



Gemeinde Bispingen Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr.60 „Steinkenhöfener Weg II“ Bispingen

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. Änderung Begründung

ABSCHRIFT

Beglaubigungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift
mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Bispingen, den 07.07.2020

L. S. Gemeinde Bispingen
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 gez. Sylvia Rose


Verfahren nach § 13a BauGB

Satzungsbeschluss

§ 10 BauGB

Stand: 14.04.2020

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	5
2.2	Änderung anderer Pläne	6
2.3	Belange benachbarter Gemeinden	6
2.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	6
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe	8
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4	Örtliche Bauvorschriften	9
3.5	Immissionen	9
3.6	Erschließung	9
3.7	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	10
3.8	Grünordnung	10
3.9	Belange des Waldes	11
3.10	Ver- und Entsorgung	11
4	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung ..	12
5	Abwägung und Beschluss der Begründung	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan Nr. 60 (unmaßstäblich, Plangebiet markiert).....	3
Abbildung 2:	Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen für das Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	5
Abbildung 3:	Aktueller Standort des Carportes (C) und neuer Standort (X), Hangplätze für Kästen: Hornissen, Baumfledermäuse, Halbhöhlenbrüter (Y) ...	13

Anlagen

- Anlage 1: Dipl.- Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Lerchenweg / 29646 Bispingen, vom 06.12.2019
- Anlage 2: Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsplanerische Hinweise B-Plan Nr. 60
„Steinkenhöfener Weg II“ in der Gemeinde Bispingen, 04.12.2019

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg“ II Bispingen mit örtlichen Bauvorschriften wurde im Jahr 1996 rechtskräftig und setzt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft fest. Auf den Flächen wurde eine Nebenerwerbslandwirtschaft, eine Reitanlage und Pensionspferdehaltung, betrieben. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Weitere landwirtschaftliche Flächen gehören nicht mehr zu dem Betrieb.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 60 (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Der Gemeinde Bispingen liegt eine Planung eines privaten Investors vor, der eine Nachnutzung der seit Jahren aufgegebenen Reitanlage plant. Es ist geplant, die bestehende Reithalle zurückzubauen und dort die Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Die übrigen Bestandsgebäude sollen ebenfalls teilweise zurückgebaut oder saniert werden. Ferner sollen zwei weitere Gebäude errichtet werden zu Wohnzwecken, zu freiberuflichen Tätigkeiten, zur Lagerung von Hackschnitzeln und als Atelier dienen.

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ Bispingen mit ÖBV setzt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und kleinteilig ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Im Zuge der hier vorliegenden 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sinnvolle Nachnutzung (Wohnnutzung) der aufgegebenen Reitanlage geschaffen werden.

Dafür werden die Regelungen für den Änderungsbereich im Zuge der 1. Änderung vollständig aufgehoben und durch die zeichnerischen sowie die folgenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung ersetzt.

Die erneute Entwurfsfassung enthält weitere Regelungen zu den Waldbelangen, hier insbesondere zum Brandschutz. Ferner wurde das artenschutzrechtliche Gutachten gemäß den Hinweisen des Landkreises Heidekreis ergänzt. Ferner wurde die Baugrenze angepasst.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wurde auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Bispingen. Das Gebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ Bispingen mit ÖBV als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Gemeinde Bispingen betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung), da ein ungenutzter Bereich wieder einer Nutzung zugeführt werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange erlangen lediglich im Bereich der abgängigen Gebäude und Gehölze eine Bedeutung. Die Freiflächen sind bereits durch die Nutzungen vorgeprägt und ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, der Änderungsbereich ist kleiner. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Gemeinde Bispingen sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ Bispingen mit ÖBV, sollen die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Somit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung brachgefallenen Flächen und Gebäuden ermöglicht werden.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind keine Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Die betroffene Fläche stellt sich als ehemalige Reitanlage mit entsprechenden Gebäuden und Freiflächen dar. Es wurde daher ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lerchenweg / 29646 Bispingen von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Bauzeitenregelung und von Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse und für Brutvögel (CEF-Maßnahmen), keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Verkehrliche Auswirkungen sind aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten nicht zu erwarten, da sich die angrenzenden Gemeindestraßen („Steinkenhöfener Weg“, „Drosselweg“, „Lerchenweg“, „Behringer Str.) als ausreichend dimensioniert darstellen.

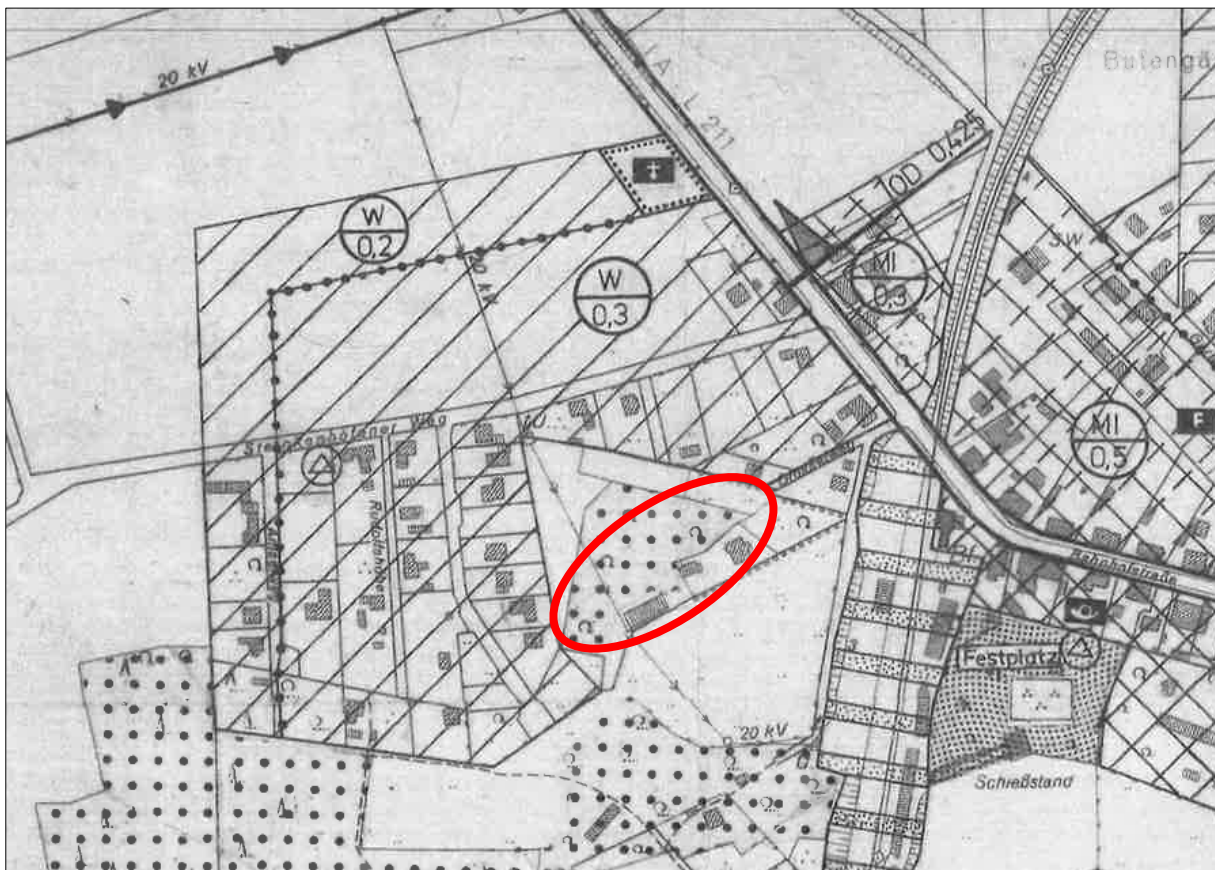
2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Änderungsbereiches Flächen für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen für das Plangebiet (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017):

Das LROP (2017) bildet für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen ab. Die textliche Beschreibung ebenfalls nicht. Die Planung steht somit den Darstellungen des LROP (2017) nicht entgegen.

RROP 2015 (Entwurf)

Im Rahmen des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms (2015) wird Bispingen als Grundzentrum abgebildet. Ferner wird Bispingen als „Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“, „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt. Im Entwurf des RROP 2015 wird das Plangebiet teilweise als Siedlungsbereich und teilweise ohne besondere Darstellung abgebildet.

Weiterhin gilt, siehe RROP 2015 (Entwurf) Kap. 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Ferner ist als Ziel der Raumordnung unter Kap. 2. 2.1 02 im RROP 2015 (Entwurf) formuliert: „Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsregerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen“.

Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort nach – da durch den Bebauungsplan ein bedarfsgerechtes Angebot und eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung, an städtebaulich geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden kann.

Weitere besondere zeichnerische oder textliche Vorgaben sind dem RROP 2015 (Entwurf) nicht zu entnehmen.

Die hier vorgenommene Planung steht somit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

2.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, vorbehaltlich des Beteiligungsverfahrens, erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

2.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.¹

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könn-

¹ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

ten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Denkmalschutz

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Hinweis der EWE NETZ GmbH

Die EWE NETZ GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Hinweis zur Begrünung im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen:

Die Erfordernisse des Leitungsbaus und der Grünplanung sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Munster-Bispingen abzustimmen. Es ist DVGW GW 125 zu beachten.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Räumlicher Geltungsbereich:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Geltungsbereichsbegrenzung (15.13 gemäß PlanzV 90) kenntlich gemachten Bereich.

Sachlicher Geltungsbereich:

Die Regelungen des Änderungsbereiches werden im Zuge der 1. Änderung vollständig aufgehoben und durch die zeichnerischen sowie die folgenden textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung ersetzt.

Für die Flächen des Plangebietes wird aufgrund der geplanten Wohnnutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA), in Anlehnung an die direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete, festgesetzt. Der zulässige Nutzungskatalog orientiert sich hier ebenfalls an den in der Umgebung zulässigen Nutzungen.

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet (WA 1, 2 und 3- Gebiet):**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen.

Darüber hinaus sollten die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenfalls allgemein zulässig sein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen ausnahmsweise zulässig sein.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an den Wohngebieten in der Umgebung und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Die Flächen des Plangebietes werden in die Baugebiete WA 1, 2 und 3 gegliedert.

WA 1-Gebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der Umgebung zulässigen Nutzungen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf I Vollgeschoss begrenzt. Somit wird sich die zukünftige Bebauung an die bestehende Bebauung anpassen.

Durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden.

Im WA-1 Gebiet sind aufgrund der unmittelbaren Nähe und Zuordnung zur Bebauung am Lerchenweg, auch Putzfassaden zulässig.

WA 2-Gebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der Umgebung zulässigen Nutzungen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf II Vollgeschosse begrenzt.

WA 3-Gebiet:

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der Umgebung zulässigen Nutzungen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf I Vollgeschoss begrenzt. Somit wird sich die zukünftige Bebauung an die bestehende Bebauung anpassen.

Durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden.

Diese Festsetzungen lassen insgesamt für die Nachnutzung zu Wohnzwecken einen ausreichend groß bemessenen Spielraum und Flexibilität.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

Im Bereich des Plangebietes wird eine großzügige Abgrenzung unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Bestandes vorgenommen. Somit kann eine zukünftige Bebauung flexibel angeordnet werden und eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen, unter Berücksichtigung des Baumbestandes, erfolgen. Somit können bisher unberührte Außenbereichsflächen geschont werden und eine Innenentwicklung gefördert werden.

Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den WA-Gebieten generell zulässig.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung neue Örtliche Bauvorschriften formuliert. Es werden hier Regelungen zur Gestaltung getroffen. Es werden Regelungen zu den Dachformen, in Anlehnung an die Umgebung, für die Hauptdachflächen Sattel- und Krüppelwalmdächer in den Farben Rot, Braun und Anthrazit getroffen. Darüber hinaus sind begrünte Dächer und Dächer mit Reet-Eindeckungen zulässig.

Für die Außenwände werden im WA 2 und WA 3- Gebiet entsprechend der Umgebung Verblendmauerwerk und Fachwerk zugelassen. Im WA 1 Gebiet werden aufgrund der räumlichen Nähe und Zuordnung zu der bestehenden Bebauung im Bereich des Lerchenweges auch Putzfassaden in den Farben Weiß und Beige zugelassen.

3.5 Immissionen

Regelungen zum Immissionsschutz bedarf es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen.

In der Umgebung sind ebenfalls keine Anlagen und Nutzungen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

3.6 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lerchenweg im Südwesten und über den Drosselweg im Osten. Die Gemeindestraßen stellen sich als ausreichend dimensioniert dar, die zu erwartenden Verkehre aufzunehmen. Im Bereich des WA-1 – Gebietes wird ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Somit kann eine Erschließung der Flächen des WA 3- Gebietes über den Lerchenweg gesichert werden. Diese werden im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren über Erschließungsbaukosten grundbuchlich gesichert.

Die Erschließung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Steinkenhöfener Weg und über den Drosselweg an die Behringer Str..

Das Flurstück 151/51 wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um zukünftig eine öffentliche Erschließung der Flurstücke 151/38 und 151/50 zu gewährleisten.

Es wurden vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen „Verkehrsplanerische Hinweise“ zum B-Plan Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine verkehrsplanerischen Maßnahmen wie Linksabbiegestreifen oder Signalregelungen erforderlich sind.²

Ein Bedarf für Regelungen zur internen Erschließung wird nicht erkannt.

3.7 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen soll örtlich versickert werden. Dies vollzieht sich derzeit bereits. Nähere Nachweise hierzu müssen Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

Hinweise von Seiten des Landkreises Heidekreis:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

3.8 Grünordnung

Grünordnung:

Ein Teil der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölze wird im Zuge der Planung beseitigt, zum einen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht und zum anderen aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Grundstücksfläche. Der Waldbestand bleibt hierbei unberührt. Es werden lediglich Einzelgehölze und einzelne Heckenstrukturen beseitigt, die keine Waldeigenschaft aufweisen. Ferner werden einzelne Gehölze im Plangebiet zum Erhalt festgesetzt.

Auf eine Eingrünung kann aufgrund der Lage im Ort und der umgebenen Strukturen verzichtet werden.

² Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsplanerische Hinweise B-Plan Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ in der Gemeinde Bispingen, 04.12.2019

3.9 Belange des Waldes

Im zentralen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg“ befindet sich Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG). Dieser wurde im Bebauungsplan Nr. 60 auch als Wald festgesetzt. Dieser Wald befindet sich in unmittelbarer Nähe zur bestehenden und geplanten Wohnnutzung.

Zu diesem Sachverhalt fand am 01.03.2019 ein Ortstermin mit dem zuständigen Beratungsförstamt, Niedersächsische Landesforsten, Nds. Förstamt Sellhorn (Herr Kankowski) statt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Waldeigenschaft gegeben ist, da aber bereits eine Störung durch die vorhandene Bebauung vorhanden ist, sieht das Beratungsförstamt hier keinen Konflikt mit einer zukünftigen Bebauung, da der sich aus der Raumordnung, dem Baurecht und dem Nachbarschaftsrecht begründete Waldabstand durch den Grundstückseigentümer als Bauherrn auf das von ihm selbst zu verantwortende Maß unterschritten werden kann. Diese Annahme ist nicht pauschal anzuwenden.

Da sich der Wald außerhalb des Plangebietes auch im Eigentum Dritter befindet und durch die geplante Nutzungsänderung und die dichte Bebauung eine höhere Verkehrssicherungsverpflichtung entsteht, wurde mit den beteiligten Eigentümern eine Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) diesbezüglich getroffen.

Die Belange des Waldes werden somit umfänglich berücksichtigt.

Die exakte Waldkante im Norden des Plangebietes wurde mittels Aufmaß ermittelt, da die Waldkante im dort im Ursprungsplan nicht genau dargestellt ist und im Ursprungsplan keine weiteren Maße zu finden sind.

3.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die öffentlichen Versorgungsanlagen (Strom, Gas, Wasser / Schmutzwasser und Telekommunikation) angeschlossen.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Abfallbehälter sind an die nächstgelegene für Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensionierte Straße zu verbringen, an der eine Abholung durch Abfallentsorgungsfahrzeuge, möglich ist.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und Stellungnahme der Stadtwerke Munster Bispingen GmbH kann der Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Bispingen.

4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13 a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Für das Plangebiet wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse ausgearbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter der Beachtung von Bauzeitenregelungen:

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

- Aufgrund der zahlreichen Brombeergebüsche ist dieser Zeitraum ebenfalls für die Beräumung des gesamten Baufeldes anzusetzen, da die Gebüschke zahlreiche Nistmöglichkeiten bieten.

- Der gleiche Zeitraum wird im konkreten Fall für den Abriss der Gebäude angesetzt, da sowohl ein Nest im Nebengebäude (1b) festgestellt wurde als auch potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse bestehen.

CEF-Maßnahmen Gebäude:

Die CEF-Maßnahmen sind vor dem Eingriff in den Gebäude- bzw. Baumbestand zu realisieren, oder spätestens bis zum Beginn der auf den Eingriff erfolgten Brutperiode.

Im ersten Schritt soll außerhalb der Brutsaison (siehe Bauzeitenregelung) der Carport (Gebäude C) umgesetzt werden; (räumliche Zuordnung siehe Plan). Nach Umsetzung sind im und am Carport folgende Fledermauskästen/Nisthilfen anzubringen:

- 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter/Nischenbrüter (7 weitere Kästen im geeigneten Baumbestand (Y) im Umfeld)
- 6 Nisthilfen für die Rauchschnalbe
- 3 Flachkästen für Gebäudefledermäuse (Wand-Aufsatzkästen oder Fledermausbretter; vergl. LFU, 2008).

Im Zuge der Fertigstellung der Neu- bzw. Umbauten sind an selbigen in geeigneter Exposition 3 weitere Fledermausflachkästen zu integrieren bzw. anzubauen. Neben den Aufsatzkästen sind Quartiersteine / Fledermaus-Flachsteine geeignet.

In den randlichen Gehölzen des Buchenbestandes (Y) sind zwei Hornissenkästen anzubringen.

CEF-Maßnahmen Gehölze:

Im Hinblick auf nicht erkennbare Spalten in Stammbereichen oder hinter abgeplatzter Borke ist eine Kastengruppe für „Baumfledermäuse“ in den verbleibenden Gehölzbeständen anzubringen. Es sind mindestens 10 Kästen im vorhandenen Baumbestand (Abb. Bereich Y), als sog. Kastengruppe anzubringen. Jede Kastengruppe sollte mehrere Modelle enthalten.

Abbildung 3: Aktueller Standort des Carportes (C) und neuer Standort (X), Hangplätze für Kästen: Hornissen, Baumfledermäuse, Halbhöhlenbrüter (Y)³



Umweltbaubegleitung

Der Abriss der Gebäude sowie die Baufällungen sind von einer fachkundigen Person zu begleiten (Umweltbaubegleitung).⁴

5 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

Aus der Öffentlichkeit liegt eine Stellungnahme vor. Es werden Hinweise zur Wertigkeit des Waldbestandes gegeben und es werden Hinweise zur Überbaubaren Fläche und der damit evtl. verbundenen Probleme mit der Oberflächenwasserbewirtschaftung gegeben (Aufgrund der topographischen Verhältnisse). Mit der Planung sind keine Eingriffe in den vorhandenen und als ökologisch wertvoll zu beurteilenden Waldbestand verbunden. Die Funktion für die Fauna bleibt im Zuge der Planung erhalten. Der Hinweis zur Bebaubarkeit der nördlichen Teilfläche des WA 3- Gebietes wird zur Kenntnis genommen. Hier wird zur Entwurfsfassung die Baugrenze entsprechend reduziert. Den Hinweisen wird insofern gefolgt.

Der Landkreis Heidekreis weist von Seiten der Regionalplanung auf die textlichen Vorgaben des LORO 2017 und des RROP 2015 hin. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Von Seiten des Planungsrechtes werden redaktionelle Hinweise zu der Verschiebung des Carportes, zu den örtlichen Bauvorschriften, sowie zu der Regelung der Geschossigkeit ge-

³ Dipl.- Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lerchenweg / 29646 Bispingen, vom 06.12.2019

⁴ Ebd.

geben Der Hinweis zur „optischen Eingeschossigkeit“ wird zur Kenntnis genommen. Zur erneuten Entwurfsfassung wird der § 2 der Örtlichen Bauvorschriften gestrichen. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht nicht. Den Hinweisen wird wie dargelegt gefolgt.

Von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes werden Hinweise zur Planzeichenerklärung gegeben. Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da die Bezeichnungen gem. Planzeichenverordnung korrekt abgegeben wurden. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Zum Artenschutz werden Hinweise zu den geplanten FSC-Maßnahmen gegeben. Zur erneuten Entwurfsfassung wird die artenschutzrechtliche Untersuchung entsprechend angepasst und es werden CEF-Maßnahmen vorgesehen und gesichert. Diese Ergänzung / Änderung macht eine erneute Auslegung notwendig. Zu den Waldbelangen werden Hinweise zu dem südlich, außerhalb des Plangebietes gelegenen Waldbestandes abgegeben. Zur erneuten Entwurfsfassung wird eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt und entsprechende vertragliche Regelungen mit dem angrenzenden Waldeigentümer getroffen.

Von Seiten des Fachbereiches Wasser, Boden und Abfall werden Hinweise zum anfallenden Niederschlagswasser gegeben. Die Hinweise wurden in die Begründung eingefügt.

Von Seiten des Brandschutzes werden Hinweise zur erforderlichen Löschwassermenge und zu einem notwendigen Brandschutzstreifen zum südlich, außerhalb des Plangebietes angrenzenden Waldes, gegeben. Die Hinweise zur Löschwassermenge werden in die Begründung eingefügt. Bezüglich des Brandschutzstreifens wird eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt und entsprechende vertragliche Regelungen mit dem angrenzenden Waldeigentümer getroffen.

Von Seiten der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine archäologische Fundstelle befindet. Daher ist im Boden im Umfeld ebenfalls mit archäologischen Strukturen zu rechnen. Daher ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten, die Bereiche betreffen, die noch nicht überbaut sind, Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Allgemeinen Hinweise und in die Begründung übernommen. Den Hinweisen wird wie dargelegt gefolgt.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen - Verden, Katasteramt Soltau, weist darauf hin, dass weitere Bemaßungen in der Planzeichnung notwendig sind, um eine eindeutige Übertragung in die Örtlichkeit zu ermöglichen. Ferner weist das Katasteramt darauf hin, dass das Logo des LGLN in den Verfahrensvermerken fehlt. Die Bemaßungen werden in der Kartengrundlage entsprechend ergänzt. Die Verfahrensvermerke werden entsprechend angepasst. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Die Niedersächsischen Landesforsten weisen in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass sich der Wald, südlich außerhalb des Plangebietes im Eigentum Dritter befindet und somit eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht, eine erschwerte Forstwirtschaft sowie der Brandschutz berücksichtigt werden muss. Die Hinweise zu den erhöhten Verkehrssicherungspflichten und Bewirtschaftungerschwernissen für die angrenzenden Waldbesitzer, werden zur Kenntnis genommen. Es werden entsprechende vertragliche Regelungen mit dem angrenzenden Waldeigentümer getroffen.

Da sich der zentrale Waldbestand als Buchenbestand mit geringer Brandgefahr darstellt, ist hier dem Eigentümer die mögliche Waldbrandgefahr bekannt und bewusst. Diese Gefahr wird aufgrund des Buchenbestandes als gering eingeschätzt und somit hingenommen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass der Nachweis erbracht werden muss, dass das durch die Planung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen an den betroffenen

Knotenpunkten mit der L 211 problemlos gemäß der geltenden Regelwerke (HBS, RASt) abgewickelt werden kann. Als Prognosehorizont ist das Jahr 2030 anzusetzen. Die Hinweise von Seiten der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden werden zur Kenntnis genommen. Es wurden vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen „Verkehrsplanerische Hinweise“ zum B-Plan Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine verkehrsplanerischen Maßnahmen wie Linksabbiegestreifen oder Signalregelungen erforderlich sind. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Die EWE NETZ GmbH weist auf bestehenden Leitungsbestand im Plangebiet, bzw. der unmittelbaren Nähe hin. Die Hinweise von Seiten der EWE NETZ GmbH werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Begründung mit aufgenommen. Die Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Die Jägerschaft Soltau, Obmann für Naturschutz gibt Hinweise zu den geplanten FSC-Maßnahmen, zum Ersatz von Gehölzen und zu den Örtlichen Bauvorschriften. Die Hinweise zu den FSC-Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Zur erneuten Entwurfsfassung werden CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse festgesetzt. Eine Überprüfung der zu entnehmenden Alteichen im unbelaubten Zustand wird weiterhin festgesetzt, bzw. wurde im Zuge der Aktualisierung des Gutachtens bereits durchgeführt.

Der Hinweis zu den Ersatzpflanzungen kann an dieser Stelle nicht nachvollzogen werden. Im Zuge der Planung sind aufgrund der Verfahrensart gem. § 13 a BauGB, keine Ersatzpflanzungen vorgesehen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich somit nicht.

Die Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften werden zur Kenntnis genommen. Dennoch ist planerisches Ziel der Gemeinde Bispingen, für den bezüglich des Ortsbildes sensiblen Bereich, örtliche Bauvorschriften als Satzung zu beschließen um somit den besonderen Charakter des Plangebietes zu erhalten und ein Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten. Daher hält die Gemeinde weiterhin an den Örtlichen Bauvorschriften fest. Der Vollzug der Örtlichen Bauvorschriften ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung. Der Hinweis wird somit zur Kenntnis genommen, jedoch aus o.g. Gründen nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich jedoch nicht.

Die Stadtwerke Munster Bispingen geben Hinweise zur Gas-/ Wasserversorgung, zum Brandschutz, zur Schmutzwasserentsorgung und zur Begrünung im Bereich von Ver-/Entsorgungsleitungen. Die Hinweise werden insgesamt zur Kenntnis genommen und es werden entsprechende Hinweise in die Begründung eingefügt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Erneute Abwägung:

Der Hinweis zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Bispingen sieht aufgrund der aktuellen Lage, eine Beteiligung der Öffentlichkeit als geben an. Eine Wiederholung wird von Seiten der Gemeinde Bispingen nicht für notwendig gehalten.

Von Seiten des Landkreises Heidekreis werden keine weiteren inhaltlichen Hinweise abgegeben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die momentane Schließung der Rathäuser eine Öffentlichkeitsbeteiligung nicht stattgefunden haben kann. Die Verfahrensschritte gem. §3(1) BauGB, sowie §3(2) BauGB sind zu wiederholen. Der Hinweis zur Öffentlichkeitsbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wird entsprechend zu gegebener Zeit wiederholt. Dem Hinweis wird somit wie dargelegt gefolgt.

Von Seiten der Niedersächsischen Landesforsten wird auf Formulierungen zum Umgang mit den Waldbelangen in der Begründung hingewiesen. Die Hinweise der Niedersächsischen Landesforsten werden insgesamt zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Ausführungen in der Begründung werden redaktionell angepasst und somit berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Von Seiten der EWE NETZ GmbH wird der Hinweis gegeben, dass sich im Plangebiet selbst oder in der unmittelbaren Umgebung Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Begründung aufgenommen. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Von Seiten der Jägerschaft Soltau, der Stadtwerke Munster-Bispingen und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, wird auf die vorangegangenen Stellungnahmen verwiesen. Diese wurden bereits entsprechend berücksichtigt. Inhaltliche Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

Von Seiten des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass durch die Verkleinerung des Vorhabengebietes ein ausreichender Abstand zur archäologischen Fundstelle eingehalten wird. Eine archäologische Baubegleitung ist daher nicht mehr erforderlich.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Die Hinweise von Seiten des NLDs werden zur Kenntnis genommen. Der Allgemeine Hinweis wird entsprechend angepasst.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Steinkenhöfener Weg II“ Bispingen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung der Gemeinde Bispingen wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Bispingen beschlossen.

Bispingen, 28.05.2020

L. S.

gez. Dr. Jens Bülthuis
Der Bürgermeister