

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingbommel

Samtgemeinde Ahlden
Bahnhofstraße 30
29693 Hodenhagen

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Zimmer: 310
Name: Frau Wortmann
Telefon: 05191 970-841
Telefax: 05191/970-99841
E-Mail: a.wortmann@heidekreis.de
Internet: www.heidekreis.de

Aktenzeichen: **61.22.012.006**
Antragsteller: Samtgemeinde Ahlden
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: Bebauungsplan Nr. 009 "Am alten Wasserwerk" mit öBV, mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 "Südosten der Ortslage", i.d.F. der 2. Änderung

Datum:
19.07.2022

Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bauleitplan wird seitens des Landkreises Heidekreis folgende Stellungnahme abgegeben.

Planungsrecht

Allgemein

Der teilweise im Planbereich liegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.1 „Südosten der Ortslage“ i.d.F. der 2. Änderung und dessen Teilaufhebung im Zuge der vorliegenden Planung wird weder in der Begründung unter 5. Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen aufgeführt, noch ist die Fläche der Teilaufhebung in der Planzeichnung dargestellt. Dies ist jeweils zu ergänzen.

Die geplante Nahwärmeversorgung soll entsprechend der Angaben in der Begründung erst im Bauantragsverfahren näher betrachtet werden. In der Planzeichnung ist dies bei gleichzeitiger Festsetzung einer konkreten zweckbestimmten Fläche nicht ausreichend. So ist beispielsweise nicht absehbar, welche Emissionen von dieser Anlage ausgehen, es ist lediglich ein Hackschnitzelheizkraftwerk genannt. Die Untersuchungstiefe hierzu, auch in Verbindung mit den Schallschutzmaßnahmen, welche sowohl hierfür, als auch für die in der Begründung gehandelten Emittenten, muss zumindest soweit gehen, dass eine grundsätzliche Umsetzung des finalen Bauleitplans gewährleistet ist.

Begründung

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die konkrete Größenordnung des Eigenbedarfs ist weiterhin genauer darzulegen.

4.2.2 „Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe“

Da Stellplätze und Garagen in § 12 BauNVO geregelt sind, und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO entsprechend separat betrachtet werden, ist dies hier zur Klarheit auch entsprechend differenziert aufzuführen und festzusetzen. Die aktuelle Beschreibung ließe die Vermutung zu, dass sowohl Garagen, Carports, als auch Gartenhäuser unter den § 14 BauNVO fallen. Vgl. hierzu auch Anmerkungen zur Planzeichnung.

Es wird ausschließlich für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt, um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern. Für Einzelhäuser wird keine Mindestgröße festgesetzt, dies ist entsprechend zu begründen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft wird der zu errichtende Lärmschutzwall entsprechend der textlichen Festsetzungen eingegrünt.

Gemäß der Planzeichnung befindet sich im Bereich des Hackschnitzelheizkraftwerks keine Eingrünung. Hierzu ist entsprechend Stellung zu nehmen, da hier nicht allein die Anlage, sondern insbesondere der Zweck der Eingrünung zur freien Landschaft thematisiert wird.

Planzeichnung

§ 4 Garagen, Nebenanlagen, § 23 BauNVO, Versorgungsanlagen, § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Zur Klarheit und besseren Lesbarkeit sollten die Themen in gesonderten Paragraphen angege-
ben werden.

§ 4.2

Es wird auf die festgesetzte Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eingegangen. In der Legende ist eine solche Fläche jedoch nicht aufgeführt. In der Planzeichenlegende findet sich diesbezüglich lediglich eine Fläche nach § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB. Dies ist entsprechend anzupassen bzw. auf einander abzustimmen.

Allgemeine Hinweise

IV Waldabstände

Die Sicherstellung der erforderlichen Waldabstände ist durch entsprechende Festsetzungen zu sichern und darzulegen.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Vorfeld der vorliegenden Planung fanden umfangreiche Abstimmungen zwischen der Gemeinde Hademstorf und der Unteren Naturschutzbehörde statt.

Gegenüber der Planung bestehen keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken. Folgendes bitte ich im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen:

Bei der Maßnahme für die Heidelerche handelt es sich um eine CEF-Maßnahme. Dies sollte zumindest in der Begründung ergänzt und erläutert (u. a. Verbotstatbestand der erheblichen Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der räumliche Zusammenhang des Maßnahmenstandortes zum Brutrevier gegeben und die festgesetzte Maßnahme aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich in Lage und Umfang geeignet, die Störung vorgezogen auszugleichen. Ich weise darauf hin, dass die Maßnahme bereits zum Zeitpunkt des Baubeginns wirksam sein muss. Soweit mit den Erschließungsarbeiten des Baugbietes erst zum Frühjahr begonnen wird, sollten nach Wirksamkeit der CEF-Maßnahme und vor Aufnahme der Bruttätigkeit Vergrämuungsmaßnahmen für die Heidelerche durchgeführt werden, um eine nachträgliche Aufgabe von Brutlegen zu vermeiden.

Ggfs. ist es möglich und sinnvoll, die externe Maßnahmenfläche auch durch eine zweimalige Mahd zu bewirtschaften. Die Pflegemaßnahmen sollten sich aufgrund der Lage der Maßnah-

menfläche im LSG „Aller-Leinetal“ und der Zielentwicklung zum LRT 6510 (Biotoptyp mesophiles Grünland) an den Bewirtschaftungsvorgaben der Schutzgebietsverordnung orientieren.

Die Pflege der Fläche Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ als Teil des Brandschutzstreifens sollte reptiliengerecht erfolgen, da Brandschutzstreifen regelmäßig Lebensraumpotenzial z. B. für Arten wie die Zauneidechse darstellen. Dementsprechend sollten die Pflegeintervalle extensiv gestaltet werden und es sollte eine abschnittsweise bzw. räumlich und zeitlich alternierende Flächen- bzw. Streifenmähd erfolgen. Die Schnitthöhe sollte hierbei mind. 10–15 cm betragen. Geeignete Geräte sind Hand-Balkenmäher, Freischneider oder Sensen. Entlang von Gebüsch, Hecken und einzelnstehenden Gehölzen sollten die Saumstrukturen (Altgrasbestände) erhalten werden.

Verkehr

Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Im Rahmen der Ausführung sollten die Sichtdreiecke eingetragen werden, damit die schwächeren Verkehrsteilnehmer gesehen werden.

Brandschutz

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn diese im Übrigen den vorgelegten Unterlagen, Planungsstand vom 03.11.2021, entsprechend umgesetzt werden.

Es wird jedoch zur geplanten Sicherstellung der ausreichenden Wasserversorgung der Hinweis gegeben, dass die geplante Menge nicht ausreichend ist. Aus der fachlichen Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Löschwasserversorgung von 1600l/ min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die angesetzte Anforderung an die Umfassungswände sowie die Bedachung bei der Gebäudeklassen nicht zwingend erforderlich sind. Es wird empfohlen neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung auch eine alternative Löschwasserentnahmestelle zu schaffen. Eine alternative Löschwasserentnahmestelle wäre z. B. ein Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Denkmalpflege

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

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.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Carstens