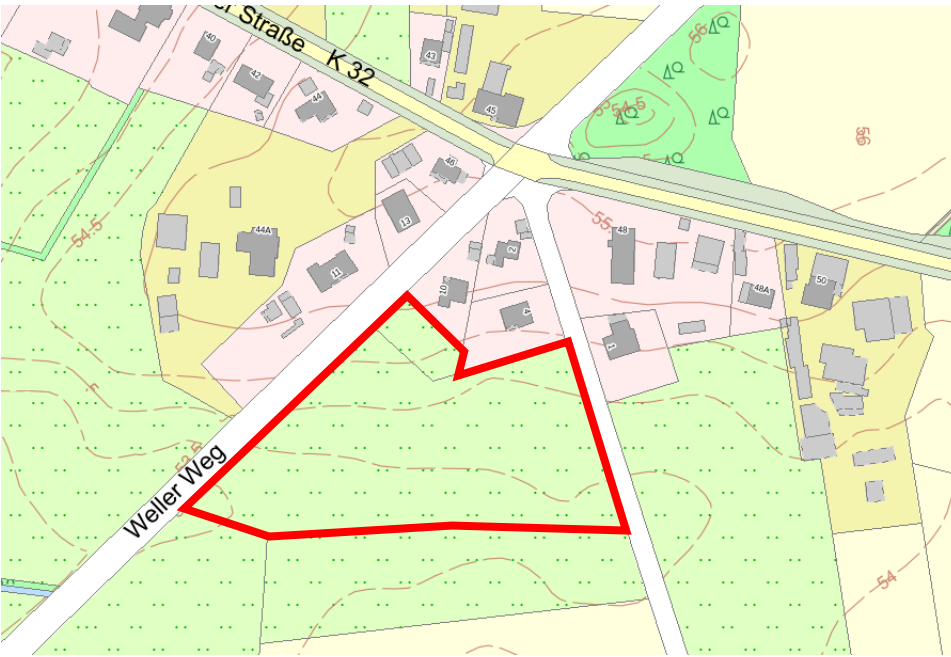


Bebauungsplan Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften

- Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Entwurfsberatung
- Beschluss über der Veröffentlichung sowie Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

BP Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg / Beetenweg“ mit ÖBVs



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

- die Größe des Plangebiets beträgt 13.770 m²
- die gegenwärtige Nutzung ist Grünland
- das Baugebiet schließt an den vorhandenen Siedlungsbereich an
- entlang der Grenzen befinden sich prägende Baumstrukturen
- das Gelände fällt nach Süden ab
- im Süden des Plangebiets befindet sich ein Graben
- das Grundwasser steht hoch an, sodass insbesondere eine erhöhte Bodenfeuchte besteht

Plangebiet – umliegende Siedlungsstruktur

- dörfliche Strukturen
- ein Vollgeschoss
- geneigte Dächer

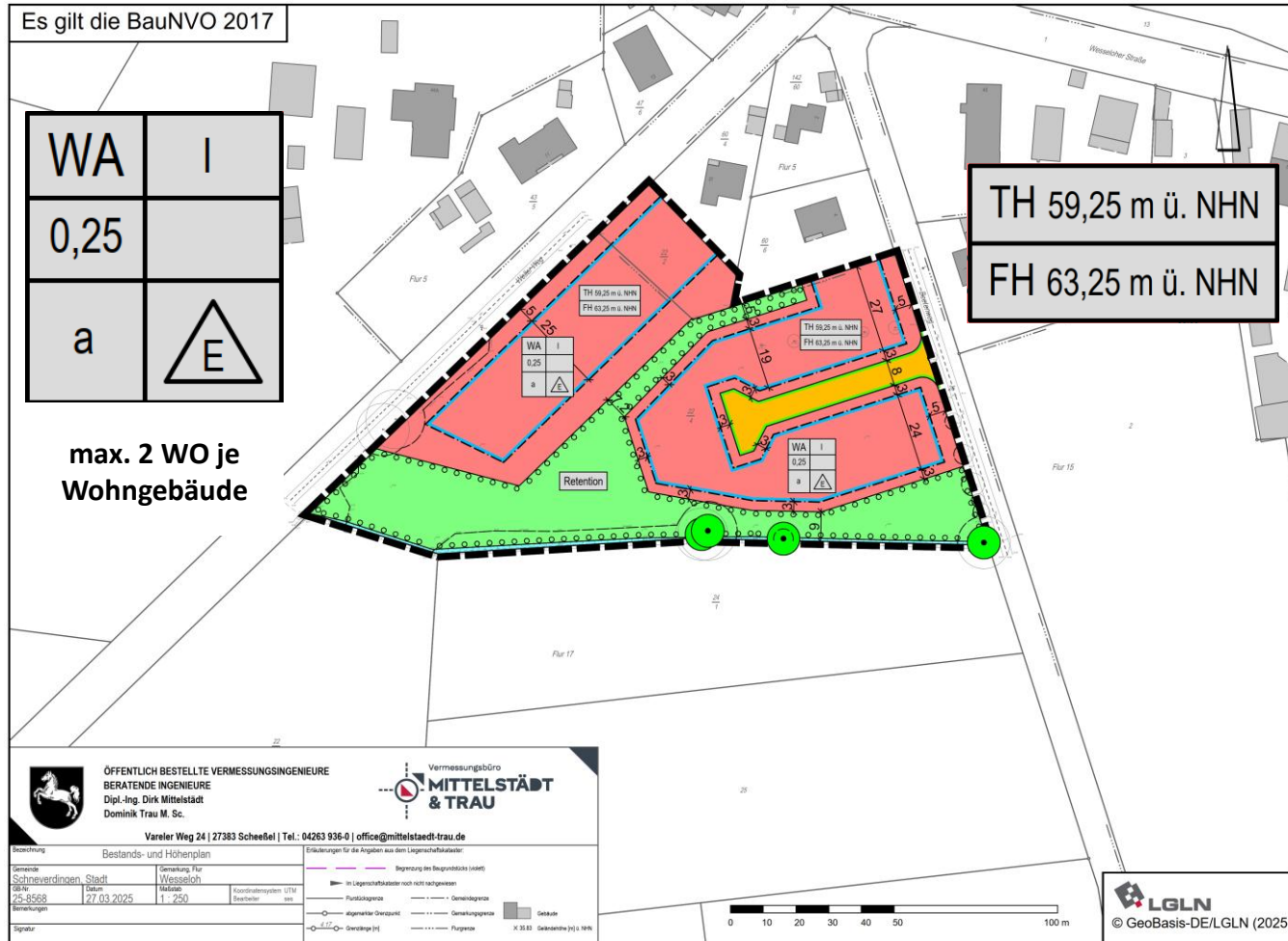


Plangebiet – landwirtschaftliche Nutzung im Bestand

- Grünland
- Bäume und Heckenstrukturen im Bereich der Grenzen



Planzeichnung Vorentwurf – Grundlage zur frühzeitigen Beteiligung



Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landkreis Heidekreis
2. Stadtwerke Schneverdingen-Neuenkirchen
3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen
4. Abfallwirtschaft Heidekreis
5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
7. Naturschutzbund Deutschland (NABU Heidekreis)
8. Deutsche Telekom Technik GmbH

Keine Anregungen:

1. Landkreis Harburg
2. Vodafone GmbH
3. Vodafone West GmbH
4. Gemeinde Bispingen
5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
6. Nds. Landesforsten
7. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade
8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle
9. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH
10. EWE Netz GmbH Oldenburg
11. ExxonMobil Production Deutschland GmbH

Private Stellungnahme:

- eine private Stellungnahme mit Hinweisen und Bedenken

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öff. Belange

Hinweis / Anregung	Abwägung
Landkreis Heidekreis	
Redaktionelle Hinweise zu Planzeichnung und Begründung (u.a. Rechtsgrundlagen, politische Gremien, Vermaßungen, Verzeichnisse, Flurstücksnummern)	➤ Planzeichnung und Begründung werden zum Entwurf korrigiert
Aussagen zur Daseinsvorsorge fehlen	➤ Begründung wird ergänzt
Aussagen darüber, ob Geruchsimmissionsgutachten tatsächlich vorhandenen Tierbestand oder genehmigte Tierzahlen betrachtet, fehlen	➤ Geruchsimmissionsgutachten berücksichtigt genehmigte Tierzahlen, Begründung wird ergänzt
Artenschutzrechtliche Fachbeiträge sind als Anlage aufzuführen	➤ Fachgutachten sind keine Anlagen zur Begründung
Prüfung von Standortalternativen ist zu konkretisieren	➤ Begründung wird konkretisiert, Standortentscheidung erfolgt jedoch auf Ebene des FNP

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öff. Belange

Hinweis / Anregung	Abwägung
Landkreis Heidekreis	
• Grünfläche im südlichen Bereich kann nicht als technische Anlage zur Versickerung und zur Kompensation dienen	➤ Kenntnisnahme, keine technische Anlage vorgesehen
• Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers	➤ Begründung wird ergänzt, Verweis auf Planzeichnung sowie Ergebnisse der vorliegenden Baugrunduntersuchung
• Klarstellung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 (Vorgabe Dachneigung)	➤ Örtliche Bauvorschrift wird ergänzt
• Allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung	➤ Begründung wird ergänzt
• Allgemeine Hinweise zur Denkmalpflege	➤ Vorhandene Hinweise werden an Formulierung angepasst

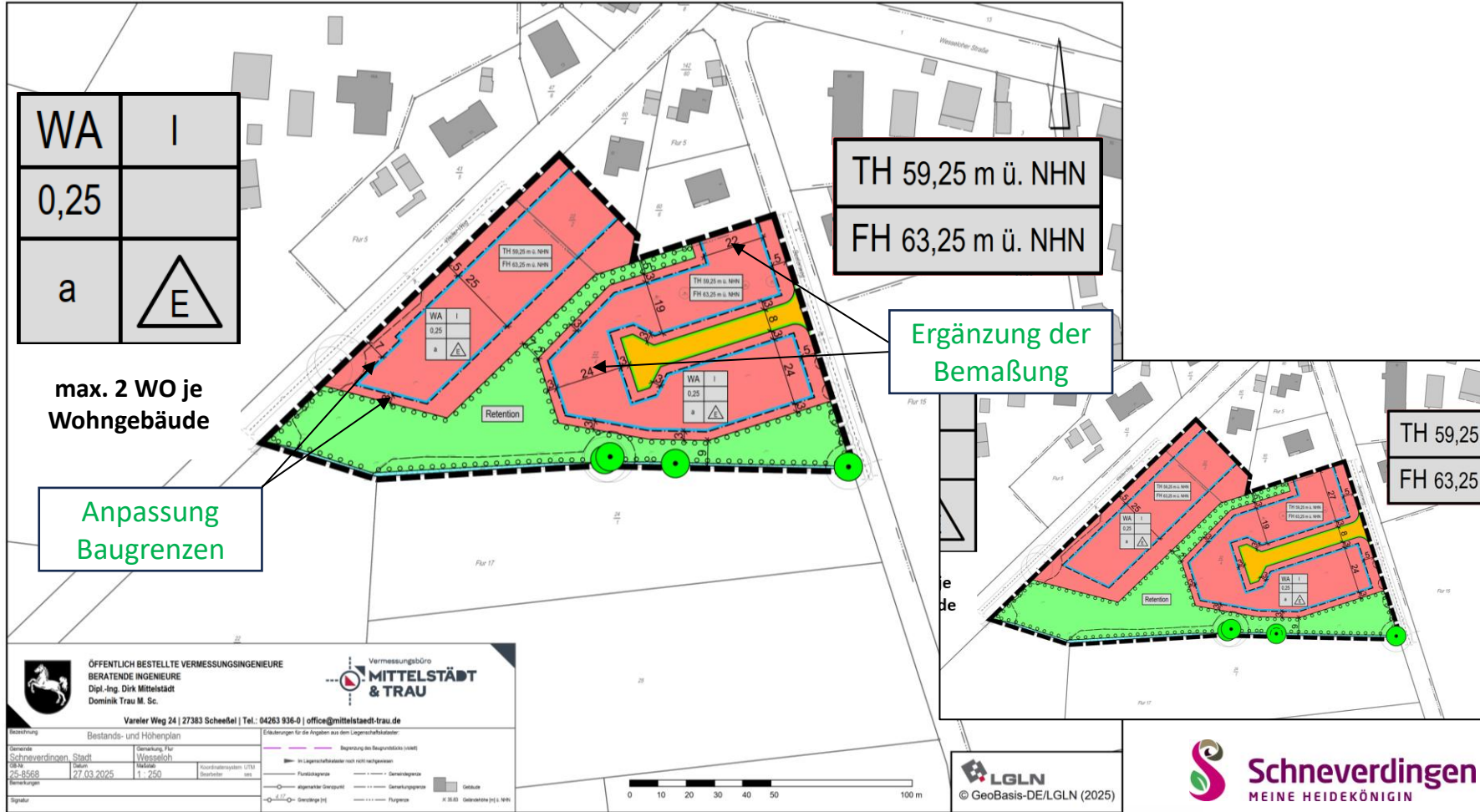
Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öff. Belange

Hinweis / Anregung	Abwägung
Abfallwirtschaft Heidekreis	
Hinweis, dass Planstraße aufgrund Abmessungen nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahrbar ist; Bitte um Festsetzung Sammelplatz	➤ Kenntnisnahme, Verzicht auf Festsetzung Sammelplatz aufgrund geringer Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten ➤ Begründung wird ergänzt
NABU	
Bitte um Aufnahme einer textlichen Festsetzung zu fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung	➤ Textliche Festsetzungen werden ergänzt
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	
Hinweis auf Lage innerhalb eines Hubschrauber- und Kampjettieffflugkorridors	➤ Kenntnisnahme, Planunterlagen werden ergänzt ➤ Keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten

Wesentliche Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Hinweis / Anregung	Abwägung
Private Stellungnahme	
• Hinweis auf Brutplatz der Schleiereule in der Nähe • Hinweis auf Vorkommen weiterer schützenswerter Vogelarten • Hinweis auf Fledermäuse	➤ Kenntnisnahme, Verweis auf Gutachten: durch Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst
• Bitte um Prüfung von Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen	➤ Festsetzung zu Beleuchtung wird ergänzt.
• Hinweis auf Nähe des Plangebietes zu Naturschutzgebiet	➤ Kenntnisnahme, aus Planung ergibt sich keine Fernwirkung
• Zweifel an Methodischer Vorgehensweise der artenschutzrechtlichen Untersuchung	➤ Kenntnisnahme, Gutachten entspricht gängigen Standards, auch UNB teilt Zweifel nicht
• Alternative Standorte aus naturschutzfachlicher Sicht besser geeignet	➤ Kenntnisnahme, betrifft eher Ebene des FNPs ➤ Hoher naturschutzfachlicher Wert der Fläche liegt nicht vor

Planzeichnung Entwurf Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf



Wesentliche textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

8. Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

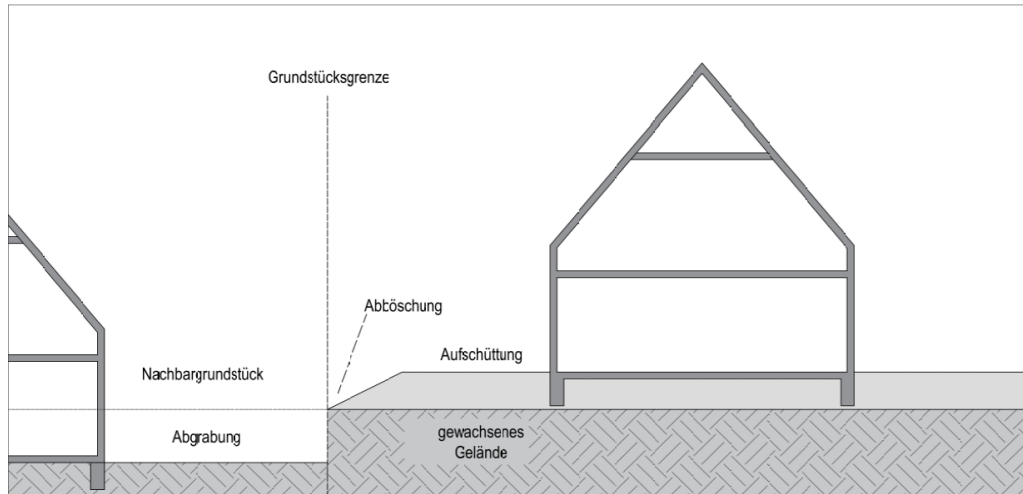
- **Anfallendes Regenwasser** befestigter Oberflächen ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum **zu versickern** oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden.
- Die Versickerung auf den privaten Grundstücken darf ausschließlich **über flache Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 0,3 m erfolgen**. Das Wasser muss den Versickerungsmulden oberflächlich zugeführt werden.
- In den Bereichen der Baugrundstücke, in denen die Versickerungsmulden zur Oberflächenentwässerung gelegen sind, **muss das Baugrundstück auf mindestens 54,55 m ü. NHN aufgehöhht werden**.
- Der **Abstand der Versickerungsmulden zum Gebäude muss mindestens dem 1,5-Fachen** der Baugrubentiefe des Gebäudes entsprechen. Unterirdische Versickerungslösungen wie Rigolen und Sickerschächte sind nicht möglich.

Wesentliche textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

12 Naturschutzfachlich-grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

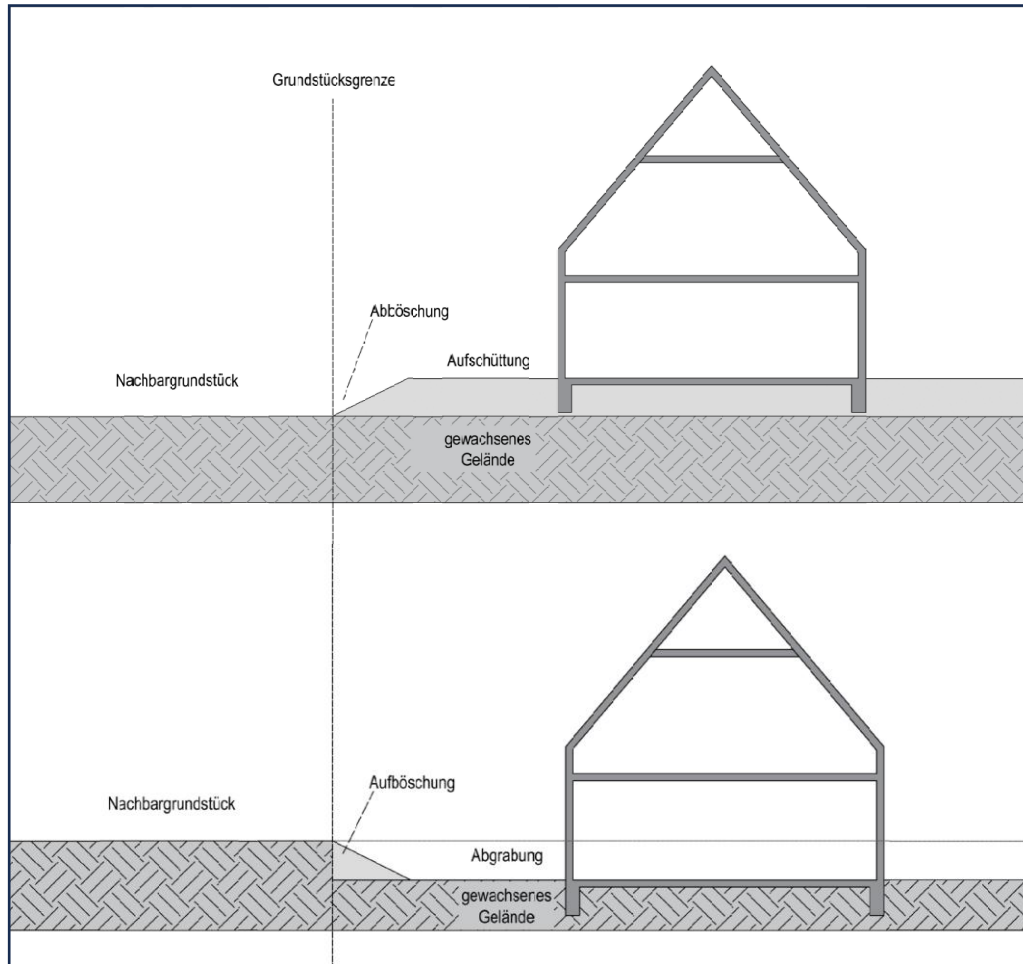
- 12.2 Eingriffsminderung / vorsorgender Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 und 25b BauGB
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum **Erhalt festgesetzten Einzelbäume** sind zu erhalten und bei Abgang in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Verursacher des Abganges artgleich zu ersetzen. Die festgesetzten Kronentraufbereiche sind zum Schutz des Wurzelraums von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- **Grundstücks- oder Gebäudeaußenbeleuchtung / -bestrahlung** ist unzulässig, ausgenommen mit Abschaltvorrichtung versehene und / oder bewegungsgesteuerte Beleuchtung zum Zwecke der Markierung von Zuwegungen und Hauseingangsbereichen, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB.
- Zur Reduzierung von **Lichtimmissionen** sind **nur Lampen mit gerichtetem Licht** zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

Grafik zur Veranschaulichung der Geländemodellierung BG Lerchenstert



Ausschließlich bei Aufhöhungen muss auf die Höhe des natürlichen Geländes angeglichen werden. Bei Abgrabungen ist dies nach den Vorgaben des Bebauungsplans nicht notwendig.

Grafik zur Veranschaulichung der Geländemodellierung Wesseloh



Angleichung von
Höhenunterschieden
Durch Ab- und Aufböschungen

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung inklusive des Umweltberichts werden beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Wesseloh Nr. 4 „Wohngebiet Weller Weg/ Beetenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung inklusive des Umweltberichts werden gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht und ergänzend öffentlich ausgelegt. Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Wesentliche textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

- **Bodenbewegungen und Geländemodellierungen** sind im Sinne des Bodenschutzes nur im notwendigen Umfang zur Herstellung der festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen zulässig. Zu der festgesetzten Höhenlage wird auf die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 8 verwiesen. Soweit technisch erforderlich, sind Bodenbewegungen auch im Zusammenhang mit der Herstellung von Zufahrten sowie der zweckentsprechenden Gestaltung der Außenanlagen zulässig.
- **An allen Grundstücksgrenzen sind Aufschüttungen und Abgrabungen** des natürlichen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Böschungen oder vergleichbar gestaffelte Geländemodellierungen auszugleichen. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:2 oder flacher auszubilden.
- **Stützmauern, Winkelstützen und vergleichbare Anlagen zur Geländesicherung sind an den Grenzen zu Nachbargrundstücken bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,50 m zulässig.** Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind sie bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,10 m zulässig. Die sichtbare Höhe bemisst sich ab der jeweils niedrigeren angrenzenden Geländeoberfläche.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf benachbarten Grundstücken eine einheitliche Geländehöhe hergestellt wird, nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Entwässerung gesichert ist.