Gemeinde Helvesiek

Der Bürgermeister

Ratsperiode: 2021 – 2026

Helvesiek, den 22.06.2023

Beschlussvorlage 84-01 WP 21-26

Sachverhalt:

In der Gemeinderatssitzung vom 17.04.2023 hat der sich der Gemeinderat unter TOP 12 (Vorlage 76-01 WP 21-26) mit der möglichen Errichtung einer Wachkoma Begegnungsstätte auf dem Gelände des momentan noch zur Falkenzucht genutzten Sondergebietes Falkenzucht in Helvesiek beschäftigt. Der Beschluss zum Tagesordnungspunkt lautete seinerzeit, dass sich „der Rat der Gemeinde Helvesiek das vorgestellte Projekt in Helvesiek am genannten Standort grundsätzlich vorstellen kann.“ Bei einem Vor-Ort-Gespräch zwischen dem Leiter des Bauamtes der Samtgemeinde, dem Eigentümer der Fläche, den Kaufinteressenten und dem Bürgermeister der Gemeinde Helvesiek, haben die Kaufinteressenten ihre Pläne vorgestellt und bekräftigt. Der nächste Schritt in diese Richtung, ist der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan. Die genauen Details des neuen Bebauungsplanes werden dabei im weiteren Verfahren konkretisiert. Mit den zukünftigen Käufern der Fläche ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags geplant. Dieser sieht vor, dass die Vorhabenträger sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens übernehmen.

Beschlussvorschlag:

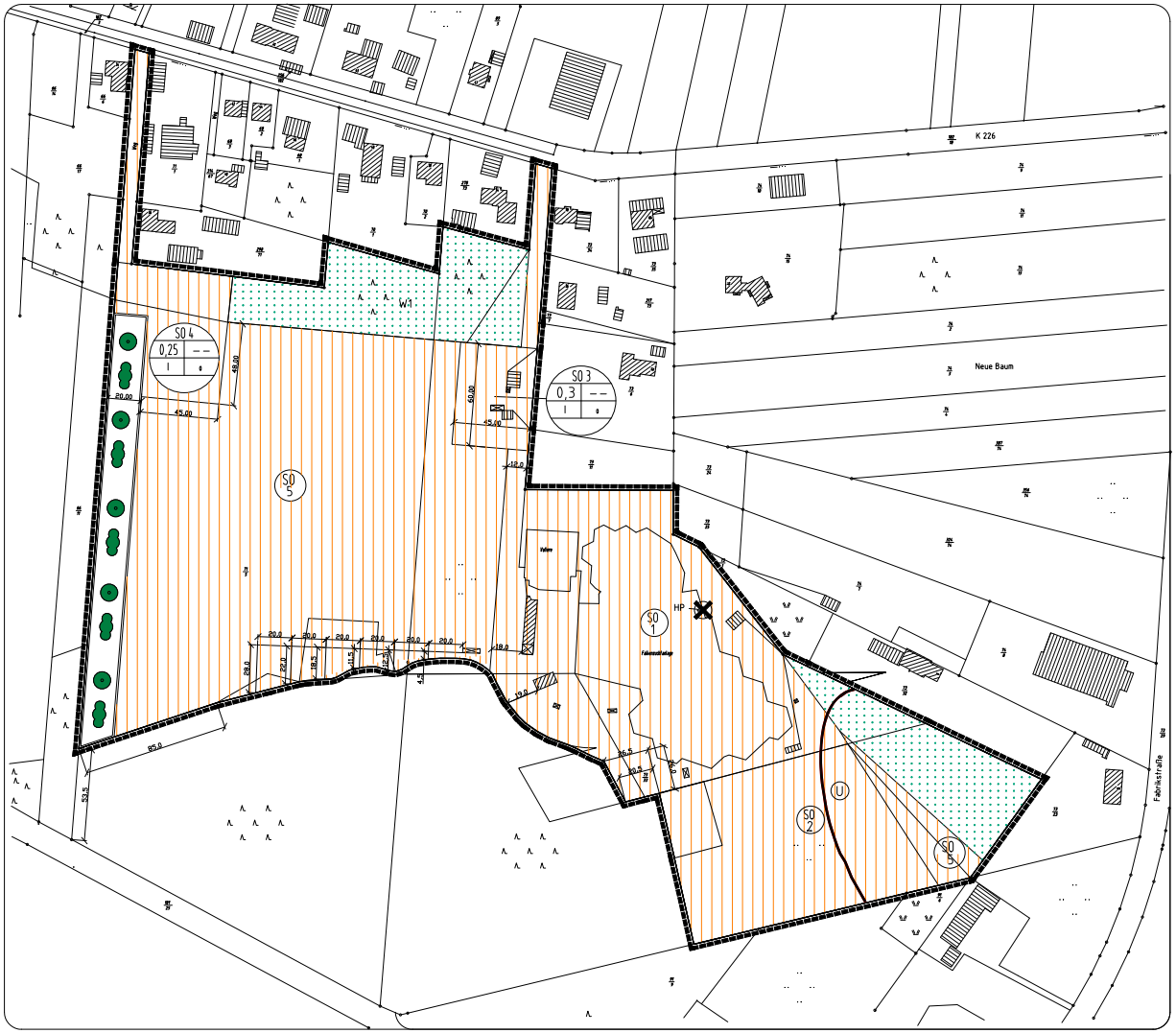
Der Rat der Gemeinde Helvesiek beschließt, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „REHA-Begegnungsstätte“ zu fassen. Es wird zudem beschlossen, einen Antrag an die Samtgemeinde auf entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zu stellen.

gez. Lüdemann

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 8 Falkenzuchtanlage

Karte des Plangebietes



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.12.1999 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 8 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 14.12.1999 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HELVESIEK, DEN 26. Juli 2000

gez. Müller L.S.
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE :
LIEGENSCHAFTSKARTE :
MASSTAB : 1:1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 02.07.1985, NDS. GVBL. S. 187, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.09.1989, NDS. GVBL. S. 345).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 22.07.98)
SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ROTENBURG, DEN 27.07.2000

Gez. Kramer L.S.
KATASTERAMT
(E.Kramer)

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 56
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9292-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 19. Juli 2000

gez. R. Diercks
PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.12.1999 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 22.12.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 28.12.2000 BIS 27.01.2000 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HELVESIEK, DEN 26. Juli 2000

gez. Müller L.S.
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.02.2000 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 21.02.2000 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 01.03.1999 BIS 14.03.2000 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

HELVESIEK, DEN 26. Juli 2000

gez. Müller L.S.
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 14.02.2000 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HELVESIEK, DEN 26 Juli 2000

gez. Müller L.S.
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 31.07.2000 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 31.07.2000 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HELVESIEK, DEN 02. August 2000

gez. Müller L.S.
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HELVESIEK, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB VON 7 JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HELVESIEK, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. SONDERGEBIETE
1.1 Im SO 1 "Verwaltung" sind folgende Einrichtungen zulässig:
- Anlagen für die Verwaltung der Falkenzuchtanlage
- Anlagen für Unterbringung und Aufzucht der Falken (Volieren, Schlaf- und Brutplätze u.ä.)
- Eine Betriebswohnung
- Laborräume
- Einrichtungen für die Beherbergung und Bewirtung von Gästen
- Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Im SO 2 "Falkenaufzucht" sind:
- - Anlagen für Unterbringung und Aufzucht der Falken (Volieren u.ä.)
- - Betriebsgebäude, Kühlräume und Nebenanlagen zulässig.

1.3 Im SO 3 "Gästewohnen" sind:
- Betriebsgebäude, Mitarbeiterwohnräume, Einrichtungen für die Beherbergung und Bewirtung von Gästen, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.4 Im SO 4 "Betrieb" sind:
- Betriebsgebäude, Mitarbeiterwohnräume, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

1.5 Das SO 5 "Trainingsgelände" dient dem Flugtraining der Falken. Hier sind offene Unterstände (auch für Weidetiere) und eine Freiflug-Voliere zulässig.

1.6 Im SO 6 "Freigelände" sind keine baulichen Anlagen zulässig.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
Im SO 1 und 2 ist eine Höhe der baulichen Anlagen von maximal 10,00 m, gemessen von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt (HP), einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind im SO 1 Mastanlagen für die Befestigung von Videokameras, Beleuchtungen etc. zur Überwachung der Volieren.

3. ANPFLANZUNGEN
Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten, 20m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine waldartige Bepflanzung vorzunehmen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Ilex (Ilex aquifolium), Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Frangula alnus), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Haselnuß (Corylus avellana) und Hundsrose (Rosa canina);
Qualität: verpflanzte Jungpflanzen mit einer Größe um 0,7m;
Pflanzverband: Die Gehölze sind unregelmäßig zu pflanzen, insgesamt ca. 2000 Gehölze (ca. 1 Pflanze pro 2,50qm): 1500 Eichen und Buchen und 500 übrige Arten.
Die Anpflanzung ist gem. § 135a BauGB vom Eigentümer der Fläche in der ersten Pflanzperiode nach Genehmigung des Bebauungsplanes anzulegen. Die weitere Pflege und Entwicklung obliegt ebenfalls dem Eigentümer der Fläche.

4. ENTWICKLUNG EINES NATURNAHEN WALDBESTANDES
In der mit W 1 festgesetzten Waldfläche im Norden des Plangebietes ist der vorhandene Wald naturnah zu entwickeln. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Die vorhandenen Nadelholzbestände sind im Laufe von ca. 15 Jahren zu naturnahem Laubwald zu entwickeln,
- der südliche Waldrand ist stufig, arten- und strukturreich aufzubauen,
- und die als Lagerplatz genutzte Waldlücke im Nordosten ist durch Selbstentwicklung wieder zu Wald zu entwickeln.
Die einzelnen Maßnahmen sind mit dem Landkreis und dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

NACHRICHTLICHE FESTSETZUNG

Für sämtliche Bau- und Erdarbeiten in dem umrandeten Bereich (U), die mindestens 10 Tage vor Baubeginn anzuzeigen sind, ist eine Genehmigung nach § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes erforderlich, die der Landkreis Rotenburg (Kreisarchäologie) erteilt.
Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten im Plangebiet vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Keramikscherben, Gruben, Urnen o. ä.) gemacht werden, sind diese Funde meldepflichtig (Untere Denkmalschutzbehörde, Tel. 04261/93864-1).

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung, und den obenstehen textl. Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Helvesiek, den 26. Juli 2000

L.S. gez. Müller
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- SO 1 — Sondergebiet s. textl. Festsetzungen Nr. 1.1 u. 2
- SO 2 — Sondergebiete s. textl. Festsetzungen Nr. 1.2 u. 2
- SO 3 — Sondergebiete s. textl. Festsetzungen Nr. 1.3
- SO 4 — Sondergebiete s. textl. Festsetzungen Nr. 1.4
- SO 5 — Sondergebiete hier: Trainingsgelände s. textl. Festsetzungen Nr. 1.5
- SO 6 — Sondergebiete hier: Freigelände s. textl. Festsetzungen Nr. 1.6

Füllschema der Nutzungsschablone

SO 4	Art der baulichen Nutzung
0,25	Grundflächenzahl (GRZ) / Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche: ---
I / o	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: offene Bauweise

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern s. textl. Festsetzungen Nr. 3
- Bäume
- Sträucher

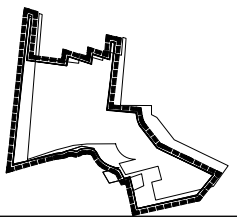
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- HP — Bezugspunkt für Bauhöhen s. textl. Festsetzungen Nr. 2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- U — Abgrenzung eines Bereichs mit Bodendenkmalen

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000



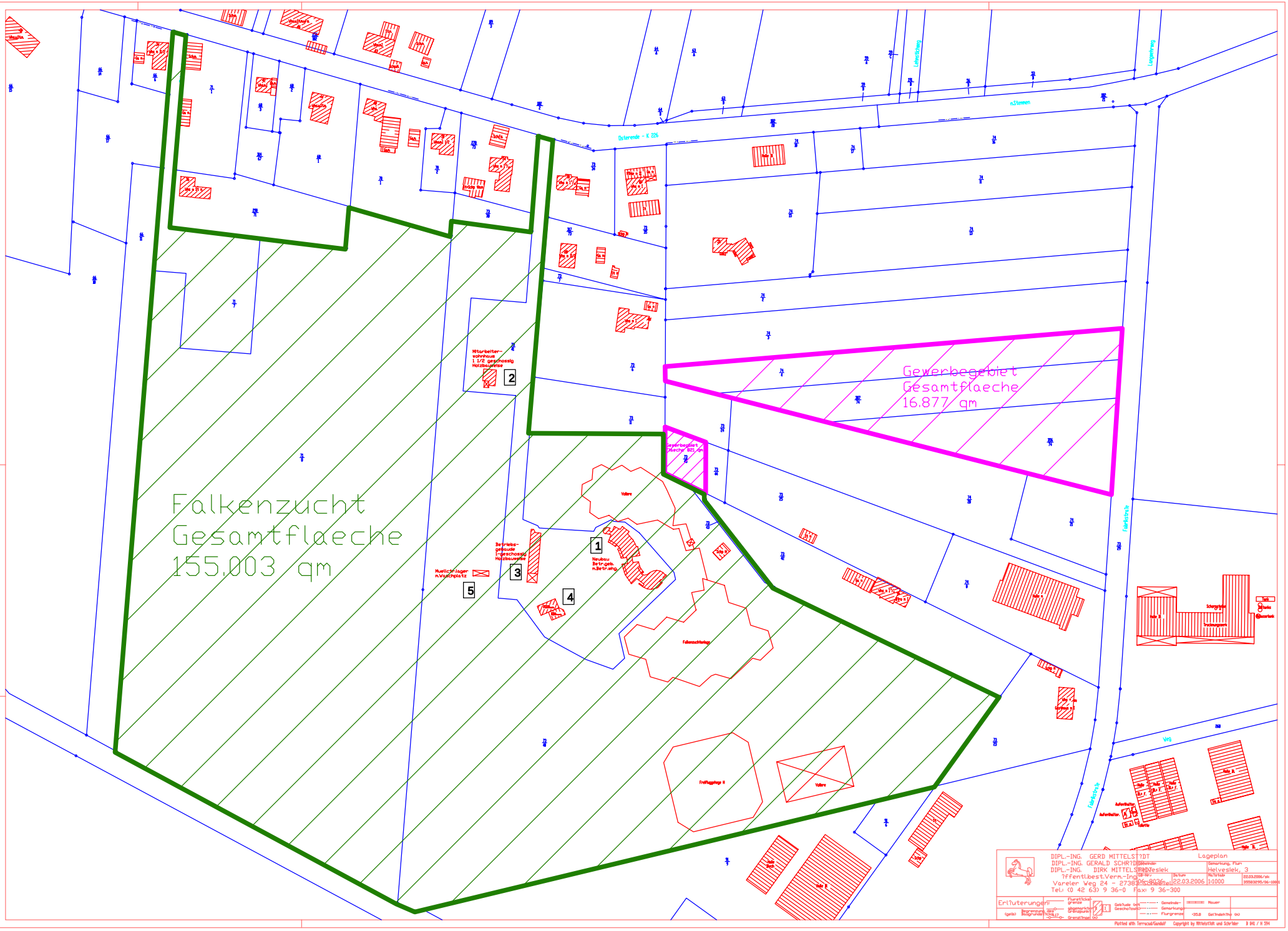
GEMEINDE HELVESIEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

" FALKENZUCHTANLAGE"

1: 1000 — 0 10 20 40 70
Stand 24.02.2000

IB 03/00



Plotted with Terracad/Gandalf Copyright by Mittelstädt und Schröder