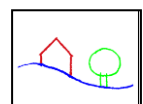
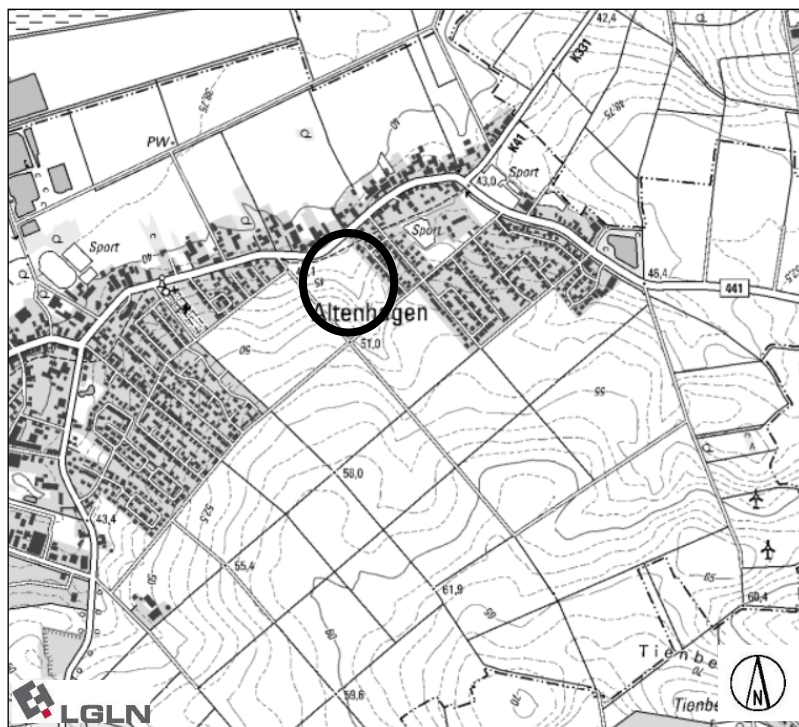


Bauleitplanung des Flecken Hagenburg

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat des Flecken Hagenburg hat am 04.11.2019 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 „Am Mühlenwege“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst. Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 36 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf den Flecken Hagenburg bezogenen Wohnbaulandbedarfs. Zu diesem Zweck wurden auf der Grundlage der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sachsenhagen dargestellten Wohnbaufläche ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4, die Begrenzung der Gebäudehöhe sowie für Teilbereiche die Begrenzung der Grundstücksgröße festgesetzt.

Für eine östlich des Tieste50-Weges gelegene Teilfläche sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Kinderkrippe geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurde eine Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten/Kinderkrippe“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Ferner wurden öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung („Örtlicher Grünzug“, „Spielplatz“, „Lärmschutzwall“, „Verkehrsgrün“), Flächen und Maßnahmen zum Immissionsschutz sowie Flächen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers im Bebauungsplan festgesetzt.

Um eine Integration der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungszusammenhang und in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft zu gewährleisten, wurden örtliche Bauvorschriften (Dachfarbe und Dachneigung) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) Teil des Bebauungsplanes.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der ein selbständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter verbleiben. Diese werden z.T. durch Maßnahmen, wie die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB), dem Anpflanzen von Bäumen – auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) im WA - Gebiet und die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen/Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ im räumlichen Geltungsbereich ausgeglichen. Der darüber hinaus verbleibende Kompensationsbedarf muss über externe Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Belange ergibt sich aufgrund der fehlenden Brutnachweise aus der Kartierung 2017 zwar kein „harter“ artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand. Bei einer wechselnden Fruchtfolge bilden die Flächen im Planbereich

jedoch potentielle Brutreviere, sodass durch die Planung gleichwohl potentielle Bruthabitate der gefährdeten Offenlandbrüterart Feldlerche in einem Flächenumfang von zwei Brutrevieren verloren geht. Der für diesen Verlust erforderliche Umfang an artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurde bei der Auswahl und Konzeption der externen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Unabhängig davon ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenbegrenzung im Hinblick auf die Baufeldräumung vorgesehen. So ist die Baufeldfreiräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sofern ein Biologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn, bspw. nach der Getreideernte im August möglich.

Für die externe Kompensation wird auf Eigentumsflächen des Flecken Hagenburg ein Flächenpool genutzt. Diese Fläche („Vossacker“) befindet sich südöstlich von Hagenburg bzw. der L 445 nördlich angrenzend an einen zusammenhängenden Waldbestand. In diesem Flächenpool besteht bereits ein Ausgleichsüberschuss von 5.035 m², auf den zurückgegriffen werden kann. Bei einer angenommenen Aufwertung um durchschnittlich 2 Wertpunkte kann mit der bereits umgesetzten Maßnahme ein Verlust von 10.070 Wertpunkten ausgeglichen werden. Zusätzlich dazu wird der bislang nicht umgesetzte Flächenanteil des Pools in einem Umfang von etwa 1,8 ha herzurichten und in Anspruch zu nehmen sein (A 1), so dass insgesamt eine Fläche von ca. 7,15 ha in Anspruch genommen sein wird und eine Fläche von 21.379 m² Größe noch für eine Kompensation anderweitiger Vorhaben zur Verfügung steht. Um eine Eignung der Fläche als Bruthabitat für die Feldlerche entwickeln zu können, erfolgt eine vorgezogene Herrichtung auch für diesen Teil des Flächenpools. Zudem werden weitergehende Anforderungen an die künftige Nutzung der Fläche gestellt (CEF 1).

Zusätzlich ist die Extensivierung eines Wege- bzw. Ackerrandstreifen (CEF 2) geplant. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um einen in NW – SO Richtung verlaufenden gemeindeeigenen Feldweg. Die Wegeparzelle hat eine Breite von 12 m und in dem vorgesehenen Maßnahmenbereich eine Länge von 300 m. Die Wegeparzelle wird in ihrer gesamten Breite so hergerichtet und unterhalten, dass im Ergebnis eine optimierte Eignung als Bruthabitat für die Feldlerche sichergestellt wird.

Die Belange des Immissionsschutzes, insbesondere die des Verkehrslärms, werden durch die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Belange der geordneten Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers werden durch eine Kombination der Ableitung in offene Gräben und Stauraumkanal mit Ableitung an die nächste Vorflut berücksichtigt. Hierbei wird darauf hingewirkt, dass nur die natürliche Abflussspende des bisher unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- ***Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB***

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von Anwohnern der Altenhäger Straße Bedenken gegen die vorliegende Verkehrsplanung vorgetragen.

Das städtebauliche Konzept sieht im Nordwesten eine Neuordnung des bereits bestehenden Einmündungsbereiches Falkenweg/ Tieste50-Weg/ Altenhäger Straße (B 441) als zentrale Anbindung des Plangebietes an die nördlich verlaufende Altenhäger Straße (B 441) vor, da die bestehende Anbindung an die B 441 hinsichtlich der Lage und Ausformung im Zusammenhang mit der hier geplanten Wohngebietsentwicklung nicht mehr zur Aufnahme des zu erwartenden Verkehrs geeignet ist. Der straßen- und verkehrstechnische Vorentwurf wurde von Kirchner Engineering Consultants GmbH, Stadthagen, unter Würdigung der lokal vorhandenen Verkehrsverhältnisse einschließlich der bestehenden Zufahrten, Sichtverhältnisse, Geh- und

Radwege sowie des bestehenden und zukünftig hinzutretenden Verkehrs erarbeitet und mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr mit Blick auf die Beanspruchung von Verkehrsflächen abgestimmt. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung wurde gutachterlich geprüft. Der Flecken Hagenburg hat im Rahmen der Planungen sowohl die Belange der Anlieger als auch die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 441 gegenwärtig bestehenden und durch allgemeine Verkehrsentwicklungen zu erwartenden Verkehrs einerseits sowie die zukünftig durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes östlich des Tieste50-Weges einschl. einer möglichen Erweiterung westlich des Tieste50-Weges zu erwartende Verkehrssituation andererseits berücksichtigt.

Der Flecken Hagenburg hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 auch die alternativen Erschließungsmöglichkeiten, etwa über die Schachtstraße im Südosten, in den Blick genommen. Der Flecken kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass die Schachtstraße nicht dazu geeignet ist, den Anforderungen an eine ausreichend leistungsfähige Straßenraumgliederung (d.h. Berücksichtigung von Begegnungsverkehren, Gehweg und Entwässerungsanlagen sowie ggf. erforderlichen Stellplätzen) gerecht zu werden.

Ferner wurden Bedenken hinsichtlich der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers vorgetragen. Der Bebauungsplan Nr. 36 beinhaltet Festsetzungen zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers. Darin ist festgesetzt, dass das innerhalb des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den Grundstücksflächen derart zurückzuhalten ist, dass nur die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Als Bemessung sind 3 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen. Dies bedeutet, dass aus dem Baugebiet selbst nur das Oberflächenwasser an die nächste Vorflut abgegeben wird, das bisher im unbebauten Zustand schon abgegeben wurde. Die bisher angefallene Menge wird nicht überschritten. Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücksflächen ergeben sich mit Bezug auf das Entwässerungskonzept nicht.

Seitens eines Anwohners der Straße Sandbrink wurden Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgetragen, die insbesondere auf die Rücksichtnahme der angrenzenden Grundstücke des Sandbrinks eingehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes würden die privaten Interessen der Anlieger des Sandbrinks durch entsprechende Abstände der Baugrenzen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschosse) und die örtlichen Bauvorschriften. Der ebenso vorgetragene Anregung zur Anlage eines Grünstreifens entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wurde aufgrund fehlender städtebaulicher Erfordernisse jedoch nicht gefolgt.

- ***Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB***

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Hinweise und Anregungen zu nachfolgenden Punkten vorgetragen:

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden seitens des Landkreises Schaumburg Hinweise zum Brandschutz und zum Immissionsschutz (Geruch) vorgetragen. Die Hinweise zu Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zum Immissionsschutz, welcher sich auf eine vorliegende jedoch noch ergebnisoffene Bauvoranfrage zur Errichtung eines Boxenlaufstalles auf dem Grundstück Altenhäger Straße 77 bezieht, wird in der Begründung berücksichtigt. Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der vorliegenden Geruchsgutachten sind nachteilige Auswirkungen durch eine zunehmende Geruchsbelastung die die Grenze der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten gem. GIRL für WA-Gebiete überschreitet jedoch nicht zu erwarten.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen äußerte Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Entwicklung des Wohngebietes sowie der Einbeziehung landwirtschaftlicher Erschließungswege und die Auswirkungen auf die

Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die Planung erfolgte in Abstimmung mit den betroffenen Landwirten, sodass die jeweiligen Belange – insbesondere der Erschließung – ausreichend berücksichtigt wurden. Die bereits bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe haben im Rahmen ihrer Entwicklungsabsichten bereits auf die in der Umgebung des Plangebietes (B-Plan Nr. 36) bestehenden Wohngebiete Rücksicht zu nehmen, sodass die hier in Rede stehende Bebauungsplanung nicht ursächlich für eine ggf. aus der bestehenden Nutzungsstruktur sich ergebende Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Hofstelle ist.

Die Versorgungsunternehmen (Avacon Netz GmbH, Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nowega GmbH, Wasserverband Nordschaumburg, Westfalen Weser Netz GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH) gaben Hinweise zu bestehenden Leitungsnetzen sowie erforderliche Abstimmungen zum Ausbau der jeweiligen Leitungsnetze. Die Hinweise sind in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Seitens der Polizeiinspektion Nienburg/Schaumburg wurden Hinweise zum Ausbau der Erschließungsstraßen gegeben, die sich jedoch auf die konkrete Erschließungsplanung beziehen und insofern im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr gibt Hinweise zu Bauhöhen, zum Einsatz von Kränen und zu Belangen der Bundeswehr.

Der ULV Meerbach und Führse hat keine Bedenken gegen die Planung und bittet um die Übersendung einer Gesamtübersicht mit dem Entwässerungssystem des Flecken Hagenburg.

Seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde angegeben, dass noch keine Vorentwurfsunterlagen zur zwingend erforderlichen „straßenbaubehördlichen Prüfung“ sowie kein Sicherheitsaudit vorliegen. Die Ausbauplanung des Einmündungsbereiches in die Altenhäger Straße wird im weiteren Verfahren mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Die Straßenplanung wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und durch Festsetzung ausreichender öffentlicher Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

4 Planalternativen

Standort

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Standortsuche für Wohnbauweiterungsflächen ist eine Alternativenprüfung durchgeführt worden. Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf den Flecken Hagenburg und den Ortsteil Altenhagen als Orte, auf die sich die Baulandnachfragen beziehen.

Nach Abwägung der besonderen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Siedlungsbereiches des Fleckens Hagenburg stellten sich die nachfolgenden Standorte dar, die als Wohnsiedlungsbereiche eine grundsätzliche Eignung aufweisen:

(A) Fläche westlich von Hagenburg

(B) Fläche südlich von Hagenburg

(C) Fläche südlich von Altenhagen

Insgesamt überwogen die Standortvorteile der Alternativfläche C gegenüber denen der Alternativflächen A und B. Die Fläche stand für die Wohngebietsentwicklung zur Verfügung und lässt ausreichend Raum, um in einem städtebaulich geordneten Gesamtzusammenhang in hinnehmbarer Nähe von relevanten Versorgungseinrichtungen den kurz- und mittelfristigen Bedarf des Fleckens Hagenburg zu decken. Aus diesen Gründen wurde der Fläche C gegenüber den sonst betrachteten Alternativstandorten A und B der Vorrang eingeräumt. Zudem sind innerhalb des Siedlungsbereiches des Fleckens Hagenburg keine großflächigen Standorte für

eine dementsprechende Innenentwicklung gegeben, sodass auf Flächen am Siedlungsrand zurückgegriffen werden musste.

Im Innenbereich gelegene Freiflächen oder ehemalige Hofstellen wurden bereits in der Vergangenheit schrittweise zu Wohnzwecken umgenutzt. Diese Entwicklung hat auf der Grundlage des § 34 BauGB zum Beispiel nördlich der Schierstraße stattgefunden und in der Vergangenheit bereits zur Deckung des Wohnbedarfs beigetragen. Insgesamt ist zu erkennen, dass vordringlich durch diese Form der Innenentwicklung auch die individuellen Wohnbedürfnisse in Form der Bereitstellung von Miet- und Eigentumswohnungen berücksichtigt wurden, sodass in diesen Lagen auch den Anforderungen einer maßvollen Verdichtung entsprochen wurde.

Planinhalt

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Aufgrund der städtebaulichen Einbindung und vorhandenen Erschließung zeigt sich das Plangebiet als günstige Möglichkeit, dieses Ziel zu erreichen. Die konkrete Ausführung geht dabei auf die aufgrund der Örtlichkeit zu berücksichtigenden Gegebenheiten ein. So greifen die das Gebiet gliedernden Grünzüge das Vorhandensein relevanter Wegeverbindungen auf und dienen der Umsetzung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele.

Ein Verzicht auf diese Grünflächen zu Gunsten einer höheren Baugebietsdichte könnte zwar die Flächeninanspruchnahme für neue Siedlungsflächen mindern, dies würde aber auf Kosten der Ziele der städtebaulichen Einbindung des Baugebietes in die bestehenden Siedlungsflächen und des Zusammenhanges mit der freien Landschaft gehen.

Als Alternative der städtebaulichen Gliederung des Gebietes könnte eine andere Anordnung der Haupteerschließung erwogen werden. Durch eine mittige Haupteerschließung könnte vermutlich die für die Verkehrsflächen im Gebiet notwendige Flächenbeanspruchung deutlich verringert werden. Unter Beachtung des notwendigen Lärmschutzes scheidet eine solche Variante jedoch aus, denn sie wäre mit einer erheblichen Durchbrechung des aus Gründen des Lärmschutzes vorgesehenen Walls entlang der B 441 und in Folge dessen mit einer erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung des geplanten Baugebietes verbunden. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Erschließung die Möglichkeit eröffnet, bei künftig auftretendem weiteren zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen auch die angrenzende, dann an drei Seiten von Siedlungsfläche umgebende Ackerfläche zu erschließen.