

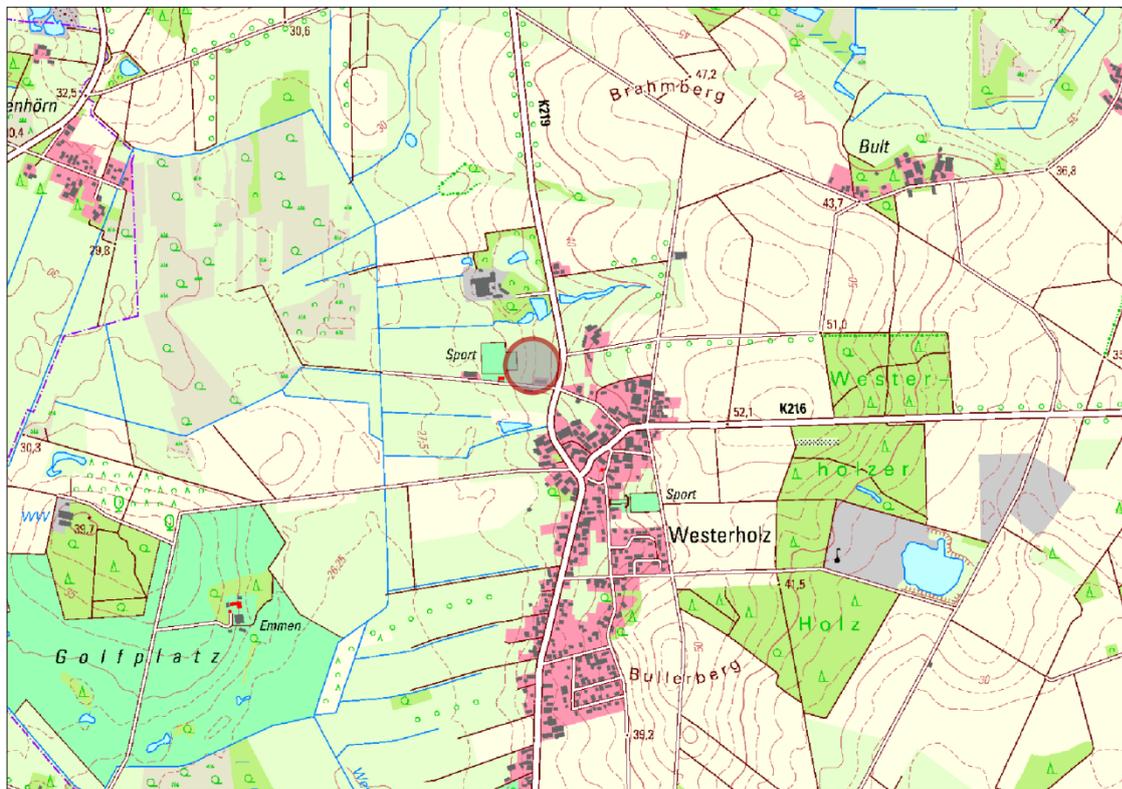
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB Zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“ der Gemeinde Scheeßel

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortschaft Westerholz, westlich der Kreisstraße 219 „An der Ziegelei“ und nördlich der Gemeindestraße „Am Sportplatz“. Es umfasst die Flurstücke 12/11, 12/12 und 12/13 und Teilbereiche der Flurstücke 15/2 und 149/6 der Flur 1 der Gemarkung Westerholz. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,67 ha.

Entlang der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich bereits bauliche Anlagen (alte Brennerei) bzw. versiegelte Flächen. Westlich grenzt der Sportplatz mit Sporthaus von Westerholz an.

Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen umgeben. Südlich des Plangebietes befindet sich ein einzelstehendes Wohnhaus. (siehe untenstehende Abbildung).



Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Die Gemeinde Scheeßel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Grundzentrum ausgewiesen und hat aufgrund dieser Funktionszuweisung zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen. Aber auch die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Erholung“ verpflichten die Gemeinde in besonderem Maße, ihre Funktion für die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde und der näheren Umgebung sicherzustellen sowie die Attraktivität des Ortskerns als einer der wesentlichen Magneten in der Gemeinde ständig zu überprüfen und den Anforderungen entsprechend anzupassen. Ebenso ist die Gemeinde verpflichtet, entsprechende Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Für die Ortschaft Westerholz ist im RROP eine Eigenentwicklung vorgesehen. Die Eigenentwicklung beschränkt sich nicht auf die Wohnbebauung, sondern bezieht auch die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe mit ein.

In der Ortslage von Westerholz an der Straße „Am Berg“ befindet sich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Der Betrieb ist hier seit Jahren vorhanden und hat sich von einem kleinen Betrieb zu einem großen Lohnunternehmen entwickelt. Auch auf Grund des Strukturwandels, der zusätzlichen Aufgabenbereiche, des größeren Einzugsbereiches bzw. Kundenkreises und des Einsatzes von großen Maschinen muss dieser Betrieb erweitert werden. Am jetzigen Standort ist aufgrund der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und der zu erwartenden Nutzungskonflikte eine Erweiterung nicht möglich, zumal auch die Zu- und Abfahrt durch Wohngebiete verläuft. Eine Entwicklung im Innenbereich ist auf Grund der störenden Nutzung (Fahrten auch in den Nacht- und Ruhezeiten erforderlich) nicht möglich.

Um am Markt konkurrenzfähig zu bleiben, Nutzungskonflikte zu vermeiden und um die Existenz des Betriebes zukunftsfähig zu sichern, will der Betrieb ein Grundstück am nordwestlichen Ortsrand von Westerholz erwerben. Dorthin soll der Betrieb schrittweise verlagert werden. Dementsprechend wird im Plangebiet ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmen“ und mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einem Vollgeschoss als Höchstmaß, einer Firsthöhe als Höchstgrenze und einer abweichenden Bauweise festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Brennerei, die nicht mehr genutzt wird. Die übrigen Flächen werden als Grün- bzw. Weideflächen genutzt. Südlich angrenzend befindet sich ein Wohnhaus und westlich der Sportplatz von Westerholz ebenfalls mit Gebäuden. Somit entsteht hier durch das Sondergebiet kein neuer Siedlungsansatz.

Die Feuerwehr mit ihren Gebäuden befindet sich innerhalb der Ortslage von Westerholz an der Straße „Röhberg“. Das Feuerwehrgerätehaus ist von der Feuerwehrfallkasse überprüft worden. Hier wurden erhebliche Mängel festgestellt, die u.a. auch Erweiterungen erforderlich machen. Dieses ist an dem vorhandenen Standort nicht möglich. Daher beabsichtigt die Gemeinde Scheeßel, im südwestlichen Teil des Plangebietes, an der Straße „Am Sportplatz“ ein neues Feuerwehrgerätehaus zu errichten. Hierfür ist im Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche erhält ebenfalls die Festsetzung „für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, um hier ggf. mit dem neuen Sportplatz in Zusammenhang stehende Anlagen (z.B. Geräteräume) unterbringen zu können.

Weiterhin sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf untergeordnet auch Räumlichkeiten für andere Vereine, die Dorfjugend etc. geplant, die der Förderung der Dorfgemeinschaft dienen.

Dahingehend ist im Plangebiet ebenfalls die Zweckbestimmung für soziale Zwecke dargestellt. Dies ermöglicht zukünftig neben der Feuerwehr und von Sporteinrichtungen auch die Errichtung von baulichen Anlagen für soziale Zwecke.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortschaft Westerholz, westlich der K219 („An der Ziegelei“) und nördlich der Straße „Am Sportplatz“. Durch die bereits bestehende Bebauung im Süden des Planungsraums ist das Plangebiet teilweise baulich vorbelastet. Das Grünland im nördlichen Teil des Plangebietes wird als Pferdeweide genutzt. Dieses Grünland geht Richtung Norden über das Plangebiet hinaus. Westlich schließt sich an das Plangebiet der Sportplatz von Westerholz an. Südlich befindet sich ein Wohnhaus, ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 sollen die landwirtschaftlichen Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lohnunternehmen und Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr u.a.) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist durch vorhandene bauliche Anlagen bereits teilweise vorbelastet. Wertvolle Bereiche für Tiere werden nicht in Anspruch genommen.

Mit einer zusätzlich möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen, wie Baumreihe, Einzelbäume und Strauch-Baumhecken ergeben sich ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die mögliche Erweiterung der baulichen Anlagen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die genannten erheblichen Beeinträchtigungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

Die Beseitigung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet soll durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Details werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren erläutert. In der näheren Umgebung befindet sich südlich des Plangebietes ein Wohngebäude. Für die drei geplanten Nutzungen wurde jeweils eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis unterschreiten die vorgesehenen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Immissionsort bzw. halten diese ein.

Negative Auswirkungen auf Erholungsnutzungen und auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht.

Der Umweltbericht enthält Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung, zu Vermeidungsmaßnahmen und dem Ausgleichsbedarf für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und zu Planungsalternativen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte durch einen Erörterungstermin am 08.03.2018 im Rathaus Scheeßel. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungstermin am 13.01.2015 im Rathaus Scheeßel. Das Plangebiet hatte eine andere Größe; die damaligen Anregungen u.a. des Landkreises Rotenburg (Wümme) führten zur Darstellung eines Sondergebiets und zur Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche um den Standort für die Feuerwehr.

Weitere Hinweise betrafen den Wasserschutz und Immissionsschutz und die Bauordnung. Dies führte zu einer Ergänzung der Planzeichnung und zur Erstellung von schalltechnischen Gutachten, deren Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet wurden.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 08.03. bis 08.04.2019 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 06.03.2019 mit Fristsetzung bis 08.04.2019 durchgeführt.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Regionalplanung, Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, zur Abfallwirtschaft, zum Straßenbau und zum vorbeugenden Immissionsschutz, vorgebracht. Diese betrafen in Teilen auch die Darstellungen der im Parallelverfahren aufgestellten 57. Flächennutzungsplanänderung. Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Anregungen bzgl. der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen wiederholt vorgetragen. Verschiedene Hinweise zur Durchführung der Planung wurden von der Deutschen Telekom Technik GmbH, der EWE Netz GmbH und der Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vorgetragen.

Im Ergebnis wurden im Bebauungsplan ein nachrichtlicher Hinweis zur Sichtfreihaltung und die Kennzeichnung des erforderlichen Sichtfeldes im Einmündungsbereich der Gemeindestraße „Am Sportplatz“ aufgenommen. Weiterhin wurde die Begründung ergänzt.

Anregungen aus der Öffentlichkeit lagen nicht vor.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Standortwahl erfolgte unter der Überlegung, dass die Entwicklung bzw. Erweiterung sowohl des Lohnunternehmens als auch der Feuerwehr an ihren bisherigen Standorten in der Ortslage von Westerholz nicht möglich ist.

An einem neuen Standort am nordwestlichen Ortsrand von Westerholz können die öffentlichen Einrichtungen konzentriert und durch eine Sondergebietsfläche ergänzt werden. Es sind bereits Vorbelastungen vorhanden, so dass zu den Flächen im Plangebiet keine gleichwertigen Planungsalternativen vorliegen. Weiterhin wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um die

Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses sowie Räumlichkeiten für sportliche und soziale Zwecke zu ermöglichen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“ wurde vom Rat der Gemeinde Scheeßel am 12.12.2019 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sportplatz“ ist nach der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) seit dem 15.06.2020 rechtsverbindlich.

Scheeßel, den 16.06.2020

Gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

L.S.