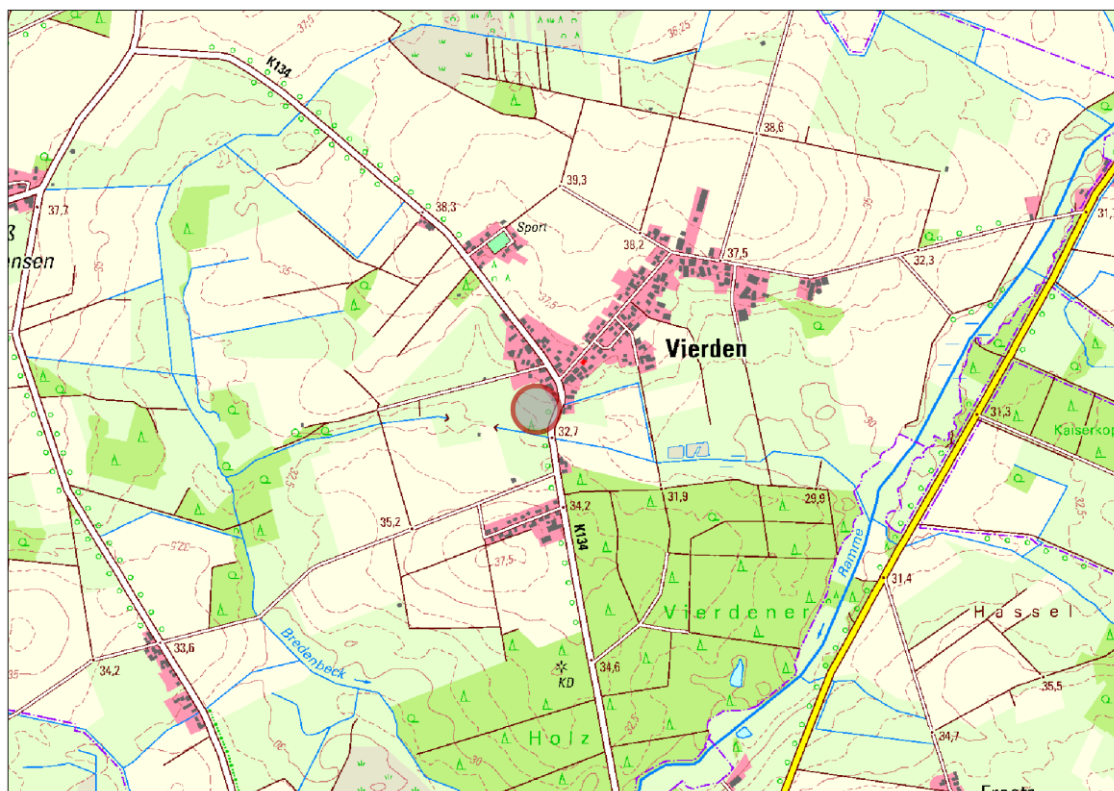


Abb. 1: Lage

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, im Südlichen Teil befinden sich Gehölzstrukturen. Nordöstlich befinden sich aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen. Westlich und östlich sowie südöstlich jenseits der Hauptstraße grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Nördlich befinden sich Gehölzstrukturen. Die Größe der Flächen im Plangebiet beträgt ca. 1,9 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll 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 Gemeinde Vierden angeboten werden. Vierden gehört gemäß dem RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Entwicklung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt. Da in Vierden über einen längeren Zeitraum keine Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung standen, ist hier ein Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. Die Gemeinde hat die Flächen im Plangebiet, im Anschluss an die nordöstlich angrenzenden Wohnnutzungen, inzwischen erworben. Im Plangebiet können ca. 15 Baugrundstücke neu entstehen. Im Plangebiet wird entsprechend ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen geändert (45. Änderung).

Verfahrensablauf

Während des „Scoping-Verfahrens“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, durchgeführt mit Schreiben vom 10.08.2015 mit einer Frist bis zum 11.09.2015 zusammen mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurden zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Anregungen und Hinweise von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange vorgetragen.

Vom Landkreis Rotenburg (Wümme) wurde u.a. angeregt, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nachzuweisen und dabei eine ausführliche „Standortalternativenprüfung“ durchzuführen und die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Vierden das Ziel, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und auch den Grundsatz mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und somit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die verschiedenen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt. Im Vorfeld sind in Vierden die Baulücken ermittelt und Alternativen für ein neues Baugebiet geprüft worden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Als Ergebnis ist festzustellen, dass nur noch wenige Baulücken zur Verfügung stehen und für die langfristige Entwicklung des Ortes landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Weiterhin wurde vom Landkreis darauf hingewiesen, dass in Vierden die Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung zu vollziehen ist und entsprechend der Einwohnerzahlen eine Ausweisung von maximal 15 Grundstücken möglich ist. Die letzte Wohnbauentwicklung im Ort Vierden fand im Jahr 2000 statt. Um das Jahr 2010 hat die Gemeinde ihren letzten Bauplatz in Vierden veräußert. Daher ist inzwischen ein Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung entstanden. Die genaue Anzahl der Grundstücke wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgelegt. Die geplanten Grundstücke werden jedoch etwa der geforderten Marge der Eigenentwicklung entsprechen.

Die weiteren Anregungen des Landkreises betrafen aus landschaftspflegerischer Sicht die Einhaltung von Pufferabständen der Bebauung zu den Gehölzbeständen sowie aus Sicht der Straßenbaubehörde die Einarbeitung der Darstellung von Verkehrsflächen und Sichtfeldern an der Hauptstraße. Die angeregten Pufferabstände waren durch die festgesetzten Baugrenzen bereits hinreichend berücksichtigt. Die geforderten Sichtfelder wurden in die Planzeichnung eingearbeitet.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat u.a. angeregt, für landwirtschaftliche Betriebsstandorte entsprechend GIRL und TA-Luft räumliche Schutzbereiche zu berücksichtigen, in denen eine Wohnbebauung nicht erfolgen darf. Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe sind eine Biogasanlage im Süden und ein landwirtschaftlicher Betrieb im Nordosten, die jeweils ca. 500 Meter vom Planänderungsgebiet entfernt sind. Diese grenzen unmittelbar an Wohnbebauung an und müssen bereits entsprechend Rücksicht auf ihre Umgebung nehmen. Aufgrund der Lage und Entfernung zum Planänderungsgebiet ist mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe zu erwarten. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat auf einen Einzelhandelsbetrieb an der Hauptstraße hingewiesen und eine Abstimmung mit dem Eigentümer angeregt. Dieses war im Vorfeld bereits geschehen. Ansonsten wurde keine planungsrechtliche Unverträglichkeit des Betriebes mit einem Wohngebiet erkannt.

Eine weitere Anregung der Deutschen Telekom betraf die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.04.2016 bis zum 26.05.2016 und der parallel durchgeführten Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) darauf hingewiesen, dass die Aussagen zur Eigenentwicklung nicht ausreichend sind und fordert eine Einteilung des Plangebietes in zwei Bauabschnitte. Aufgrund der geringen Größe und Form des Plangebietes sowie der geplanten Ringerschließung ist eine Aufteilung in zwei Bauabschnitte jedoch nicht zielführend. Neben dem hohen Flächenverbrauch für provisorische Wendehammer bedeutet die dafür notwendige temporäre Entwässerung und Beleuchtung sowie der Rückbau der befestigten Anlagen hier einen unnötigen Aufwand für die Gemeinde. Im Bebauungsplan ist bereits eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt, um eine ortstypische Grundstücksgröße zu erzielen. Aufgrund der fünfeckigen Geometrie des Plangebietes und der breiten, durch Baugrenzen festgesetzten, nicht überbaubaren Flächen im Bereich der Gehölzbestände, Anpflanz-/Maßnahmenflächen und der Kreisstraße ist zudem mit größeren Grundstücksgrößen zu rechnen, um je Grundstück mehr überbaubare Flächen zu erhalten. Die mögliche Anzahl der Grundstücke wird daher der vom Landkreis geforderten Marge entsprechen. Die genaue Anzahl der Grundstücke wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgelegt. Eine eventuelle geringfügige Überschreitung ist aufgrund des vorherrschenden Bedarfes an Bauplätzen jedoch vertretbar. Auch die Gemeinde hat das Ziel, das Wohngebiet möglichst kompakt zu entwickeln, sodass die Grundstücke bevorzugt in einem Bereich entwickelt werden. Eine Aufteilung und Festsetzung in zwei Bauabschnitte ist jedoch aus o.g. Gründen nicht sinnvoll.

Die weiteren Anregungen des Landkreises betrafen aus landschaftspflegerischer Sicht nochmals die zuvor angeregten Pufferabstände der Bebauung zu den Gehölzbeständen. Es wurde angeregt, Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen auszuschließen, um Hausgärten entstehen zu lassen. Nebenanlagen sind in Hausgärten (z.B. Gartenhaus) jedoch vertretbar. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden, um eine zu starke Versiegelung auf den Grundstücken zu vermeiden und ausreichende Freiflächen zu behalten. Dahingehend bleibt bei einer GRZ von 0,4 die überwiegende Fläche des Grundstücks unbebaut. Somit sind flächenintensive Nebenanlagen wie etwa lange Zufahrten mit zugehörigen Garagen entlang der Gehölzbestände und Anpflanz-/Maßnahmenflächen kaum umsetzbar. Weitere Anregungen des Landkreises aus landschaftspflegerischer Sicht wurden redaktionell angepasst.

Die Straßenbaubehörde hat ihre Anregungen bzgl. der Darstellung von Verkehrsflächen und Sichtfeldern an der Hauptstraße wiederholt vorgetragen. In der Planzeichnung sind entsprechende Sichtfelder an der Einmündung der Planstraße zur Hauptstraße bereits dargestellt worden. Diese befinden sich komplett außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Festsetzung der Verkehrsfläche innerhalb der Hauptstraße ist nicht zwingend erforderlich.

Der Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste hat lediglich vorgetragen, dass die Belange hinreichend berücksichtigt wurden und sich dahingehend keine Einwände ergeben.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Ebenso sind von den umliegenden Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen. Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betriebsabläufen sind nicht zu erwarten.

Entlang der Dorfstraße zwischen Hauptstraße und Moorweg sind maximal drei Grundstücke vorhanden, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Diese können den Bedarf für die Eigenentwicklung allein nicht decken. Die weiträumig von Bebauung umgebenen landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Ortskerns sind teilweise bereits für eine Wohnbauentwicklung in Betracht gezogen worden. Der Eigentümer war jedoch nicht bereit, diese abzugeben. Für diese Flächen wäre ebenso wie im Plangebiet eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Sie kommen daher für die angestrebte Wohnbauentwicklung nicht in Frage. Alternativ kämen sonst nur Flächen in Ortsrandlage in Betracht: Im Osten des Ortes machen landwirtschaftliche Betriebe und deren Geruchsimmissionen eine Entwicklung unmöglich. Im Nordwesten entlang der Straße „Am Sportplatz“ wird eine Wohnbauentwicklung durch die Nähe zum Sportplatz (Sportlärm) erschwert. Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Plangebiet keine gleichwertigen Alternativen an.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Dennoch werden mit der zukünftigen Wohnbaunutzung teilweise höherwertige Biotoptypen überplant. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen entstehen aufgrund der Beseitigung von mesophilen Grünland auf das Schutzgut Pflanzen. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch durch Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden zum einen innerhalb des Plangebietes mit dem Pflanzstreifen sowie der Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenkamp“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Rat der Gemeinde am 30.06.2016 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 6 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.07.2016 rechtskräftig geworden.

Vierden, den _____

(Schmitchen)
Bürgermeister