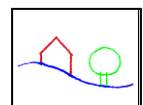
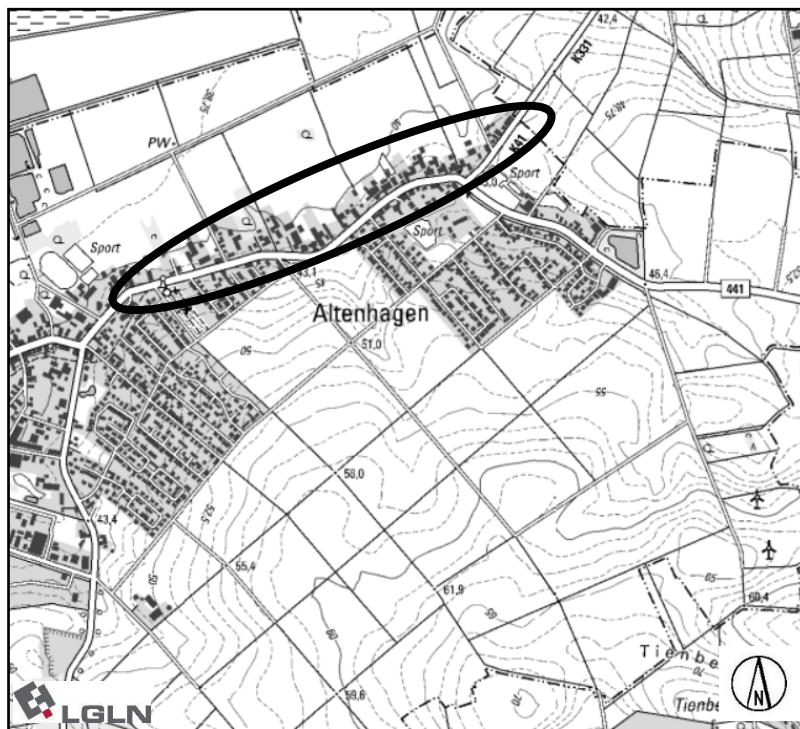


Bauleitplanung des Flecken Hagenburg

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB



1 Grundlagen

Der Rat des Flecken Hagenburg hat am 04.05.2020 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Dorfgebiet Altenhagen“ dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung des für den OT Altenhagen prägenden Dorfgbietes mit den zugehörigen landwirtschaftlichen Hofstellen und Tierhaltungen, den Handwerks- und Gewerbebetrieben und sonstigen Wohnnutzungen. In diesem Zusammenhang sollen Nutzungen, die geeignet sind, die angestrebte städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen oder gar unmöglich zu machen, im Dorfgebiet ausgeschlossen und die das Dorfgebiet sichernden und fördernden Nutzungen zugelassen werden. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 in Form eines einfachen Bebauungsplanes, der die Art der baulichen Nutzung (hier Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO und öffentliche Verkehrsflächen) und den Ausschluss von Nutzungen gem. § 5 Abs. 3 BauNVO festsetzt (Vergnügungsstätten).

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Teilflächen stellen sich jedoch als derart kleinflächig und bereits aufgrund der derzeitigen (landwirtschaftlichen) Nutzung als dem Siedlungsbereich zugehörig dar, so dass auch für diese Flächen gem. § 8 Abs. 2 BauGB von einer Entwicklung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgegangen wird.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden des Weiteren keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ermöglicht, die nicht bisher durch den § 34 BauGB bereits zulässig waren. Aus diesem Grunde wurde von einer Strategischen Umweltprüfung auf Ebene dieses Bebauungsplanes abgesehen.

Für das Plangebiet besteht eine Immissionsbelastung durch die ortstypischen Geruchsentwicklungen landwirtschaftlicher Betriebe (Tierhaltung, Hobbytierhaltung Pferde) sowie durch das Verkehrsaufkommen an der Altenhäger Straße. Die Betroffenheit durch Lärm- und Geruchsimmissionen wurde angelehnt an die vorhandenen Gutachten des Bebauungsplans Nr. 36 „Am Mühlenwege“, der für die gegenüber des Plangebiets liegenden Flächen südlich der B 441 die Entwicklung von Wohnbauland ermöglichen soll, ermittelt. Weitergehende Nachweise sind im Rahmen nachfolgender konkreter Vorhabenplanungen auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Beeinträchtigung der diversen Schutzgüter ist im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen auf untergeordneter Ebene detailliert zu betrachten. Als erhebliche Eingriffe sind Änderungen in den Vegetationsbeständen durch Veränderungen und Entfernungen sowie durch Abrissarbeiten bestehender Gebäude und Versiegelungen anzusehen. Hierdurch können besonders Vögel und Fledermäuse betroffen sein.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde um Einbeziehung einer weiteren Grundstücksfläche in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gebeten. Die Fläche soll der Errichtung eines Wohnhauses dienen. Dem Anliegen wird aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Grundlage nicht gefolgt. Die betroffene Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, eine Festsetzung als Dorfgebiet oder auch Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan könnte somit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB würde nicht entsprochen. Ferner weist die betroffene Fläche keine direkte räumliche Zuordnung zum bestehenden Siedlungsbereich auf und würde eine städtebaulich unerwünschte fingerförmige Entwicklung in den bisher von Bebauung freigehaltenen Außenbereich bewirken.

- ***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:

Der Landkreis Schaumburg – Naturschutz hat darauf hingewiesen, dass eine Verlagerung der faunistischen Untersuchungen auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich zu jedem Bauantrag ein abzustimmendes artenschutzrechtliches Fachgutachten erforderlich macht. Mit Bezug auf den Gesamtumfang des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und die lediglich in einzelnen Bereichen zu erwartender Bauvorhaben wird diesem Vorgehen (Abschichtung) jedoch gegenüber einer auf das gesamte Plangebiet bezogenen Erhebung der Vorrang eingeräumt.

Ferner wurde erneut auf die Bedeutung der vorhandenen Hagen-Hufen-Struktur des Siedlungsbereiches hingewiesen. In der Begründung und im Umweltbericht wurden hierzu bereits zur öffentlichen Auslegung entsprechende Hinweise redaktionell ergänzt. Detaillierte Betrachtungen sind auf nachfolgender Planungsebene (Vorhabenplanung) vorzunehmen. Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation führt der Bebauungsplan nicht zu einer anderen Beurteilungsgrundlage, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und dafür § 34 BauGB Anwendung findet, sofern die getroffene Festsetzung (Dorfgebiet) nicht entgegengesetzt.

Seitens des Landkreis Schaumburg – Immissionsschutz wurde angeregt einen Hinweis zu den im Plangebiet vorhandenen Geruchsimmissionen und ggf. erforderliche gutachterliche Nachweise der Verträglichkeit geplanter Vorhaben mit den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben auf den Bebauungsplan aufzutragen. Der Anregung wurde gefolgt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Auf Anregung des Landkreises Schaumburg – Planungsrecht wurde ein Hinweis zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Normen bei der Samtgemeinde Sachsenhagen auf den Bebauungsplan aufgetragen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen regte nochmals an, die bestehenden Hofstellen vollständig in den Geltungsbereich einzubeziehen. Aufgrund der fehlenden Darstellungen als Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan wurde diese Anregung für die betroffenen Bereiche jedoch nicht berücksichtigt, zumal diese baulichen Anlagen gem. § 35 Abs. 1 BauGB gesichert sind (Privilegierung landwirtschaftlicher Nutzungen).

Seitens der Versorger (Wasserverband Nordschaumburg, Deutsche Telekom Technik GmbH, Avacon Netz GmbH, Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH und Nowega GmbH) wurden keine Bedenken bzw. kein Handlungsbedarf bzgl. der Planung vorgetragen. Ein

Hinweis auf ausreichenden Wurzelschutz der Leitungen bei zukünftigen Baumpflanzungen wurde bereits zur öffentlichen Auslegung redaktionell in der Begründung ergänzt.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr verweist erneut darauf, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die durch den Standort hervorgerufen werden, nicht geltend gemacht werden können. Das Plangebiet liegt in dem Bau-schutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 a LuftVG des Bundeswehrstandorts Wunstorf. Zur Er-richtung von Gebäuden und Nutzung von Kranen ist vor Baubeginn eine Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Diese Hinweise wurden bereits zur öffentlichen Auslegung auf den B-Plan aufgetragen bzw. in die Begründung aufgenommen.

4 Planalternativen

Da der Bebauungsplan Nr. 37 zur Sicherung und zum Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruk-tur aufgestellt wird, sind keine Planalternativen in Betracht zu ziehen.

Im Bebauungsplan wird als *Art der Nutzung* ein Dorfgebiet festgesetzt. Gem. § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrie-ben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglich-keiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Die Sicherung und der Erhalt der landwirtschaftlichen Hofstellen stellen ein Kernziel des Be-bauungsplanes dar. Die sie begleitende Immissionssituation bzw. die mit den Hofstellen ver-bundenen Geruchsmissionen sind ausschlaggebend für die Einordnung als Dorfgebiet, da nur hier die Geruchswahrnehmungswerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) von 15 % der Jahresstunden zulässig sind und im Einzelfall überschritten werden können. Eine Einord-nung der Bestandssituation als anderweitige Nutzungsform ist nicht möglich oder zielführend, da in anderen Baugebietstypen gem. §§ 2 bis 9 BauNVO landwirtschaftliche Nutzungen mit Tierhaltung nicht zulässig sind. Diese Nutzungsart soll aber gerade planungsrechtlich gesichert werden, sodass es zur gewählten Art der baulichen Nutzung keine sachgerechte Alternative gibt.

Im gleichen Zuge wird das *Maß der baulichen Nutzung* nicht festgesetzt, da von einer nach-träglichen Einschränkung der bestehenden, gewachsenen baulichen Situation abgesehen und der Bestand im Rahmen dessen, was der § 34 BauGB an Regelungsmöglichkeiten eröffnet, gesichert werden soll.