

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 A ABS. 1 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„AM DORFFELD III“

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)



GEMEINDE TISTE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Tiste, südlich der Kalber Straße und nördlich der Eisenbahnstrecke Tostedt - Zeven (s. Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 8/3, 8/67, 9/8, 9/9, 9/10, 9/17, 9/20, 174/8, 455/9 sowie Teilbereiche der Flurstücke 8/66, 8/68, 173/3 und 470/8 der Flur 2 der Gemarkung Tiste.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 5,2 ha.

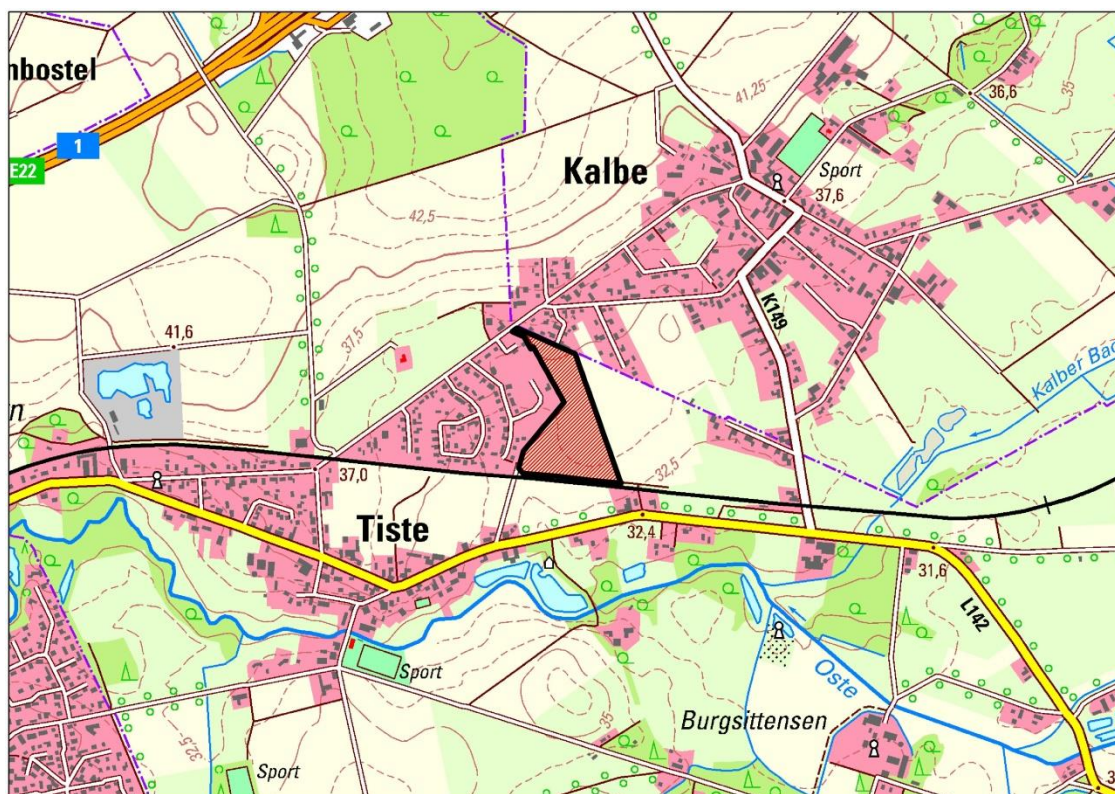


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Nördlich und westlich befinden sich aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke Zeven - Tostedt. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

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 Gemeinde Tiste angeboten werden. Tiste gehört gemäß dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Entwicklung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen soll.

Die Gemeinde Tiste verliert in erheblichem Umfang junge Leute, die vor allem ausbildungsbedingt in die größeren Städte abwandern. Damit eine spätere Rückkehr möglich wird, ist ihnen ein entsprechender Lebens- und Entwicklungsraum zu ermöglichen. Bei der Abdeckung der Baulandnachfrage der bereits ansässigen und der rückkehrinteressierten Einwohner ist die Nähe zu den engen Freunden und Verwandten von erheblicher Bedeutung. Durch die Realisierung von Neubaugebieten kann die Wanderungsbilanz günstiger gestaltet und der Rückgang der Einwohnerzahlen begrenzt werden.

Die letzten Wohnbauentwicklungen in der Gemeinde Tiste fanden im Bereich „Am Dorffeld“ statt (Bebauungsplan Nr. 4, im Jahr 1996 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. Die Gemeinde hat die Flächen im Plangebiet, im Anschluss an die westlich und nördlich angrenzenden Wohnnutzungen, inzwischen erworben. Ein Kindergarten ist im Ort vorhanden. Eine Grundschule sowie weitere Infrastruktureinrichtungen und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind im Grundzentrum Sittensen zu finden, das westlich angrenzend an Tiste liegt. Im Plangebiet können ca. 36 Baugrundstücke neu entstehen. Die Flächen werden entsprechend des vorhandenen Bedarfs in Bauabschnitten in Anspruch genommen. Die übrigen Flächen werden weiterhin als landwirtschaftliche Nutzflächen zwischengenutzt. Die abschnittsweise Vorgehensweise ist städtebaulich sinnvoll, um einerseits die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen und somit das typische Erscheinungsbild des Ortes zu bewahren und andererseits zu vermeiden, dass das Plangebiet punktuell bebaut wird und die fertiggestellten Häuser verstreut in der gesamten Fläche liegen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommunales Bauland anzubieten und dabei 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

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. Im Vorfeld sind in Tiste Alternativen für neue Baugebiete im Ort geprüft worden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Als Ergebnis ist festzustellen, dass nur noch wenige Baulücken zur Verfügung stehen. Diese befinden sich ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine kommunale Wohnbauentwicklung besteht und somit auch keine Innenentwicklung erfolgen kann. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Der Standort des Plangebietes neben einem vorhandenen Wohngebiet bietet sich zur Erweiterung und Fortsetzung der Wohnbebauung an, zumal in diesem Bereich langfristig eine Abrundung der Ortsränder von Tiste und dem benachbarten Kalbe erfolgen kann. Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Plangebiet keine geeigneteren Alternativen an, die den Ort langfristig geordnet fortentwickeln. Da die unbebauten Flächen in Tiste planungsrechtlich im Außenbereich liegen, ist eine Inanspruchnahme nur über die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Im Rahmen eines Geruchsgutachtens (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 2019) wurden alle geruchsrelevanten Betriebe in der Ortslage herangezogen und die daraus resultierenden Geruchsimmissionen ermittelt. Die Gesamtbelastung im Planänderungsgebiet liegt mit maximal 3% deutlich unter 10% der Jahresstunden. Auf der gesamten Fläche ist die Ausweisung eines Wohngebietes möglich. Somit sind von der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzung keine unzumutbaren Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung anzunehmen. Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind ebenfalls keine Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 2019) wurden die verkehrlichen Geräuschimmissionen verursacht durch den öffentlichen Verkehr auf der Kalber Straße, der Lindenstraße, der Hauptstraße und der Bahnstrecke der EVB auf das Planänderungsgebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und 16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung, beurteilt. Die Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen ergaben, dass es im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes zwar zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt, diese Überschreitungen jedoch grundsätzlich mit passiven Schallschutzmaßnahmen lösbar sind. An der südlichen Baugrenze hingegen berechnen sich durch den Schienenverkehr sowohl tags als auch nachts erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Aufgrund der genannten Überschreitungen soll entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Wall errichtet werden.

Der überplante Bereich beinhaltet überwiegend Ackerflächen. Im südwestlichen Bereich ist bereits ein Regenrückhaltebecken mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren vorhanden. Westlich und nördlich grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an und südlich verläuft die Bahnstrecke Zeven – Tostedt. Im nordwestlichen Bereich wird ein geringer Anteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Am Dorffeld II“ überplant. Dahingehend wird auf einer Länge von ca. 70 m die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überplant. Diese dient die erheblichen Beeinträchtigungen aus dem B-Plan Nr. 4 zu kompensieren, sodass der Kompensationsumfang auch weiterhin flächengleich sicherzustellen ist.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten. Mit der Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung entstehen auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Die erheblichen Beeinträchtigungen können jedoch teilweise im Plangebiet durch die Eingrünung des Plangebietes kompensiert werden. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert. Nach der 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.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	21.02.2018
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	06.08.2018 bis 06.09.2018
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	06.08.2018 bis 06.09.2018
Auslegungsbeschluss	28.05.2020
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15.06.2020 bis 15.07.2020
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	15.06.2020 bis 15.07.2020
Satzungsbeschluss	19.08.2020
Rechtskraft	31.08.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Aushang vom 20.07.2018 mit Fristsetzung bis zum 06.09.2018. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 01.08.2018 mit Fristsetzung bis zum 06.09.2018 zusammen mit der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Aus regionalplanerischer Sicht wurde darauf angeregt, das Plangebiet aufgrund seiner Größe in zwei Bauabschnitte aufzuteilen mit der Ergänzung, dass die festgesetzte 80%-Regelung nicht auf der Raumordnung basiere und vor Inanspruchnahme des zweiten Bauabschnittes eine erneute Baulückenprüfung zu erfolgen habe. Das Plangebiet ist bereits in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, um die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene Eigenentwicklung zu begrenzen. Zukünftig dürfen auf Grundlage des RROP die Grundstücke im zweiten Bauabschnitt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Ablauf von 10 Jahren nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden. Eine vorzeitige Inanspruchnahme des zweiten Bauabschnittes ist mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) abzustimmen. Die Gemeinde sieht dieses Gebiet ebenfalls als ein Gebiet für eine langfristige Wohnbauentwicklung. Neben der Fortentwicklung dieses Baugebietes ergeben sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auch in der umliegenden Ortslage (z.B. durch Umzug, Sterbefälle, Verkauf) weiterhin Möglichkeiten Baulücken oder vorhandene Wohngebäude umzunutzen. Dieser natürliche Prozess wird durch das Neubaugebiet nicht verhindert, da die Interessen potenzieller Bauwilliger verschieden sind und der eine das Neubaugebiet favorisiert und der andere die örtliche ältere Dorfstruktur mit vermutlich größerem Grundstück. Dahingehend bedarf es keiner erneuten Prüfung der Baulücken vor Inanspruchnahme des 2. Bauabschnittes. Eine ggf. mögliche Nachverdichtung könnte auch parallel zum jetzigen Baugebiet vorangetrieben werden. Ziel der Gemeinde ist es, innerhalb der Ortslage die Einwohnerzahl zu halten ggf. gering zu erhöhen, um die vorhandene Infrastruktur und das Dorfleben aufrecht zu erhalten. Die vorwiegende Wohnbauentwicklung erfolgt wie bisher im Grundzentrum Sittensen.

Aus landschaftspflegerischer Sicht wurde angeregt, das Plangebiet einzugrünen. An der Ostseite des Plangebietes wird zukünftig eine Eingrünung vorgesehen. Der Lärmschutzwall an der Südseite ist zu bepflanzen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde angeregt, durch entsprechende Bodenuntersuchungen die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Eine Baugrunduntersuchung liegt inzwischen vor (CONTRAST GmbH, 2019). Im Ergebnis ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftung über Versickerung nicht zu empfehlen. Dementsprechend wird das Niederschlagswasser in die festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung geleitet.

Aus immissionsschutztechnischer Sicht wurde angeregt, Gutachten bzgl. Schall und Geruch zu erstellen. Entsprechende Gutachten liegen inzwischen vor. Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Auf Grundlage des Geruchsgutachtens werden die Immissionswerte von 10% der Jahresstunden für Wohngebiete im gesamten Plangebiet mit maximal 3% weit unterschritten.

Die übrigen Anregungen und Hinweise des Landkreises Rotenburg (Wümme) betreffen die Durchführung der Planung.

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH

Aus Sicht des Versorgungsträgers wurde auf eine vorhandene Erdgastransportleitung hingewiesen. Die vorhandene Gasleitung wird durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Die darüber hinausgehenden Hinweise sind bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Aus Sicht des Fachbereiches Landwirtschaft / Bodenschutz wurde empfohlen, im Umweltbericht eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung vorzunehmen. Dieser wird entsprechend ergänzt. Des Weiteren wurde empfohlen, im Bereich von Parkplätzen o.ä. auf eine Vollversiegelung zu verzichten und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Auf Grundlage der Baugrunduntersuchung ist eine Niederschlagsbewirtschaftung über Versickerung nicht zu empfehlen. Dementsprechend wird das Niederschlagswasser in die festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung geleitet. Aus diesen Gründen wird auf eine Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien verzichtet, um die Baufreiheit der Grundstückseigentümer nicht unnötig einzuschränken.

Die übrigen Anregungen und Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sind bereits berücksichtigt bzw. betreffen die Durchführung der Planung.

Industrie- und Handelskammer Stade

Aus wirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn der Bahntrasse keine Einschränkungen entstehen. Ein schalltechnisches Gutachten liegt inzwischen vor. Auf Grundlage der Ergebnisse werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten und eine Einschränkung der Bahnstrecke vermeiden. Die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Zugzahlen wurden von der Eisenbahn und Verkehrsbetriebe Elbe Weser GmbH für das Prognosejahr 2035 zur Verfügung gestellt und berücksichtigen dahingehend einen gewissen Weiterentwicklungsspielraum.

Anregungen zur Durchführung der Planung

Die übrigen Anregungen und Hinweise des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste, der EWE NETZ GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffen die Durchführung der Planung.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Aushang vom 04.06.2020 mit Fristsetzung bis zum 15.07.2020. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.06.2020 mit Fristsetzung bis zum 15.07.2020.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Aus regionalplanerischer Sicht wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Wesentlichen erneut vorgetragen.

Aus landschaftspflegerischer Sicht wurde angeregt, die festgesetzte Eingrünung von 3 m auf 5 m zu verbreitern. Dem wurde nicht gefolgt. Auch mit einer 3 m breiten Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Verbund mit der Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaums oder zwei Obstbäumen pro Baugrundstück wird eine ausreichende Eingrünung des Wohngebietes sichergestellt. Des Weiteren handelt es sich um ein Wohngebiet, bei dem ein Großteil der Flächen gärtnerisch genutzt und somit zu einer gesamten Durchgrünung beitragen werden. Das Plangebiet befindet sich in der Gesamtbetrachtung in einem größeren inneren Freiraum, welcher von umliegenden Bebauungen an der Bahnhof- und Hauptstraße umgeben ist. Des Weiteren befinden sich in diesen Bereichen bereits Gehölzstrukturen. Aufgrund dieser Sachlage und der Sicherstellung von ausreichend großen Baugrundstücken wird eine 3 m breite Eingrünung als ausreichend angesehen.

Darüber hinaus wurde angeregt, die Maßnahmenflächen in der Gemarkung Heidenau mit dem zuständigen Landkreis abzustimmen. Dies ist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens erfolgt. Außerdem wurde angeregt, die Bewirtschaftungsaufgaben aufgrund des Klimawandels zu ändern, einen Hinweis zur Baufeldfreimachung aufzunehmen sowie einen Wildschutzzaun am bepflanzten Lärmschutzwall vorzusehen. Die Anregungen wurden in Teilen berücksichtigt und die Planunterlagen entsprechend redaktionell ergänzt.

Die übrigen Anregungen und Hinweise des Landkreises Rotenburg (Wümme) betreffen die Durchführung der Planung.

Landkreis Harburg

Die geplante Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Heidenau wurde abgelehnt. Die UWB und UNB haben jedoch zugleich eine Alternative vorgeschlagen. Die Planunterlagen wurden entsprechend redaktionell ergänzt. Statt der ursprünglich vorgesehenen Anpflanzung eines natürlichen Waldrandsaumes ist die Fläche zu einer Dauerbrache aus Kraut- und Staudenfluren zu entwickeln.

Industrie- und Handelskammer Stade

Es wurde empfohlen, die maßgeblichen Außenlärmpegel in die Planzeichnung aufzunehmen, um den Bauherren die Umsetzung der Immissionsschutzmaßnahmen zu erleichtern. Dem wurde gefolgt. Da die Außenlärmpegel unverändert der ausgelegten schalltechnischen Untersuchung entnommen wurden, erfolgt die Ergänzung zur Klarstellung redaktionell.

Anregungen zur Durchführung der Planung

Die Anregungen und Hinweise der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, der SG Sittensen - Fachbereich 3, des Unterhaltungsverbandes Nr. 19 Obere Oste, der EWE NETZ GmbH, des Wasserverbandes Bremervörde, der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, der Deutsche Telekom Technik GmbH und des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie betreffen die Durchführung der Planung.

Die übrigen Anregungen der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden zur Kenntnis genommen.

Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Tiste hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.08.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2020 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Am Dorffeld III" ist damit am 31.08.2020 rechtskräftig geworden.

Tiste, den 28.09.2020

gez. Behrens
Bürgermeister

L.S.