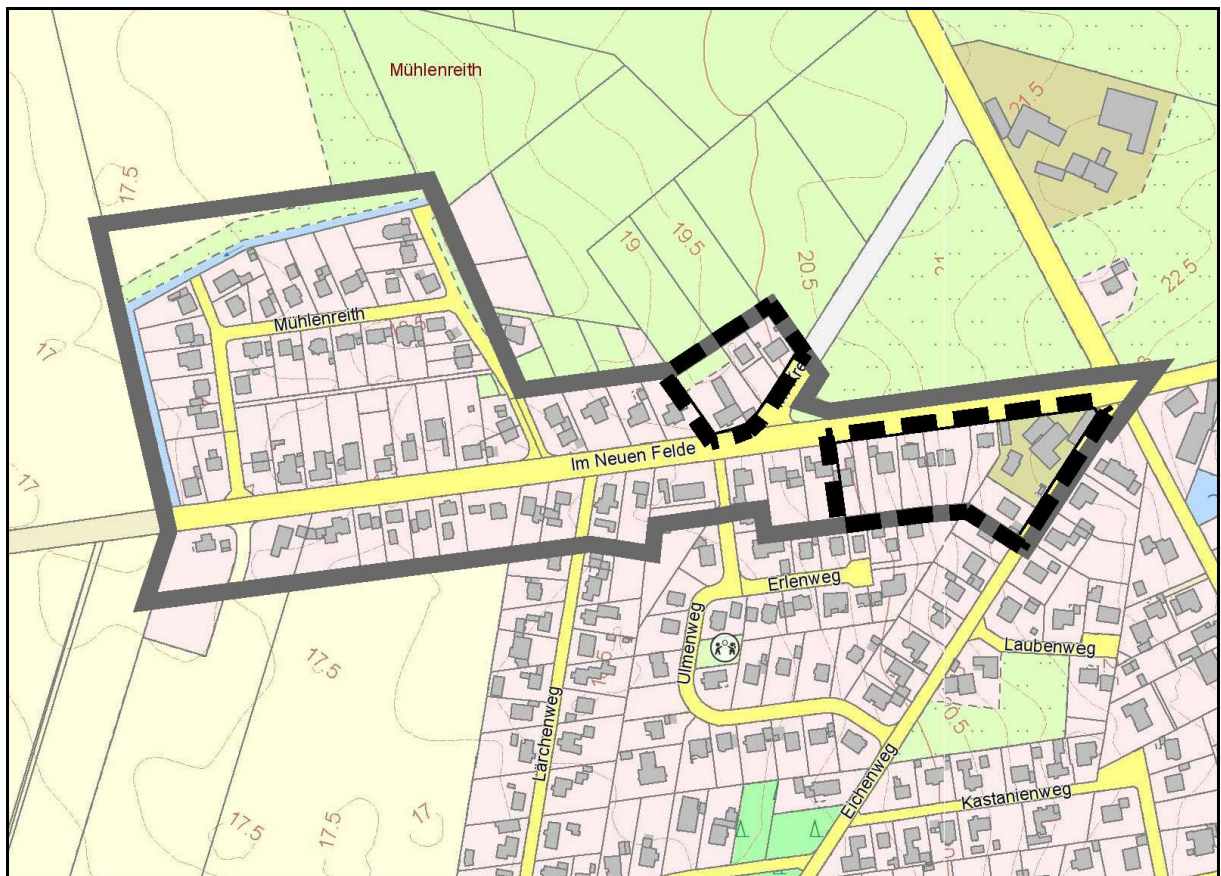


FLECKEN LANGWEDEL

Bebauungsplan Nr. 4
4. Änderung
„Mühlenreith“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnerstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|--|----|
| 1 | Anlass und allgemeine Zielsetzung | 4 |
| 2 | Verfahren | 4 |
| 3 | Lage und Bestand | 5 |
| 4 | Planungsvorgaben | 6 |
| 4.1 | Flächennutzungsplanung | 6 |
| 4.2 | Bebauungsplanung | 7 |
| 5 | Auswirkung der Änderungsplanung | 8 |
| 5.1 | Art der Nutzung | 8 |
| 5.2 | Andere Festsetzungen | 8 |
| 6 | Immissionsschutz | 9 |
| 7 | Natur und Landschaft | 9 |
| 7.1 | Artenschutz | 11 |
| 8 | Verkehr | 12 |
| 9 | Infrastruktur | 12 |
| 10 | Abwägungsergebnisse | 12 |
| 10.1 | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung | 12 |
| 10.2 | Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit | 13 |
| 11 | Flächenbilanz | 13 |
| 12 | Hinweise | 13 |
| 13 | Verfahrensvermerke | 14 |

1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELSETZUNG

In den bebauten Ortslagen im Flecken Langwedel gelten seit langem einige Bebauungspläne, deren Festsetzungen dem aktuellen Stand der Nutzungen kaum noch entsprechen. Aufgrund von Strukturveränderungen in der Landwirtschaft und im Gewerbe sind die damals vorgenommenen Festsetzungen zur Art der Nutzung im Bestand teilweise überholt. Viele früher vorhandene landwirtschaftliche Betriebe oder Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nicht mehr vorhanden. Die betroffenen Gebäude dienen nach der Nutzungsaufgabe entweder nur noch dem Wohnen oder der Hobbytierhaltung, ehemalige Nebengebäude stehen leer. Oft wurde der alte Gebäudebestand auch beseitigt und ein neues Wohnhaus wurde an dessen Stelle errichtet. Die so lediglich noch planerisch vorhandenen Dorf- und Mischgebiete haben sich also einseitig in Richtung Wohnnutzung entwickelt und weisen keine oder eine zu geringe Mischung von gewerblichen, landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzungen auf. In Gebieten, für die eine Nutzungsmischung vorgesehen ist, ist eine quantitative Mischung der jeweiligen Nutzungsarten geboten, wobei keine der Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren darf. Tendiert ein Gebiet in seinen Nutzungen bereits zu stark in eine Richtung (hier wohnbauliche Nutzung), kann die Baugenehmigungsbehörde weiteren Nutzungen dieser Art die Genehmigung verweigern.

In den Teilen des Gemeindegebietes, wo vorherrschende Wohnnutzung langfristig sinnvoll ist, soll sie als Hauptnutzung zur weiteren Entwicklung auch in die verbindliche Bauleitplanung übernommen werden. Dazu ist nun eine Änderung von verschiedenen Bebauungsplänen im Flecken Langwedel erforderlich.

Aktueller Planungsbedarf ergibt sich in Völkersen im Bebauungsplan Nr. 4 in den Bereichen südlich der Straße Im Neuen Felde und nordwestlich der Straße Im Krei, welche im Bebauungsplan bislang als Dorfgebiete festgesetzt sind. Da das Gebiet auch langfristig durch Wohnbebauung geprägt sein wird, wird die Festsetzung über die zulässige Art der Nutzung in den Änderungsbereichen entsprechend geändert.

2 VERFAHREN

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 dient der Innenentwicklung von Völkersen durch Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächliche Bestandsituation innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 BauGB

| | |
|---|---|
| zu erfüllende Bedingung | Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m ² , ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang |
| Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änd. | zulässige Grundfläche WA 3.570 m ² Andere Pläne im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang werden nicht aufgestellt oder geändert. |
| Ergebnis | Bedingung erfüllt, da Größe der Grundfläche < 20.000 m ² |

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 4 BauGB

| | |
|---|---|
| zu erfüllende Bedingung | Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG unterliegt. |
| Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änd. | Festsetzung von Wohngebieten begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben. |
| Ergebnis | Bedingung erfüllt |

§13a Abs. 1 Nr. 1 Satz 5 BauGB

| | |
|---|---|
| zu erfüllende Bedingung | Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000) |
| Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änd. | Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. |
| Ergebnis | Bedingung erfüllt |

3 LAGE UND BESTAND

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Ortslage von Völkersen. Er besteht aus zwei Teilbereichen. Der südöstliche Teilbereich befindet sich südlich der Straße Im Neuen Felde und westlich des Eichenweges. Der nordwestliche Teilbereich befindet sich nördlich der Straße Im Neuen Felde und westlich der Straße Im Krei. Die Bebauung im Plangebiet wird hauptsächlich wohnbaulich genutzt.

Neben einigen Einfamilienhäusern verschiedener Bauzeiten ist im Änderungsbereich noch älterer Gebäudebestand der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung vorhanden. Zuletzt wurden diese allerdings auch nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Hierbei ist insbesondere die ehemalige Hofstelle zwischen der Straße Im Neuen Felde und dem Eichenweg zu nennen. Die Nebengebäude stehen leer oder werden als Lager- und Unterstellflächen genutzt.

Im südöstlichen Teilbereich befindet sich am Eichenweg eine Schotterfläche mit einer Trafostation.

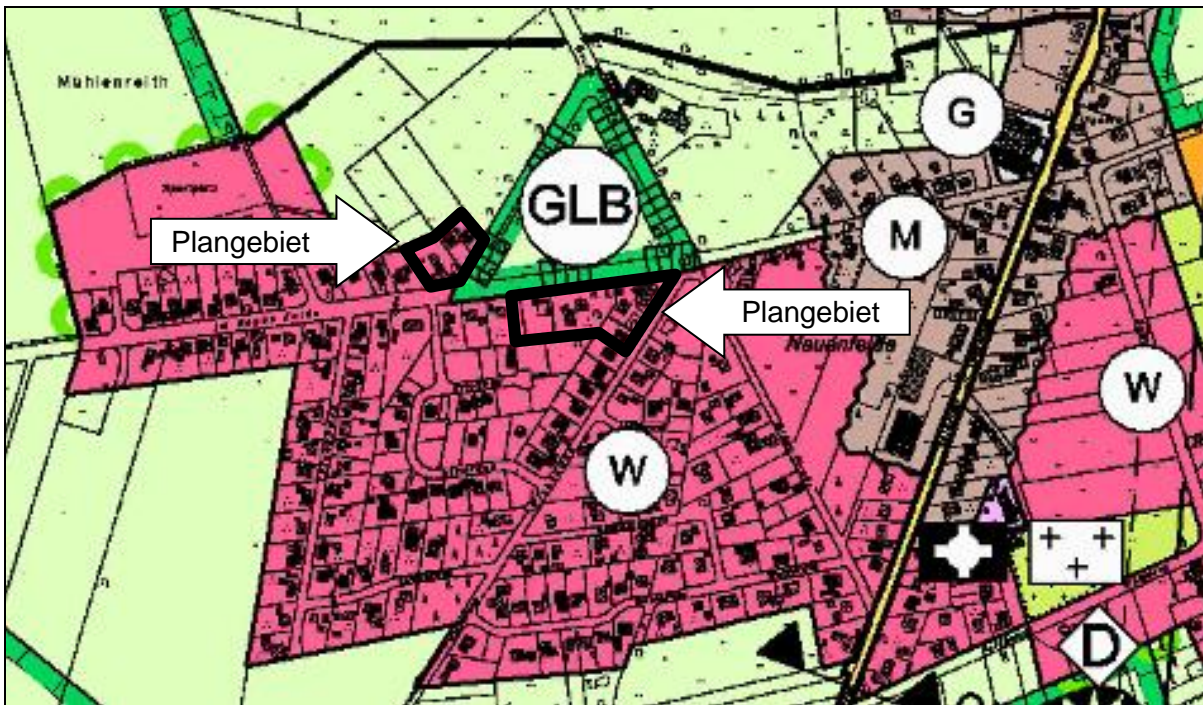
Westlich, südlich und östlich des Änderungsbereiches setzt sich die bebaute Ortslage überwiegend mit Einfamilienhäusern fort.

Nördlich des Plangebietes schließt eine Grünfläche an, die von Eichen umgeben ist. Weiter nördlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel wurde am 19.04.2002 wirksam.



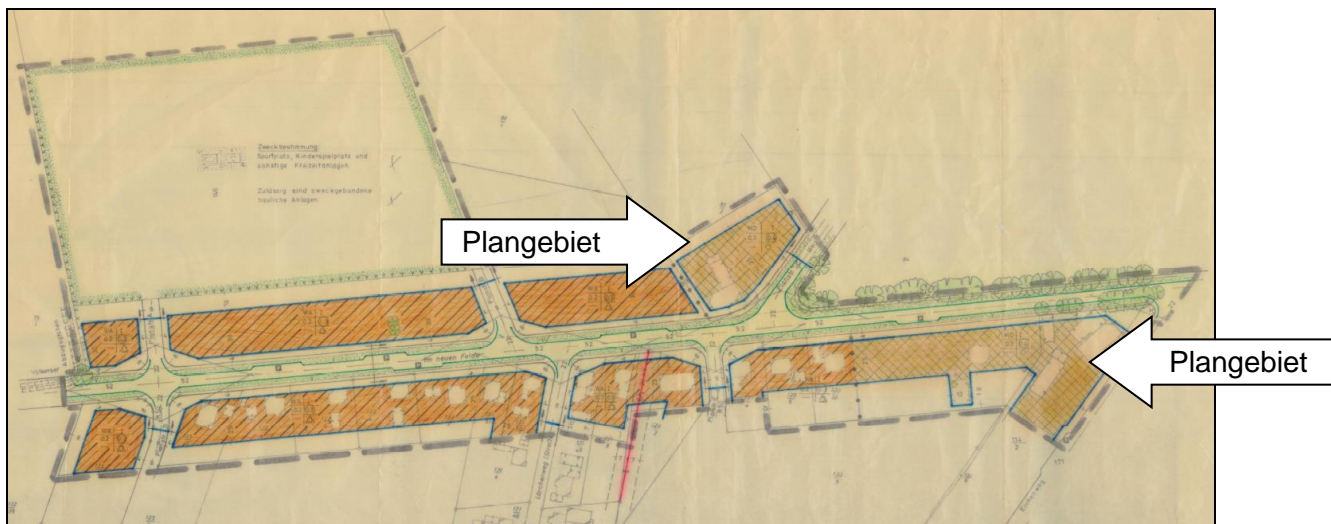
Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Durch die vorliegende Planung wird die Art der Nutzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde am 10.10.1981 rechtskräftig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die bereits bebauten Bereiche zwischen den Straßen Im Neuen Felde und Eichenweg mit den großen Gartenbereichen und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb als Dorfgebiete festgesetzt. Teile der rückwärtigen Gartengrundstücke wurden von der überbaubaren Fläche ausgenommen.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4, Stand: Erstaufstellung (ohne Maßstab)

Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

- Dorfgebiet MD
- max. ein Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4
- offene Bauweise (Teilbereich nördlich der Straße)
bzw. offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern (Teilbereich südlich der Straße)

Für den Änderungsbereich ist die BauNVO 1977 anzuwenden.

Westlich des Änderungsbereichs sind entlang der Straße Im Neuen Felde Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden. Nördlich dieser Allgemeinen Wohngebiete wurde zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz, Kinderspielplatz und sonstige Freizeitanlagen“ festgesetzt. Entlang der Straßenverkehrsfläche sind weitere Grünflächen als Straßenbegleitgrün in den Plan aufgenommen worden.

Bisher wurde der Bebauungsplan dreimal geändert. Der Änderungsbereich der vorliegenden Planung ist durch diese Änderungen jedoch nicht betroffen.

5 AUSWIRKUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

5.1 ART DER NUTZUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der bereits zum Teil bebaute Bereich entlang der Gemeindestraße Im Neuen Felde überplant. Im westlichen Bereich des Plangebietes sowie im Bereich der heutigen Kreuzung mit der Straße Im Krei waren zu diesem Zeitpunkt noch landwirtschaftliche Betriebe aktiv, so dass dort Dorfgebiete im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

Im Laufe der Zeit wurden die landwirtschaftlichen Aktivitäten jedoch immer mehr aufgegeben, so dass sich in dem Plangebiet keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mehr befinden. So wie auf den übrigen Grundstücken findet hier Wohnnutzung statt. Gewerbebetriebe sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Diesem Nutzungswandel trägt die Änderungsplanung Rechnung, in dem nun als zulässige Art der Nutzung Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Damit kann im Änderungsbereich so wie in dessen Nachbarschaft verstärkt Wohnnutzung stattfinden. Die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung im Rahmen einer gemischten Nutzung ist in diesem Teil Völkersens nicht zu erwarten, da das Plangebiet und die Umgebung hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist und für diese Nutzungen besser geeignete Standorte an zentraler Stelle in Völkersens vorhanden sind.

Durch diese Nutzungsänderung werden keine städtebaulichen Konflikte ausgelöst, da die Erschließung der Flächen gesichert ist, die Wohnnutzung keinen erheblichen Immissionen aus der Umgebung ausgesetzt (siehe Kap. 6 Immissionsschutz) ist und weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft nicht zu erwarten sind.

5.2 ANDERE FESTSETZUNGEN

Alle anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Flächen und Erschließung sowie grünordnerische Festsetzungen bleiben von dieser Änderungsplanung unberührt und gelten unverändert weiter. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und die Festsetzungen haben sich für eine weitere bauliche Entwicklung an dieser Stelle als geeignet erwiesen. Außerdem sollen die Baumöglichkeiten hier nicht beschnitten werden, um Umnutzungen von alter Bausubstanz und innerörtliche Nachverdichtungen zu ermöglichen.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und damit der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist das Auftreten von Geruchsmissionen zu prüfen.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich innerhalb eines Abstandes von 120 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltungsanlagen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 84 „Grüne Straße“ und der damit verbundenen Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wurde durch die Geo-Net Umweltconsulting GmbH ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen erstellt. Der Bebauungsplan Nr. 84 grenzt im Osten direkt an das vorliegende Plangebiet, weswegen die damaligen Untersuchungen für eine Einschätzung der möglichen Immissionen in diesem Änderungsverfahren dienen können. Im dem Gutachten aus dem Jahr 2007 wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan Nr. 84 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten entlang der Straße Im Neuen Felde die Geruchsbelastung bei Wahrnehmungshäufigkeiten unter 10 % lagen. Der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionswert gem. Geruchsmissionsrichtlinie GIRL von 0,10, der einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von bis zu 10% der Jahresstunden entspricht, wird nicht überschritten (6 %). Die benachbarte Ecksituation Im Neuen Felde/Eichenweg wurde bei der Immissionsdarstellung mit erfasst und für diesen Bereich wurde ein Wert von 5,8 % angegeben. Auch für den Bereich Ecke Im Krei kann aus dem Gutachten abgeleitet werden, dass der Immissionswert von 10 % nicht überschritten wird.

Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter eingeschränkt, da durch die bereits bestehenden Schutzansprüche der Wohnnutzung östlich des Plangebietes eine Ausdehnung von geruchsintensiven Nutzungen bereits begrenzt wird.

Das Plangebiet ist auch sonst keinen Immissionen z.B. aus Verkehrs- oder Gewerbelärm ausgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Emissionen aus dem Gebiet beschränkt, da nun in der Regel nur noch Vorhaben zulässig sind, die das Wohnen nicht stören, so dass auch bei der Umsetzung dieser Änderungsplanung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die über das bisherige Maß hinausgehen.

7 NATUR UND LANDSCHAFT

Bei den Änderungsteilbereichen handelt es sich um Bereiche in der Ortslage von Völkersen.

In dem Plangebiet befindet sich zwischen der Gemeindestraße Im Neuen Felde und dem Eichenweg eine alte Hofstelle mit größeren alten Gebäuden und befestigten Flächen. Die Bewirtschaftung der Hofstelle wurde inzwischen aufgegeben. In diesem Bereich befinden sich entlang der Straße größere Gehölzstrukturen aus Eichen. Zudem befindet sich auf einem Grundstück im Eichenweg eine Trafo-Station. Diese Fläche ist mit Schotter befestigt, da der Bereich um die Trafo-Station herum als Lagerplatz oder Stellfläche genutzt wird.

In den übrigen Teilen des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, die aus Einzelhäusern mit modernen Haus- und Ziergärten besteht.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten in dem Fall, dass in einem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 4 schon seit 1981 bestehen.

Mit der nun vorgenommenen Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Das Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen und Verlauf der Verkehrsflächen bleiben unverändert. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und die Baumöglichkeiten sollen hier im Sinne der Innenentwicklung beibehalten werden, um Umnutzungen von alter Bausubstanz und Nachverdichtungen zu ermöglichen. Da im Änderungsgebiet aber zukünftig bei Bauvorhaben die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden ist, wird das Maß der zulässigen Versiegelung im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage begrenzt. Eine Überbauung der Grundstücke mit Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist dann auf 50 % der zulässigen GRZ begrenzt, während diese Flächen vorher nicht angerechnet wurden. Für das Schutzgut Boden in Wechselwirkung mit dem Boden-Wasserkreislauf tritt damit eine Verbesserung bzw. Sicherung des gegenwärtigen Zustandes ein.

Dem Änderungsbereich benachbart liegt der gem. § 29 BNatSchG geschützte Landschaftsbestandteil „Eichen-Dreieck“ (LB-VER 6). Hierbei handelt es sich um eine durch die Straßen Im Neuen Felde, Im Krei und Grüne Straße umschlossene, dreieckige Fläche, deren Ränder von alten Eichen gesäumt werden. Die Fläche selber wird als Grünland- bzw. Weidefläche und Reitplatz genutzt. Bei der Umsetzung dieser Änderungsplanung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses geschützten Bereiches zu erwarten.

Eine Änderung in Bezug auf grünordnerische Festsetzungen tritt ebenfalls nicht ein, da die bisherigen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen unverändert bestehen bleiben.

7.1 ARTENSCHUTZ

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen die Realisierung der Planung dauerhaft hindern könnten und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken würden.

Auch wenn sich der Bebauungsplan mit artenschutzrechtlichen Problemen auseinandergesetzt hat, befreit dies im Baugenehmigungsverfahren und auch bei der genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen nicht von der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote, da sich die örtlichen Verhältnisse seit Inkrafttreten des Plans wesentlich geändert haben können.

Im Hinblick auf die mögliche Bedeutung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Vogelarten ist von der Betroffenheit allgemein verbreiteter Arten in Ortslagen auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Baum- und Gebäudestrukturen ist das Vorkommen von Fledermäusen möglich. Es wird aber davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, da geeignete Ausweichmöglichkeiten in den nachbarschaftlichen Bereichen vorhanden sind. Es handelt sich hier um eine alte Ortslage, die insgesamt durch alte Gebäude und Gehölze (z.B. benachbartes GLB) in verschiedener Ausprägung geprägt ist. Die ökologische Funktion wird auch bei der Umsetzung der Planung weiterhin erfüllt, da die Änderung der Art der Nutzung sich nicht auf diese Eigenschaft auswirken wird.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sollte die Beseitigung von Gehölzen sowie Gebäuden nicht zwischen Mitte März und Mitte Oktober erfolgen oder es ist eine naturschutzfachliche Begleitung der Maßnahme vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung von Beschränkungen bei Gebäude- und Gehölzentfernung im Gebiet und dessen Umgebung sind keine weiteren Anforderungen zum speziellen Artenschutz (hier Brutvögel und Fledermäuse) zu erwarten und es liegen keine artenschutzrechtlichen Vorgaben vor, die die Umsetzung der Planung dauerhaft verhindern. Vorhandene Baurechte bleiben bestehen, wie bisher ist die Einhaltung des Artenschutzes bei der Planung von Bauvorhaben zu prüfen. Vorgezogene Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

8 VERKEHR

Die Änderungsplanung betrifft die festgesetzten Verkehrsflächen nicht. Durch die Änderung der zulässigen Art der Nutzung ist die Funktion der Verkehrsanlagen nicht betroffen.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Langwedel-Völkersen Mühle“ und „Langwedel-Völkersen Prüser“, die sich in fußläufiger Entfernung (jeweils in ca. 500 m) zum Plangebiet befinden, an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Von dort verkehren die Linien 704 und 760 des VBN und verbinden das Plangebiet im Rahmen des Schulbusbetriebes mit dem Hauptort Langwedel, dem Mittelzentrum Verden und dem Ort Fischerhude im Flecken Ottersberg.

9 INFRASTRUKTUR

Die Änderungsteilbereiche sind mit allen Leitungen zur Ver- und Entsorgung erschlossen. Die Müllabfuhr in dem Gebiet ist über die Abfuhrsatzung des Landkreises Verden geregelt.

Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, dessen Entwässerung bereits geregelt ist. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Ver- und Entsorgung dieser Bereiche.

Im Plangebiet befindet sich eine Trafo-Station der EWE. Durch die vorliegende Änderung sind keine Beeinträchtigungen dieser Anlage zu erwarten.

10 ABWÄGUNGSERGEBNISSE

10.1 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Landkreis Verden, 11.05.2016

Die Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers wurden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, dessen Entwässerung bereits geregelt ist. Das im Gebiet anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 11.04.2016

Der Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt, wurde zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um ein innerörtliches Baugebiet, in dem auch nach dem Krieg schon mehrfach Baumaßnahmen stattgefunden haben. Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung haben sich bisher nicht ergeben. Zur Sicherheit wurde eine kostenpflichtige Luftbildauswertung für das Plangebiet beauftragt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat nach Auswertung der Luftbilder mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Bombardierungen stattgefunden haben.

10.2 ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) fand am 19.05.2016 statt. Hier sind keine Anregungen vorgebracht worden.

10.3 ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.07.2016 bis zum 12.08.2016. Hier sind keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.2016 benachrichtigt worden. Von den Trägern öffentlicher Belange sind ebenfalls keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht worden.

11 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich 1,19 ha

12 HINWEISE

Dieser Bebauungsplanänderung liegt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche **Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf **Altablagerungen** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum Schutz der Population von (streng) **geschützten Arten** (z.B. Fledermäuse, Brutvögel) dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit von Mitte März bis Mitte Oktober für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fallende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden und die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wird.

13 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 öffentlich in der Zeit vom 12.07.2016 bis zum 12.08.2016 ausgelegen.

Langwedel, den 30.03.2017

gez. Brandt
.....
Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat des Flecken Langwedel zusammen mit der als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 in der Sitzung am 30.03.2017 beschlossen.

Langwedel, den 30.03.2017

gez. Brandt
.....
Bürgermeister