

Gemeinde Hatten
Bebauungsplan Nr. 71
„Streekermoor / Gemüsehof“

Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalte der Planung

Am östlichen Siedlungsrand von Sandkrug befindet sich nördlich des Mühlenweges bzw. östlich des Lüningswegs ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich seit Jahren auf die Produktion von Spargel, Erdbeeren und Weihnachtsbäumen spezialisiert hat.

Der Betriebseigentümer beabsichtigt seinen Betrieb an diesem Standort entsprechend der wirtschaftlichen Erfordernisse auszubauen. Zur Absicherung des Betriebs und für die weitere wirtschaftliche Entwicklung plant der Eigentümer derzeit vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden für seine Mitarbeiter, die hier bislang nicht zulässig waren. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Hatten das Ziel, für den vorhandenen Betrieb die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Bauvorhaben zu schaffen.

Da sich der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb und die geplanten baulichen Vorhaben nicht in die Gebietssystematik der BauNVO eingliedern, ist bezüglich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Im Sondergebiet „Gemüsehof“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Betriebe zur Erzeugung, Verarbeitung wie auch Vermarktung der gartenbaulichen Erzeugnisse,
- Nebenanlagen und Lagerflächen wie -räume, die in Verbindung mit den zulässigen Nutzungen stehen,
- Stellplätze für den durch die im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf,
- Wohngebäude und Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben zugeordnet sind, und
- Wohngebäude und Wohnungen für Mitarbeiter einschließlich der Saisonarbeitskräfte, die in den im Geltungsbereich zulässigen Betrieben beschäftigt sind.

Da die Errichtung der Wohngebäude bzw. Wohnungen für Mitarbeiter (einschließlich Saisonarbeitskräfte) nur in dem westlichen Teilbereich des Plangebietes erfolgen soll, wird das Sondergebiet „Gemüsehof“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend gegliedert und eingeschränkt. Die Grundflächenzahl ist hier mit 0,3 und die Gebäudehöhe mit 8,0 m festgesetzt. Im restlichen Geltungsbereich ist die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt. Die Baugrenzen lassen im Bereich des derzeitigen Gemüsehofes eine große Flexibilität zu, während die Baugrenzen im Bereich der geplanten Wohnungen für Mitarbeiter lediglich drei eng begrenzte Baufelder zulassen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde gem. § 2(4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Bei Durchführung der Planung werden ca. 2.500 m² Boden neu versiegelt (Flächenverbrauch). Vorhandene Gehölze werden soweit möglich erhalten. Bei Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Da das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück versickert wird, verändert sich die Grundwasserneubildung nicht. Es sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten. Durch die Errichtung von Gebäuden am Westrand des Gebietes entstehen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft.

Zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind externe Kompensationsmaßnahmen zum einen unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend (lineare Laubgehölzpflanzung) und zum anderen 3,8 km südöstlich des Plangebietes vorgesehen (standortgerechte Pflanzung von Laubgehölzen).

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 02.08.2018 durch eine Auslegung der Unterlagen im Rathaus durchgeführt. Neben der Einsicht wurde Gelegenheit zur Erörterung und zur Äußerung von Anregungen gegeben. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Nachbarkommunen sowie **der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurde mit Anschreiben vom 29.06.2018 und Bitte um Stellungnahme bis zum 02.08.2018 durchgeführt. 13 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken sowie Hinweise kundgetan. Es gingen Hinweise und Anregungen zu folgenden Themenbereichen ein: Raumordnung, Artenschutz, Kompensationsmaßnahmen, Bauverbotszone an Kreisstraße, Baugrund, öffentlicher Personennahverkehr, Versickerung des Niederschlagswassers, Brandschutz, Lärmschutzbereich Standortübungsplatz, Kampfmittelbelastung und Leitungen. Diese wurden geprüft und führten nach erfolgter Abwägung im Wesentlichen zu folgenden Änderungen und Ergänzungen:

- Erarbeitung einer qualifizierten Potenzialanalyse zum Artenschutz
- Konkretisierung der externen Kompensationsmaßnahmen
- Ergänzung eines Hinweises zur Luftbildauswertung hinsichtlich von Kampfmitteln
- Hinweis auf Bauverbotszone in Begründung

Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.09.2018 bis zum 29.10.2018. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die **Beteiligung** der Nachbarkommunen sowie **der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurde mit Anschreiben vom 20.09.2018 und Bitte um Stellungnahme bis zum 24.10.2018 durchgeführt. Sieben Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken sowie Hinweise kundgetan. Die Themenbereiche waren weitgehend identisch mit den o.g. Themen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Darüber hinaus wurden Ergänzungen der artenschutzrechtlichen Hinweise vorgeschlagen sowie Hinweise zu den Kompensationsmaßnahmen gegeben.

Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Dem Vorschlag des Landkreises wurde gefolgt und westlich an den Geltungsbereich angrenzend auf ca. 700 m² eine 5 m breite lineare Gehölzpflanzung als externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Die artenschutzrechtlichen Hinweise wurden angepasst.

Berücksichtigung von Planungsalternativen

Die Gemeinde hat im Verlauf des Planungsprozesses alternative Standorte und Ausrichtungen der geplanten Wohnungen für Mitarbeiter geprüft und sich dann entschieden, mit den Baufenstern die Lage der zukünftigen Gebäude recht genau vorzugeben.

Der Rat der Gemeinde Hatten hat den Bebauungsplan Nr. 71 in seiner Sitzung am 19.12.2018 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.03.2019 rechtsverbindlich geworden.