

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingbommel

Samtgemeinde Schwarmstedt
Am Markt 1
29690 Schwarmstedt

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Zimmer: 310
Name: Frau Wortmann
Telefon: 05191 970-841
Telefax: 05191/970-99841
E-Mail: a.wortmann@heidekreis.de
Internet: www.heidekreis.de

Aktenzeichen: **61.22.007.017**
Antragsteller: Samtgemeinde Schwarmstedt
Antragsart: **Bauleitplanung - Beteiligung TÖB**
Titel: Bebauungsplan Nr.8 "Texas"

Datum:
07.09.2021

Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i. V. mit § 3 (2) BauGB und § 13 b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben.

Planungsrecht

Begründung

1.4 Auswirkungen der Planung

Infrastruktur/Versorgung

Es wird eine Entfernung von 5m zur Kindertagesstätte Bothmer angegeben, vermutlich handelt es sich hier um einen Schreibfehler, so dass km gemeint sind. Dieser ist zu korrigieren.

Hinsichtlich der angegebenen Situation bezüglich der Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen ist anzumerken, dass in der Samtgemeinde, seit längerem ein erheblicher Druck besteht, ausreichend Plätze zur Verfügung zu stellen. Dies äußerte sich unter anderem auch durch einen spürbaren Zeitdruck zur Planung und Errichtung neuer Kindertagesstätten oder der Erweiterung bestehender Einrichtungen. Teilweise konnte dabei die Rechtskraft von Planungen nicht abgewartet werden, politische Lösungen waren erforderlich um insbesondere die wachsende Nachfrage aus den neuen Baugebieten zu decken, als auch dem geänderten Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz nachkommen zu können.

Unter Berücksichtigung der in der vorliegenden Begründung geschilderten Situation mit einer aktuell ausgelasteten KiTa im direkteren Einzugsbereich wird die Ausweisung neuer Baugebiete ohne bestehende Infrastrukturkapazitäten (hier: KiTA) seitens des Landkreises aus planungsrechtlicher Sicht äußerst kritisch gesehen.

Zwar kann der „Nachfragedruck“, welcher zur Zeit in der Region überall zu herrschen scheint, grundsätzlich nachvollzogen werden, jedoch hat die planende Gemeinde die Aufgabe, eine nachhaltige und städtebaulich sinnvolle Siedlungsentwicklung zu betreiben, die nicht allein aus der Schaffung von neuen Baugebieten aufgrund der immensen Nachfrage besteht. Eine nach-

Konten der Kreiskasse:

Kreissparkasse Fallingbommel
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44
BIC NOLA DE 21 SOL

haltige Planung berücksichtigt die vor Ort gegebene Situation, sowie die typischen Interessen und Käufer entstehender Baugebiete. Hier sind zu allererst Familien mit jungen Kindern und weiter wachsende Familien erwähnt. Das hieraus eine erhöhte Nachfrage an Kinderbetreuungsplätzen entsteht ist nachvollziehbar und bereits bei der Vorbereitung der Planung in die Planungsabsichten mit einzubeziehen. Die Beschreibung der aktuellen Situation, „ob und inwiefern“ Ausbaumöglichkeiten bestehen“, deutet jedoch darauf hin, dass dieser Aspekt hier nicht ansatzweise berücksichtigt wurde. „Hinsichtlich eventuell zur Verfügung stehender Plätze in einer 5km entfernten KiTa ist dabei anzumerken, dass dies insbesondere in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und die erforderliche Anpassung an die Folgen des Klimawandels keine Lösung sein kann, da hier zusätzlicher individueller Autoverkehr entsteht.

3.2 Bedarfsbegründung

„2) Derzeit steht kein Grundstück zur Deckung des Eigenbedarfes in Essel mehr zur Verfügung. Das nördlich anschließende Baugebiet „Rottloses Feld“ wurde in den letzten 10 Jahren kontinuierlich vermarktet und bebaut. Im Zeitraum von 2014 bis 2020 wurden im Durchschnitt 7 Grundstücke pro Jahr veräußert. Bei Fortschreibung dieser Tendenz käme das für das Baugebiet Texas einer Vermarktungsdauer von 5 Jahren gleich, was angesichts der o.g. Nachfrage realistisch ist. Aber selbst bei Halbierung der jährlichen Bautätigkeit würde einer Vermarktungsdauer von dann 10 Jahren die Entwicklung des Baugebietes hinreichend begründen.“

Bei einer Interessentenliste von 150 Personen, von denen 19 aus Essel, 37 aus der Samtgemeinde stammen (knapp 2/3 also von außerhalb der Samtgemeinde) kann bei der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken kaum realistisch auszugehen sein, dass eine Vermarktungsdauer von 5 Jahren gegeben ist. Hier sind auch die Erfahrungen aus den in jüngster Zeit neu ausgewiesenen Gebieten in andere Teil der Samtgemeinde anzuführen, bei denen eine umgehende Vermarktung und Bebauung gegeben war und weitere Gebiete bereits vor der Realisierung stehen.

Somit ist sowohl die zugrunde gelegte Vermarktungsdauer, als auch der „Eigenbedarf“ äußerst kritisch zu beurteilen, zumal wenn die Grundstücke nicht an Interessenten aus dem direkten Umfeld stammen.

Planzeichnung

Örtliche Bauvorschrift

§III

Ein Schreibfehler hinsichtlich des Dacheindeckungsmaterials ist gegeben: es muss heißen engobiert, nicht engorbiert.

Textliche Festsetzungen

§1.1

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Dabei sollen neben den allgemein zulässigen Wohnnutzungen auch die gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen, nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig sein. Da es sich hier um ein Verfahren gem.§ 13b BauGB handelt, ist dies nicht zulässig.

In der Entscheidung des VGH München, Beschluss v. 09.05.2018 – 2 NE 17.2528, wird ausgeführt, dass weder der Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB, noch die Gesetzesbegründung sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung festlegen, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen ist entsprechend abzuändern.

Natur- und Landschaftsschutz

1. Artenschutz

Durch die Überbauung der Ackerfläche wird eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche erheblich beeinträchtigt. Damit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt wird, soll eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) im räumlichen Zusammenhang umgesetzt werden.

CEF-Maßnahmen stellen hohe fachliche Anforderungen an die konkrete Maßnahmendurchführung (artspezifische Konzeption, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang, **Umfang und Ausgestaltung der Maßnahme, Nachweis der Wirksamkeit**), da nur durch ihre Umsetzung geplante Vorhaben eine artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erlangen können.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist daher so zu konzipieren, dass die ökologische Funktion der von einem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte nachweisbar oder mit einer hohen, objektiv belegbaren Wahrscheinlichkeit nicht gegenüber dem Voreingriffszustand verschlechtert wird. Sollten die Anforderungen der CEF-Maßnahmen nicht erfüllt werden, greift die Sonderregelung im Rahmen des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Wirksamkeit der im Bebauungsplanverfahren vorgeschlagenen CEF-Maßnahme aus fachlichen Gründen angezweifelt und daher auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hingewiesen. Die Quelle für die pauschale Schaffung von 0,4 ha Kompensationsfläche pro Revierpaar wird aus einem Umweltbericht eines Bebauungsplanverfahrens in Woltersdorf aus dem Jahr 2012 entnommen. Dieser angeführte Umweltbericht leitet die Annahme zur Kompensationsmaßnahme nicht fachlich ab und eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zur Quantifizierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche.

Bei der geplanten CEF-Maßnahme handelt es sich nach der hier vorliegenden Kartierung aus dem Jahr 2015 um Extensivgrünland. Eine Aufwertbarkeit der Fläche als geeignete Kompensationsmaßnahme wird daher aus naturschutzfachlicher Sicht angezweifelt. Zudem enthalten die textlichen Festsetzungen kein Aufwertungskonzept für die Ausgestaltung der CEF-Maßnahme. Des Weiteren verweise ich auf meine Stellungnahme vom 05.05.2021 sowie auf das Feldlerchenpapier vom Landkreis Heidekreis (www.heidekreis.de/feldlerche).

Um baubedingte Tötungen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, bitte ich für die Baufeldfreiräumung, die Gehölzfällung Bauzeitenfenster außerhalb der Brut- und Setzzeit in den Hinweisen festzulegen.

2. Pflanzfläche

Da geplant ist die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit zu veräußern und das Eigentum somit auf Dritte übergeben wird, bitte ich darum einen Hinweis auf den § 178 BauGB mit aufzunehmen, der besagt, dass die Gemeinde dem Eigentümer durch Bescheid verpflichten kann sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmen angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Des Weiteren verweise ich auf meine Stellungnahme Natur- und Landschaftsschutz vom 05.05.2021

Brandschutz

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden und sie im Übrigen den vorgelegten Unterlagen, Planungsstand vom 19.04.2021, entsprechend hergestellt werden:

- Wie geplant ist eine Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg, der westlich vom Plangebiet liegt einzurichten. Hier muss es möglich sein, dass Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr diesen Weg im Einsatzfall nutzen können. Eine fußläufige Anbindung vom geplanten Standort des neuen Feuerwehrhauses zum Wohngebiet wäre zu begrüßen.
- Für das Plangebiet sollte eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden eingeplant werden. Es wird ausdrücklich empfohlen den Löschwasserbedarf nicht ausschließlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitzustellen. Es werden Löschwasserbrunnen in der Ausführung nach DIN 14220 800-S empfohlen.

Bauen

Erfahrungsgemäß werden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zeitnah Bauanträge eingereicht. Um die Zuwegung zu den Grundstücken zu sichern wird empfohlen, die öffentliche Widmung der Straßen rechtzeitig zu veranlassen. Anderenfalls müssten die Genehmigungsvoraussetzungen gemäß § 4 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung -NBauO- durch eine Zuwegungsbaulast oder durch den Nachweis einer Grunddienstbarkeit geschaffen werden.

Denkmalpflege

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Carstens