

instara

26. Änderung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplan Nr. 53 „Windhornsfeld“ Samtgemeinde Hambergen / Gemeinde Hambergen

Entscheidungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB / Scoping)

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)

(Proj.-Nr. 27729-190 / Stand: 09. März 2020)

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 18.02.2020 ab 18.30 Uhr in Form einer Bürgerversammlung statt.

Folgende Anregungen, Hinweise und Fragen wurden vorgebracht:

1. Ist es auch nach Abschluss der Bürgerversammlung möglich weitere Anregungen und Hinweise vorzubringen?
2. Wann wurde die Vermessung der Bäume durchgeführt? Nach oder vor den Baumfällungen auf dem Ackergrundstück?
3. Wie lange dauert es bis zur Realisierung der Planung?
4. Wer ist Eigentümer der Plangebietsflächen?
5. Wie kann der Schutz der zu erhaltenden Bäume gewährleistet werden?

6. Wie groß sind die Baugrundstücke bei der linken Baumreihe?

7. Wieviele Grundstücke werden entstehen?

8. Es wurde darum gebeten die hinter der Planung stehenden Konzepte zu erläutern:

- Zu 1. Dies ist auch nach der Versammlung möglich. Zudem bietet die noch anstehende Öffentliche Auslegung die Möglichkeit, an der Planung zu partizipieren.
- Zu 2. Die Karte der Bestandseinmessung datiert auf den 17.07.2019. Sie erfolgte nach Fällung der Bäume auf dem Ackergrundstück.
- Zu 3. Voraussichtlich bis zum Jahresende zzgl. 3 Monate für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung.
- Zu 4. Der bisherige „alte“ Eigentümer.
- Zu 5. Entweder über eine Festsetzung als zu erhaltender Einzelbaum oder als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen und Gewässern. Da es hier um den konkreten Erhalt der einzelnen Bäume geht, erfolgt eine Einzelbaumfestsetzung. Bei Verstößen gegen diese Festsetzung handelt es sich dann um eine Ordnungswidrigkeit.
- Zu 6. Die Größen für diese Grundstücke belaufen sich auf ca. 750 bis 800 m². Die durchschnittlichen Größen über das gesamte Plangebiet liegen bei ca. 950 m².
- Zu 7. Es entstehen nach dem derzeitigen Konzept 32 Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten, d. h. 64 Wohneinheiten sowie 3 Mehrfamilienhäuser mit maximal 6 Wohneinheiten, d. h. in der Summe 82 Wohneinheiten. Anstelle der Einzelhäuser könnten auch Doppelhäuser entstehen, wobei die Zahl der Wohneinheiten sich dann nicht verändern würde.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

<p>a) das politische Konzept</p> <p>b) das städtebauliche Konzept</p> <p>9. Ist vorgegeben, auf welchen Grundstücken Einzel- oder Doppelhäuser zu bauen sind?</p> <p>10. Wie ist die Gestaltung der südlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, da große Bäume zu viel Laub führen und dies nicht gewünscht wird.</p>	<p>Zu 8a) Ziel der Politik ist es, den seit etlichen Jahren andauernden Stillstand in der Entwicklung von Wohnbauflächen im Hauptort Hambergen zu beenden. Dazu wurden Jahrelang verschiedenste Flächen untersucht und Eigentümergespräche geführt. Diese hatten fast ausschließlich das Ergebnis, dass keine Bereitschaft gezeigt wurde, Flächen für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Dies betrifft auch Flächen, die in Bebauungsplänen bereits als Baugebiete festgesetzt sind. Mit dem in Rede stehenden Plangebiet konnte endlich eine Fläche gefunden werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen ein adäquates Angebot gegenüber zu stellen.</p> <p>Zu 8b) Im Jahr 2018 wurde durch den Kommunalverbund Niedersachsen Bremen eine Studie zur „Regionalen Wohnungsmarktbeobachtung“ vorgestellt. Im Ergebnis besitzt die Samtgemeinde die höchste Quote an Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, was ursächlich auch auf die noch vorhandenen Hofstellenstrukturen zurückzuführen ist, die von immer weniger Personen bewohnt werden.</p> <p>Ein weiteres Ergebnis der Studie ist die Feststellung, dass gerade in den Hauptorten ein vielfältiges Angebot an Wohnformen geschaffen werden muss, um die Menschen in ihrer Region, in ihrer Heimat zu erhalten. Nur damit werden perspektivisch die zentralen Orte in der Lage sein, ihre Versorgungsinfrastruktur und Ausstattung mit sozialen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen zu erhalten. Daher ist es städtebauliches Ziel mit dem in Rede stehenden Plangebiet sowohl für junge Familien, als auch ältere Mitbürger, die eine kleinere Wohnfläche wünschen, ein vielfältiges Angebot zu schaffen.</p> <p>Zu 9. Nein, eine grundstücksbezogene Vorgabe erfolgt nicht im Bebauungsplan.</p> <p>Zu 10. Es ist die Anlage eines niedrigen Walles innerhalb einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dieser Wall ist mit Gehölzen zu bepflanzen. Da es sich um die südliche Grenze der Baugrundstücke handelt, soll eine Vorgabe zu Pflanzung von Einzelbäumen nur sehr zurückhaltend erfolgen, um die Nutzung von Solar- oder Photovoltaikanlagen nicht zu stark einzuschränken.</p>
---	---

Anregungen und Hinweise

11. Wann wird der Verkauf der Grundstücke erfolgen?
12. Bis wann muss dann eine Bebauung erfolgen? Gibt es eine Frist?
13. Es wurde angeregt, bei der Vergabe der Baugrundstücke Anwohner aus Hambergen zu bevorzugen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass es dazu bereits Vergabemodell gibt.
14. Es wurde nachgefragt, wo die naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen liegen.
15. Wie wird der verminderte Luftaustausch durch die geplante Bebauung berücksichtigt und der Aspekt der Klimaerwärmung durch die zusätzlichen Dachflächen?

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

- Zu 11. Dies hängt ab vom Fortschritt der Bauleitplanverfahren und kann aktuell nicht beantwortet werden.
- Zu 12. Von Seiten der Gemeinde erfolgt keine diesbezügliche Vorgabe, allerdings wird der Vorhabenträger dafür Sorge tragen, dass eine Bebauung der Grundstücke innerhalb von 3 bis 5 Jahren erfolgt. Damit soll bewirkt werden, dass das Plangebiet zu keiner „Dauerbaustelle“ wird und die auch der Endausbau der Erschließung möglichst schnell vorgenommen werden kann.
- Zu 13. Gerade für den Hauptort ist es rechtlich zulässig und gewünscht neue Bürger zu gewinnen. Zudem ist die Definition der „Hamberger“ sehr schwierig, da es auch etliche ehemalige Bürger gibt, die gerne wieder zurückkommen würden. Daher soll diesbezüglich keine Vorgabe erfolgen. Aufgrund der extrem hohen Nachfrage ist es zudem eher vorgesehen, auf ein „neutrales“ Losverfahren zurück zu greifen.
- Zu 14. Derzeit ist noch keine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt, so dass auch noch keine Flächen benannt werden können.
- Zu 15. Da es sich bei der Norddeutschen Tiefebene um einen grundsätzlich windaustauschstarken Landschaftsraum handelt, bestehen bezüglich einer Verminderung des Luftaustausches im Falle der Bebauung keine Bedenken.

Im Hinblick auf einen Anstieg der Klimaerwärmung durch die zusätzlichen Dachflächen ist zu berücksichtigen, dass östlich angrenzend ein Waldgebiet vorhanden ist, welches im Zuge der Photosynthese auch eine Verdunstungsleistung erbringt, die sich abkühlend auswirkt. Zudem liegen für ländliche Wohngebiete keine Studien vor, die eine diesbezügliche Auswirkung belegen. Lediglich für Großstädte bestehen Erkenntnisse, dass hier um bis zu 3 Grad höhere Temperaturen anzutreffen sind, als im Umland. Dies wird allerdings nicht nur durch die Dachflächen, sondern den insgesamt deutlich höheren Versiegelungsgrad, aber auch weitere Faktoren wie Abgase bewirkt.

Anregungen und Hinweise

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

16. In welcher Höhe werden die Grundstückspreise liegen?

Zu 16. Angestrebt sind € 70 bis 80 / m², wobei die Kosten für die Abwasserbeseitigung aktuell noch nicht beziffert werden können. Zudem können noch Zusatzkosten, z. B. für eine Glasfaserversorgung, entstehen, wobei auch diese noch nicht benannt werden können. Der Kaufpreis bewegt sich daher voraussichtlich am oberen Ende der benannten Bandbreite plus optional dem Erschließungsbeitrag an den WAV.

17. Bis wohin ist der Ausbau des westlichen Feldweges vorgesehen?

Zu 17. Der Ausbau soll nur bis zum Abzweig der Planstraße in das Gebiet erfolgen. Der weitere Verlauf bleibt in der derzeitigen Form bestehen. Eine Erschließung der dort angrenzenden Grundstücke über den Feldweg ist nicht vorgesehen.

18. Es wird angeregt, von der bestehenden Wendeanlage aus einen Stichweg in den Wald vorzusehen, um den Wald für Spaziergänge nutzen zu können.

Zu 18. Da sich der Wald im Privateigentum befindet, bedarf es hierzu einer Abstimmung mit dem Eigentümer. Grundsätzlich besteht zwar das Recht Wald (auch Privatwald) zu betreten, dies aber nur auf den vorhandenen Wegen, so dass ein neuer Weg dementsprechend dann nur an einen vorhandenen Weg anbinden könnte, wobei am Waldrand kein Weg besteht. Die Gemeinde wird mit dem Grundstückseigentümer Kontakt aufnehmen und die Möglichkeit der Anlage eines Weges klären.

19. Durch den Baustellenverkehr wird es zu Straßenschäden kommen. Zudem wird befürchtet, dass sich eine „Rennstrecke“ entwickelt, wenn die Grundstücke bebaut sind.

Zu 19. Die vorhandenen Straßen sind uneingeschränkt für den Straßenverkehr gewidmet und dürfen daher entsprechend genutzt werden. Dies betrifft sowohl Altanlieger, als auch neue Bürger und den Baustellenverkehr. Zudem besitzen die Straßen ein Alter, das es in absehbarer Zeit ohnehin erforderlich machen wird, Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Sollte im Rahmen des Baustellenverkehrs allerdings eine mutwillige Zerstörung festgestellt werden, muss der Unternehmer für die Schadenbeseitigung sorgen. Dies gilt aber grundsätzlich bei jedweder Straßennutzung.

Die Bedenken, dass sich eine „Rennstrecke“ entwickeln wird, werden nicht geteilt, da es sich bereits aktuell um einen Zone-30-Bereich handelt und zudem nur Anlieger die Straßen befahren werden. Grundsätzlich können verkehrsregelnde Maßnahmen durch straßenrechtliche Anordnung jederzeit vorgesehen werden und sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Anregungen und Hinweise

20. Es wird positiv gesehen, dass seit der ersten Vorstellung der Planung die Ideenskizze weiterentwickelt wurde und so weit es geht die Bäume an der westlichen Grenze erhalten werden, aber auch die Anzahl der Mehrfamilienhäuser reduziert wurde. Im Hinblick auf den Baustellenverkehr werden keine Bedenken gesehen, da er wie auf jeder anderen Straße auch als übliche Nutzung hinzunehmen sei. Abschließend wurde die Aussage getroffen, dass das neue Baugebiet erfreulicherweise neue Menschen und neues Leben in die Ortschaft bringt.
21. Was beinhaltet die Erschließung? Auch das Abwasser?
22. Es wurde nachgefragt, warum in dem Wohngebiet „stilles Gewerbe“ zugelassen werden soll.
23. Es wurde nachgefragt, ob auch die bestehende Bebauung mit Glasfaser versorgt werden kann, wenn dieses im neuen Baugebiet verlegt wird.
- Im Anschluss bzw. im Nachgang der Veranstaltung wurden noch folgende Anregungen und Hinweise gegeben:**
24. Es sollten auch kleinere Grundstücke mit ca. 400 m² vorgesehen werden, um für die Generation 50+ die Errichtung von kleinen ebenerdigen Häusern zu ermöglichen.
25. Es wurde angeregt, auch Wohnungen für Senioren vorzusehen und nicht nur für Junge Menschen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

- Zu 20. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- Zu 21. Die Grundstücke werden voll erschlossen veräußert. Allerdings kann für die Abwasserbeseitigung auch eine Regelung zum Tragen kommen, die eine direkte Zahlung der Kosten für den Abwasseranschluss zwischen Grundstückskäufer und Versorgungsträger, dem Wasser- und Abwasserverband (WAV), vorsieht.
- Zu 22. In dem Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Für diese Gebietskategorie ist in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bundeseinheitlich geregelt, welche Nutzungen zulässig sind. Dazu zählen entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO auch „*die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe*“. Ziel dieser Regelung ist es, eine wohnortnahe Versorgung der Bürger zu ermöglichen. Auch in den bestehenden Wohngebieten existiert bereits diese Möglichkeit, so dass die Gemeinde auch für das neue Baugebiet diese Option anbieten möchte.
- Zu 23. Grundsätzlich ist dies sinnvoll, Gemeinde und Vorhabenträger werden darauf hinwirken.
- Zu 24. Aktuell sind keine Regelungen für eine Mindestgrundstücksgröße vorgesehen, so dass auch die nebenstehende Anregung umgesetzt werden könnte.
- Zu 25. Mit dem Geschosswohnungsbau soll auch für diese Menschen ein Angebot geschaffen werden, der Anregung wird damit gefolgt.

Anregungen und Hinweise

26. Es wurde angeregt die Grundstücke für den Geschößwohnungsbau nach Norden zu verschieben, um eine Verschattung für das nördlich angrenzende Einzel-/Doppelhausgrundstück zu vermeiden. Im Norden sei im Bereich der Wendeanlage ausreichend Platz vorhanden, so dass eine Verschattung hier nicht zu befürchten sei.
27. Anregung, das westliche Feldgehölz nochmals auf seinen Waldstatus hin zu überprüfen.

Entscheidungsvorschlag einschl. Begründung

- Zu 26. Der Anregung wird nicht gefolgt, da die drei höchsten Gebäude dann am Eingang des Plangebietes und in direkter Nachbarschaft von Bestandsbebauung entstehen würden. Im Gegensatz dazu entscheiden sich die Käufer des nördlich der Mehrfamilienhäuser gelegenen Grundstückes mit dem Wissen um eben diese Situation für einen Kauf.
- Zu 27. Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss fand am 12.06.2019 ein Ortstermin mit den zuständigen Behörden (Untere Waldbehörde, Forstamt Nordheide Küste, Forstamt der Landwirtschaftskammer Niedersachsen) statt, um zu überprüfen, ob es sich bei dem westlichen Gehölzbestand im Wald im Sinne des Gesetzes handelt, und welche Abstände zu den festgestellten Waldbeständen einzuhalten sind. Im Ergebnis wurde von der Unteren Waldbehörde die Aussage getroffen, dass es sich bei dem westlichen Feldgehölz nicht um Wald handelt. Das Erfordernis einer nochmaligen Überprüfung wird daher nicht gesehen.

Ausgearbeitet: Bremen, den 09. März 2020

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen