

**Begründung**  
zum **Bebauungsplan Nr. 20**  
„**Südlich Ahornallee**“  
der **Gemeinde Lindwedel**  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2018

■ **Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1. Ausgangssituation .....	4
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	5
3. Ziele und Zwecke der Planung .....	6
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
<b>II. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
1. Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, Höhenverhältnisse, Entwässerung.....	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	8
3. Bauliche Nutzung, Freiflächen.....	8
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
1. Inhalt der Planung .....	9
2. Art der baulichen Nutzung .....	10
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..	10
4. Erschließung .....	10
5. Flächenübersicht .....	11
<b>IV. Abwägung der betroffenen Belange ohne Belange des Umweltschutzes</b> ..	<b>11</b>
1. Erschließung, Oberflächenentwässerung.....	11
a) Ver und Entsorgung .....	11
b) Oberflächenentwässerung .....	12
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	12
3. Belange der Wirtschaft .....	12
<b>V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>12</b>
1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie .....	12
2. Belange von Natur und Landschaft .....	12
3. Artenschutz .....	13
4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen.....	13

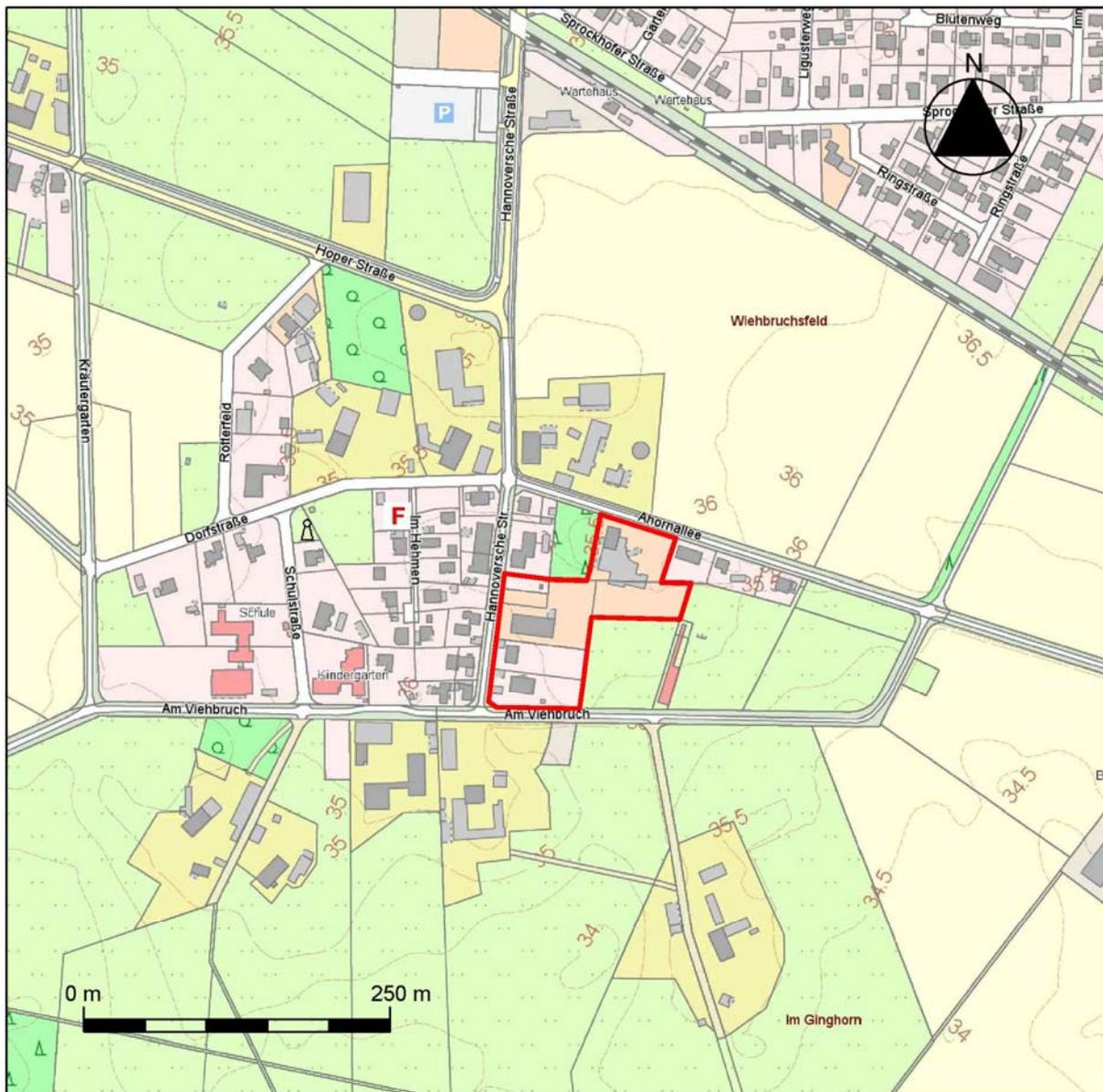
5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	13
6. Innenentwicklung.....	13
<b>VI. Private Belange .....</b>	<b>13</b>
<b>VII. Abwägung der betroffenen Belange .....</b>	<b>13</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>14</b>

# I. Allgemeines

## 1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Erweiterung von „Balland’s Hotel & Restaurant“ (im Folgenden kurz „Hotel“) in Lindwedel, südlich der Ahornallee und östlich der Hannoverschen Straße. Hier sollen auf dem Grundstück „Hannoversche Straße 4“ (Flurstück 74/10) ein neues Gästehaus, ein Saunahaus und neue Parkplätze geschaffen werden.

Das Grundstück liegt derzeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die geplante Nutzung fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, jedoch nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Eine Baugenehmigung auf der Grundlage von § 34 BauGB ist daher nach Auskunft des Landkreises Heidekreis nicht möglich.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Die geplanten Nutzungen dienen der Sicherung und Entwicklung des bestehenden Hotel- und Restaurantbetriebs. Zur Förderung wirtschaftlicher Belange und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen hat sich die Gemeinde entschlossen, die planungsrechtlichen

Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, durch die Einbeziehung der südlich angrenzenden Grundstücke auf der Ostseite der Hannoverschen Straße eine Nachverdichtung mit einer Hinterliegerbebauung auf den bereits bebauten Wohngrundstücken zu ermöglichen.

Zur Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück „Hannoversche Straße 2a“ liegt ein Antrag der Grundstückseigentümer vom 03.04.2018 vor. Bei einer Grundstückgröße von rd. 1.880 m<sup>2</sup> und einer Tiefe des Baugrundstücks von rd. 75 m ist dies problemlos möglich. Dem Antrag wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Südlich Ahornallee“ entsprochen.

## **2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“**

Beim Bebauungsplan Nr. 20 „Südlich Ahornallee“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist hier der Fall. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Ortslage, auf denen eine Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern Flächen „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ sollen stärker genutzt werden.

Ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,

- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden,
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen oder
- wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen von 13.169 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,5 bzw. 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht.
- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird (vgl. unten Abschnitt I.6).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

**Allgemeines Ziel** der Planung ist ein attraktiver und leistungsfähiger Hotelbetrieb im alten Dorf von Lindwedel sowie die Nachverdichtung auf den südlich angrenzenden Grundstücken, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

**Allgemeiner Zweck** der Planung ist die Sicherung und Weiterentwicklung der Funktionsfähigkeit eines Hotelstandorts und die Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken im alten Ortskern von Lindwedel. Der Bebauungsplan fördert damit auch wirtschaftliche Belange und dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen.

### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurden zunächst die Flächen von „Balland’s Hotel & Restaurant“ mit den bestehenden Betriebsgebäuden und den Erweiterungsflächen einbezogen. Außerdem wurden die Grundstücke Hannoversche Straße 2 und 2A einbezogen, um hier eine Hinterliegerbebauung zu ermöglichen. Nördlich des bestehenden Bettenhauses wurde das Flurstück 74/13 einbezogen, um das Nebeneinander von Hotelnutzung und dem Wohnen im alten Dorf zu regeln.

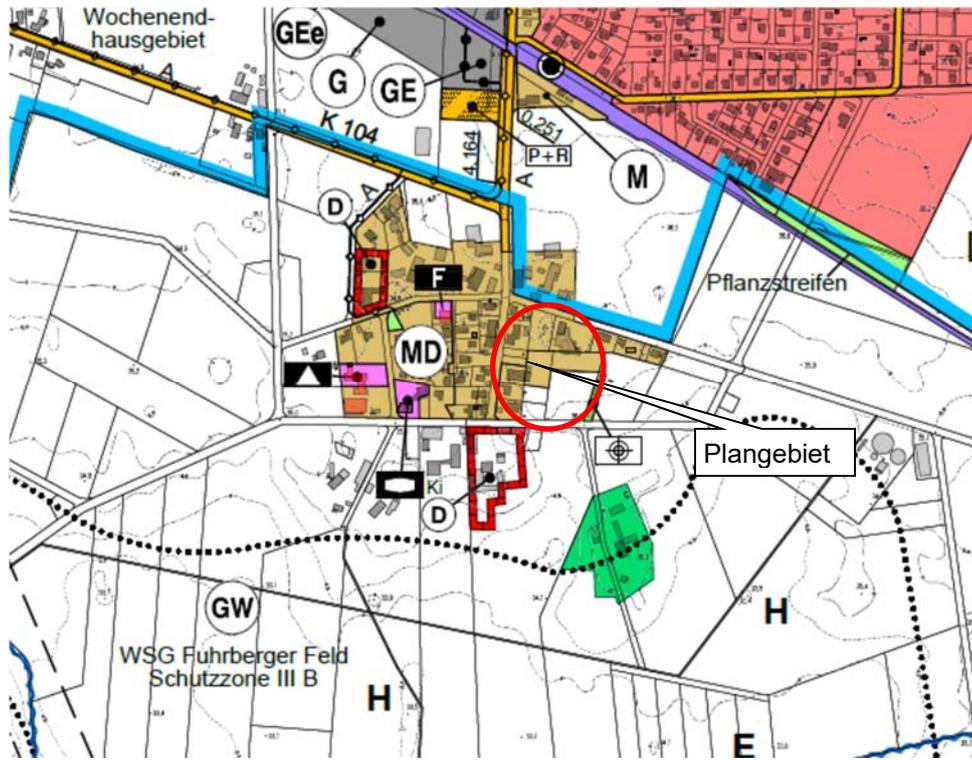
Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Norden, Westen und Süden grenzen die baulich genutzten Flächen im Ortskern von Lindwedel mit seinen landwirtschaftlichen Betrieben und der überwiegend durch Wohnen geprägten Nutzung im Dorf an das Plangebiet. Die Flächen im Plangebiet haben den gleichen Schutzanspruch wie die angrenzenden Flächen. Nutzungskonflikte ergeben sich aufgrund der geplanten, gemischten Nutzung im Plangebiet nicht.
- Bei der mit Bäumen bestanden Fläche nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück 75/11 handelt es sich um ein Hofgehölz des landwirtschaftlichen Betriebs auf dem Grundstück „Hannoversche Straße 10“ auf der Nordseite der Ahornallee. Das Hofgehölz liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Eine Bebauung nach Vorschriften von § 34 BauGB ist daher derzeit bereits zulässig, eine Überplanung nicht erforderlich. Der Landwirt muss bereits jetzt seiner Verkehrssicherungspflicht nachkommen, da die bestehenden Betriebsgebäude des Hotels unmittelbar östlich des Hofgehölzes liegen. Nachteilige Auswirkungen ergeben sich daher durch den Bebauungsplan nicht.
- im Osten grenzt die bestehende Wohnnutzung auf der Südseite der Ahornallee an das Plangebiet. Veränderungen im Plangebiet, die zu negativen Auswirkungen bei der angrenzenden Wohnnutzung führen könnten, sind hier nicht geplant. Nach Süden schließen sich Grünlandflächen und der Schießstand des Schützenverein Lindwedel e.V. an. Es handelt sich um einen geschlossenen Schießstand. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Dorfgebiet“ (MD) dar. Lediglich die zweite Bautiefe auf den Grundstücken Hannoversche Straße 2 und 2A ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, ohne Maßstab, genordet

Abweichend davon werden die Flächen im Plangebiet als „Mischgebiet“ festgesetzt. Aufgrund der fehlenden landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet kommt eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ nicht in Betracht. Ein „Mischgebiet“ gehört, wie ein „Dorfgebiet“ zu der Gebietskategorie der „gemischten Bauflächen“. Die Abweichung liegt daher im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die geringfügige Ausweitung des „Mischgebiets“ in die „Fläche für die Landwirtschaft“ beeinträchtigt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht. Durch die geplante Nutzung werden keine Konflikte geschaffen: Eine im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellte Fläche wird um etwa eine Bautiefe erweitert. Durch die Ausweitung des Baugebiets wird auch keine der angrenzenden Flächen beeinträchtigt. Die Abweichungen sind typisch für den Übergang von der vorbereitenden zur verbindlichen Bauleitplanung. Sie liegen ebenfalls im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

## **II. Rahmenbedingungen**

### **1. Größe des Plangebiets, Eigentumsverhältnisse, Höhenverhältnisse, Entwässerung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,3 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum:

Die Flurstücke 75/15, 73/3, 74/10 und 74/14 sind Bestandteil des Betriebsgrundstücks des Hotels. Die Flurstücke 74/13, 74/11 und 74/12 gehören drei weiteren Eigentümern.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Geländehöhe von rd. 36 m (NHN) (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 4).

Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Grindau, die südlich des alten Dorfes von Lindwedel vorbeifließt und südlich von Schwarmstedt in die Leine mündet. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Das Oberflächenwasser versickert derzeit auf den Grundstücken im Plangebiet. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben

### **2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten**

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet und ob das Oberflächenwasser versickert werden kann. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung im Plangebiet geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das wird durch die „Baugrunderkundung“ bestätigt, die vom Erdbaulabor Göttingen GmbH, 25. Mai 2018, für die Erweiterung des Hotels durchgeführt wurde.

Bei den an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (vgl. NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) um Sand (S), schlechter Zustandsstufe (5). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Nach den Angaben in der Bodenschätzungskarte und den bisherigen Erfahrungen im Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers problemlos möglich ist. Dies wird ebenfalls durch die „Baugrunderkundung“ bestätigt, die im Plangebiet Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von  $k_f = 2 \times 10^{-4}$  m/s ermittelt hat.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

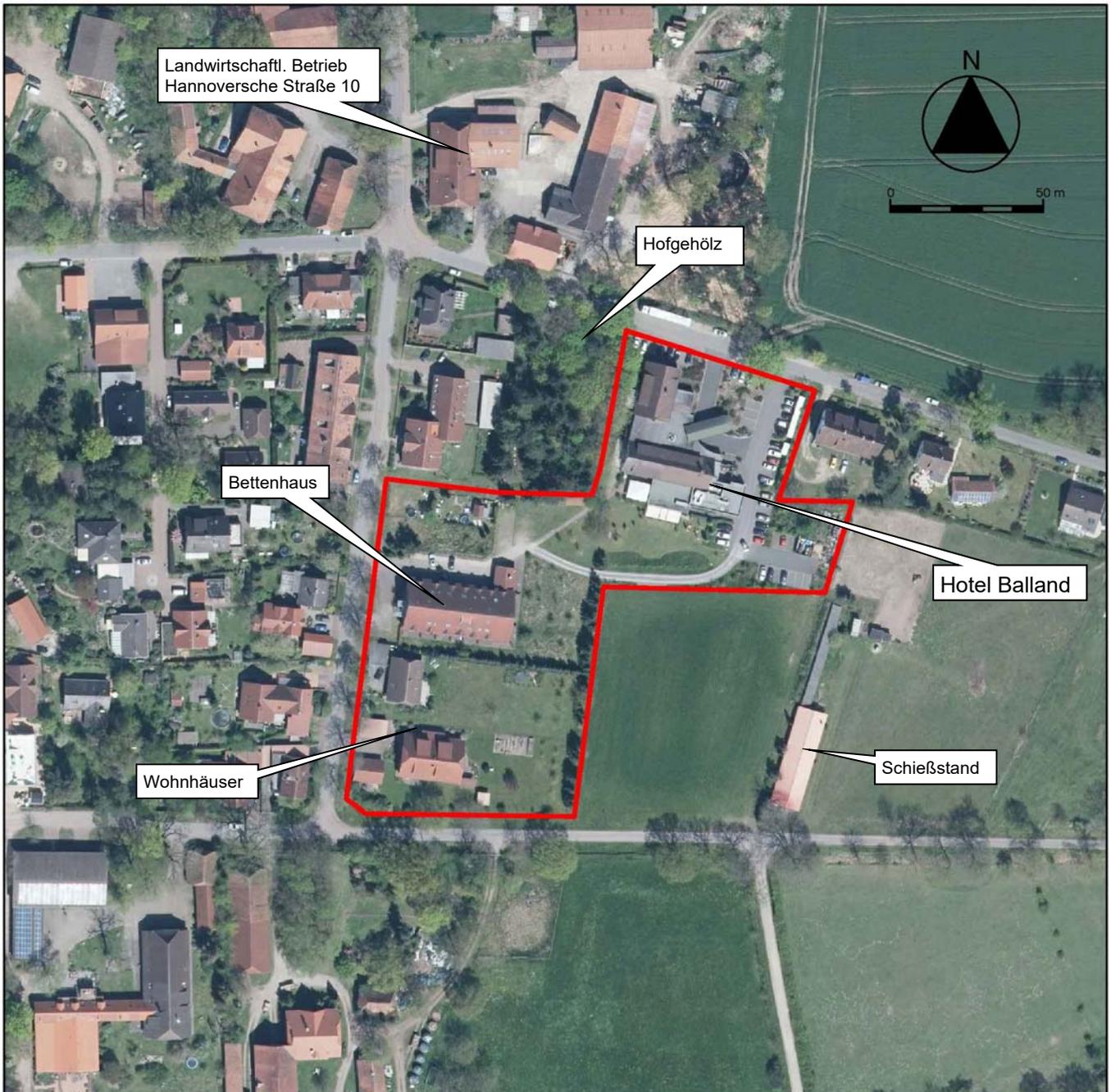
### **3. Bauliche Nutzung, Freiflächen**

Die derzeitige Nutzung im Plangebiet ist bestimmt durch das Hotel mit seinen Betriebsgebäuden, Freiflächen und Stellplätzen.

Darüber hinaus gibt es die beiden Wohnhäuser auf den Grundstücken Hannoversche Straße 2 und 2A. Die Freiflächen hier werden wie das Flurstück 74/13 als Hausgarten genutzt.

Nördlich des Plangebiets, auf der Nordseite der Ahornallee gibt es auf dem Grundstück „Hannoversche Straße 10“ eine landwirtschaftliche Hofstelle. Tierhaltung im größeren Umfang ist auf der Hofstelle nicht vorhanden. Nutzungskonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Rd. 60 m östlich des Plangebiets gibt es den Schießstand des Schützenvereins Lindwedel e.V. Da es sich um eine geschlossene Anlage handelt sind hier ebenfalls keine Immissionskonflikte zu erwarten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2016

### III. Begründung der Festsetzungen

#### 1. Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür sind die Erweiterungspläne des Hotels und die Wünsche der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet, eine Hinterliegerbebauung zu errichten.

Die Erschließung der Flächen im Plangebiet erfolgt über die vorhandenen Straßen die im Norden (Ahornallee), Westen (Hannoversche Straße) und Süden (Am Viehbruch) an das Plangebiet grenzen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, werden die Flächen im Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Dieser Baugebietstyp entspricht der vorhandenen Nutzung im Plangebiet mit einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes und Wohngebäuden am ehesten. Er entspricht auch und den Zielen der Gemeinde, die den Charakter von Lindwedel mit seiner Nutzungsstruktur sichern und erhalten möchte.

## **3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der **Zahl der Vollgeschosse** entsprechend der bestehenden Ausnutzung festgesetzt. Das bedeutet, dass für das Betriebsgelände des Hotels zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen werden und für die übrigen Grundstücke ein Vollgeschoss.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf dem Betriebsgelände so festgesetzt, dass der Bestand und die geplante Betriebserweiterung zulässig sind. Dazu wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Auf den übrigen Grundstücken genügt eine GRZ 0,3. Das entspricht der vorhandenen Nutzungsstruktur im alten Ortskern von Lindwedel.

Für die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen ist für das Hotelgrundstück eine abweichende Regelung erforderlich. Da das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden soll, müssen ausreichend Freiflächen vorgehalten werden. Statt der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50 %, wird daher auf dem Hotelgrundstück nur eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Damit können im Plangebiet insgesamt 70 bzw. 45 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

Auf dem Betriebsgrundstück des Hotels entstehen mit den geplanten Erweiterungen Gebäudekomplexe, die die Längenbegrenzung von 50 m der offenen Bauweise überschreiten. Grundsätzlich sollen aber die Regelungen der offenen Bauweise gelten. Daher wird auf dem Betriebsgrundstück „**abweichende Bauweise**“ festgesetzt, mit dem Inhalt, dass die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung gelten.

Für die übrigen Flächen im Plangebiet wird „**offene Bauweise**“ festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die vorhandene und geplante Bebauung sich in den Ortskern einfügt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden so festgesetzt, dass der Bestand zulässig bleibt und die geplanten Erweiterungen des Hotels und der Wohnbebauung ermöglicht werden.

## **4. Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen am Nord-, West- und Südrand des Plangebiets. Die geplante Hinterliegerbebauung kann über private Grundstückszufahrt erschlossen werden.

## 5. Flächenübersicht

<b>Gemeinde Lindwedel, Bebauungsplan Nr. 20</b>		
<b>"Südlich Ahornallee"</b>		
<b>Flächenübersicht</b>		
Flächenermittlung auf der Grundlage der ALKIS-Daten		
<b>Art der Nutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil (%)</b>
<b>Mischgebiet, GRZ 0,5</b>	<b>8.780</b>	<b>66,7%</b>
<b>Mischgebiet, GRZ 0,3</b>	<b>4.389</b>	<b>33,3%</b>
<b>Bruttobauland</b>	<b>13.169</b>	<b>100,0%</b>

## IV. Abwägung der betroffenen Belange ohne Belange des Umweltschutzes

### 1. Erschließung, Oberflächenentwässerung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e), 8.d), 8.e) und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über vorhandenen, angrenzenden öffentlichen Straßen. Die geplante Hinterliegerbebauung kann über private Grundstückszufahrt erschlossen werden. Die Verkehrserschließung genügt den Anforderungen des § 4 NBauO. Im Rahmen der Durchführung ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen, insbesondere die geplante Hinterliegerbebauung, einen solchen Zugang haben, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

#### a) Ver und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist der Wasserverband Nordhannover. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Wasserversorgungsgenossenschaft angeschlossen.

Träger der **Elektrizitäts- und der Gasversorgung** ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an Leitungsnetz angeschlossen.

Träger des **Kommunikationsnetzes** ist die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH. Das Plangebiet ist bereits an das Leitungsnetz angeschlossen.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Heidekreis. Das Müllfahrzeug kann das Plangebiet auf den vorhandenen Straßen erreichen. Für Abfallentsorgung der geplanten Hinterliegerbebauung muss der Müll an den Abholtagen an die Straße gebracht werden.

Träger der **Schmutzwasserbeseitigung** ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Die bestehenden Gebäude sind an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

## **b) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S. 8)! Da es für das Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das ist bei den sandigen Bodenverhältnissen im Plangebiet möglich.

## **2. Wohnbedarf der Bevölkerung**

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Grundstücken für eine gemischte Nutzung auch den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

Bei der Schaffung neuer Baugrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen durch die festgesetzte Nutzung für ein „Mischgebiet“. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

## **3. Belange der Wirtschaft**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Hotelbetriebes gesichert. Damit fördert die Gemeinde die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, und die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

## **V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

### **1. Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie**

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

### **2. Belange von Natur und Landschaft**

Die Flächen im Plangebiet werden in der ersten Bautiefe entlang der vorhandenen Straßen bereits baulich genutzt, auf der Südseite der Ahornallee sind es bereits zwei Bautiefen. Die Freiflächen im Bereich des Hotels sind geprägt durch die Parkplatznutzung und Rasenflächen.

Auch die Hausgärten der beiden Wohngrundstücke weisen kaum wertgebenden Strukturen auf. Die Eingrünung zur freien Landschaft erfolgt durch Nadelgehölze.

Für die Beurteilung des Eingriffs ist der Zustand vor Aufstellung des Bebauungsplans und aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans maßgeblich. Durch die Umwandlung der Freiflächen im Plangebiet für eine bauliche Nutzung entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Diese betrifft insbesondere das Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung.

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Unabhängig davon hat der Vorhabenträger im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans eine Vereinbarung mit der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH getroffen, um für die Inanspruchnahme von Biotopen durch baulich bedingte Eingriffe eine Kompensation zu schaffen.

### **3. Artenschutz**

Aufgrund der bestehenden, intensiven Nutzung der Flächen im Plangebiet sowie der fehlenden Grünstrukturen sind Konflikte mit dem Artenschutz nicht zu erwarten.

### **4. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Die geplante Nutzung und die Hinterliegerbebauung verursachen zusätzlichen Kfz-Verkehr. Dabei handelt es sich in erster Linie um den Pkw-Verkehr der Anwohner und der Hotelgäste. Es entstehen die typischen Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase).

Für die mit der Erweiterung der Hotelnutzung verbundenen neuen notwendigen Stellplätze muss ggf. im Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass der Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung im Misch-/Dorfgebiet eingehalten wird. Nach den Erfahrungen mit den vorhandenen Stellplätzen ist dies möglich.

Durch die Erschließung der geplanten Hinterliegerbebauung entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Es handelt sich um den für ein Mischgebiet typischen Ziel- und Quellverkehr, der durch die im Mischgebiet zulässige Nutzung hervorgerufen wird.

### **5. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Unabhängig davon sind die Vorschriften des § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten.

### **6. Innenentwicklung**

Die geplante Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Lindwedel dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild für die Ziele der Bauleitplanung gefolgt, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

## **VI. Private Belange**

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

## **VII. Abwägung der betroffenen Belange**

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er folgt dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden: Durch die Möglichkeiten zur Nachverdichtung wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für bauliche Nutzungen verringert (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt.

Die wirtschaftlichen Belange stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund.

Darüber hinaus werden durch die geplante Nachverdichtung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt. Der Bebauungsplan fördert außerdem durch Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

Durch den Bebauungsplan entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Das private Interesse der Grundstückseigentümer an erhöhter Ausnutzung wird durch den Bebauungsplan gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Gemeinde nicht erkennbar.

## **Verfahrensvermerke**

### **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Südlich Ahornallee“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2018

### **Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Südlich Ahornallee“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ bekannt gemacht.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 22.05.2018 bis einschließlich 06.06.2018.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Südlich Ahornallee“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Südlich Ahornallee“ und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lindwedel, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor