

Gemeinde Häuslingen, Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 4 „Wohngebiet Eilstorfer Weg“, 5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

1. Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB
2. Beteiligung der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange, § 4 (2) BauGB

Abwägungsvorschläge zu den genannten Verfahrensschritten

A) Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Dieses wird zur Kenntnis genommen.

B 1) Folgende Behörden und Träger öff. Belange sowie Nachbarkommunen haben keine Anregungen und Hinweise abgegeben:

- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle, vom 28.09.2022
- Nds. Landesbehörde f. Straßenbau und Verkehr, Verden, vom 18.10.2022
- Handwerkskammer, Lüneburg, vom 17.10.2022
- Landvolk Niedersachsen, vom 07.10.2022

Die übrigen beteiligten Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.

Dieses wird zur Kenntnis genommen.

B 2) Folgende Behörden und Träger öff. Belange haben Anregungen und Hinweise abgegeben / Stellungnahme der Gemeinde Böhme zu:

- Landkreis Heidekreis, Soltau, 11.10.2022

Zu dem o.g. Bauleitplan werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben.

Planungsrecht

Begründung

5.1 Begründung der Änderungs-Regelungen

Zwar handelt es sich bei den genannten, kleinen Nebenanlagen und Garagen in der Regel um verfahrensfreie Vorhaben. Die Verfahrensfreiheit gilt jedoch nur, sofern das öffentliche Baurecht eingehalten wird. Ob diese Vorhaben keiner Kontrolle unterliegen und die Festsetzung somit ins Leere laufen würde, sei dahingestellt - in der Praxis stellt sich dies oft anders dar. Hinsichtlich der neu hinzutretenden Vorschriften für die Einfriedungen sollte auf den Umgang mit Bestandsanlagen eingegangen werden, da auch diese teilweise nicht der Genehmigungspflicht unterliegen und sich somit die Frage nach dem Bestandsschutz stellen könnte.

Verfahrensvermerke

Die angegebenen Verfahrensvermerke sind hinsichtlich der letzten Änderungen zu überprüfen und zu überarbeiten.

Planzeichnung

Die „Planzeichnung“ ist aufgrund der gleichfarbigen Darstellung auch des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 3 „Im tiefen Horn“ nicht eindeutig. Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist nicht eindeutig ableitbar und somit zu überarbeiten.

Natur- und Landschaftsschutz

Für das Baugebiet liegt mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 ein rechtskräftiger B-Plan vor, der allerdings artenschutzrechtliche Belange nicht berücksichtigt. Die Flächen wurden über einen Zeitraum von ca. 25 Jahren extensiv genutzt, so dass sich entsprechend naturschutzfachlich hochwertige Strukturen eingestellt bzw. erhalten haben.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ergab sich der begründete Verdacht, dass Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet zu vermuten sind. Zum weiteren artenschutzrechtlichen Vorgehen erfolgten im Zeitraum März / April 2022 Abstimmungen der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Erschließungsträger GES und der Samtgemeinde Rethem. Zunächst sollte ein Fachgutachter beauftragt werden, der vor einer Weiterführung der Erschließungsarbeiten entsprechende Kartierungen im Gebiet durchführen sollte. Ein Ergebnis dieser Begehung / Kartierung liegt bislang nicht vor.

In der nunmehr vorliegende 5. Änderung sollen insbesondere Änderungen der örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) erfolgen. Die grundsätzliche Aufnahme eines Änderungsverfahrens bietet die Möglichkeit, auch zu klärende artenschutzrechtliche Belange (Zauneidechse) im Rahmen dieses Verfahrens abzuarbeiten, von denen die Gemeinde seit März / April 2022 Kenntnis hat. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre zu prüfen, ob durch die Kenntnis der Gemeinde zum problematischen artenschutzrechtlichen Sachverhalt Zauneidechse eine rechtliche Verpflichtung entsteht, eine entsprechende Prüfung der Umweltbelange in einem ergänzenden Verfahren nachzuholen (oder im vorliegenden Verfahren 5. Änderung). Der Einschätzung, dass Umweltbelange durch die Planung nicht betroffen sind, kann somit nur eingeschränkt gefolgt werden.

Gegenüber der Änderung der örtlichen Bauvorschriften bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken.

Denkmalpflege

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. 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.

- Stellungnahme der Gemeinde Häuslingen dazu / Beschlussvorschlag

Planungsrecht

Begründung

5.1 Begründung der Änderungs-Regelungen

Bezüglich der kleinen Nebenanlagen bleibt die Gemeinde bei ihrem Ansatz, diese nicht zu regeln, da dies in der Mehrzahl der Fälle in der Praxis problematisch wäre und davon im Übrigen auch keine erheblichen ortsbildwirksamen Auswirkungen ausgehen.

Zu Bestands-Einfriedungen erfolgt eine Klarstellung in der Begründung (Abschnitt 3).

Verfahrensvermerke

Die Verfahrensvermerke werden aktualisiert.

Planzeichnung

Dem Hinweis zur problematischen Abgrenzung des Geltungsbereichs kann nicht gefolgt werden. Im vorliegenden Fall der 5. Änderung erfolgt keine zeichnerische Festsetzung. Der Klarheit halber wird der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 nochmals in der Begründung abgebildet.

Natur- und Landschaftsschutz

Die Hinweise zur Zauneidechse werden zur Kenntnis genommen. Der Belang steht nicht in inhaltlichem Zusammenhang mit der vorgelegten Planänderung.

Unabhängig davon hat der Erschließungsträger zwischenzeitlich bei einem Fachbüro ein artenschutzfachliches Gutachten beauftragt, das zwischenzeitlich vorliegt: Büro LEWATANA, Rullstorf, vom 07.10.2022. Es wurden keine prüfungsrelevanten Reptilienarten nachgewiesen.

Insofern liegt dazu eine belastbare Aussage vor und es bleibt dabei, dass Umweltbelange durch die Planung nicht betroffen sind. Die Begründung wird dazu vollständigshalber ergänzt.

Denkmalpflege

Die Hinweise der Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Planwerk ergeben sich nicht.

Insgesamt ergeben sich aus der Stellungnahme des Landkreises keine Hinweise oder Bedenken, die einer Satzungsbeschlussfassung entgegenstünden.

Zusammenstellung im Auftrag:
H&P, Laatzen
Nov. 2022