

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 15
„Am Kaliberg“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Lindwedel
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 2012

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Einleitung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Ziele der Raumordnung	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	7
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	9
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	9
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
1. Städtebauliches Konzept	10
2. Art der baulichen Nutzung	12
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
4. Örtliche Bauvorschrift	13
5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche	13
6. öffentliche Fläche für Maßnahmen	13
7. Flächenübersicht	14
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	15
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	15
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	16
1. Erschließung	16
a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	16
b) Ver- und Entsorgung	16
c) Oberflächenentwässerung	17
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	17
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	18
4. Belange der Landwirtschaft	18
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	18

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	19
1. Einleitung	19
a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	19
b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	19
b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
3. Zusätzliche Angaben.....	25
a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	25
b) Maßnahmen zur Überwachung.....	25
c) Zusammenfassung.....	25
VII. Abwägung: Private Belange	25
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	25

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“ führt die Gemeinde Lindwedel auf der Westseite der Straße „Am Schacht“ die bauliche Entwicklung weiter, die dort mit dem Wohngebiet „Unter den Eichen“ stattgefunden hat. Das Wohngebiet ist auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 „Beim Dorfe“ entstanden, der am 26.09.1963 in Kraft getreten ist. Vgl. das folgende Luftbild!



Luftbild (Bildflug 01.04.2009) vom Ortsteil Hope der Gemeinde Lindwedel mit den räumlichen Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 1 „Beim Dorfe“ (Wohngebiet „Unter den Eichen“) und Nr. 15 „Am Kaliberg“

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen, wie sie im Wohngebiet „Unter den Eichen“ entstanden sind. Die vorhandene Straße „Am Schacht“ bildet die äußere Verkehrserschließung des Plangebiets. Die Eingrünung an der Nordwestseite des Wohngebiet „Unter den Eichen“ soll so nach Süden weitergeführt werden, dass auch die neuen Wohngrundstücke im Westen eingegrünt werden.

Zweck der geplanten Bebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Gemeinde Lindwedel.

3. 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 wird ein Teil der Ackerfläche, die sich nach Süden und Westen an das Wohngebiet „Unter den Eichen“ anschließt, folgendermaßen einbezogen:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die Wohngrundstücke an der Straße „Unter den Eichen“ begrenzt.
- Im Osten bildet die Straße „Am Schacht“ die Grenze des Plangebiets.
- Im Süden begrenzt eine Linie im Abstand von 90 m zur Nordgrenze das Plangebiet.
- Im Westen begrenzt eine Linie das Plangebiet, die an der Südwestecke des Grundstücks „Unter den Eichen“ Nr. 17 (Flurstück 22/10) beginnt, und die die Südgrenze im Abstand von 175 m von der Straße „Am Schacht“ schneidet. Die Westgrenze entspricht damit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Vgl. dazu unten Abschnitt I.5 (S. 6)!

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

- Im Norden schließt mit dem Wohngebiet „Unter den Eichen“ die gleiche Nutzung an das Plangebiet an, die im Plangebiet entstehen soll. Die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Plangebiet wird ebenfalls als WA festgesetzt. Nutzungskonflikte ergeben sich nicht.
- An der Ostseite des Plangebiets verläuft die Straße „Am Schacht“. Auf der Ostseite der Straße liegt eine Kalihalde, die beim Betrieb des inzwischen stillgelegten Schachts Hope entstanden ist. Von der Kalihalde wurden in den Wintermonaten 2009 und 2010 Kalisande abgefahren, die als Streumaterial im Winterdienst auf den Straßen eingesetzt werden. Dabei dürfen keine erheblichen Belästigungen für das Plangebiet entstehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese Anforderung erfüllt wird, da der Transport nur während eines begrenzten Zeitraums während der Tageszeit erfolgt.
- Im Westen und Süden schließt sich eine Ackerfläche an das Plangebiet. Die geplante Ausgleichsfläche an der Westseite sorgt für eine räumliche Trennung. Im Süden gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme. Unzumutbare Geräuschbelästigungen entstehen durch die Bewirtschaftung des Ackers für die Wohngrundstücke nicht. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen entstehen daher für die landwirtschaftliche Nutzung auch nicht.

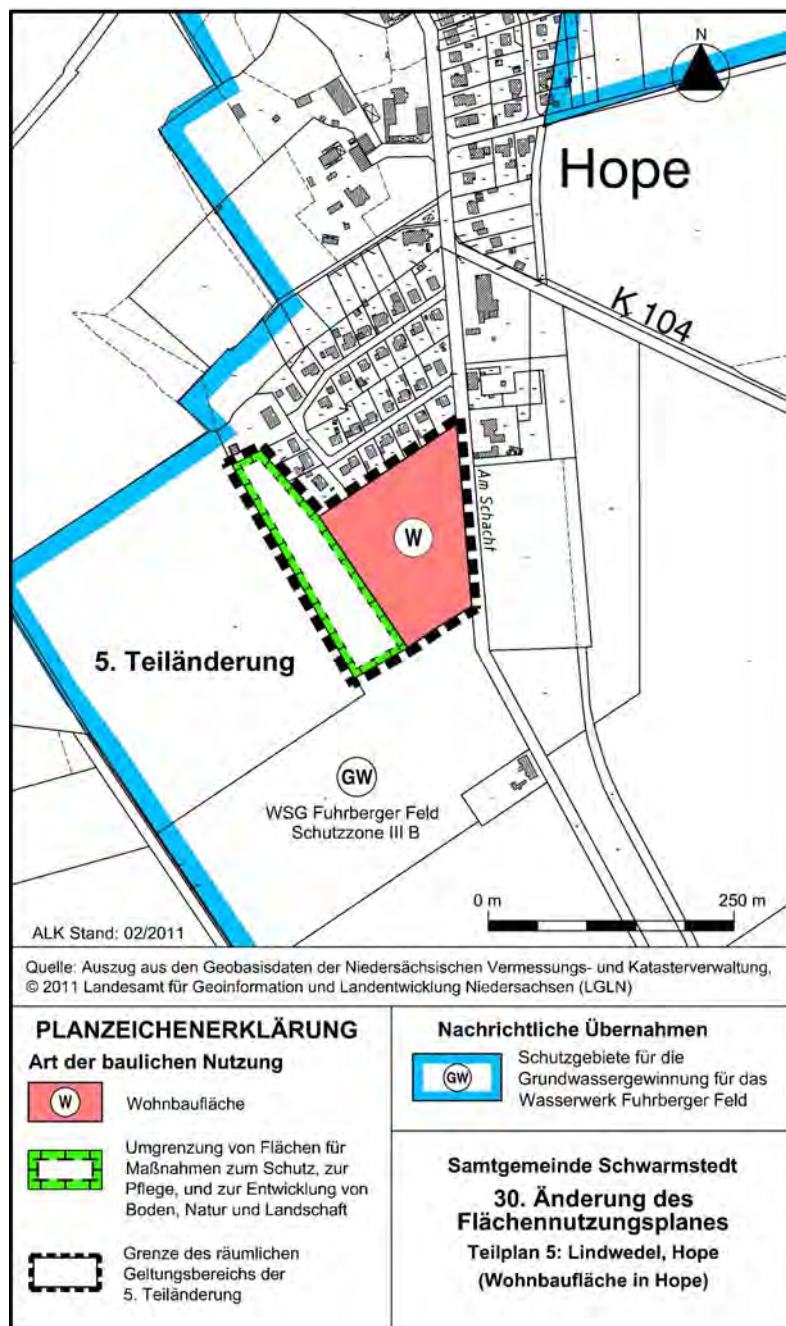
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Das Plangebiet erfasst einen Teil der „Wohnbaufläche“ (W) und der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die die Samtgemeinde Schwarmstedt mit der 5. Teiländerung der 30. Änderung ihres Flächennutzungsplans dargestellt hat. Vgl. die folgende Planzeichnung! Die 30. Änderung ist am 03.04.2012 mit der ortsüblichen Bekanntmachung, dass die Genehmigung erteilt wurde, wirksam geworden.



6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zur nächstgelegenen Nachbargemeinde Stadt Neustadt a. Rbg. verläuft rd. 600 m westlich des Plangebiets. Unmittelbare Auswirkungen auf ihr Gemeindegebiet ergeben sich nicht. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für Neustadt a. Rbg. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

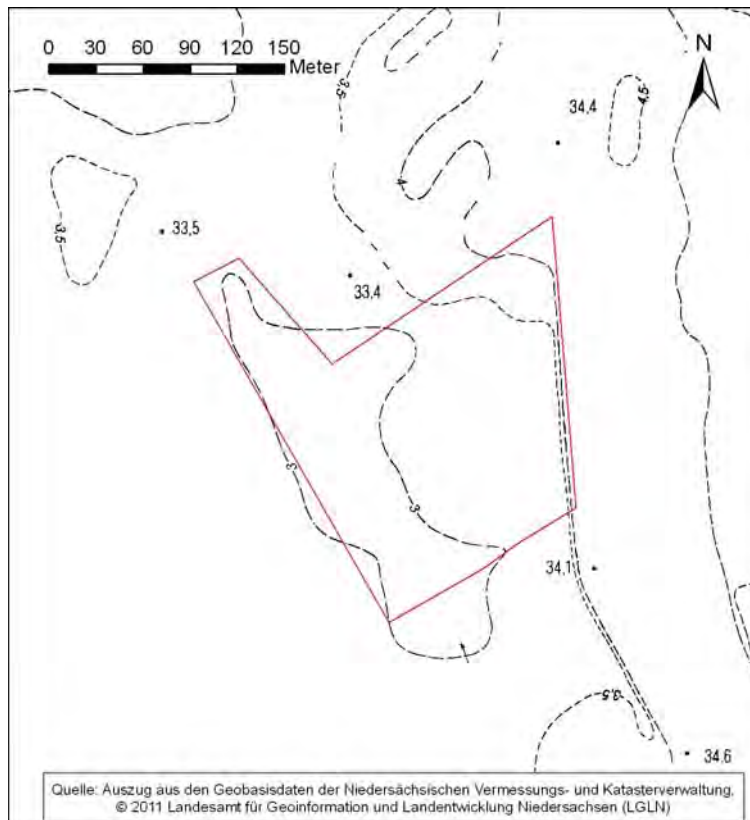
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) hat eine **Größe von ca. 2,15 ha**.

Das Plangebiet erfasst eine Teilfläche des Flurstücks 9/35 der Flur 2, Gemarkung Hope. Das Flurstück ist Privateigentum. Die Gemeinde kann aber über die Teilfläche des Flurstücks verfügen. Ihr liegt ein notarielles Kaufangebot vor.

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus den Höhenlinien in dem folgenden Plan. Sie zeigen, dass das Gelände fast eben ist. Es gibt ein ganz leichtes Gefälle von Osten nach Westen mit einer leichten Mulde am Westrand. Die Höhenunterschiede sind gering. An der Straße „Am Schacht“ liegt das Gelände ca. 34 m üNN. Es fällt nach Westen auf 33 m üNN. Am Rand der Fläche, die ca. 33 m üNN liegt, steigt das Gelände, so dass die Mulde entsteht.

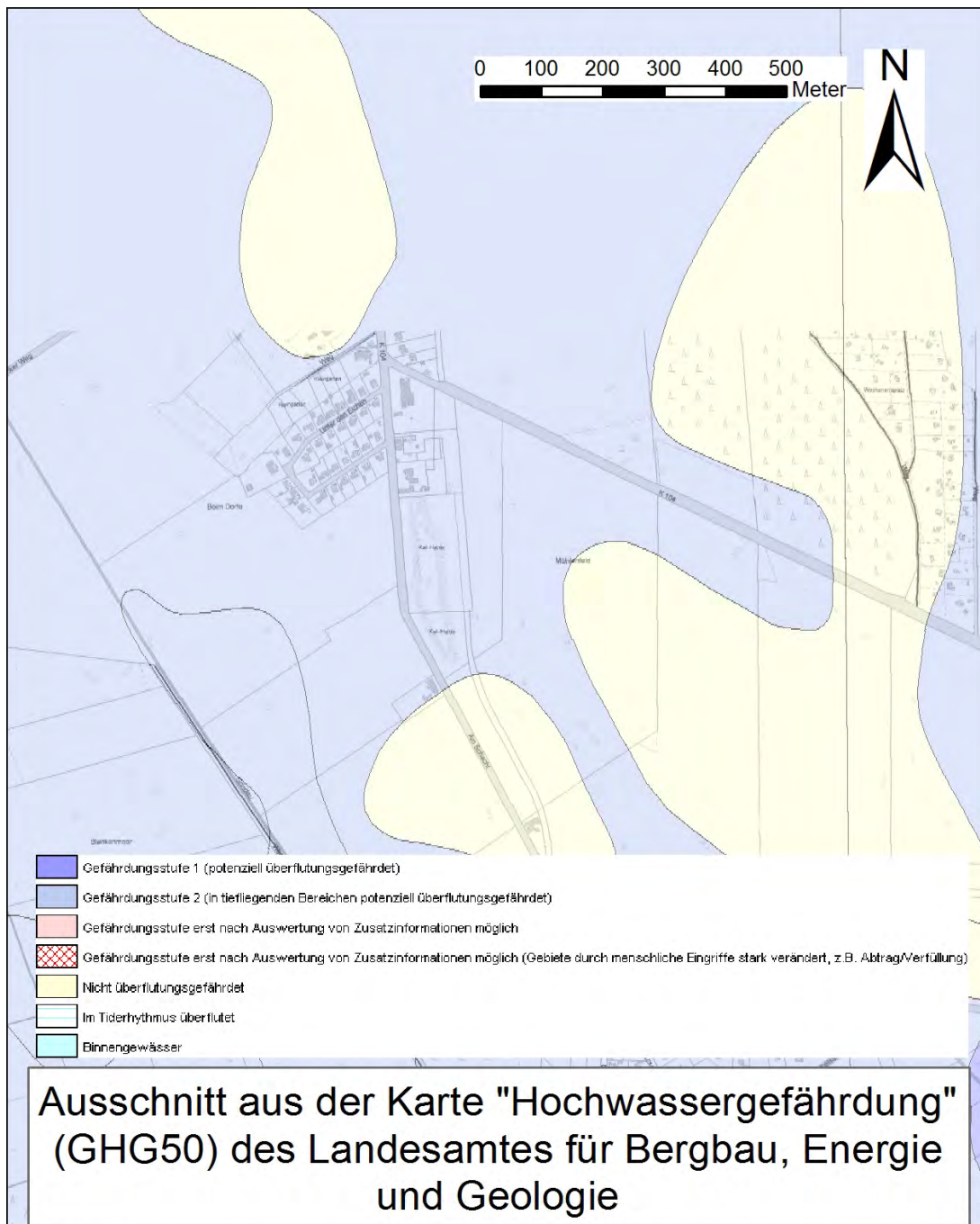


Höhenverhältnisse im Plangebiet (rote Linie = Grenze des Plangebiets)

Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Grindau, die rd. 260 m westlich des Plangebiets vorbeifließt. Die Grindau mündet nach rd. 5 km nördlich von Esperke in die Leine. Vorfluter gibt es im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht. Bei den sandigen Untergrundverhältnissen versickert das Oberflächenwasser auf den Freiflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat in seiner Stellungnahme vom 14.05.2012 Folgendes mitgeteilt: „Im Planungsbereich befinden sich aus geologischer Sicht potenziell hochwassergefährdete Gebiete, die z.T. außerhalb der Grenzen eines Jahrhunderthochwassers (HQ100) liegen. Falls bei Extremereignissen die vorhandenen Schutzmaßnahmen (z.B. Dämme, Deiche) versagen sollten, können diese Gebiete von Überschwemmungen betroffen sein.“

Das LBEG bezieht sich bei seinen Angaben auf die Auswertungskarte "Hochwassergefährdung" (GHG50) (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Die Karte basiert auf einer methodischen Auswertung der Geologischen Karte von Niedersachsen 1 : 50.000 (GK50). Sie stellt im Maßstab 1 : 50.000 die potenzielle Gefährdung durch Überflutungen dar. Unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten werden in dieser Karte Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d. h. in den letzten 11.500 Jahren vor heute, von Überflutungen betroffen waren. Diese Gebiete sind aus geologischer Sicht auch in Zukunft potenziell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z. B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich geändert hat. Bei der Darstellung der Gefährdungssituation wurden wasserbauliche Schutzmaßnahmen (z. B. Deiche) nicht berücksichtigt, um die Überflutungsgefährdung beim Versagen von Schutzmaßnahmen (z. B. Deichbruch) einschätzen zu können.

In der Karte wird unterschieden zwischen Gefährdungsstufe 1 (potenziell überflutungsgefährdet), Gefährdungsstufe 2 (in tiefer liegenden Bereichen potenziell überflutungsgefährdet) und nicht gefährdete Gebiete. Das Plangebiet gehört zur Gefährdungsstufe 2.

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung nördlich des Plangebiets im Wohngebiet „Unter den Eichen“ geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Die Freiflächen im Plangebiet werden bisher überwiegend als Acker genutzt.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde vom Planbearbeiter ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende **Bebauungsvorschlag**. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die vorhandene Straße „Am Schacht“ bildet die Erschließung des Plangebiets.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.

Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Das neue Wohngebiet im Plangebiet erweitert das Wohngebiet „Unter den Eichen“ nach Süden. An der Nordwestseite des Wohngebiets „Unter den Eichen“ gibt es ein Gehölz. Es soll zur Eingrünung des vorhandenen und des geplanten Wohngebiets im Westen nach Süden erweitert werden.
- Der Flächennutzungsplan stellt auch die Fläche südlich des Plangebiets als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Für sie soll eine Verkehrserschließung möglich sein, die die geplante Straße im Plangebiet zu einer „Schleife“ ergänzt, wie im Wohngebiet „Unter den Eichen“.
- Im gesamten Plangebiet soll eine eingeschossige Bebauung entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung nördlich des Plangebiets harmonisch ergänzt. Die Wohnhäuser sollen als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen.
- Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit der geplanten Bebauung verbunden sind, soll im Plangebiet erfolgen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

- Zur Verkehrserschließung ist eine Stichstraße geplant. Sie wird so geführt, dass sie über die nach Süden anschließende Fläche zu einer „Schleife“ ergänzt werden kann.
- Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Südwesten ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.
- Am Westrand in der leichten Mulde ist ein Laubgehölz geplant. Es sorgt für eine Eingrünung des Wohngebiets. Die Zuwegung zu dem Gehölz ist über einen Weg geplant, der von dem Wendeplatz am Südrand des Plangebiets zum Gehölz führt.



2. Art der baulichen Nutzung

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Lindwedel. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Für einen ländlichen Ort wie Lindwedel ist eine solche Trennung von Wohnen und Arbeiten untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie werden eine **GRZ von 0,25 und ein Vollgeschoss** zugelassen. Bei einem optimal zugeschnittenen Grundstück mit 800 m² (23 x 35 m) ergibt das bei einem Vollgeschoss eine zulässige Grundfläche von 200 m² und eine zulässige Geschossfläche im Erdgeschoss und im ausgebauten Dachgeschoss von rd. 335 m².

In den Gebäuden mit über 300 m² Geschossfläche könnten mehrere kleine Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Auf den größeren Grundstücken könnten sogar bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auch Mehrfamilienhäuser mit sehr kleinen Wohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Für den damit verbundenen zusätzlichen Kfz.-Verkehr, insbesondere den ruhenden Verkehr, ist die geplante Stichstraße nicht dimensioniert. Um Mehrfamilienhäuser auszuschließen, wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. **Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern), die als Einzelhäuser gelten, wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung** zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die Doppelhaushälfte als Wohngebäude zählt und bei einer Hausgruppe das einzelne Gebäude.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,25 insgesamt 37,5 % des Grundstücks bebaut werden (0,25 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für die Wohnqualität besonders wichtig.

Die geplanten Häuser sollen als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Dafür wird die „**offene Bauweise**“ mit der Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu den Straßen ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt, und
- dass zum dem Gehölz an der Westseite ein Abstand von 11 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll wie das Oberflächenwasser der Straße an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird mit der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Bei den bestehenden Bodenverhältnissen ist dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 9).

5. Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Wirtschaftsweg

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 10) erläutert. Die geplante Stichstraße zweigt von der Straße „Am Schacht“ ab und führt mit einem Abstand von einer Bautiefe (35 m) parallel zur Nordgrenze durch das Plangebiet. Am Westende zweigt sie nach Süden ab und endet am Rand des Plangebiet mit einem Wendepplatz, der so bemessen ist, dass das Müllfahrzeug wenden kann.

Die Breite der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 8,0 m ergibt sich aus der notwendigen Breite von 6,0 m für den Begegnungsfall Lkw/Lkw und einer Mulde von 2,0 m für die Versickerung des Oberflächenwassers.

Für das geplante Laubgehölz am Westrand des Plangebiets wird ein Zuwegung benötigt. Geplant ist ein 2 m breiter Weg am Südrand des WA vom geplanten Wendepplatz nach Westen zum Laubgehölz. Der Geländestreifen, der dafür benötigt wird, wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

6. öffentliche Fläche für Maßnahmen

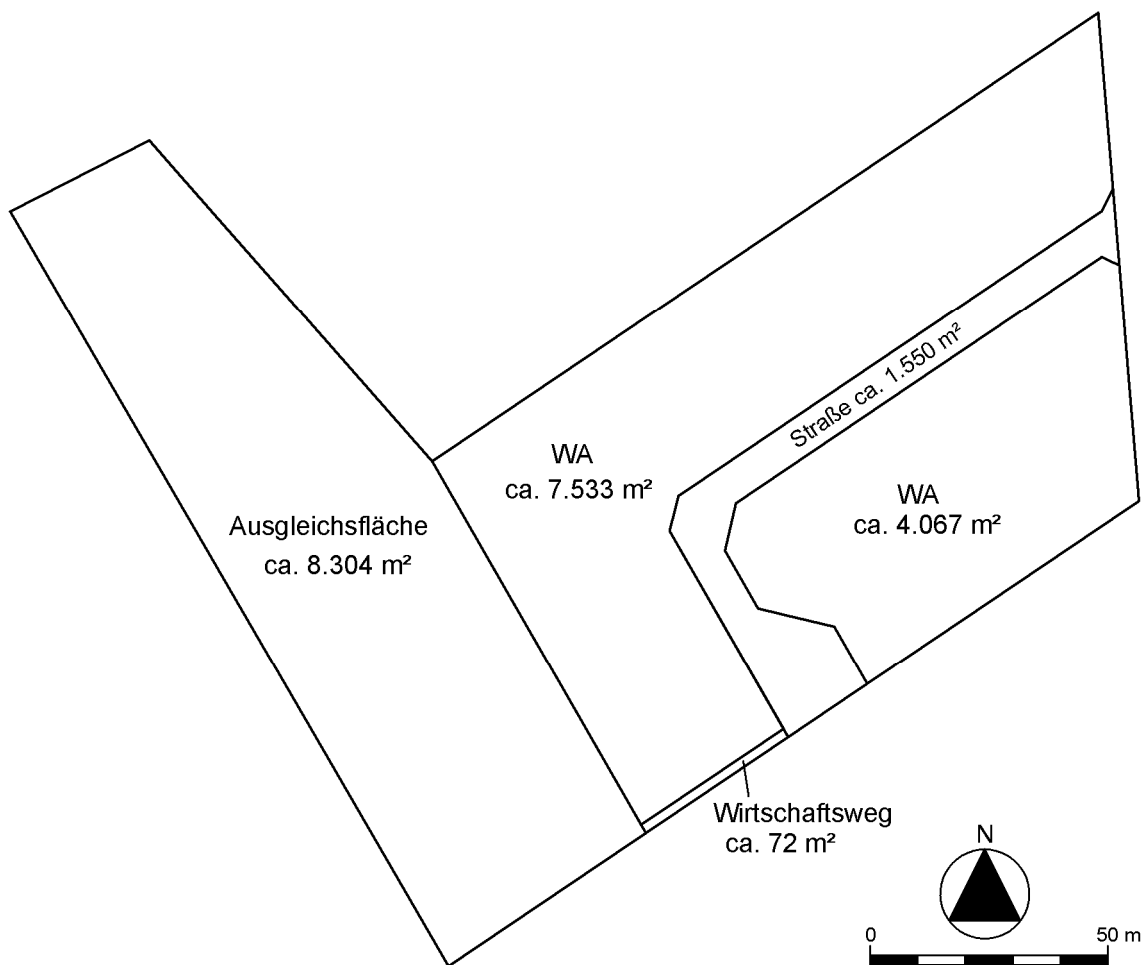
Die „öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird für ein Laubgehölz festgesetzt. Es soll das Wohngebiet im Westen eingrün. Durch die Umwandlung des Ackers in ein Laubgehölz entsteht eine Aufwertung der Fläche, die die Eingriffe ausgleicht, die mit der Umwandlung einer Ackerfläche in ein Wohngebiet verbunden sind. Vgl. dazu im einzelnen den Umweltbericht!

Der Landkreis Heidekreis hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 29.08.2011 die Anpflanzung des Laubwaldes begrüßt, aber eine präzisere Beschreibung der Maßnahme für erforderlich gehalten, so z. B. Angaben zum Zeitpunkt der Maßnahmenumsetzung, Artenzusammensetzung, Pflanzabstände und Pflegeintervalle. Bei der Planung eines Laubwaldes im Abstand von 11 m zur Baugrenze seien auch waldfachliche Belange zu berücksichtigen. Es müssten entsprechende Sicherheitsabstände von Bäumen zur Wohnbebauung gewährleistet werden. Über die Planung eines entsprechenden Waldrandstreifens mit wesentlich niedrigerem Bewuchs und der kontinuierlichen Pflege des Randstreifens sei dies zu gewährleisten.

Die Gemeinde hält mit Hinweis auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB besondere Festsetzungen nicht für erforderlich, da die Ausgleichsmaßnahmen „auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden“. Sie wird die Hinweise des Landkreises aber bei der Durchführung des Bebauungsplans beachten.

7. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet		11.600	53,9%
Nordteil	7.533		
Südostteil	4.067		
öffentliche Straßenverkehrsfläche		1.550	7,2%
Wirtschaftsweg		72	0,3%
Fläche für Maßnahmen		8.304	38,6%
Gesamtfläche		21.526	100,0%



IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Gemeinde kann über die Flächen im Plangebiet verfügen (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 7). Zur Durchführung des Bebauungsplans muss sie daher nur die geplante Stichstraße herstellen und das Laubgehölz am Westrand schaffen.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen können aus den Erlösen gedeckt werden, die der Gemeinde aus dem Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten zufließen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Gemeinde kann die Fläche, die bebaut werden soll, erwerben. Die Fläche kann anschließend ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

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. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- 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,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 10) und III.5. (S. 13) erläutert. Durch die festgesetzte Verkehrsfläche wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Nordhannover**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Plangebiet klein ist.

Der Landkreis Heidekreis hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 29.08.2011 zum Brandschutz folgende Hinweise gegeben:

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge ergibt sich aus dem geplanten Maß der Nutzung und der nicht näher eingegrenzten Bauweise, die grundsätzlich eine nicht feuerhemmende Bauweise und eine weiche Bedachung zulässt. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Der vorhandene Erschließungsweg ist so herzustellen, dass es sich hierbei um ZUFAHRTEN FÜR DIE FEUERWEHR handelt. Diese Fahrwege sind so herzustellen, dass ein Begegnungsverkehr zwischen einem Pkw und einem Lkw möglich ist. Ein Einsatzfahrzeug der Feuerwehr muss hier so aufgestellt werden können, dass ein anderes Einsatzfahrzeug am abgestellten Fahrzeug vorbei fahren kann. Es wird empfohlen eine zweite Zufahrt, ggf. eine Notzufahrt vorzusehen.

Die Gemeinde hält die Forderung von 1.600 l/min für überzogen. Sie wird bei der Durchführung des Bebauungsplans klären, ob nicht auch 800 l/min ausreichen.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist die **E.ON AVACON AG**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet ist die **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Telekom angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Soltau-Fallingb.ostel**. Zur Entsorgung des Plangebiets müssen die Müllfahrzeuge nur die Stichstraße befahren. Der Wendepunkt ist so bemessen, dass ein Wenden ohne Rückwärtsfahren möglich ist.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Samtgemeinde Schwarmstedt**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (§ 7)! Da es für das Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das Oberflächenwasser von der geplanten Straße soll in Mulden im Straßenseitenraum versickert werden. Nach den Erfahrungen der Gemeinde ist eine Versickerung des Oberflächenwassers bei den Untergrundverhältnissen im Plangebiet sehr gut möglich. Auch das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben.

Der Landkreis Heidekreis hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 29.08.2011 aus der Sicht des Gewässerschutzes folgende Hinweise gegeben:

Öffentliche Verkehrsflächen:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden. Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf-Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Wohngrundstücke

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Ich weise darauf hin, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) ist.

Diese Hinweise werden bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel- oder Doppelhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bauvorschlag können **14 Wohngrundstücke** für Einfamilienhäuser entstehen.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Wesentliche Beeinträchtigungen

durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten (vgl. dazu oben Abschnitt I.3, S. 5).

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Für das Plangebiet gibt es zwei Spielplätze für Kinder in der Ortslage von Hope. Die Entfernung zu dem nächst gelegenen Spielplatz dorthin beträgt von dem am weitesten entfernt liegenden geplanten Wohngrundstück rd. 700 m. Aus der Sicht der Gemeinde ist das noch hinnehmbar, weil die Spiel- und Bewegungsbedürfnissen auch auf den Freiflächen am Rande der Ortslage erfüllt werden können.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2,15 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S) der Zustandsstufe 3. Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Der Acker hat eine Boden- und Ackerzahl von 29/29. Er besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.) Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht daher durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 14 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Lindwedel gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

1. Einleitung

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Am Kaliberg“ liegt im Ortsteil Lindwedel auf der Westseite der Straße „Am Schacht“. Das Plangebiet ist rd. 2,15 ha groß.

Ziel des Bebauungsplans sind ca. 14 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser.

Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Wohnbedarfs in Lindwedel.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt durch eine Stichstraße, die von der Straße „Am Schacht“ abzweigt.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke und als Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ist am Westrand ein Laubgehölz geplant.

b) Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet sind Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Die Wohngrundstücke sind eine schutzbedürftige Nutzung. Ihr Schutzanspruch ist im Bundes-Immissionsschutzgesetz und den Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu geregelt: Für den Schutz vor Gewerbelärm gilt die TA Lärm. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

Fachpläne mit Zielen des Umweltschutzes bestehen für das Plangebiet nicht.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst

werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die Wohnbebauung anders genutzt wird,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Wohngrundstücke ersetzt wird.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94), die das Niedersächsische Landesamt für Ökologie (NLÖ) ursprünglich herausgegeben hat (Bearbeiter: Wilhelm Breuer), und die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz (NLWKN), das inzwischen zuständig ist, aktualisiert wurden (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006). Sie werden im folgenden kurz als „**Hinweise**“ bezeichnet.

Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Acker genutzt. Vgl. dazu das **Luftbild!**

Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Der Boden im Plangebiet ist nach den aktualisierten Hinweisen kein „Boden mit besonderer Bedeutung“.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird durch die Ackernutzung nur wenig verunreinigt. Es ist als „nicht belastet bis mäßig belastet“ einzustufen (Wertstufe 1).

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus dem Biotoptyp, dem die Fläche im Plangebiet zuzurechnen ist. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S) der Zustandsstufe 3. Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Der Acker ist damit dem Biotoptyp „Sandacker“ (AS) zuzuordnen, der die Wertstufe II erhält, d. h. „von allgemeiner bis geringer Bedeutung“.

Der Artenschutz (§ 42 BNatSchG) ist von der Planung nicht betroffen. Die Gemeinde hat keine der geschützten Arten im Plangebiet festgestellt.

Der Landkreis Heidekreis hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 29.08.2011 zum Artenschutz folgendes geäußert:

Dass der Artenschutz nicht betroffen ist, wäre anhand verifizierbarer Daten zu belegen. Zu diesem Schutzgut werden Angaben zu Erfassungsmethoden, Datenbasis, fachlicher Qualifikation des Gutachters und einem etwaigen Zeitpunkt der Erfassung erforderlich. Das Plangebiet selbst weist evtl. keinen Baum auf, jedoch wird die Erschließung von der Straße „Am Schacht“ die Fällung mehrerer Bäume erforderlich machen. Diese sind entsprechend zu bilanzieren und zu ersetzen.

Die Gemeinde hält die Forderung nach Einschaltung eines Experten im vorliegenden Fall für überzogen. Die Sachkunde von Gemeindeverwaltung und Planer reicht aus, um zu beurteilen, ob im Plangebiet Belange des Artenschutzes berührt werden.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird

- im Westen und Süden von Ackerflächen,
- im Osten von der Straße „Am Schacht“ und der Kalihalde und

- im Norden vom vorhandenen Wohngebiet „Unter den Eichen“ umgeben. Das Plangebiet gehört daher zu der an den Ortsrand angrenzenden freien Landschaft. Im Plangebiet gibt es keinen Baum und keinen Strauch. Es hat daher für dieses Schutzgut nur geringe Bedeutung.



Luftbild vom Plangebiet „Am Kaliberg“ und seiner näheren Umgebung mit der Grenze des Plangebiets (weiße Linie)

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke führt zu folgenden Veränderungen des Umweltzustands:

Schutzgut „Boden“

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigt. In einem Teil des Plangebiets wird der Boden durch die Wohnhäuser und die Erschließungsstraße versiegelt. Für den Weg zum geplanten Laubgehölz ist keine Versiegelung geplant. Für die Erschließungsstraße werden 1.550 m² benötigt. Für die Wohngrundstücke ergibt sich bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine Bodenversiegelung von rd. 4.400 m² (= 11.600 m² x 0,375). Insgesamt ist also mit einer **versiegelten Fläche von rd. 6.000 m²** zu rechnen.

Der Landkreis Heidekreis hat in seiner Äußerung zum Vorentwurf des Bebauungsplans vom 29.08.2011 aus der Sicht des Bodenschutzes folgende Hinweise gegeben:

Allgemein gilt, dass die Unter Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten ist, wenn Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung bekannt werden. Dies könnten z. B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch usw.).

Schutzgut „Oberflächenwasser“

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Oberflächenwasser wird im Plangebiet wie bisher versickern. Eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt sich nicht. Zur Gestaltung der Versickerungsanlagen hat der Landkreis Heidekreis Hinweise gegeben, die bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet werden.

Schutzgut „Luft und Klima“

Luft und Klima werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Da die betroffene Fläche als Acker genutzt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ gering. Der Acker hat als Lebensraum für eine artenreiche Flora und Fauna nur geringe Bedeutung. Trotzdem entsteht durch die geplante Bebauung ein Verlust an Lebensraum, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts führt. Es muss ausgeglichen werden.

Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Der Landschaftsteil, den das Plangebiet erfasst, geht als Teil der freien Landschaft verloren. Er wird Teil des Siedlungsbereichs. Das Schutzgut „freie Landschaft“ wird erheblich beeinträchtigt. Besonders wertvolle Landschaftsbestandteile, die durch die Wohnnutzung verloren gehen, gibt es im Plangebiet nicht.

Europäische Schutzgebiete

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

Schutzgut „Mensch“

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die bei der Nutzung des Plangebiets durch Wohnhäuser entstehen können, sind lediglich die Geräuschimmissionen des Zu- und Abgangsverkehrs mit Pkw. Sie verursachen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle hat aber in seiner Äußerung zum Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt vom 28.04.2011 darauf hingewiesen, dass es in den vergangenen Wintermonaten 2009 und 2010 erhebliche Beschwerden über Lärmbelästigungen durch den Abbau und Transport von Kalisanden von der Kalihalde gab. Da die Wohnbebauung direkt gegenüber der Kalihalde geplant sei, bittet das Gewerbeaufsichtsamt, diese Immissionen im Umweltbericht zu untersuchen.

Nach den Informationen der Gemeinde wurden die Kalisande abgebaut, um Streumaterial für den Winterdienst auf den Straßen zu gewinnen. Dass sich Anlieger der Straße „Am Schacht“ dadurch belästigt fühlen, ist nachvollziehbar. Da die Kalisande aber nur während eines begrenzten Zeitraums und auch nur am Tage abgebaut werden, führen die Geräuschimmissionen aus der Sicht der Gemeinde zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Wohngrundstücke.

Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können bei der Durchführung des Bebauungsplans entstehen, wenn Bodendenkmale gefunden werden. Die Vorschriften des Nds. Denkmalschutzgesetzes müssen dann eingehalten werden, so dass sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen ergeben.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Plangebiet sollen Einfamilienhäuser entstehen. Sie verursachen keine wesentlichen Emissionen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Soltau-Fallingb. gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde gewährleistet.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung des Plangebiets hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf diese Belange.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet, in dem die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG).

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Anforderungen, die sich aus dieser Vorschrift ergeben, werden durch die Begrenzung der Bodenversiegelung erfüllt.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Siehe oben „Europäische Schutzgebiete“!

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan geht es um die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser. Zum Ausgleich für die Umwandlung einer Ackerfläche in Baugrundstücke ist auf einer Ackerfläche ein 0,83 ha großes Laubgehölz geplant. Das ist eine Maßnahme, die dem Klimawandel entgegengewirkt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Grundflächenzahl von 0,25 wird die mögliche Bodenversiegelung auf rd. ein Drittel des geplanten Wohngebiets begrenzt. Außerdem wird im Plangebiet eine Versickerung des Oberflächenwasser verbindlich vorgeschrieben. Das dient der Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“.

Unabhängig davon entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Beim **Schutzgut „Boden“** muss die Versiegelung ausgeglichen werden. Betroffen ist eine Fläche von **rd. 6.000 m²**. Der optimale Ausgleich wäre die Entsiegelung einer gleich großen Fläche an anderer Stelle. Wenn diese Möglichkeit, wie im vorliegenden Fall, nicht besteht, kann der Ausgleich nur durch die Aufwertung einer Fläche erfolgen. Die Hinweise (S. 30) sehen eine Aufwertung im Verhältnis 1 : 0,3 vor, in der Aktualisierung sogar im Verhältnis 1 : 0,5. Flächen sollen aus der intensiven agrarischen Nutzung herausgenommen und zu Ruderalfluren, Brachflächen oder Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten entwickelt werden. Die Gemeinde folgt diesem Vorgehen. Bei der Versiegelung von ca. 6.000 m² ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von ca. 3.000 m²**, die als Acker genutzt werden. Geplant ist ein Laubgehölz am Westrand des Plangebiets auf einer Fläche von rd. 8.300 m². Damit wird über den Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ hinaus auch ein Ausgleich für Beeinträchtigungen der **Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ und „Freie Landschaft“** geschaffen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

3. Zusätzliche Angaben

a) Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden. Es sind keine wesentlichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Sicht der Gemeinde hat die geplante Einfamilienhausbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, für die eine Überwachung erforderlich ist. Der Ausgleich von Beeinträchtigungen durch ein Laubgehölz am Westrand des Plangebiets ist eine Maßnahme, die von der Gemeinde selbst durchgeführt wird. Eine „Überwachung“ erübrigt sich daher.

c) Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“ wird eine rd. 1,3 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser und deren Verkehrserschließung festgesetzt. Dadurch wird das vorhandene Biotop „Acker“ beseitigt. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die damit verbunden sind, müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch die Aufwertung von Ackerflächen der Gemeinde innerhalb des Plangebiets geschaffen.

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die vom Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“ betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Die Fläche im Plangebiet ist bisher noch Privateigentum. Der Eigentümer hat sie der Gemeinde, notariell beurkundet, zum Kauf angeboten. Die Nutzung als Wohngrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Die Interessen des Eigentümers werden dadurch gefördert. Andererseits verliert der Landwirt, der die Flächen bisher bewirtschaftet, eine Pachtfläche. Das ist eine Beeinträchtigung, die im Vergleich zur Werterhöhung gering ist.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde ein. Eine geordnete Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist gesichert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 14 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 35 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes Hope. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden mehr gefördert als beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juli 2012

gez. Geffers

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 17.10.2012 den Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 17. Okt. 2012

gez. Minke

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 31 „Am Kaliberg“ mit örtlicher Bauvorschrift“ der Gemeinde Lindwedel mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor