



Gemeinde Bispingen - Landkreis Heidekreis

**Bebauungsplan Nr. 145
„Am Soltauer Wege“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Der Kernort Bispingen stellt sich mit der attraktiven Anbindung zur Autobahn und der infrastrukturellen Ausstattung als ein attraktiver Wohnort dar. Im Rahmen der „Bedarfsanalyse für die Ausweisung von Wohnbauland für die Gemeinde Bispingen bis zum Jahr 2030“ wird für den Kernort Bispingen ein Neubaubedarf von 79 Wohneinheiten bis 2030 prognostiziert. Die hier vorliegende Planung eines Allgemeinen Wohngebietes kann zu einer Deckung dieses Bedarfes beitragen.

Der Planung liegt ein Ansiedlungsentwurf zu Grunde, der die aktuelle Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigt, sei mit Blick auf junge Familien, aber auch mit Blick auf kleinere Haushalte. Darüber hinaus berücksichtigt der Ansiedlungsentwurf die besonderen Anforderungen, die sich aus der Lage, der Umgebung und der Topografie ergeben.

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bispingen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) werden die Flächen im Zuge der 125. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nicht erkennbar. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und Waldabstand) werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wurden ein Schallgutachten und ein Gutachten zur Beurteilung von Erschütterungen von der Bahnstrecke ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung von aktiven- und passiven Schallschutzmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahmen in Richtung der „Soltauer Str.“ (K 2) und zur Bahnstrecke ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Am West-/Südwestrand erfolgt eine Bepflanzung eines festgesetzten Pflanzstreifens auf 7 m bzw. 5 m Breite. Damit kann eine wirksame Abschirmung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft erzielt werden. Auf jedem Grundstück – unabhängig von der Größe – ist als Beitrag zur Artenvielfalt ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Dies kann auch ein Obstbaum sein.

Im Übergang zum Waldrand ist auf einer Tiefe von 13 m eine Obstwiese auf einer Wildblumenwiese anzulegen. Die Maßnahme dient der Artenvielfalt und stellt gleichzeitig ein ländlich-dörfliches Biotop dar, das maßgeblich zu einer Aufwertung / zur Kompensation beiträgt. Gleichzeitig dient die Fläche der Schaffung eines Abstandes zum Waldrand im Sinne des Brandschutzstreifens, der sich hieraus und aus der angrenzenden (öffentl.) Abstandsgrünfläche zusammensetzt.

Innerhalb des Straßenraums werden Bäume gesetzt, um diesen aufzulockern und das Ortsbild zu fördern. Weiterhin sind Grünflächen vorgesehen, hier Abstandsgrün und Verkehrsgrün, die hinsichtlich ihrer Ausprägung allerdings keine besondere kompensatorische Wirkung haben.

Im Südteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Waldbestandes ein Bereich, der nahezu ausschließlich von Douglasien geprägt ist. Diese ca. 4.000 m² große Fläche wird vollständig zu einem naturnahen Laub-Mischwald umgebaut. Dies erfolgt durch die Gemeinde in enger Abstimmung mit der örtlichen Forst und begleitet durch den VNP.

Das darüber hinaus verbleibende Kompensationsdefizit von 22.000 Wertpunkten wird auf einer Poolfläche der Naturschutzstiftung Heidekreis in der Gemarkung Haverbeck, Flur 11, Flurstück 31/10 auf einer Fläche von 7.350 m² abgegolten. Ziel der Maßnahmen ist die Entwicklung einer Ackerfläche zu Borstgras-Magerrasen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme vorgetragen, die die Befürchtung zunehmender Lärmimmissionen nördlich der Soltauer Straße zum Inhalt hatte. Dies kann mit Blick auf die Höhenlage und die zulässigen Bauweisen sowie die mit der Planung einhergehende Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h jedoch ausgeschlossen werden.

Seitens der Behörden und Träger öff. Belange wurden eine Vielzahl von Hinweisen und Anregungen vorgetragen, von denen insbesondere relevant waren:

Der Landkreis Heidekreis wies neben redaktionellen Anpassungen insb. hin auf möglichst eine Verbreiterung der Pflanzstreifen im Südwesten, auf die artenschutzrechtlichen Belange des Schwarzspechts (auch angesprochen vom Klosterkammerforstbetrieb), das Problem der Einzäunung der geplanten Obstgehölzflächen, auf verkehrsrechtliche Fragen in Verbindung mit der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße. Die Gemeinde hat diese Anregungen geprüft, z.T. begründet abgelehnt, z.T. erfolgten Klarstellungen in den Festsetzungen im Sinne der vorgebrachten Anregungen. Die verkehrlichen Aspekte werden in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sein.

Landeseisenbahnaufsicht und Betreiber der Bahnlinie wiesen nochmals auf deren Belange hin. Hierzu fand eine intensive Abstimmung über die erforderlichen und gebotenen Lärmminierungsmaßnahmen statt.

Die Landwirtschaftskammer wies auf die großflächigen Verluste hin, die jedoch mit Blick auf die Alternativendiskussion im Wohnbaulandentwicklungskonzept bzw. der 125 Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbar ist.

Die Handwerkskammer, die IHK und das Gewerbeaufsichtsamt wiesen auf die Belange eines östlich der Bahnstrecke gelegenen Gewerbebetriebs hin. Dessen Entwicklungsmöglichkeiten werden jedoch im Zuge der gutachterlichen Untersuchungen zum Schallschutz berücksichtigt, die sich in den Festsetzungen wiederfinden. Hierzu fanden zudem konkrete Abstimmungen mit dem Betrieb statt.

3. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Wohnbaulandentwicklungskonzept der Gemeinde Bispingen hatte den Kernort Bispingen untersucht und zwei größere potentielle Neubaugebiete identifiziert, zum einen östlich der Behringer Straße, L 211, zum anderen den hier in Rede stehenden Standort. Beide Flächen wurden mittlerweile zur Baureife entwickelt.

Die ortsinternen Freiflächen der Luheniederung stehen nicht zur Verfügung. Eine weitere Entwicklung nach außen, etwa eine Fortsetzung des Baugebietes Mottloh, ist städtebaulich unerwünscht und soll bis auf weiteres unterbleiben. Aufgrund der Nähe zum Ortskern favorisierte die Gemeinde daher die o.g. beiden Flächen.

Die Gemeinde Bispingen erachtet es für begründet im Sinne einer zielgerichteten Strukturpolitik in Fortschreibung der bis 2030 ermittelten Bedarfszahlen für den Hauptort Baulandflächen in einer Größenordnung von mind. 9 ha auszuweisen. Alternative Flächen in der genannten Größenordnung standen zum Zeitpunkt der Planerstellung nicht zur Verfügung.

Bispingen, 28.10.2021

L.S.

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister

gez. Dr. Jens Bülthuis

Beglaubigungsvermerk:

Gemeinde Bispingen
Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Bispingen, 06.01.2022

L.S.

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Sylvia Rose