



Begründung
zum **Bebauungsplan Nr. 18**
„Am Kaliberg II“
mit **örtlicher Bauvorschrift**
der **Gemeinde Lindwedel**
- **beglaubigte Abschrift** -

Ausgearbeitet
Hannover, im März 2021

■ **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

Inhaltsverzeichnis

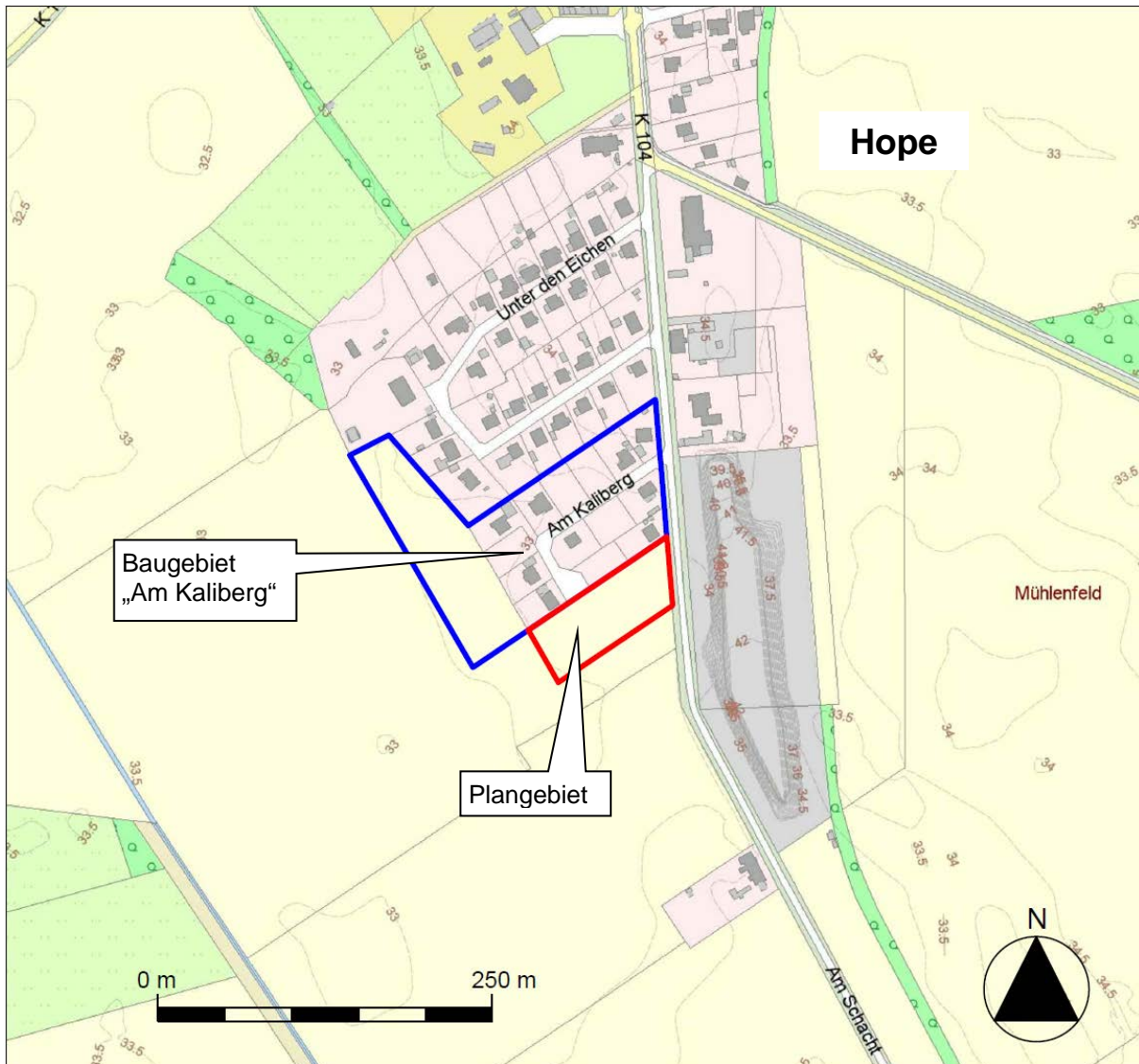
I. Allgemeines	4
1. Ausgangssituation	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	5
3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“	5
4. Bedarf an Wohngrundstücken	5
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	7
6. Ziele der Raumordnung	8
7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
II. Rahmenbedingungen	10
1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung	10
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	10
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	10
4. Baulich genutzte Flächen	10
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	11
1. Art der baulichen Nutzung	11
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
3. Örtliche Bauvorschrift	13
4. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen	13
5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	13
6. Flächenübersicht	13
7. Kennzeichnung	13
IV. Abwägung: öffentliche Belange (ohne Belange des Umweltschutzes)	14
1. Erschließung	14
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	15
3. Soziale Belange	15
4. Belange der Landwirtschaft	15
5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	15
V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes	16
1. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung	16
a) Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	16
b) Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	16
c) Schutzgut Boden und Fläche	17

d) Schutzgut Wasser	17
e) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
f) Schutzgut Luft und Klima	17
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen	18
2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen	18
VI. Abwägung: Private Belange.....	19
VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....	19
Verfahrensvermerke.....	20

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Am Kaliberg II“ ist der nach wie vor bestehende Bedarf an Wohngrundstücken im Ortsteil Hope, nachdem die Grundstücke in dem ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Am Kaliberg“ verkauft sind. Die Gemeinde hat sich entschieden, die Ausweisung neuer Wohngrundstücke auf den südlich angrenzenden Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen sind, vorzunehmen. Hier besteht die Möglichkeit ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand neue Wohngrundstücke zu schaffen. Das dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Die Lage des Plangebiets am südlichen Ortsrand von Hope ergibt sich aus der vorstehenden Übersichtskarte. Die geplante Wohnbebauung rundet die Ortslage von Hope am Südrand ab und dient der Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist eine Erweiterung der Ortslage von Hope mit freistehenden Einfamilienhäusern, wie sie auf den nördlich angrenzenden Flächen in den letzten Jahren entstanden sind.

Allgemeiner Zweck der Planung ist die Deckung des Wohnbedarfs durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken.

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

3. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Beim Bebauungsplan Nr. 18 „Am Kaliberg II“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB.

§ 13b BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, Außenbereichsflächen in das „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB einzubeziehen, wenn

- im Bebauungsplan weniger als 10.000 m² Grundfläche entstehen und
- durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Diese Voraussetzungen sind bei der vorliegenden Planung erfüllt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 5.100 m². Das ergibt bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 ein zulässige Grundfläche von rd. 1.300 m².

Darüber hinaus muss der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 gefasst werden.

Durch die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gelten folgende wesentliche Verfahrensvereinfachungen:

- 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.

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.

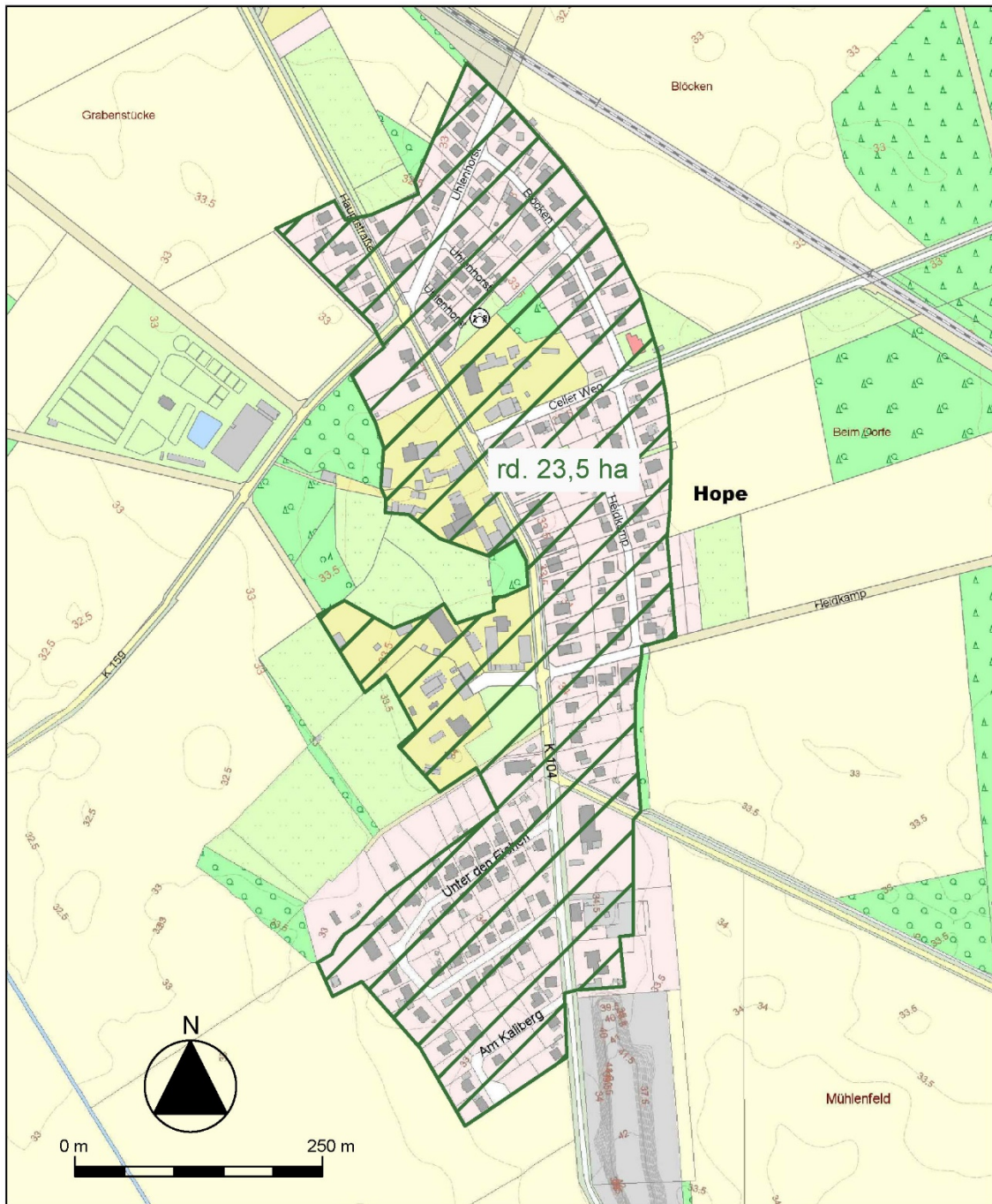
4. Bedarf an Wohngrundstücken

Die Gemeinde hat zuletzt den Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“ aufgestellt. Diese Grundstücke sind bereits verkauft.

Es besteht nach wie vor eine Nachfrage nach Wohngrundstücken in Hope. Die Bereitstellung von 5 Wohngrundstücken liegt im Rahmen der Eigenentwicklung für den Ortsteil Hope.

Zur Ermittlung des Bedarfs für die Eigenentwicklung von Hope, die in erster Linie der Deckung des Wohnbedarfs der vorhandenen Bevölkerung dient, wird mangels Vorgaben aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) das in der Raumplanung übliche Verfahren eines prozentualen Zuwachses der

bestehender Siedlungsfläche für die Eigenentwicklung zugrunde gelegt. Sowohl im regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover als auch im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg (beides benachbarte Kreisgebiete) wird für den jeweiligen Geltungszeitraum des RROP ein pauschaler Wert von 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche / Bruttobaulandfläche den ländlich strukturierten Siedlungen für die Eigenentwicklung zugestanden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Vorhandene Siedlungsfläche in Hope

In Hope umfasst die bestehende Siedlungsfläche rd. 23,5 ha. Das ergäbe einen Entwicklungsspielraum von 1,2 ha für die nächsten 10 Jahre. Die Flächen im Plangebiet umfassen rd. 0,5 ha. Damit wird hinreichend deutlich, dass die geplante Siedlungsentwicklung zur Deckung des Eigenbedarfs von Hope für die nächsten 10 Jahre erforderlich ist.

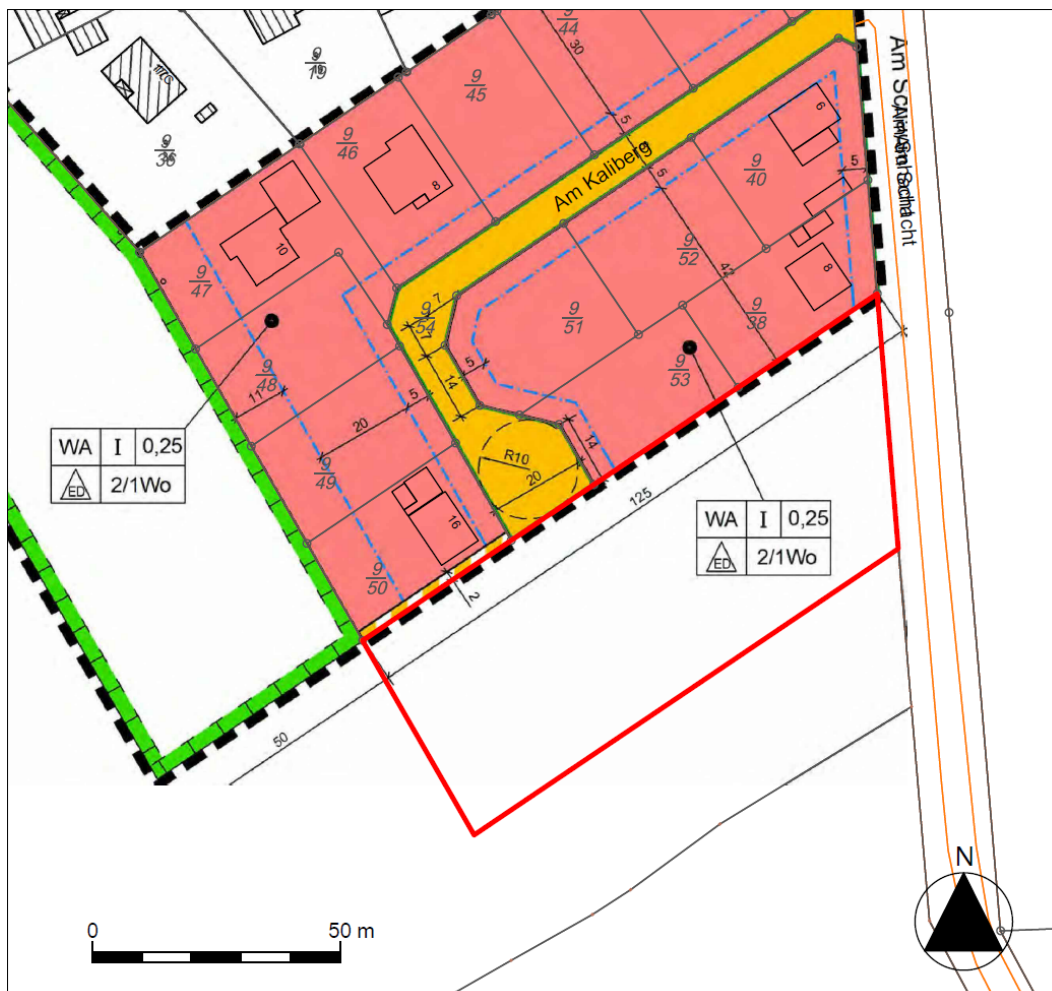
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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 die landwirtschaftlichen Flächen auf der Südseite des Baugebiets „Am Kaliberg“ in einer Bautiefe aufgenommen. Das Plangebiet wird im Osten von der Straße „Am Schacht“ und im Westen von der Verlängerung der Westgrenze des bestehenden Baugebiets begrenzt.

Das Plangebiet umfasst Flächen am Südrand der Ortslage von Hope. Sie schließen sich an die Ortslage an, die in diesem Bereich durch Wohnbebauung geprägt ist. Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Im Norden schließt mit dem Wohngebiet „Am Kaliberg“ die gleiche Nutzung an das Plangebiet an, die im Plangebiet entstehen soll (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sind als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das Plangebiet wird ebenfalls als WA festgesetzt. Nutzungskonflikte ergeben sich nicht.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg“
mit der Grenze des Plangebiets (rote Umgrenzung)

- 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. Negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Die Halde ist mit einer Höhe von rd. 8 m über Gelände nicht höher als „normales“ Einfamilienhaus.
- Im Westen und Süden schließt sich eine Ackerfläche an das Plangebiet. Die geplante Anpflanzung auf den Grundstücken sorgt für eine räumliche Trennung. Darüber hinaus gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme. Unzumutbare Geräuschbelästigungen entstehen durch die Bewirtschaftung des Ackers für die Wohngrundstücke nicht. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen ergeben sich daher für die landwirtschaftliche Nutzung nicht.

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

6. Ziele der Raumordnung

Um eine zeitgemäße, bedarfsgerechte, nachhaltige sowie ressourcenschonende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig die Daseinsvorsorge der Bevölkerung zu sichern, werden durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Heidekreises Vorgaben für eine geplante Siedlungsentwicklung im Raum gemacht.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Relevant für die Planung sind die sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (i.d.F. der Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 26.09.2017) (LROP 2017) ergebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sowie die sich aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015) ergebenden „sonstigen Erfordernisse“ der Raumordnung.

Durch den Beschluss des Kreistages vom 25.09.2015 sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen sind für die Planung relevant:

2.1 06 (RROP 2015): Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen. (LROP 2.1 02). Dieses Ziel wird bei der Planung beachtet. Vgl. oben Abschnitt I.4.

Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind **Maßnahmen der Innenentwicklung** und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen (LROP 2017, 2.1 01 und RROP 2015, 2.1 04). Dieser Ziel, bzw. dieses sonstige Erfordernis der Raumordnung kann nur bezogen auf die tatsächlichen Verhältnisse in Hope betrachtet werden. Es gibt keine brach gefallenen Flächen im Innenbereich, die einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Insbesondere im Bereich der alten Hofstellen soll eine Nachverdichtung zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit den landwirtschaftlichen Betrieben vermieden werden. Auch Baulücken gibt es nur in sehr geringem Umfang, die in der Regel auch für eigene Zwecke zurückgehalten werden und nicht zur Bebauung angeboten werden. Eine Inanspruchnahme von Freiflächen für die Siedlungsentwicklung in Hope ist daher nicht zu vermeiden.



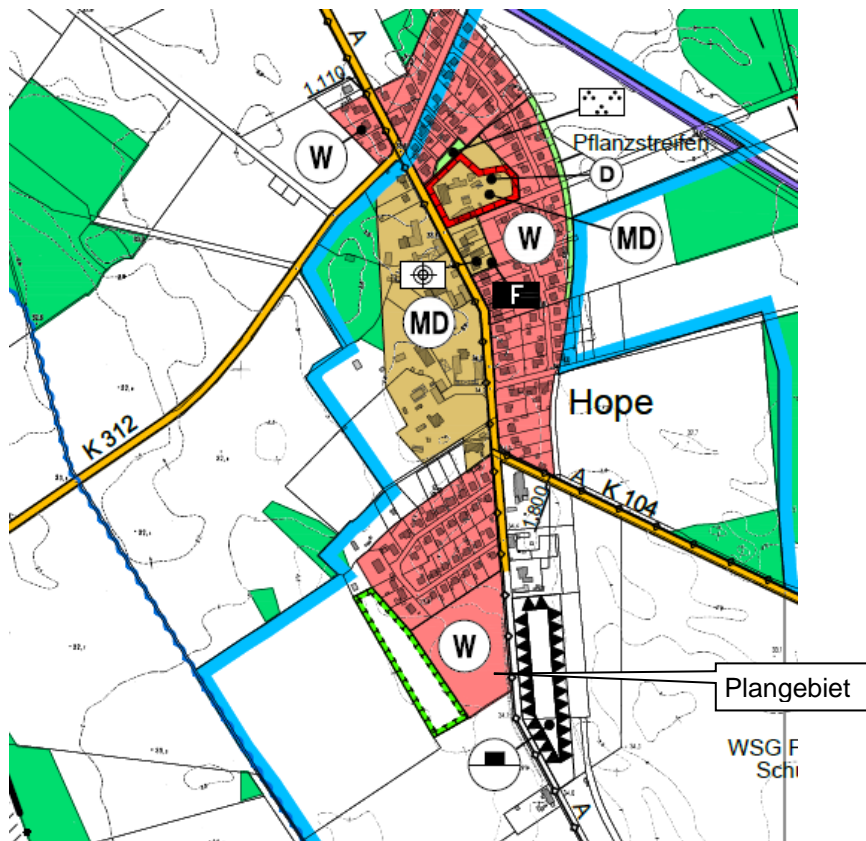
Ausschnitt aus dem Entwurf des RROP 2015, ohne Maßstab, genordet:

Das Plangebiet ist, wie das bereits realisierte Baugebiet „Am Kaliberg“, in der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2015 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen und als Vorbehaltsgebiet Erholung dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).

Diese Festlegungen widersprechen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt, in dem das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen ist. Sie widersprechen auch dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Am Kaliberg. Die Gemeinde geht davon aus, dass der Landkreis bei der Überarbeitung des Entwurfs diese Festlegungen korrigieren wird.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.



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

Die Flächen im Plangebiet sind durch die Straßen „Am Kaliberg“ und „Am Schacht“ bereits erschlossen. Die geplante Bebauung nimmt Art und Maß der baulichen Nutzung von den nördlich angrenzenden Baugrundstücken auf. Sie fügt sich damit an die bestehende bauliche Nutzung an, ohne die geordnete städtebauliche Entwicklung zu beeinträchtigen.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Südrand der Ortslage von Hope, auf der Westseite der Straße „Am Schacht“ und südlich des Baugebiets „Am Kaliberg“ (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 4). Es ist von beiden Seiten aus problemlos zu erschließen. Über die Straße „Am Schacht“ kann der Verkehr auf kurzem Weg auf die Hauptstraße (K 104) werden.

Die Flächen im Plangebiet sind praktisch eben. Sie liegen auf einer Höhe von rd. 33 m NHN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet der Grindau, die rd. 300 m westlich des Plangebiets an Hope vorbeifließt. Die Grindau mündet nach rd. 5 km nördlich von Esperke in die Leine. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Bei den überwiegend sandigen Untergrundverhältnissen versickert das Oberflächenwasser auf den Freiflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert außerdem die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung westlich des Plangebiets geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Das Flächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Boden- und Ackerzahl beträgt 24/26. Das sind äußerst niedrige Boden- und Ackerzahlen.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und der Erfahrung in den westlich angrenzenden Baugebieten dürfte eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet problemlos möglich sein.

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

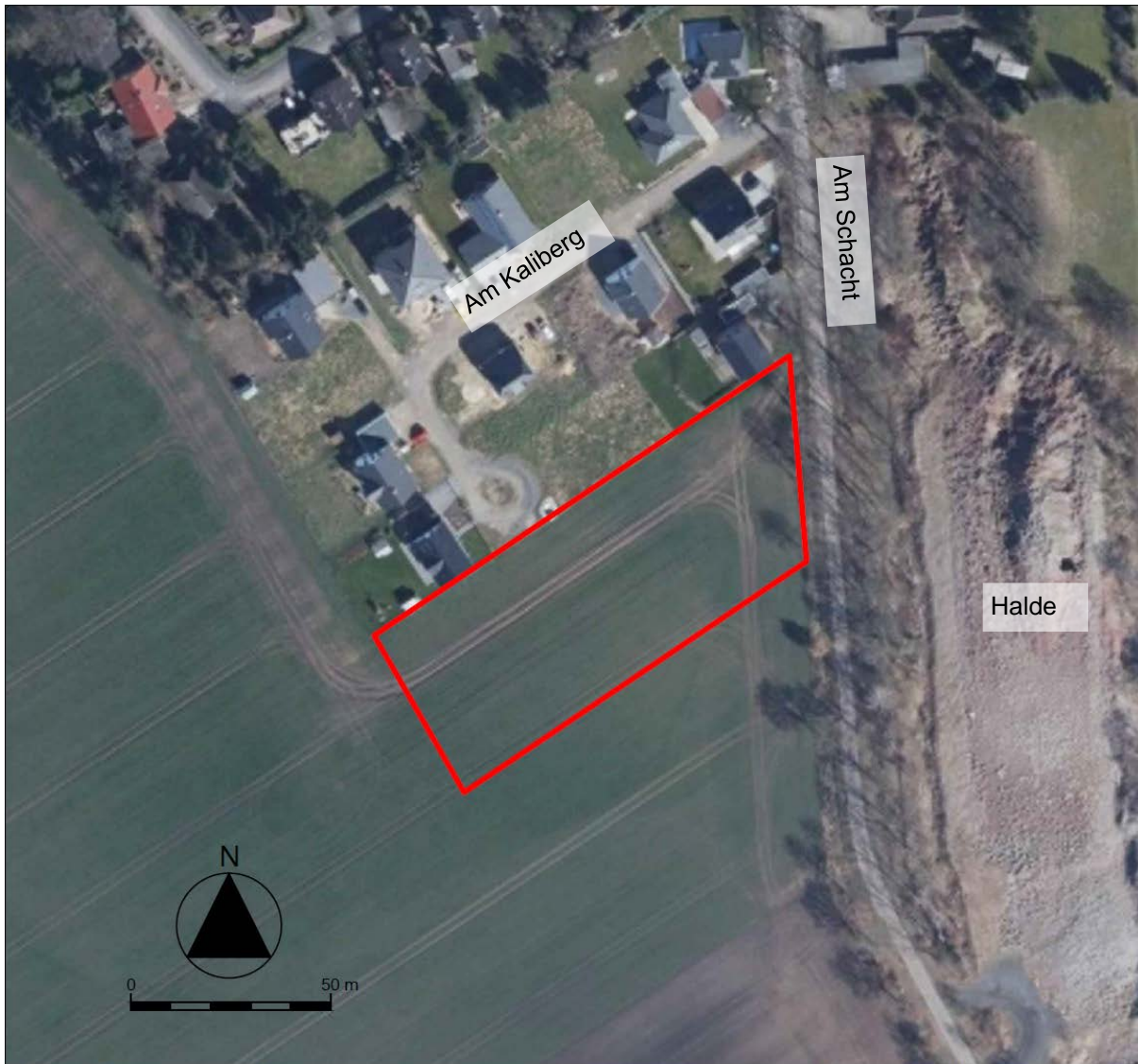
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha.

Die Flächen im Plangebiet (Teilfläche des Flurstücks 9/42) sind Privateigentum. Die Gemeinde kann aber über die Teilfläche des Flurstücks verfügen. Ihr liegt ein notarielles Kaufangebot vor.

4. Baulich genutzte Flächen

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ausgeräumte Ackerflächen (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 11).

Der Baumbestand am Ostrand des Plangebiets liegt innerhalb der Straßenparzelle „Am Schacht“. Er ist von der Planung nicht betroffen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Umrandung) und der Umgebung, Stand April 2018

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür ist der Bebauungsvorschlag, der auf Seite 13 beigefügt ist.

Das Baukonzept sieht die Schaffung von 5 Wohngrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser im Anschluss an das Baugebiet „Am Kaliberg“ vor. Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt direkt von den Straßen „Am Kaliberg“ im Norden und „Am Schacht“ im Osten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die Flächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der in Hope üblichen Festsetzung für neue Wohngebiete und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die nach § 4 Abs. 3

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sollten entweder an zentralerer Stelle in der Gemeinde untergebracht werden oder aber sie sind zu flächenintensiv, um im Plangebiet untergebracht werden zu können.

Da gem. § 13b Baugesetzbuch durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden muss, werden mit der Festsetzung eines „Allgemeines Wohngebiets“ (WA) die Anforderungen des § 13b BauGB erfüllt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Gemeinde Lindwedel, Bebauungsplan Nr. 18 „Am Kaliberg II“, Bebauungsvorschlag

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans geregelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,25 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird bei der geplanten Bebauung auf max. ein Vollgeschoss begrenzt. Um große Unterschiede in der Höhenentwicklung zu vermeiden, die beim Bau von Häusern mit und ohne Keller entstehen könnten, wird neben der Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens auf max. 0,6 m über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt.

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 und die geplante Versickerung des Oberflächenwassers besonders wichtig.

Als Bauweise werden für die geplante Bebauung wie im benachbarten Wohngebiet Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Um sicherzustellen, dass auch tatsächlich die geplante Einfamilienhausbebauung entsteht, wird außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus auf max. zwei und in der sogenannten „Doppelhaushälfte“ auf max. eine Wohnung begrenzt.

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.

3. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll 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. 10).

4. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hauptstraße (K 104), die rd. 280 m nördlich des Plangebiets verläuft. Über den Anschluss an die Kreisstraße kann der Verkehr auf kurzem Weg die überörtlichen Straßen erreichen.

Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke erfolgt von Norden über die Straße „Am Kaliberg“ und von Westen über die Straße „Am Schacht“. Die Planung dient damit der Auslastung vorhandener Erschließungsanlagen. Der Bau neuer Straßen wird für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich.

5. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Am West- und Südrand wird zur freien Landschaft ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird eine Eingrünung zur freien Landschaft geschaffen. Art und Qualität der Bepflanzung werden in den textlichen Festsetzungen geregelt.

6. Flächenübersicht

Gemeinde Lindwedel, Ortsteil Hope

Bebauungsplan Nr. 18 "Am Kaliberg II"

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Fläche (m ²)	%
Allgemeines Wohngebiet		5.129	100,0%
davon Anpflanzung	438		
Gesamtfläche		5.129	100,0%

7. Kennzeichnung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass das Plangebiet im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund

(Salze und Sulfate) liegt. Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige rezente Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstones können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher **keine** Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 – 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen (Download und weiterführende Informationen unter <https://www.ibeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>).

Die Lage des Plangebiets im Bereich der Salzstockhochlage wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

IV. Abwägung: öffentliche Belange (ohne Belange des Umweltschutzes)

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.

Durch die vorhandenen Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende **Verkehrerschließung** gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Nordhannover**. Die geplante Bebauung kann an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung kann durch das vorhandene Wasserversorgungsnetz erfolgen. Die Regeln des DVGW Arbeitsblattes W 405 sind für die kleine Gefahr der Brandausdehnung zu beachten (48 m³/h bzw. 800 l/min).

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist die **Avacon Netz GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch das vorhandene Leitungsnetze versorgt werden.

Träger der Telekommunikationsversorgung ist die **Telekom Deutschland GmbH**. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Heidekreis AöR**. Auf den vorhandenen Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Samtgemeinde Schwarmstedt**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation im Am Kaliberg II angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung soll wie in den angrenzenden Baugebieten durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Aufgrund der Erfahrungen mit der bestehenden Bebauung und den Bodenverhältnissen (vgl. Abschnitt II.2., Seite 10) ist dies möglich.

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

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken den öffentlichen Belang „**Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist ein wesentliches 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (vgl. Abschnitt V.1.a), Seite 16).

Das Plangebiet befindet sich nach Mitteilung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) im Bereich von historischem Bergbau. In ca. 640m Teufe ist den Unterlagen zufolge das Kaliwerk Hope umgegangen. Nach allgemeiner Erfahrung ist damit zu rechnen, dass schädliche Auswirkungen auf die Tagesoberfläche abgeklungen sind. Die Sicherheit der Wohnbevölkerung ist daher nicht gefährdet.

3. Soziale Belange

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 nächstgelegenen 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 Baugrundstücken und auf den Freiflächen am Rande der Ortslage erfüllt werden können.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,5 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Das Flächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Boden- und Ackerzahl beträgt 24/26. Der Acker besitzt also eine geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Der Eigentümer ist bereit, die Fläche für die bauliche Nutzung abzugeben. Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

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. 5 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Hope 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.

V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

1. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

a) Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. 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.

b) Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen v. DRACHENFELS (2016). Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen.

0	weitgehend ohne Bedeutung	3	mittlere Bedeutung
1	sehr geringe Bedeutung	4	hohe Bedeutung
2	geringe Bedeutung	5	sehr hohe Bedeutung

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich ausschließlich um Ackerflächen (Wertstufe 1) mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) werden für den Arten- und Biotopschutz aktuell geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen einer lockeren Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten sowie der Entwicklung eines Pflanzstreifens am West- und Südrand des Plangebietes sind gegenüber der bestehenden Ackerfläche ggf. leicht positive Auswirkungen auf die Strukturvielfalt zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der intensiven Nutzung der Ackerfläche und der unmittelbar angrenzenden Bebauung ist nicht erkennbar, dass Belange des Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. Die Flächen im Plangebiet liegen aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung in der „Meidezone“ der Feldlerche (Abstand zu Siedlungsflächen rd. 100 m). Sie liegen darüber hinaus in der Meidezone der Gehölzkulisse entlang der Straße „Am Schacht“. Durch das Vorrücken der Bebauung in diese Meidezonen verkleinert sich der Lebensraum der Feldlerche praktisch nicht. Für andere Offenlandbrüter wie das Rebhuhn fehlen geeignete Strukturen. Aufgrund der angrenzenden, großräumigen Ackerflächen steht für Offenlandbrüter weiterhin ausreichend Lebensraum zur Verfügung. Artenschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Unabhängig davon sind die Regelungen des § 44 BNatSchG bei der Durchführung der Planung zu beachten.

c) Schutzgut Boden und Fläche

Das Flächen im Plangebiet handelt es sich nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Die Boden- und Ackerzahl beträgt 24/26.

Durch die Umwandlung der Ackerflächen in Baugrundstücke entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Das betrifft insbesondere das Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung.

Beim Schutzgut Fläche steht der flächensparende Umgang mit Grund und Boden im Vordergrund, wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Insgesamt kommt es trotz der geringen Größe des Plangebiets durch die Inanspruchnahme von zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, ist diese Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden. Es handelt sich um die Kategorie Raseneisengleye. Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, ist die Beeinträchtigung potentiell schutzwürdiger Böden nicht zu vermeiden. Sie wird durch das niedrige Maß der baulichen Nutzung und aufgrund der Tatsache, dass keine zusätzlichen Erschließungsanlagen gebaut werden müssen, so weit wie möglich minimiert.

d) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers** gewährleistet bleiben. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung des Grundwassers muss gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Nutzung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten. Auch die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers wird bei der geplanten Nutzung nur geringfügig beeinträchtigt. Das Oberflächenwasser kann wie bisher auf den Freiflächen der Baugrundstücke versickern. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift verbindlich geregelt.

e) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern werden geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden.

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

f) Schutzgut Luft und Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Bei der geplanten Wohnbebauung ist nicht zu erwarten, dass im Änderungsbereich erhebliche Luftverunreinigungen entstehen.

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

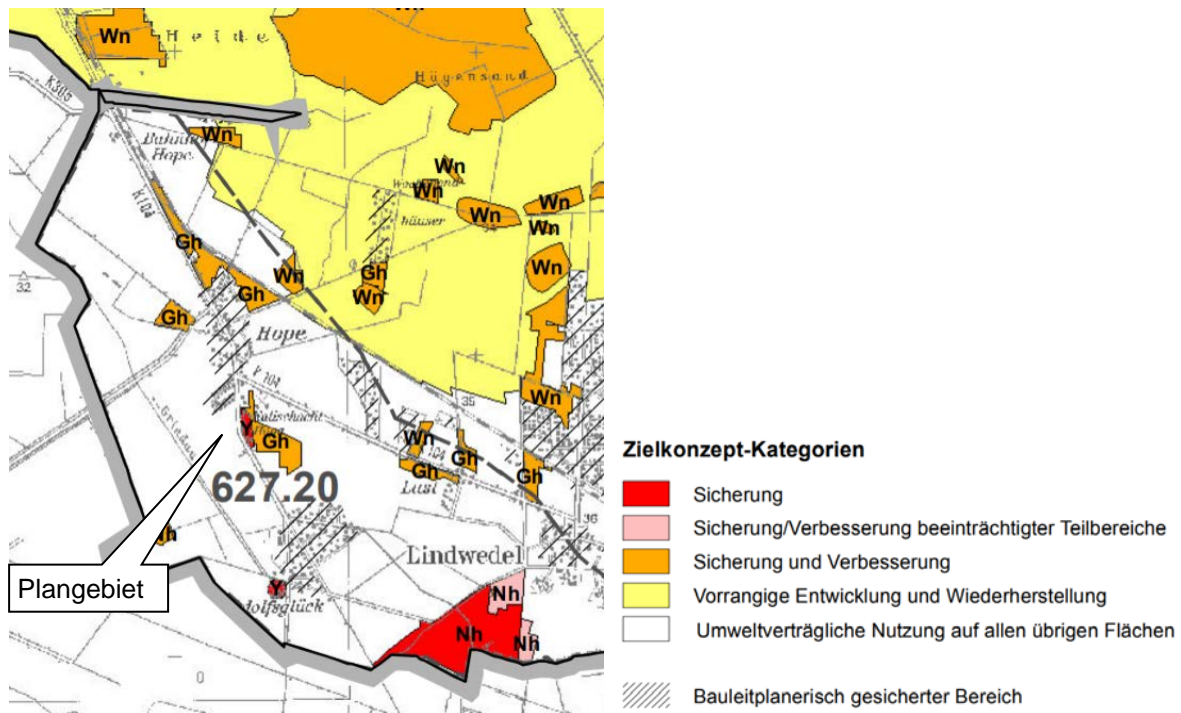
Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Planung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung.

Im Rahmen der Durchführung der Planung sind die Vorgaben der Energieeinspar-Verordnung (ENEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) zu beachten, die verbindliche Maßstäbe für ein energieeffizientes Bauen setzen, und durch den vorgeschriebenen Einsatz erneuerbarer Energien dem Klimawandel entgegenwirken.

Folgen des Klimawandels können z.B. Starkregenereignisse oder Hitzewellen mit langen Trockenperioden sein, die ggfs. Anpassungen der Planung erfordern könnten. Oberflächengewässer oder Abflussbereiche, die zu Überflutungen führen könnten, gibt es im Änderungsbereich nicht. Die lockere Bebauung mit umgebenden Freiflächen ist auch nicht besonders anfällig für starke Erwärmung bei Hitzewellen.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Ziele des Landschaftsrahmenplans 2013 des Landkreises Heidekreis ergeben sich aus der Karte 5 „Zielkonzept“ (vgl. dazu den folgenden Kartenausschnitt):



Das Plangebiet ist, wie der überwiegende Teil des Siedlungsbereichs von Hope, der Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ (weiße Signatur) zugeordnet. Eine Beeinträchtigung der Ziele des Landschaftsrahmenplans ist daher nicht zu erwarten.

2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen

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 sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei der Durchführung der Planung vorgesehen:

- Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.
- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Durch folgende Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen soweit wie möglich minimiert: Überplanung einer Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, Begrenzung der Höhen für die bauliche Entwicklung und Festsetzung der niedrigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

Darüber hinaus ist die Versickerung des Niederschlagswassers aus Gründen des Grundwasser- und Oberflächengewässerschutzes von großer Bedeutung. Bei den gemäß der Bodenkarten anstehenden Sandböden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenoberfläche problemlos möglich sein. In der örtlichen Bauvorschrift ist die Versickerung geregelt.

Durch die Festsetzung des Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung so weit wie möglich minimiert. Durch die Anpflanzungen wird außerdem ein kleiner Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erreicht.

VI. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan schafft.

VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit ca. 5 zusätzliche Wohnhäuser zu bauen. Er leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Ortsteil Hope der Gemeinde Lindwedel. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile wird gefördert.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes werden gewahrt. Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden beeinträchtigt. Die Beeinträchtigungen werden so weit wie möglich minimiert. Um die Ziele des Bebauungsplans zu erreichen, ist die verbleibende Beeinträchtigung nicht zu vermeiden.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und weitere wichtige öffentliche Belange, ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Am Kaliberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2021

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Lindwedel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2021 den Bebauungsplan Nr. 18 „Am Kaliberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 03.06.2021

gez. Minke

Siegel

gez. Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Am Kaliberg II“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor