



Gemeinde Scheeßel

Bebauungsplan Nr. 78 „KiTa Leehopweg“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Verfahrensverlauf

24.06.2021	Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel
08.08.2022 bis einschl. 09.09.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Scoping)
09.12.2022	Amtliche Bekanntmachung, Auslegungsbeschluss (17.11.2022 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel)
19.12.2022 bis einschl. 20.01.2023	Gleichzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB
23.03.2023	Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Scheeßel
15.07.2023	Amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten

2. Planungsgrundlage:

Der Bebauungsplan wurde auf Grund folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

3. Zielsetzungen der Planung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Scheeßel ist, insbesondere im Kernort, durch die Wohnbaulandentwicklung in den letzten Jahren stetig gestiegen. Dies, der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz sowie der generelle Ausbau vorschulischer Bildungs- und Betreuungsangebote sorgen für einen erhöhten Bedarf an Kindergartenplätzen.

Die Gemeinde Scheeßel möchte ihre sozialen Infrastrukturen den wachsenden Erfordernissen anpassen.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes plant die Gemeinde absehbar, westlich des Leehopweges ihr Siedlungsgebiet weiterzuentwickeln, da an anderer Stelle die Entwicklungsmöglichkeiten bereits weitgehend ausgeschöpft sind.

Auf diese Entwicklung möchte die Gemeinde vorrausschauend eingehen und plant die Errichtung einer Kindertagesstätte daher im Süden des Kernortes auf einer bisher untergenutzten Fläche am Leehopweg.

Die Fläche steht sofort zur Verfügung und ist gut geeignet für die Entwicklung eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte.

Sie schließt an das bebaute Siedlungsgefüge an, ergänzt dieses sinnvoll und bietet hinsichtlich der Kindergartennutzung nur wenig Störpotenzial. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich lediglich östlich des Leehopweges in einem gewissen Abstand zum Plangebiet.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ verfolgt die Gemeinde Scheeßel zusammengefasst die folgenden Ziele:

- planungsrechtliche Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes zur Errichtung einer Kindertagesstätte,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Flächenpotenziale für den Wohnungsbau und der angestrebten Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges im Süden Scheeßels,
- Anpassung an die vorhandenen, weitgehend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung,
- Neuordnung von derzeit untergenutzten Flächen im Sinne der Nachverdichtung und
- die Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht inklusive Eingriffsregelung erstellt, und zwar bezogen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untereinander.

Entlang des Leehopweges in der Umgebung des Plangebietes überwiegen Wohnnutzungen. Nordwestlich schließt ein Friedhof an das Plangebiet an, südwestlich befindet sich eine gewerblich genutzte Halle, deren Zufahrt über das Plangebiet verläuft und südlich, bzw. südöstlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selbst stellt sich als ungenutztes aufgelassenes Siedlungsgrundstück dar. Stellenweise ist es aufgrund der Zufahrt zu der Lagerhalle bereits versiegelt. Im zentralen Bereich wird es durch eine Ruderalflur und an den Rändern durch unterwuchsreiche Baumreihen mit Anteilen nicht heimischer Arten gekennzeichnet. Aufgrund der umgebenden Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Flächen für Bebauung werden neu versiegelt.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Landkreis Rotenburg (Wümme) mit Stand 2015 ordnet das Plangebiet und seine nähere Umgebung als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein.

Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver herrschen stauwassergefährdete mittlere Pseudogley-Braunerden vor. Entsprechend ist die Bodenfruchtbarkeit als mittel eingestuft. Das Gelände ist sehr eben, es steigt nach Norden um nur ca. einen Meter an, der tiefste Punkt des Plangebietes liegt im Süden.

Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft sind von der Planung nicht betroffen.

Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 78 „KiTa Leehopweg“ wird eine Fläche von ca. 4.895 m² überplant. Dabei entfallen ca. 365 m² auf die bestehende Verkehrsfläche des Leehopweges, welche zur Sicherstellung der Erschließung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen wurde. Als Fläche für den Gemeinbedarf werden ca. 4.528 m² neu ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes sind bereits ca. 1.020 m² vollflächig versiegelt. Durch die Realisierung der Planung werden gegenüber dem Bestand maximal ca. 1.697 m² Fläche neu versiegelt.

Die Planung führt aufgrund der Versiegelung des Bodens zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

Innerhalb des Plangebietes werden keine Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes getroffen. Es wird ein externer Ausgleich erforderlich. Die Ersatzmaßnahmen für die zu erwartende Flächenversiegelung durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 78 und die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen sollen auf einer externen, ca. 3.160 m² großen Kompensationsfläche erfolgen. Dazu wird diese Fläche von der Poolmaßnahme einer an der Veerse gelegenen Fläche in der Gemarkung Westervesede, Flur 5, Flurstück 226/47, abgebucht. Die Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

5. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Parallelverfahren mit der 72. Änderung des FNP der Gemeinde Scееßel.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme werden Anregungen und Hinweise zum Baumerhalt und Baumschutz sowie zur Kompensationsermittlung vorgebracht. Es wird darum gebeten, die Lage der Kompensationsfläche innerhalb des Kompensationspools zu konkretisieren. Der überwiegende Teil der Fläche wurde bereits im Sinne eines Flächenpools für andere Bebauungspläne beansprucht. Die Abbuchung erfolgte über Quadratmeterangaben und nicht nach Werteinheiten. Eine Einzelbelegung oder eine zeichnerische Darstellung der Flächen ist daher nicht möglich. Es steht eine hinreichend große abbuchbare Restfläche zur Verfügung, die diesem Bebauungsplan zugeordnet wurde.

In der Stellungnahme der Abwasserwirtschaft wird angeregt, zur Abholung der Abfallbehältnisse für diese eine ausreichend große Stellfläche an der Grundstücksgrenze entlang des Leehopweges auszuweisen, welche nicht zugeparkt werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme weist darauf hin, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorliegen. Dies wird zur Kenntnis genommen.

In der Stellungnahme des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die vorzuhaltende Löschwassermenge von mind. 48/96 m³/h über 2 Stunden hingewiesen, die nicht über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden kann. Eine frühzeitige, umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter ist erforderlich. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

In der immissionsschutzfachlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der mit dem Kindergarten verbundene Verkehrslärm lärmtechnisch zu berücksichtigen ist, da in der Umgebung geschützte Wohnnutzungen vorhanden sind. Ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen wird gefordert, um nachzuweisen, dass die für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Richtwerte eingehalten werden können. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da jedoch die für ein Gutachten erforderlichen Ausgangsdaten bezüglich der Betriebszeiten sowie Lage und Anzahl der Einstellplätze zum Zeitpunkt der Bauleitplanung noch nicht vorliegen, erfolgt die Abarbeitung des Immissionsschutzes erst auf Ebene der Baugenehmigung.

Stellungnahme Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Weist darauf hin, dass gegen das Planvorhaben keine Bedenken bestehen, sofern evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Da der Abstand zum Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 200 m beträgt und sich zwischen Geltungsbereich und der Bundesstraße bereits in nennenswertem Umfang Wohnnutzungen befinden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Weiterhin haben die Leitungsbetreiber Ihre Betroffenheit bzw. Nichtbetroffenheit zur Kenntnis gebracht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und TöB-Beteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung erfolgte erneut im Parallelverfahren mit der 72. Änderung des FNP der Gemeinde Scheeßel.

Zusammengefasst wurden zu folgenden Punkten Anregungen oder Einwände vorgebracht:

Stellungnahme Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land

Der Wasserversorgungsverbandes teilt mit, dass keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen und bittet um Einbeziehung in die weitere Planung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Landkreis Rotenburg (Wümme):

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass gem. §7 Abs. 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNAatG) der unteren Naturschutzbehörde nach Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Angaben für das Kompensationsregister zu übermitteln sind. Zudem wird aufgeführt, welche Angaben getätigt werden müssen (nach der Niedersächsischen Verordnung über das Kompensationsverzeichnis – NkompVzVO). Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Unterlagen der UNB übermittelt.

Im Zuge der wasserwirtschaftlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden ist und insbesondere durch eine Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen ist (§5 Abs. 1 Ziffer 4 und § 6 Abs. 1 Ziffer 6 Wasserhaushaltsgesetz). Zudem wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung für das gesamte Plangebiet auf Basis der aktuellen Anforderungen nachgewiesen und ggf. die dafür erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse eingeholt werden müssen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Die Stellungnahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes, der Abfallwirtschaft und des vorbeugenden Brandschutzes entsprechen den im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen und werden daher nicht erneut aufgeführt.

Weitere Stellungnahmen sonstiger Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahme entsprechen weitgehend den im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen. Sie werden daher nicht erneut aufgeführt.

6. Abwägung der Planungsalternativen

Für die Standortwahl des Kindergartens wurden mehrere städtebauliche Faktoren untereinander abgewogen. Es waren dies u.a. die Lage im Siedlungsgefüge, die langfristigen geplanten Erweiterungen des Siedlungsgefüges, die Anbindung an den Ortskern, die mögliche Nutzung bestehender Erschließungsstrukturen, ein gewisser Abstand zu bestehenden Einrichtungen im Sinne einer Standortverteilung, die Anfahrbarkeit, eine geeignete Größe des Gebietes, der Zuschnitt der Flächen und darüber hinaus auch eine zeitnahe Flächenverfügbarkeit. Da aus naturschutzfachlicher Sicht keine Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur- und Landschaft von der Planung betroffen waren, wurde die Bauleitplanung eingeleitet.

Rotenburg, im Juli 2023/oe

Scheeßel, den 17.07.2023

gez. Ulrike Jungemann L.S.
Bürgermeisterin