

Zusammenfassende Erklärung **ABSCHRIFT**

zum Bebauungsplan Nr. 41 Hittfeld „Nördlich Göhlenbach“ der Gemeinde Seevetal

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. In Kapitel 1 werden Anlass und Ziel der Planung kurz dargestellt. Dies sind die Entwicklung von Wohn- und Sondergebieten für die steigende Nachfrage in der Region nach Wohnbauflächen und auch an Pflege und Wohnungen mit Angeboten für (u.a. betreutes, assistierendes oder inklusives) Wohnen. Das Gebiet soll durch großzügige Grün- und Maßnahmenflächen, sowie ein Entwässerungs- bzw. Rückhaltekonzept (sog. „Schwammstadtkonzept“) auch anzunehmende Folgen des Klimawandels angepasst werden. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 werden die Umweltbelange gemäß der Bestandssituation (Basisszenario) bzw. der aktuellen Biotopansprache beschrieben und bewertet. Der Großteil des Plangebiets stellt im Bestand eine Ackerfläche mit geringer Bedeutung dar. Es sind jedoch Böden mit einer hohen bis sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ausgeprägt. Randlich und im Süden sind wertvollere Biotope, wie verschiedene Gehölze und ein Intensivgrünland vorhanden. Die Ackerfläche ist zudem Standort einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (Kapitel 6) wie folgt beurteilt:

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange „Mensch/Gesundheit“, „Fläche/Boden“, „Luft/Klima“, „Wasser“, „Pflanzen und Tiere“, „Landschaftsbild“ und „Kultur- und Sachgüter“ können durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt werden. Die Eingriffs- Ausgleichsermittlung erfolgt in Kapitel 5.

Als Vermeidungs- und Verringerungs-, sowie Ausgleichsmaßnahmen (Kap. 6) gelten:

- Planung von Maßnahmenflächen und Grünflächenkorridoren, dadurch:
 - Ermöglichung der wohnortnahen Erholung
 - Bodenschutz durch Entnahme aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung
 - Weitgehender Erhalt der Funktionen für Kalt- und Frischluftentstehung
 - Schaffung von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
 - Einbindung in die Landschaft
- Schutz des Waldrandes
- Vorhergehende Untersuchung und Dokumentation von Bodendenkmalen
- Oberflächenentwässerungs- und Rückhaltekonzept im Sinne einer „Schwammstadt“ mit Retentions- und Versickerungsmaßnahmen; gefördert durch das Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“
- Festsetzungen zum Immissionsschutz: Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln im Bereich der festgesetzten schutzbedürftigen Baugebiete, Planung eines Lärmschutzlandschaft, in die ein entsprechender Lärmschutzwall integriert ist, im Westen aufgrund des Verkehrslärms sowie von Lärmschutzwänden bzw. -abschirmungen im Osten aufgrund des angrenzenden schallemittierenden Betriebshofes sowie Ausschluss von schutzbedürftigen Schlafräumen oder zu öffnenden

Fenstern solcher Nutzungen im Bereich von Richtwertüberschreitungen durch Gewerbelärm

- Schaffung von Rad- und Gehwegen
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu Grundstücksgrößen
- Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, in diesem Rahmen Ausschluss von Schottergärten, Gründachvorgabe für größere Nebengebäude, Vorgabe heller Fassadenfarben mit hohem Remissionswert zum Schutz vor Aufheizung
- Festsetzung von externen Ausgleichsflächen als Ersatz für ein Bruthabitat der Feldlerche
- Zuordnung einer Ökokontofläche der Gemeinde zur Kompensation der Eingriffe in wertvolle Böden

In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde. Der Umweltzustand würde im Wesentlichen der Bestandssituation entsprechen, welche in Kapitel 2 des Umweltberichtes beschrieben wird.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu den folgenden aufgelisteten Themen vorgebracht, die im Wesentlichen bei der Planung berücksichtigt wurden:

- Auswertung des LROP 2022
- Regionale Raumordnung: Auswertung der 2. Änderung des RROP, Sachliches Teilprogramm Windenergienutzung
- Schutz der Waldränder/ Ziel des RROP (teilweise eingehalten, s.u. Zielabweichungsverfahren, mit positivem Bescheid vom 07.04.2025)
- Anpassung von Festsetzungen im Waldabstandsbereich gem. Zielabweichungsbescheid
- Hinweise zu Anpflanzflächen
- Hinweise zu Details der Festsetzung von Maßnahmenflächen
- Redaktionelle Ergänzung von Festsetzungen zu Gehölzanpflanzungen
- Hinweise zu Baudenkmalen, Bodendenkmalen, Denkmalpflege
- Hinweise zu Dachvorsprüngen/ GRZ-Ermittlung
- Berücksichtigung der Bahnstromleitung, elektromagnetische Untersuchung
- Hinweise zu Leitungsrechten
- Hinweise zu Ver- und Entsorgung, Leitungsschutz
- Hinweise zu ÖPNV
- Anpassung Verfahrensvermerke und Datum der Plangrundlage
- Gestaltung für Freizeitnutzung, beispielweise Errichtung eines Spielplatzes

Den nachstehenden Hinweisen wurde entsprechend den hier kurz zusammengefassten Begründungen **nicht gefolgt**:

- Aufgrund der Lage der vorhandenen Bebauung kann der Waldabstand von 35 m nach Ziffer 3.2.1.2 06 des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2025 nicht eingehalten werden. Es wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit

Bescheid vom 25.02.2025 wird eine Abweichung vom Ziel des Waldabstands nach Ziffer 3.2.1.2 06 des RROP 2025 zugelassen.

- Für die Maßnahmenfläche „III“ wird an der Formulierung zur Einschränkung der Nutzung von Düngemitteln festgehalten. Ein vollständiger Ausschluss der Düngung wäre nicht zielführend für die Entwicklung des gewünschten Biotops. Bei Bedarf soll eine Erhaltungsdüngung mit Kali, Phosphor, Calcium und Magnesium möglich sein. Die zulässige Menge an Stickstoffdünger entspricht der Düngung beim Weidegang.
- In der ÖBBV wird an der Formulierung für die Höhe von Werbeflächen festgehalten, die diese ausreichend die Werbeflächen beschränken.
- Der „Meyermannsweg“ wird nicht in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen. Die Erschließung der angrenzenden Kita war bereits Gegenstand der Baugenehmigung der bestehenden Kita. Unter Berücksichtigung der naturräumlichen Einschränkungen (z.B. durch wertvolle Baumbestände), prüft die Gemeinde die Möglichkeiten zur Verbesserung des Straßenraums am Meyermannsweg. Verkehrliche Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
- Es wird keine Verlängerung des Geh- und Radweges östlich des WA 1 vorgenommen. Dort wird eine Anpflanzfläche festgesetzt, welche der Abschirmung des Allgemeinen Wohngebietes vom angrenzenden Bauhof dient. Es wird eine Wegeverbindung von der südlichen Erschließungsstraße zur Kita zugelassen.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bereits im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung, welche die Grundlage für die vorliegende Planung bildet, wurden Planungsalternativen wie eine Nullvariante und eine veränderte Standortwahl ausgewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde das Plangebiet weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung auf Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential zur Verfügung stehen. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet böte sich der Anbau von Obst mit Angeboten zum Selberpflücken an.

Da das Gelände stark geneigt ist, bestünde bei dieser Nutzung weiterhin die Gefahr der wasserbedingten Bodenerosion, der entgegenzuwirken wäre.

Die Nullvariante – d.h. keine Ausweisung von Wohn- und Sonderbauflächen – wird jedoch nicht in Betracht gezogen. In der Gemeinde Seevetal besteht großer Bedarf für die Ausweisung von Wohnbauflächen. Zudem liegt das Plangebiet in dem für die Entwicklung von Baugebieten prädestinierten zentralen Siedlungsgebiet von Hittfeld (s. auch unten: Standortwahl).

Die Entwicklung von Wohnbauflächen ist in den vergangenen Jahren hinter den Zielen des Flächennutzungsplans und des dazu erarbeiteten Leitbildes zurückgeblieben. Diverse im Flächennutzungsplan 2000 als zukünftige Wohnbauflächen dargestellte Gebiete konnten bislang nicht entwickelt werden.

Ebenso hat sich die demographische Entwicklung seit der Aufstellung des F-Plans 2000 stark verändert und der Siedlungsdruck ist weiter gestiegen. In diesem Sinne hat die Siedlungsentwicklung Vorrang vor der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche.

Standortwahl

Das Plangebiet stellt eine im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Seevetal gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „Leitlinien der Gemeinde Seevetal für die Entwicklung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen“ als erstrangig priorisierte Fläche dar (Ad-hoc-Fläche).

Standortalternativen wurden bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Seevetal gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB „Leitlinien der Gemeinde Seevetal für

die Entwicklung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen" untersucht. Bevorzugt zu entwickelnde Wohnbauflächen wurden in einem Pool zusammengestellt und priorisiert. Ein Verzicht auf die vorliegende Planung würde dem städtebaulichen Konzept widersprechen, welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Die Alternative, zuerst die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte nördlich an das Plangebiet angrenzende Fläche zu entwickeln, wird durch einen aktuellen politischen Beschluss verwehrt. Die nördliche Fläche wurde im städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde als Fläche mit der Nummer 32 „Schwarzer Weg – Hittfeld“ nur als Priorität 2 aufgenommen. Sie soll aufgrund der aktuellen politischen Entscheidung nur als langfristiges Entwicklungspotential im Flächenpool der Gemeinde verbleiben.

In der Gemeinde Seevetal bestehen zwar vereinzelt noch Baulücken, jedoch können diese den bestehenden hohen Bedarf nicht decken. Sie stehen der Gemeinde außerdem nicht für die Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Hittfeld liegt im Pendlereinzugsbereich von Hamburg und weist eine sehr gute verkehrliche Anbindung auf. Der Nachfragedruck ist entsprechend hoch. Die schrittweise Bebauung verfügbarer Baulücken sowie die Änderung von Bebauungsplänen im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich sind nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken. In klassischen Neubaugebieten stehen keine Flächen zur Verfügung.

Bauliche Ausnutzung und Gestaltung des Gebietes

Alternativ zur der gewählten Planungsvariante wäre eine weitergehende Ausnutzung des Plangebietes mit Baugebieten in Frage gekommen. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft hätte in diesem Fall vollständig auf externen Flächen erbracht werden können. An Stelle der westlich festgesetzten Maßnahmenfläche, die als Lärmschutzlandschaft ausgeformt wird, hätte eine platzsparendere Lärmschutzwand errichtet werden können.

Diese Planungsvariante wurde nicht gewählt, da im Plangebiet eine insgesamt gute Lösung für Natur und Landschaft sowie die Wohnbedürfnisse des Menschen geplant werden sollte. Dadurch kann an dem Standort mit den gegebenen Bodenverhältnissen eine gute Lösung auch für die Oberflächenentwässerung und -rückhaltung erreicht werden.

An dem zentralen Standort hätten im gesamten Plangebiet mehr Geschosswohnungen geschaffen werden können. Die gewählte Variante bietet eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsangeboten, die zum einen im Süden und zentral eine hohe Dichte erreicht, aber zur Landschaft nach Norden und Westen hin eine lockerere Bebauung mit mehr Grünanteilen ermöglicht.

Anstelle der Integration des bestehenden Bau- und Betriebshofes der Gemeinde Seevetal in das Plangebiet, durch Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf, hätte der Standort weiterhin im unbeplanten Außenbereich verbleiben können. Diese Variante trüge jedoch in geringerer Art und Weise zur Konfliktlösung der Nachbarschaft mit Wohngebieten bei. Die Verlagerung des Betriebshofes an einen alternativen Standort steht als Planungsalternative nicht zur Verfügung, da es an einem Alternativstandort mangelt.

Seevetal, den 28.07.2025

gez. Weede
.....
Bürgermeisterin