



Gemeinde  
**Seevetal**

## **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2000 – 28. Änderung**

sowie

## **BEBAUUNGSPLAN RAMELSLOH 19**

**"Im Rehmen"** mit Örtlichen Bauvorschriften

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a sowie § 10 a BauGB**

*(Hinweis: Den Bauleitplänen ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplänen berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde)*

### **1. Verfahrensablauf**

Nachdem die Gemeinde im Dezember 2014 die *Leitlinien für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen als informelles Handlungskonzept* beschlossen hatte, hat der Eigentümer eines Teils der für eine bauliche Entwicklung empfohlenen Flächen nordwestlich der „Ramelsloher Allee (K 9)“ sein Interesse an einer baldigen Umsetzung der Planungsabsichten bekundet.

Auf Grundlage eines Städtebaulichen Konzepts sowie der Vorentwürfe zum FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2000 – 28. Änderung und zum Bebauungsplan RL 19 „Im Rehmen“ wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 15.01. bis zum 12.02.2019 und frühzeitige Behördenbeteiligung in der Zeit vom 17.01. bis zum 05.03.2019 durchgeführt.

Der Ortsrat Ramelsloh/Ohlendorf/Holtorfsloh hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.01.2019 im Wege der Anhörung zustimmend Kenntnis von der beabsichtigten Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes genommen.

Nach Abwägung der von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen wurden die zugehörigen Ergebnisse in die Planungen eingearbeitet. In seiner Sitzung am 26.06.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Seevetal die Planentwürfe einschließlich Begründungen und Umweltberichten akzeptiert und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde in der Zeit vom 17.07. bis 19.08.2019 durchgeführt.

Die zu den konkreten Planungsinhalten eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Anregungen der Öffentlichkeit haben im Zuge des Abwägungsvorgangs keine wesentlichen Auswirkungen auf die grundsätzlichen Planungsinhalte ergeben.

Am 23.10.2019 hat der Rat der Gemeinde die Feststellung der 28. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2000 sowie den Bebauungsplan *RAMELSLOH 19 „Im Rehmen“* mit Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Als wesentlicher Schritt zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange in den Planungen wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraus-

sichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in Umweltberichten beschrieben und bewertet wurden. Diese Umweltberichte sind gesonderte Teile der Begründungen beider Planungen.

Für die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere die mit der Realisierung der Planung einhergehende Überbauung und sonstige Versiegelung bisher offener Landwirtschaftsflächen, wurde von den gemeindlichen Ökokontoflächen östlich „Hinter den Höllen (RL/10/1)“ eine Teilfläche des Flurstückes 26, Flur 10, Gemarkung Ramelsloh, in einer Größe von 3.309 m<sup>2</sup> abgebucht und den Eingriffen im Bebauungsplangebiet zugeordnet.

Auf eine unmittelbar umschließende Eingrünung am Rande des aktuellen Plangebiets wird verzichtet. Stattdessen soll zur landschaftlichen Einbindung der Baugebietsflächen die auf der Nordwestseite der K 9 bisher leider unvollständige Alleebeepflanzung durch 10 Großbäume so ergänzt werden, dass eine vollwertige Straßenallee entsteht. Diese Bepflanzung wurde durch einen *Städtebaulichen Vertrag* abgesichert.

Bei Einhaltung der im Zuge des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelungen im Eingriffsgebiet sowie Ergänzung der Alleebeepflanzung an der K 9 verbleiben keine erheblichen nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für Natur und Landschaft. Die sich durch Realisierung des Vorhabens ergebenden Beeinträchtigungen werden nach den allgemein anerkannten Prüfmethode vollständig ausgeglichen.

Zur Überwachung der wesentlichen Umweltauswirkungen infolge der Durchführung des Bebauungsplans soll ein Jahr nach Realisierung des Vorhabens seitens der Gemeinde untersucht werden, ob die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt worden sind. Die bereits durchgeführten Maßnahmen auf den Ökokontoflächen unterliegen ohnehin einer regelmäßigen Überprüfung.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan**

Zur **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden weder zur Flächennutzungsplanänderung noch zum Bebauungsplan Anregungen vorgebracht.

Soweit zur **frühzeitigen Behördenbeteiligung** Stellungnahmen mit konkreten Anforderungen an die Planungsinhalte von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan oder mit der Forderung nach zusätzlichem Untersuchungsbedarf eingegangen sind, wurde diesen weitestgehend gefolgt. Insbesondere wurde zusätzlich eine *Lärmtechnische Untersuchung* eingeholt und deren Ergebnisse in Form von *Textlichen Festsetzungen* in den Bebauungsplan übernommen. Der Forderung nach einer zusätzlichen, unmittelbaren Eingrünung der künftigen Bebauung nach Südosten wurde aufgrund des temporären Bebauungsabschlusses und des mangelnden Zugriffs auf die betroffenen Flächen nicht entsprochen. Stattdessen wurde eine Vervollständigung der bestehenden Alleebeepflanzung an der K 9 als bereits weitgehend vorhandene Eingrünung der Ortslage vereinbart und über einen Städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Auch zur **öffentlichen Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden zu beiden Planungen keinerlei Anregungen vorgelegt.

Aus der **Behördenbeteiligung** liegen keine Stellungnahmen mit grundsätzlichen Bedenken zu den wesentlichen Planungsinhalten vor. Demzufolge waren lediglich redaktionelle Korrekturen am Bebauungsplan und ergänzende Hinweise in den Begründungen einschl. Umweltberichten erforderlich.

#### **4. Gründe, aus denen der Plan nach Äbwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

Auch dem Bedarf an Wohnbauflächen in den Ortslagen außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete der Gemeinde muss im Rahmen der Eigenentwicklung ein Angebot gegenübergestellt werden. Dabei kann die vorliegende Planung die bestehende Nachfrage nicht abschließend befriedigen.

Zur Umsetzung der mit der Planung verfolgten Ziele gibt es in Ramelsloh gegenwärtig keinen vergleichbar geeigneten Standort. Die Nutzung bestehender äußerer Erschließungsanlagen ergänzt durch eine private Wegeführung vermeiden einen Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Verkehrseinrichtungen.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung dienen der angemessenen Ergänzung der örtlichen Siedlungsbereiche.

Demzufolge bestehen zur vorliegenden Planung keine gleichwertigen Alternativen.

**Stand: 10 / 2019**

**Ausgearbeitet:**

**DIPL.-ING. RALF PETERSEN**  
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen  
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



---

---

**BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN**