

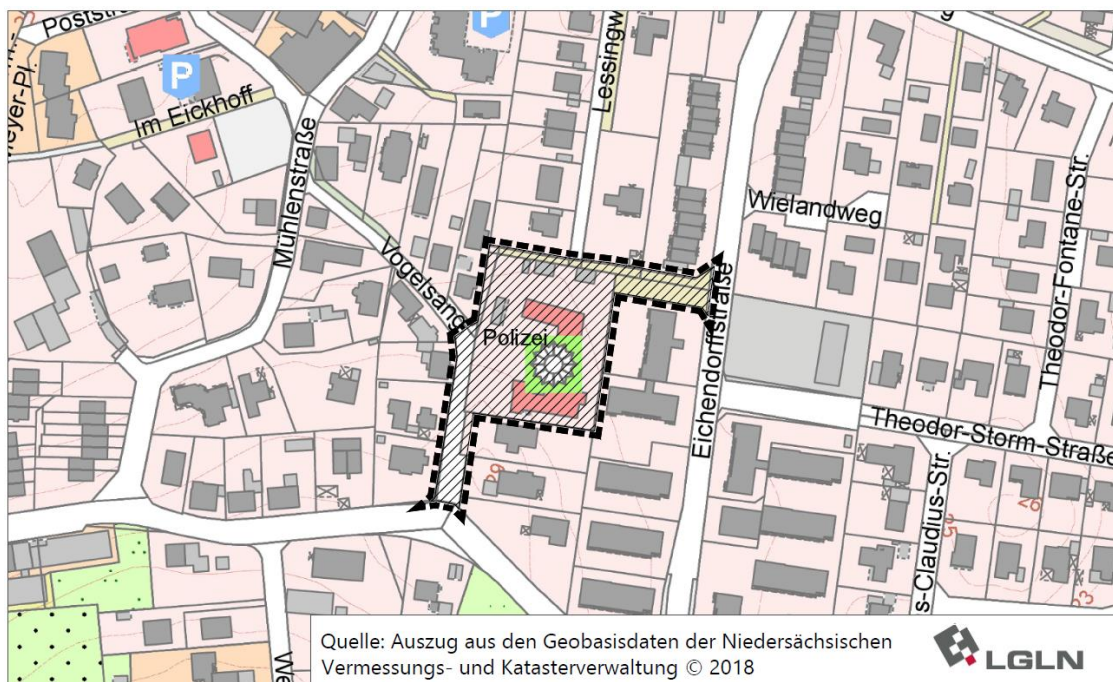
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Hittfeld 46 „Nachnutzung Polizeigelände Vogelsang“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Seevetal hat in seiner Sitzung am **14. Dezember 2020** dem Entwurf des Bebauungsplanes Hittfeld 46 „Nachnutzung Polizeigelände Vogelsang“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen mitsamt den wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan Hittfeld 46 „Nachnutzung Polizeigelände Vogelsang“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, da das Plangebiet bereits heute größtenteils versiegelt ist und um eine zeitnahe Realisierung zu ermöglichen.

Das Ziel der Planung ist die Reaktivierung einer innerörtlichen Flächenreserve zugunsten von ortskernnahem Wohnraum. Mit dem Umzug des Polizeikommissariats von Hittfeld nach Maschen fiel eine ca. 4.500 m² gemeindeeigene innerörtliche Fläche brach. Aufgrund ihrer Nähe zum Ortskern und damit zu den vorhandenen Versorgungseinrichtungen in Hittfeld bietet sich das Grundstück für eine Nachnutzung fürs Wohnen an, zumal die Umgebung stark von Wohnnutzung geprägt ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Gemarkung Hittfeld und liegt zwischen den Straßen Vogelsang und Eichendorffstraße. Die nördliche Grenze verläuft entlang des Fuß- und Radweges zwischen der Straße Vogelsang und der Eichendorffstraße. Die südliche Grenze verläuft entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans Hittfeld 2 „Maschener Kirchweg II“ und der südlichen Grenze des Polizeigeländes. Die Übersicht zeigt den Geltungsbereich mit der näheren Umgebung.



Es liegen nachfolgend aufgeführte wesentliche umweltbezogene Informationen zu verschiedenen Themen vor:

- > Entwurf Begründung, 19. November 2020
- > Schalltechnische Stellungnahme zu einer (möglichen) Tiefgaragennutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hittfeld 46 mit Zufahrt von der Eichendorffstraße, *Lärmkontor GmbH*, 13. November 2020
- > Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Hittfeld 46, *Planungsgemeinschaft Marienau*, 16. Januar 2020
- > Stellungnahme der Unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises Harburg, 03. März 2020
- > Stellungnahme der Unteren Bauaufsicht des Landkreises Harburg, 03. März 2020
- > Stellungnahme der Unteren Boden- und Wasserschutzbehörde des Landkreises Harburg, 03. März 2020
- > Stellungnahme des Archäologischen Museums Hamburg, 03. Februar 2020
- > Stellungnahme des Landesbetriebes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Kampfmittelbeseitigungsdienst, Regionaldirektion Hameln-Hannover, 26. Februar 2020
- > Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg, 03. März 2020
- > Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, 26. Februar 2020
- > Es liegen weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu folgenden Themen vor:
 - » Lärm- und Schadstoffbelastung: *Bürger*in C*, 19.02.2020; *Bürger*in E*, 19.02.2020; *Bürger*in G*, 20.02.2020
 - » Sicherheit Verkehr: *Bürger*in C*, 19.02.2020; *Bürger*in G*, 02.03.2020
 - » Verschattung: *Bürger*in B*, 18.02.2020; *Bürger*in C*, 19.02.2020; *Bürger*in D*, 20.02.2020; *Bürger*in E*, 19.02.2020; *Bürger*in F*, 20.02.2020; *Bürger*in G*, 02.03.2020
 - » Starkregen: *Bürger*in C*, 19.02.2020
 - » Denkmalschutz/Ortsbild: *Bürger*in B*, 18.02.2020; *Bürger*in C*, 19.02.2020; *Bürger*in D*, 20.02.2020; *Bürger*in F*, 20.02.2020

Schutzgut Mensch

Es wurden die ggf. zu erwartenden Lärmimmissionen einer möglichen Erschließung über die Eichendorffstraße untersucht. Das Ergebnis zeigt auf, dass keine unzumutbaren Belastungen an den umliegenden Bestandsgebäuden zu erwarten sind. Gleichmaßen ist durch den Bebauungsplan auch im Falle einer Erschließung über die Eichendorffstraße von keinem übermäßigen Zuwachs der vorhabenbezogenen Verkehre auf das umliegende Straßennetz zu rechnen.

Es wurden Stellungnahmen eingereicht, die sich mit der Verschattung der umliegenden Nachbargebäude beschäftigen.

→ Festsetzung von Baugrenzen mit mehr Abstand zur Grundstücksgrenze als der Mindestabstand zur nördlichen und östlichen Bebauung → Ausschluss verkehrsintensiver und störender Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, Ferienwohnungen) → Einschränkung von Werbeanlagen

Schutzgut Pflanzen / Schutzgut Tiere

Informationen zum grünordnerischen Bestand, zum Artenschutz (Habitat-, Potential- und Betroffenheitsanalyse) und zu den landschaftsprägenden Gehölzen. Die Potenzialanalyse betrifft insbesondere Säugetierarten, Vögel, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken, Pflanzen, Heuschrecken, Netzflügler, Spinnen, Krebse und Nesseltiere.

Laut Artenschutzfachbeitrag ist das Plangebiet theoretisch für 39 Vogelarten als Brutplatz und für sechs Fledermausarten als Lebensraum geeignet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden unter der Berücksichtigung, dass Gebäude-, Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in das Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) gelegt werden, nicht ausgelöst. Gehölze und Gebäude sind zudem vor der Rodung bzw. dem Abriss auf Fledermausvorkommen zu untersuchen. Im Plangebiet befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Biotope.

→ Festsetzung zum Erhalt der ortsbildprägender Bäume (vier Kirschen, zwei Hainbuchen, ein Ahorn) → Hinweis zur Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) → Festsetzung von UV-freien und damit insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit warmweißen Licht (< 3.000 Kelvin) → Begrenzung maximale Versiegelung auf 0,7 des Grundstücks

Schutzgut Boden / Wasser / Klima / Luft

Informationen zur Versiegelung und dem Flächenverbrauch: Die überbaubare Fläche im Geltungsbereich ist heute bereits bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aufgrund der festgesetzten GRZ ist von keiner übermäßigen Neuversiegelung auszugehen. Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Im Plangebiet sind Altstandorte oder Altablagerungen nicht bekannt. Informationen zur Oberflächenentwässerung und zum Schutz vor Verunreinigung durch abfließende Oberflächenwässer. Es befinden sich keine Oberflächenwässer im Plangebiet.

→ Festsetzung einer GRZ von 0,3 und Begrenzung der maximalen Versiegelung auf 0,7 des Grundstücks → Festsetzungen zur Einschränkung der Freiflächengestaltung durch sog. Schottergärten → Verbot von großflächigen Eindeckungen mit unbehandelten Metallen wie Kupfer, Blei und Zink

Schutzgut Landschaft, Orts- und Landschaftsbild / Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird die Geschossigkeit im Plangebiet um ein weiteres Vollgeschoss erhöht. Die Veränderung der Baugrenze schafft mehr Spielraum für die Bebauung im Vergleich zum Bebauungsplan Hittfeld 2 „Maschener Kirchweg II“. Es befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen näheren Umgebung Baudenkmale

→ Ausschluss von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung → Erhalt der ortsbildprägenden Bäume → Festsetzung von maximaler Gebäudehöhe durch Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen und damit von max. drei Geschossen insges. (Schaffung städtebaulicher Übergang zwischen viergeschossigen Gebäude in der Eichendorffstraße und zweigeschossigen Gebäuden in der Straße Vogelsang) → Einschränkung von Werbeanlagen → Festsetzung von Baugrenzen mit mehr Abstand zur Grundstücksgrenze als der Mindestabstand zur nördlichen und östlichen

Die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Hittfeld 46 „Nachnutzung Polizeigelände Vogelsang“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung, sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und die vorliegenden Gutachten liegen in der Zeit vom

13. Januar 2021 bis einschließlich 13. Februar 2021

im Bauamt – Planungsabteilung – der **Gemeinde Seevetal, 21218 Seevetal-Hittfeld, Kirchstraße 11**, zur Einsichtnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den folgenden Zeiten öffentlich aus.

Montag	8.00 - 12.00 Uhr	
Dienstag	8.00 - 12.00 Uhr und	14.00 - 18.30 Uhr
Donnerstag	8.00 - 12.00 Uhr	
Freitag	8.00 - 12.00 Uhr	

Außerhalb dieser Zeiten kann nach telefonischer Vereinbarung unter 04105 / 55 2287 Einsicht in die Unterlagen genommen werden. Parallel können die Unterlagen über die Homepage der Gemeinde Seevetal www.bauleitplanung.seevetal.de oder direkt unter dem Link www.seevetal.de/hittfeld-46 bzw. über das Portal des Landes Niedersachsen <https://uvp.niedersachsen.de/portal/> abgerufen werden.

Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit §3 Abs.1 Satz 2 BauGB.

Im Hinblick auf den Schutz vor Neuinfektionen mit dem Corona-Virus ist im Rathaus der Gemeinde Seevetal das Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes verpflichtend. Ein Mindestabstand von 1,5 Metern zwischen den Personen, die nicht in einer gemeinsamen Wohnung wohnen, ist einzuhalten. Eine Voranmeldung ist nicht notwendig. Es wird allerdings um eine vorherige Terminvereinbarung gebeten, um ggf. entstehende Wartezeiten vermeiden zu können.

Es wird gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. BauGB darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Oertzen
Bürgermeisterin