

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

"AM FISCHTEICHWEG"
1. ÄNDERUNG

ABSCHRIFT

GEMEINDE HIPSTEDT
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

SATZUNG	4
GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG	5
VERFAHRENSVERMERKE	6

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "AM FISCHTEICHWEG" DER GEMEINDE HIPSTEDT	9
---	----------

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes	9
1.2 Nutzung des Plangebietes	9
1.3 Umliegende Nutzung	9
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	9
2.1 Landes- und Regionalplanung	9
2.2 Flächennutzungsplanung	9
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	10
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	12
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
3.3 Naturschutz und Landschaftspflege.....	13
3.4 Kosten	14
4. VER- UND ENTSORGUNG	14
5. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB	15
5.1 Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14	15
5.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	15
5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	16
5.4.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter	16
5.4.2 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	17
5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	17
5.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Planes	17
5.6.1 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	17
5.6.1.1 Angewendete technische Verfahren	17

5.6.1.2 Maßnahmen des Monitorings	18
5.6.2 Zusammenfassung	18

Stand: 09/2007

SATZUNG

der Gemeinde Hipstedt über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14
"Am Fischteichweg"

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 4 und der §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 als Satzung beschlossen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst den überwiegenden Teil der im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete. Er ist in dem beigefügten Kartenausschnitt der ALK (im Maßstab 1:5.000) dargestellt. Der Ausschnitt ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inhalt der Änderung

Im Änderungsgebiet werden maximale Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG festgesetzt :

im WA 1	1.500 m ² ,
im WA 2	1.000 m ² ,
im WA 3	1.100 m ² ,
im WA 4	1.850 m ² .

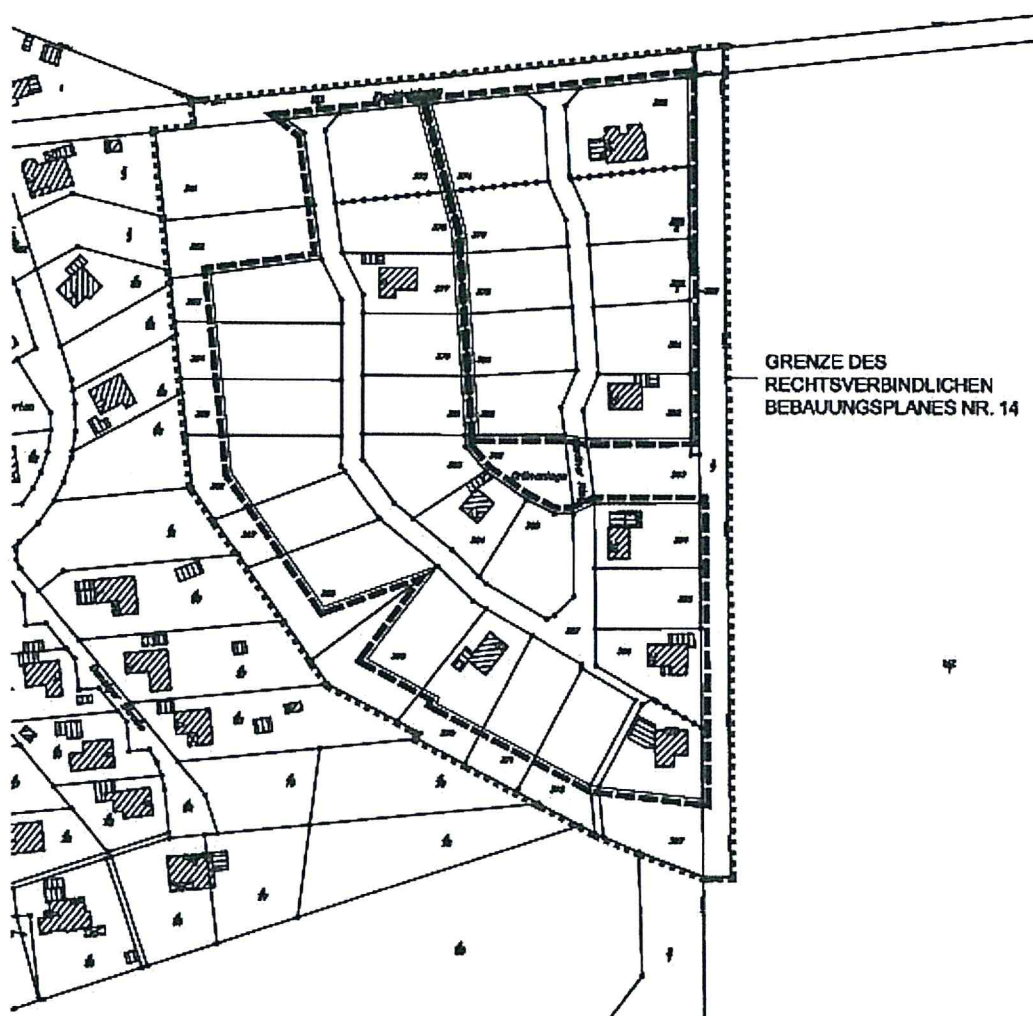
§ 3 Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Satzung mit der Veröffentlichung in Kraft. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Fischteichweg", die von dieser Änderung betroffen sind, treten mit dieser Satzung außer Kraft.

Hipstedt, den 04.09.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



GELTUNGSBEREICH DER SATZUNG

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Hipstedt hat in seiner Sitzung am 29.09.2006 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.10.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hipstedt, den 11.10.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



2. Planunterlage

Kartengrundlage:

Amtliche Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBL. 2003 S. 5).

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 09.10.2007

gez. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung haben vom 15.02. bis zum 15.03.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hipstedt, den 11.10.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



5. Der Rat der Gemeinde Hipstedt hat in seiner Sitzung am 30.05.2007 dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung haben vom 29.06. bis zum 30.07.2007 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hipstedt, den 11.10.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



6. Der Rat der Gemeinde Hipstedt hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.09.2007 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hipstedt, den 11.10.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2007 rechtsverbindlich geworden.

Hipstedt, den 19.12.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



8. Innerhalb von einem Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hipstedt, den 22.12.2008

gez. Hinck.....
(Hinck)
Bürgermeister



BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 "AM FISCHTEICHWEG" DER GEMEINDE HIPSTEDT

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Hipstedt, östlich der Lycker Straße in der Flur 2 der Gemarkung Hipstedt.

Die 1. Änderung umfasst den überwiegenden Teil der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (s. Übersichtsplan auf S. 4) und ist ca. 3,3 ha groß. Ausgenommen sind die Flurstücke 361 und 362.

1.2 Nutzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet ist teilweise mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bebaut, die übrigen Flächen sind für die geplante Wohnbebauung vorbereitet (Baustraßen, Regenrückhaltebecken).

1.3 Umliegende Nutzung

Westlich des Plangebietes grenzt eine aufgelockerte Wohnbauung an. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände sowie daran anschließend die EVB-Bahnstrecke Bremerhaven-Bremervörde.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die Planänderung werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle stellt im Änderungsgebiet Wohnbaufläche dar. Durch die Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht verändert, so dass die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Fischteichweg“, soweit diese von dieser Satzung betroffen sind, aufgehoben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 14 ist am 31.08. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Ziel der Gemeinde Hipstedt war es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken zu schaffen und dringend benötigte Baugrundstücke langfristig im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes am östlichen Rand der Ortslage zur Verfügung zu stellen. Damit sollte sowohl der Nachfrage nach Baumöglichkeiten entsprochen werden, als auch die Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (u.a. Grundschule, Kinderspielkreis, Einzelhandel) der Gemeinde gesichert werden.

Neben den Maßen der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss als Höchstgrenze, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (die durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden darf) und einer offenen Bauweise ist im Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt worden. Diese Festsetzung wurde gewählt, um den Ortsrand von Hipstedt, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern geprägt wird, zu berücksichtigen und innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 14 dieses städtebauliche Erscheinungsbild fortzusetzen.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg soll in der Gemeinde Hipstedt die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes stattfinden. Aufgrund der Größe des Bebauungsplangebietes (ca. 5,2 ha) soll die Versorgung Hipstedts mit Baugrundstücken über einen längeren Zeitraum gedeckt werden. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 war ein städtebaulicher Bebauungsentwurf, in dem die Erschließung, die gewünschte Grundstücksaufteilung und die öffentlichen Grünflächen dargestellt waren. Auf dieser Grundlage und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Baugebiet parzelliert worden und weist 34 Baugrundstücke auf.

Die Gemeinde Hipstedt hat mit der BEG (Baugrund und Erschließungsgesellschaft GmbH) einen städtebaulichen Vertrag und einen Erschließungsvertrag zur Durchführung des Bebauungsplanes abgeschlossen. Anlage dieser Verträge war auch der Parzellierungsplan. Daher ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass die Parzellierung verbindlich sei. Da im Bebauungsplan aber keine Grundstücksgrenzen festgesetzt werden können und in den zwischen der Gemeinde und der BEG geschlossenen Verträgen keine Bestimmung aufgenommen wurde, dass der Parzellierungsplan beim Grundstücksverkauf als verbindlich einzuhalten ist, sind auf der Grundlage der Festsetzungen des

Bebauungsplanes auch Grundstücksteilungen oder -zusammenlegungen möglich. Für eine Abweichung von den damaligen Festsetzungen wäre die Zustimmung der Gemeinde erforderlich gewesen (Versagung der Teilungsgenehmigung).

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 14 sind bisher einige Grundstücke verkauft und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Parzellierungsplanes bebaut worden. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde. Darüber hinaus hat sich aber inzwischen ergeben, dass auch vermehrt der Wunsch nach sehr großen bzw. größeren Grundstücken besteht, als im Parzellierungsplan aufgezeigt. Da eine verbindliche Regelung fehlt, hat die Gemeinde Hipstedt aufgrund der bestehenden Rechtslage keinen Einfluss darauf, dass mehrere der im Parzellierungsplan vorgesehenen Grundstücke zu einem einzigen sehr großen Baugrundstück zusammengefasst werden.

So ist bei der Gemeinde ein Bauantrag eingegangen, der die Zusammenlegung von zwei Grundstücken zu einem Baugrundstück beinhaltet. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, hat dies Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Baugrundstücken und den Flächenbedarf für die Wohngebiete im Gemeindegebiet. Das Ziel der Gemeinde, in dem Baugebiet längerfristig Grundstücke für Bauwillige aus der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können, ließe sich damit nicht verwirklichen. Die Folge wäre, dass über einen kürzeren Zeitraum weitere landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und somit weitere Flächen versiegelt werden müssten. Bei einem verminderten Angebot an Baugrundstücken ergibt sich zudem eine geringere Auslastung und Nutzung der in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, was zu Problemen führen kann. Auf Grund dieser aus der Sicht der Gemeinde negativen Entwicklung hat sie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und eine Veränderungssperre beschlossen. Inhalt der Bebauungsplanänderung soll die Festsetzung von maximalen Baugrundstücksgrößen sein. Die Änderung betrifft fast den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.

Durch die Festsetzung der *Mindestgrundstücksgröße* hat die Gemeinde Hipstedt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 die vorhandene örtliche Situation mit der aufgelockerten Einfamilienhausbebauung als Maßstab genommen, um eine zu dichte Bebauung am Ortsrand zu vermeiden. Mit der nun vorgesehenen Festsetzung einer *maximalen* Grundstücksgröße ist es Ziel der Gemeinde, einerseits die aufgelockerte Struktur und das vorhandene Ortsbild weiterzuführen, andererseits aber, und dies insbesondere, auch das im § 1a Abs. 2 BauGB aufgestellte Postulat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umzusetzen.

In dem Parzellierungsplan ergeben sich verschiedene Bereiche mit unterschiedlich großen Baugrundstücken. Um diese Vielfalt an möglichen Grundstücksgrößen zu sichern, wird im Rahmen der Planänderung eine Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA 1 bis WA 4 vorgenommen und die maximal zulässigen Grundstücksgrößen entsprechend der in den einzelnen Bereichen im Parzellierungsplan vorgesehenen maximalen Grundstücksgröße festgelegt. Gerade diese Vielfalt an Baugrundstücksgrößen soll weiterhin gewährleisten, auch in Zukunft möglichst allen Bauwünschen gerecht werden zu können.

Auf der Grundlage des Parzellierungsplans, der dem Bebauungsplan als Konzept zugrunde liegt, wurden bereits einzelne Grundstücke verkauft und bebaut. Diese bzw. diejenigen Interessenten, die ein Grundstück entsprechend der Aufteilung im Parzellierungsplan erwerben wollen, haben keine Benachteiligung zu erwarten, da die Maße der baulichen Nutzung unverändert bleiben und eine aufgelockerte Bebauung der Grundstücke zulassen.

Ein nordwestlicher Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (Flurstücke 361 und 362) wird nicht Bestandteil der Änderungssatzung, da hier bereits eine Zusammenlegung von zwei Grundstücken erfolgt ist und ein Bauantrag vorliegt. Die Antragsteller haben darauf vertraut, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch realisiert werden können. Diesem Vertrauensschutz trägt die Gemeinde Rechnung, indem sie die geplante Bebauung in diesem Einzelfall zulässt. Bei allen weiteren Baugrundstücken soll jedoch in Zukunft eine Zusammenlegung vermieden werden.

Um mit dem vorhandenen Grund und Boden entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches schonend umzugehen und die in der Gemeinde vorhandenen Bauflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Struktur möglichst effektiv zu nutzen und um zu vermeiden, dass innerhalb kurzer Zeit wiederum landwirtschaftliche Flächen für die Wohnnutzung in Anspruch genommen werden müssen, hat sich die Gemeinde Hipstedt entschieden, die zulässige Größe der Baugrundstücke trotz des Wunsches Einzelner, mehrere Grundstücke zu einem großen Grundstück zusammenzulegen, zu beschränken. Zugleich soll eine möglichst große Vielfalt an Baugrundstücksgrößen zur Verfügung gestellt werden, um den unterschiedlichen Wünschen der Bauwilligen Rechnung tragen zu können.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde werden im Änderungsgebiet maximale Grundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ergänzt. Aufgrund der bebauten Grundstücke und der Lage zum Wald werden unterschiedliche Grundstücksgrößen festgesetzt:

Im WA 1	1.500 m ² ,
im WA 2	1.000 m ² ,
im WA 3	1.100 m ² ,
im WA 4	1.850 m ² .

Die Lage der Flächen ist in der als Anlage beigefügten Planskizze ersichtlich.

Aufgrund des Parzellierungsplanes, der dem Bebauungsplan als Konzept zugrunde liegt, wurden bereits einzelne Grundstücke verkauft und bebaut. Dabei ergeben sich verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen, die bei der

Abgrenzung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 und der Festlegung der maximalen Grundstücksgrößen in der Änderungssatzung berücksichtigt worden sind: z. B. im nördlichen Bereich (WA 1), wo bereits ein ca. 1.470 m² großes Grundstück bebaut ist und durch die Lage am Waldrand und die dadurch erforderlichen Abstände größere Grundstücke als im Durchschnitt vorgesehen sind. Dies trifft auch für die Grundstücke am Westrand des Plangebietes zu (WA 4), wo aufgrund der festgesetzten Anpflanzflächen große Grundstücke vermessen sind (ca. 1.100 bis 1.850 m²).

Im Gegensatz dazu stehen die Grundstücke im Zentrum des Änderungsgebietes (WA 2), die knapp 1.000 m² groß sind und im Innenbereich des Wohngebietes einen im Gegensatz zu den äußeren Bereichen verdichteten Teilabschnitt ergeben soll. Hier wäre es städtebaulich wenig sinnvoll, große Grundstücke ohne eine Höchstgrenze der Grundstücksgröße zu zulassen. Die unterschiedlichen maximalen Grundstücksgrößen sollen zusammen mit der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 800 m² eine weite Spannbreite von Grundstücksgrößen für die Bauherrn ermöglichen.

Bei größeren Grundstücken als 1.850 m² ist das Bauland, das in Hipstedt einen mittelfristigen Bedarf abdecken soll, in absehbarer Zeit „verbraucht“, so dass sich der Baudruck in der Gemeinde verstärkt. Dies kann früher als bisher geplant dazu führen, dass die Gemeinde weitere Flächen als Bauland am Ortsrand ausweisen muß und somit die Versiegelung vorantreibt, ohne dass dies in ihrer planerischen Absicht liegt.

Besonders die Lage eines Teiles des Plangebietes am Waldrand und die teilweise festgesetzten Anpflanzflächen auf den Baugrundstücken erfordern eine differenzierte Festlegung von Grundstücksgrößen.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoss als Höchstmaß, die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise etc. bleiben unberührt.

Das Niedersächsische Forstamt Rotenburg hat zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ausführlich Anregungen zum Abstand des nördlich befindlichen Waldbestandes vorgetragen. Diese Anregungen wurden bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits berücksichtigt. Die 1. Änderung setzt ausschließlich maximale Grundstücksgrößen neu fest (s. § 2, Seite 3). Der Verlauf der Baugrenzen ist somit von der 1. Änderung nicht betroffen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Änderungsgebiet umfaßt die im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete. Einige Grundstücke sind bereits bebaut. Durch die Planänderung wird das Verhältnis von bebauter bzw. bebaubarer Flächen zu Freiflächen nicht wesentlich verändert, da die Maße der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4) unverändert bleiben.

Zu der Ermittlung von Umweltauswirkungen s. Punkt 5 Umweltbericht.

3.4 Kosten

Durch die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten, die durch den Haushalt der Gemeinde finanziert werden.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Bremervörde-Minstedt.

Die Grundstücke im Änderungsgebiet sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Abwässer werden zur östlich von Hipstedt gelegenen Kläranlage geleitet.

Die Oberflächenentwässerung auf den Grundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch Ableitung in das im Plangebiet festgesetzte Regenrückhaltebecken.

• Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Erdgasversorgung erfolgt durch die EWE AG.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a-h und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

5.1 Inhalt und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14

Ziel der Gemeinde Hipstedt, ist es, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen die eingetragene Entwicklung zu berücksichtigen und das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 vorgesehene Ortsbild fortzusetzen und eine aufgelockerte Ortsstruktur zu erreichen. Dabei sollen die bereits bebauten Grundstücke berücksichtigt und die unterschiedlichen Grundstücksgrößen beibehalten werden. Besonders die Lage eines Teiles des Plangebietes am Waldrand und die teilweise festgesetzten Anpflanzflächen auf den Baugrundstücken erfordern eine differenzierte Festlegung von Grundstücksgrößen (s. auch 3.1 städtebauliche Zielsetzung).

5.2 Umweltschutzrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts ist neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) relevant.

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturhaushalt

Es handelt sich um einen als Allgemeines Wohngebiet überplanten Bereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Fischteichweg“, der entsprechend den Festsetzungen des Planes bereits teilweise genutzt wird. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hat das Gebiet daher sehr geringe oder keine Bedeutung. Lebensräume, die für Tiere und Pflanzen Bedeutung haben könnten, fehlen. Vielfalt und Eigenart der Landschaft sind überprägt.

Schutzgut Mensch

Westlich des Änderungsgebietes befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung, ansonsten grenzen Freiflächen an. Auch ist eine Vorbelastung durch den Verkehr der EVB-Bahnstrecke von Bremerhaven nach Bremervörde zu verzeichnen.

Kultur- und Sonstige Sachgüter

Der Bestand an Kultur- und sonstigen Sachgütern im Plangebiet ist durch Fachämter und Behörden zu bewerten. Neben den vorhandenen Wohngebäuden sind keine weiteren Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

5.4.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 21 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Änderungsgebiet liegt in einem Bereich, der gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 „Fischteichweg“ mit baulichen Anlagen zu nutzen ist. Der Bebauungsplan Nr. 14 ist seit 1998 rechtsverbindlich.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 zu Art und Maß der baulichen Nutzung, wie die Grundflächenzahl von 0,4, ein Vollgeschoss als Höchstmaß, die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise etc. bleiben unberührt. Zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten ergeben sich aus der 1. Änderung des Plans daher nicht.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind mit der 1. Änderung des Plans ebenfalls nicht verbunden. Ziel der Gemeinde Hipstedt, ist es, mit einer Festsetzung von maximalen Grundstücksgrößen die aufgelockerte Struktur und das Ortsbild des Ortes zu berücksichtigen und besonders das Postulat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umzusetzen.

Somit sind mit dem geplanten Vorhaben keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht bzw. keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das bisher schon zulässige Maß hinausgehen und einen Ausgleich erfordern würden.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Lärm-, Geruchs- oder Staubemissionen. Das Änderungsgebiet ist bereits teilweise mit Wohnhäusern bebaut. Nach Durchführung

des Bebauungsplanes wird das Plangebiet vollständig mit Wohngebäuden in offener Bauweise bebaut sein. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Bevölkerung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine wesentlichen Unterschiede.

5.4.2 Entwicklung des Gebiets ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne die Änderung des Bebauungsplanes würde das Änderungsgebiet im Rahmen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 14 mit Wohngebäuden bebaut werden.

5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Gemäß § 19 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soweit wie möglich zu vermeiden. Diesem Grundsatz wird durch Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten und der besonderen Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden. Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sind daher nicht erforderlich.

5.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

Da die Ergänzung der maximalen Grundstücksgrößen konkret den Bebauungsplan Nr. 14 und keinen anderen in der Gemeinde Hipstedt betrifft, bestehen keine Planungsalternativen. Zudem sind die übrigen Wohngebiete in Hipstedt bereits vollständig bebaut.

5.6.1 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

5.6.1.1 Angewendete technische Verfahren

Es wurden keine gesonderten technischen Verfahren angewendet.

5.6.1.2 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen des Monitorings sind nicht erforderlich.

5.6.2 Zusammenfassung

Mit der Festsetzung einer *maximalen* Grundstücksgröße ist es Ziel der Gemeinde, einerseits die aufgelockerte Struktur und das vorhandene Ortsbild weiterzuführen, andererseits aber, und dies insbesondere, auch das im § 1a Abs. 2 BauGB aufgestellte Postulat des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden umzusetzen.

Um mit dem vorhandenen Grund und Boden entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches schonend umzugehen und die in der Gemeinde vorhandenen Bauflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Struktur möglichst effektiv zu nutzen und um zu vermeiden, dass innerhalb kurzer Zeit wiederum landwirtschaftliche Flächen für die Wohnnutzung in Anspruch genommen werden müssen, hat sich die Gemeinde Hipstedt entschieden, die zulässige Größe der Baugrundstücke trotz des Wunsches Einzelner, mehrere Grundstücke zu einem großen Grundstück zusammenzulegen, zu beschränken. Zugleich soll eine möglichst große Vielfalt an Baugrundstücksgrößen zur Verfügung gestellt werden, um den unterschiedlichen Wünschen der Bauwilligen Rechnung tragen zu können.

In dem Parzellierungsplan ergeben sich verschiedene Bereiche mit unterschiedlich großen Baugrundstücken. Um diese Vielfalt an möglichen Grundstücksgrößen zu sichern, wird im Rahmen der Planänderung eine Unterteilung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilbereiche WA 1 bis WA 4 vorgenommen und die maximal zulässigen Grundstücksgrößen entsprechend der in den einzelnen Bereichen im Parzellierungsplan vorgesehenen maximalen Grundstücksgröße festgelegt. Gerade diese Vielfalt an Baugrundstücksgrößen soll weiterhin gewährleisten, auch in Zukunft möglichst allen Bauwünschen gerecht werden zu können.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 14 sind bisher einige Grundstücke verkauft und unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Parzellierungsplanes bebaut worden. Dies entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde. Darüber hinaus hat sich aber inzwischen ergeben, dass auch vermehrt der Wunsch nach sehr großen bzw. größeren Grundstücken besteht, als im Parzellierungsplan aufgezeigt. Da eine verbindliche Regelung fehlt, hat die Gemeinde Hipstedt aufgrund der bestehenden Rechtslage keinen Einfluss darauf, dass mehrere der im Parzellierungsplan vorgesehenen Grundstücke zu einem einzigen sehr großen Baugrundstück zusammengefasst werden.

Das Ziel der Gemeinde, in dem Baugebiet längerfristig Grundstücke für Bauwillige aus der Gemeinde zur Verfügung stellen zu können, ließe sich damit nicht verwirklichen. Die Folge wäre, dass über einen kürzeren Zeitraum weitere landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen und somit weitere Flächen versiegelt werden

müssten. Bei einem verminderten Angebot an Baugrundstücken ergibt sich zudem eine geringere Auslastung und Nutzung der in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, was zu Problemen führen kann. Auf Grund dieser aus der Sicht der Gemeinde negativen Entwicklung hat sie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 und eine Veränderungssperre beschlossen. Die Änderung betrifft fast den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.

Gegenüber der Fassung zur öffentlichen Auslegung wurde das Änderungsgebiet verkleinert: ein nordwestlicher Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (Flurstücke 361 und 362) wird nicht Bestandteil der Änderungssatzung, da hier bereits eine Zusammenlegung von zwei Grundstücken erfolgt ist und ein Bauantrag vorliegt. Die Antragsteller haben darauf vertraut, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch realisiert werden können. Diesem Vertrauensschutz trägt die Gemeinde Rechnung, indem sie die geplante Bebauung in diesem Einzelfall zulässt.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Änderungsgebietes als Wohngebiet hat bereits teilweise eine Bodenversiegelung bzw. -überbauung stattgefunden bzw. ist dies auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes möglich. Lebensräume, die für Tiere und Pflanzen Bedeutung haben könnten, fehlen in dem Gebiet. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 sind keine Beeinträchtigungen des Bodens verbunden, die nicht schon jetzt auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig sind. Daher ergibt sich auch kein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Aus dem Planvorhaben ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Hipstedt, den 04.09.2007

gez. Hinck
(Hinck)
Bürgermeister



09/2007

ANLAGE: Lageplan der betroffenen Allgemeinen Wohngebiete (WA 1- WA 4) im Maßstab 1:2.000

