

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Hesepe	06.10.2021	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	06.10.2021	Ö			
Verwaltungsausschuss	14.10.2021	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 166 "Im Rehhagen,, mit örtlichen Bauvorschriften
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Bezugsvorlage WP 11-16/0175

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 „Im Rehhagen“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 166 „Im Rehhagen“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Entwurf der Begründung wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurden eine Umweltprüfung und eine spezielle Artenschutzprüfung vorgenommen, sowie eine schalltechnische Beurteilung und eine wassertechnische Vorplanung einschl. Versickerungsnachweis erarbeitet, wodurch die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Der Geltungsbereich wird um den südlich verlaufenden Fußweg auf dem Flurstück 37/5, sowie um das Flurstück 32/21 und Teilbereiche der Flurstücke 29/4 und 29/2 erweitert.

Sachverhalt / Begründung:

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 166 „Im Rehhagen“ wird die Liegenschaft der Landesaufnahmestelle (LAB) im Ortsteil Hesepe überplant, um den Weiterbetrieb der bestehenden Nutzungen langfristig zu sichern und für die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft ein geordnetes Planungs- und Baurecht zu schaffen. Neben der bauplanerischen Absicherung der bereits überbauten Flächen der LAB ist auch die Erweiterung in südwestlicher Richtung um das Flurstück 37/4 Bestandteil der Planung. Hierbei handelt es sich um eine Reservefläche mit einer mittelfristigen Entwicklungsabsicht, die bereits im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ist. Aktuelle bauliche Maßnahmen beziehen sich auf die Sanierung von Bestandsgebäuden und die Nachverdichtung durch

Neubaumaßnahmen innerhalb der Liegenschaft.

Im Bebauungsplan ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Asyl/Flüchtlinge“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen, wobei nur der Liegenschaft dienende Nutzungen zulässig sind. Die Baugrenzen orientieren sich an den Feuerwehrumfahrten und die bauliche Ausnutzung sieht maximal zwei Geschosse vor, wie in der Örtlichkeit bereits vorzufinden. Wesentliche Wald- und Grünflächen sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt und stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Für das Aufstellungsverfahren wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung mit Eingriffsregelung und spezieller Artenschutzprüfung (SAP) durchgeführt, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu beschreiben und bewerten. Im Zuge der Umweltprüfung wurde ein Kompensationsdefizit von 11.477 WE ermittelt, das über den Flächenpool „Lindwehr“ auf den Flurstücken 3/8 und 46/6 der Flur 10 in der Gemarkung Hesepe ausgeglichen wird. Für die Inanspruchnahme von Waldflächen ist ein Waldersatz mit einer Flächengröße von 30.410 m² zu erbringen. Der Waldersatz erfolgt über den Kompensationsflächenpool „Hof Igel“ auf dem Flurstück 149/40, Flur 4 und auf dem Flurstück 12/9, Flur 5 in der Gemarkung Schleptrup.

Im Plangebiet sind artenschutzrechtlich relevante Tierarten aus den Artengruppen der Fledermäuse und der Brutvögel ermittelt worden. Das Plangebiet hat nachweislich eine hohe Bedeutung für streng geschützte Arten von Fledermäusen. Im Zuge der Untersuchung wurde an dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudekörper 17 ein essentiell bedeutsames Wochenstubenquartier kartiert, welches Bestandteil eines Quartiersverbundes innerhalb des Plangebietes ist. Ein Abriss würde wegen des Verlustes einer bedeutsamen Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand des § 44 (1) BNatSchG führen. Unter Berücksichtigung folgender im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen ist kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand des § 44 (1) BNatSchG zu erwarten:

- Bau- und Erschließungsmaßnahmen, die zu einer Entfernung von Brutmöglichkeiten führen können, müssen außerhalb der Brutsaison erfolgen,
- erforderliche Sanierungs-, Umbau- oder Abrissarbeiten an Gebäuden und/oder –teilen mit einer Quartiersfunktion für Fledermäuse sind im Zeitraum von Mitte September bis Anfang April zu beginnen und durch einen Fledermauskundler zu begleiten,
- die Dachüberstände des Gebäudekörpers 17 dienen als Stammquartier und sind solange zu sichern bis nachweislich keine Quartiersfunktion mehr besteht,
- Baumfällarbeiten müssen am Ende der Sommeraktivitätsperiode der Fledermäuse und vor deren Winterschlafphase (zw. 15.09 und 01.11.) stattfinden,
- um negative Auswirkungen von Lichteinflüssen auf die Quartiersfunktion der Fledermäuse am Gebäude Nr. 17 zu vermeiden, sind Lichtemissionen in diesem Bereich auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren.

Bestandteil der Planung sind weitere Gutachten:

- In der FFH-Verträglichkeitsvorstudie wurde geprüft, ob das Planvorhaben mit dem etwa 600 m südwestlich des Geltungsbereiches liegende FFH-Gebiet „Gehn“ nach § 34 BNatSchG verträglich ist. Nach gutachterlicher Einschätzung können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.
- Die schalltechnische Beurteilung hat keine relevanten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt. Untersucht wurden Lärmimmissionen durch Straßen- und Bahnverkehr, sowie durch vorhandene Windkraftanlagen und Freizeitlärm (d.h. Stock-Car-Bahn und Hundesportplatz).

- Eine wassertechnische Vorprüfung für die Oberflächenentwässerung hat ergeben, dass für die im Südwesten entstehenden neuen Bauflächen ein Regenrückhaltebecken erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt dem südlich verlaufenden Bach zuzuführen. Ansonsten ist ein Anschluss an vorhandene Leitungsnetze möglich.

Die Ergebnisse aus den oben genannten Gutachten wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Die Gutachten sind Bestandteil der öffentlich auszulegenden Unterlagen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die notwendige 37. Änderung des Flächennutzungsplanes – OT Hesepe vorgenommen, um die Darstellung der Sonderbaufläche zu erweitern und die Zweckbestimmung in „Errichtungen für Asyl / Flüchtlinge“ zu ändern (s. Vorlage WP 16-21/998).

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurden zur Kenntnis genommen und sind nach Abwägung in die Entwürfe des Bebauungsplanes und in die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht eingearbeitet worden.

Die Verwaltung empfiehlt, die vorliegenden Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 166 „Im Rehhagen“ einschl. Begründungen und dazugehörige Gutachten entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

Anlagenverzeichnis:

1. B-Plan 166_Planzeichnung_öffentliche Auslegung
10. B-Plan 166_Abwägungstabelle_Stellungnahmen aus frühzeitiger Beteiligung
2. B-Plan 166_Planzeichnung verkleinert_öffentliche Auslegung
3. B-Plan 166_Begründung_öffentliche Auslegung
4. B-Plan 166_Umweltbericht_öffentliche Auslegung
5. 37.FNP-Änd.+B-Plan 166_Schalltechnische Beurteilung
6. 37.FNP-Änd.+B-Plan 166_Öberflächenentwässerung+Schmutzwasserentsorgung
7. 37.FNP-Änd.+B-Plan 166_Fachbeitrag Artenschutz Fledermäuse
8. 37.FNP-Änd.+B-Plan 166_Faunistische Kartierung+Brutvögel
9. 37.FNP-Änd.+B-Plan 166_FFH-Verträglichkeitsstudie Gehn