



**Begründung**  
zur 2. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 15  
**„Innenbereich“**  
der Gemeinde Schwarmstedt  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im Juni 2020

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

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

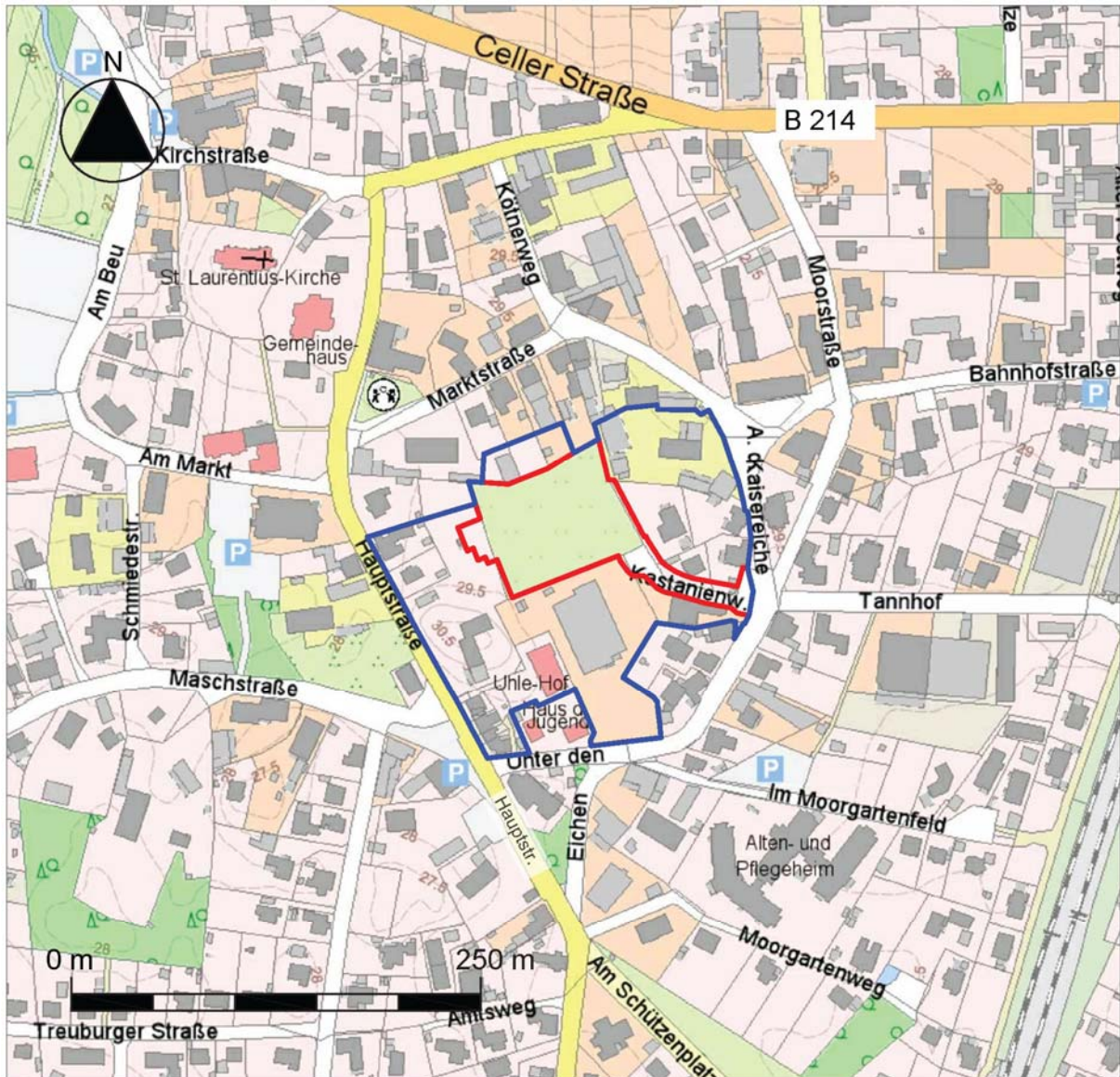
## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.	Ausgangssituation .....	3
2.	Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....	4
3.	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
4.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
5.	Ziele der Raumordnung .....	6
6.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>II.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
1.	Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung .....	7
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	7
3.	Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	7
4.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	7
<b>III.</b>	<b>Begründung der Änderungen</b> .....	<b>8</b>
1.	Inhalt der Planung .....	8
2.	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.	Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Mülltonnenstandplatz .....	10
5.	Erhaltungsbindung .....	11
<b>IV.</b>	<b>Von der Planung betroffenen Belange</b> .....	<b>11</b>
1.	Erschließung .....	11
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung .....	12
3.	Soziale Belange .....	13
4.	Belange von Natur und Landschaft .....	13
5.	Artenschutz .....	14
<b>V.</b>	<b>Abwägung: Private Belange</b> .....	<b>14</b>
<b>VI.</b>	<b>Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung</b> .....	<b>15</b>
	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>16</b>

# I. Allgemeines

## 1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ sind die Pläne des Projektträgers „RRB ImmoInvest GmbH & Co.KG“ ( zzt. in Gründung), auf den Freiflächen des Flurstücks 68/1 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 vier Mehrfamilienhäuser zu errichten.



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

Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ (rote Umrandung) und dem Geltungsbereich des Ursprungsplans (blaue Umrandung)

Der Projektträger plant die Errichtung der vier Mehrfamilienhäuser auf Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 15 als Mischgebiet (MI), öffentliche Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt sind (vgl. den Ausschnitt aus dem Bebauungsplan auf Seite 5).

Die geplante bauliche Nutzung mit Mehrfamilienhäuser fügt sich in das Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet ein. Sie leistet einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt durch Innenverdichtung. Mit der Innenverdichtung kann dem

gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Schutz des Außenbereichs Rechnung getragen werden. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, für die beantragte Nutzung die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ durchzuführen. Der Ursprungsplan ist am 28.02.1985 in Kraft getreten. Für ihn ist daher die Baunutzungsverordnung 1977 anzuwenden.

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

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

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

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

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

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen von rd. 6.600 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 2.640 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Die übrigen Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

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

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

Der Bebauungsplan kann von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

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

## **3. Ziele und Zwecke der Planung**

**Allgemeines Ziel** der Planung sind Mehrfamilienhäuser auf den Flächen im Änderungsbereich zur Erweiterung des Wohnungsangebots in Schwarmstedt durch barrierefreie Wohnungen.

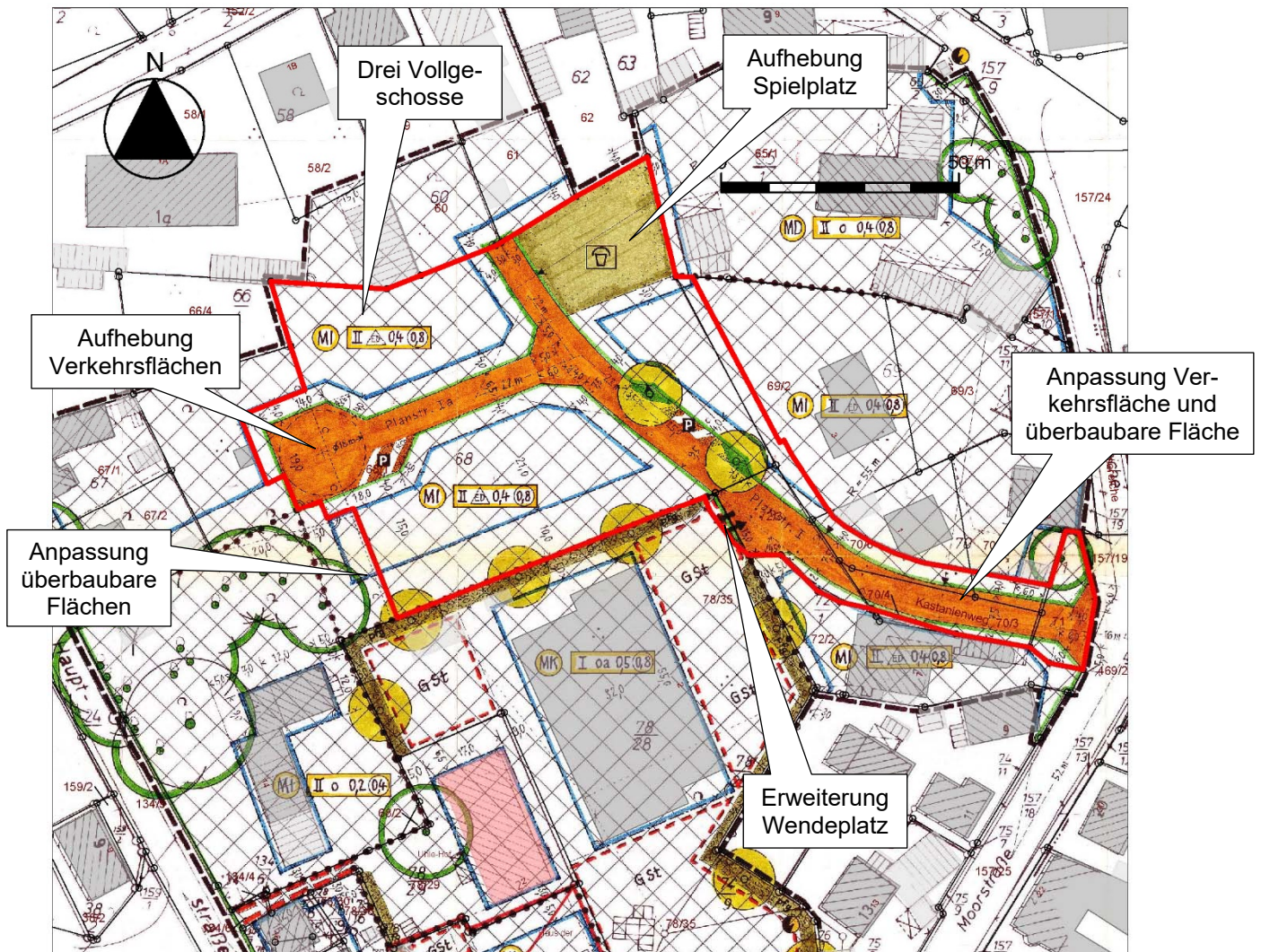
Die Planung hat den **Zweck**, durch eine angemessene Nachverdichtung im Innenbereich einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt zu leisten und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

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

#### 4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet werden die Teile des Flurstücks 68/1 einbezogen, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll. Außerdem werden angrenzende Flächen einbezogen, um insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen den Anschluss herzustellen. Der Kastanienweg wurde mit geringen Abweichungen von den Festsetzungen des Ursprungsplans hergestellt. Hier wird die festgesetzte Verkehrsfläche an den Bestand angepasst.



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

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“  
Fassung vor der 2. Änderung mit Grenze des Änderungsbereichs (rote Linie)

Beeinträchtigungen sind durch die geplante Nutzung für die Grundstücke außerhalb des Änderungsbereichs grundsätzlich nicht zu erwarten:

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Durch Aufhebung der Verkehrsflächen und des Spielplatzes entstehen ebenfalls keine negative Auswirkungen in der Umgebung.

Am Südrand des Änderungsbereichs wird die Baugrenze nicht wie bisher im Abstand von 10 m zum Gelände des Kaufhauses GNH festgesetzt. Der Abstand wird auf 7 m verkürzt. Unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen dadurch nicht. Die bestehende Nachtanlieferung ist nach den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung nur solange zulässig, bis auf den Flächen im Änderungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Das wird mit der Durchführung der 2. Änderung der Fall sein.

Die Verringerung des Abstandes von 10 m auf 7 m trägt dabei nur unwesentlich zur Verschärfung des Konflikts bei. Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bauantrag werden aufgrund der Nachtanlieferung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts von 45 dB(A) in 10 m Abstand um bis zu 5 dB überschritten und in 7 m Abstand um bis zu 6,5 dB überschritten. Der Betreiber des Kaufhauses hat sich daher bereit erklärt, die Nachtanlieferung umzustellen und ein „Nachtlager“ südlich des Kaufhauses anzufahren. Diese Nutzungsänderung wurde vom Landkreis Heidekreis am 18.03.2020 genehmigt.

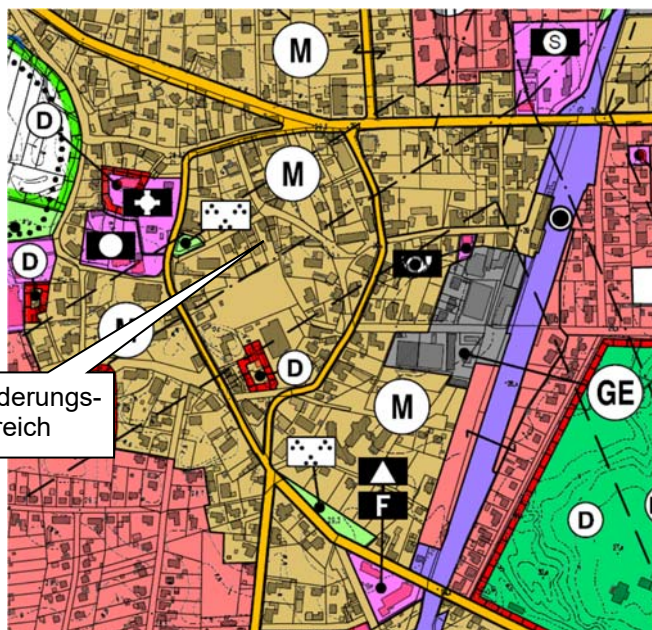
## 5. Ziele der Raumordnung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

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.

Die Flächen im Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2015 als Teil der „vorhandenen Bebauung / bauleitplanerisch gesicherten Bereichs“ nachrichtlich dargestellt.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.



## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Aus dieser Darstellung werden die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 entwickelt.

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

## II. Rahmenbedingungen

### 1. Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Der Änderungsbereich liegt im alten Ortskern von Schwarmstedt innerhalb des Straßenkarrees Marktstraße / An der Kaisereiche / Unter den Eichen / Hauptstraße. (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 3).

Die Flächen im Plangebiet sind praktisch eben. Sie liegen auf einer Höhe von rd. 29,5 m NHN.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehört zum Entwässerungsgebiet des Varrenbruchgrabens, der am Ostrand der Ortslage von Schwarmstedt vorbeifließt und nördlich von Bothmer in die Leine mündet. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über den Anschluss an die Regenwasserkanäle, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### 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 im Plangebiet 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, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

### 3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung (= Änderungsbereich) umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha. Die Flächen im Plangebiet sind mit Ausnahme der Straßenparzelle des Kastanienwegs Privateigentum.

### 4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

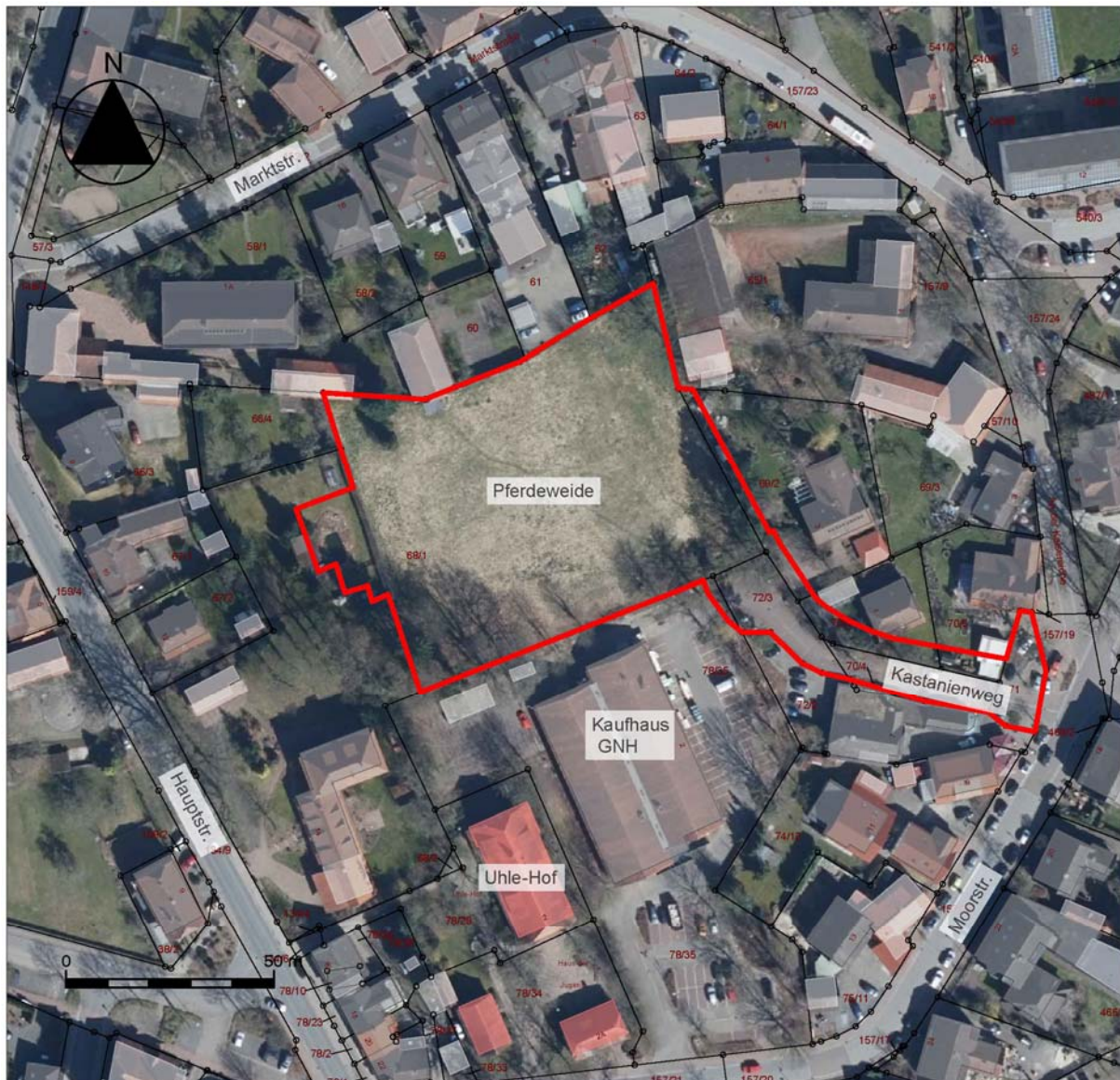
Baulich genutzte Flächen gibt es im Änderungsbereich mit Ausnahme des Kastanienwegs nicht. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ ist im Änderungsbereich eine Bebauung mit einer gemischten Nutzung, mit Ausnahme der als „öffentliche Grünfläche“ und Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen, derzeit planungsrechtlich zulässig.

Aufgrund der Anwendung der Baunutzungsverordnung 1977 auf den Ursprungsplan sind bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung Abweichungen gegenüber der heute geltenden Fassung der BauNVO zu beachten:

- Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind bislang neben den Vollgeschossen auch die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- Bislang sind die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten **nicht** auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Garagen und überdachte Stellplätze werden ebenfalls nicht angerechnet, soweit sie 10 % der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten.

Die Freiflächen im Änderungsbereich werden als Pferdeweide und Hausgarten genutzt. Am Südrand des Änderungsbereichs stehen einige Laubbäume außerhalb des Änderungsbereichs. Innerhalb des Änderungsbereichs gibt es nördlich des Wendeplatzes eine große, alte Eiche und in der Nordostecke des Änderungsbereichs zwei Eschen. Die beiden Eschen sind in der „Satzung zum Schutz von Bäumen, Gehölzen und Feldhecken in der Gemeinde Schwarmstedt vom

20.07.1989 unter Schutz gestellt worden. Daher ist es verboten, die Bäume ohne Genehmigung der Gemeinde zu beseitigen.



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

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

### III. Begründung der Änderungen

#### 1. Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht. Grundlage dafür ist das Bebauungskonzept, das auf Seite 9 beigefügt ist.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vor.

Die äußere Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von Süden über den Kastanienweg. Die innere Erschließung kann durch private Verkehrsflächen erfolgen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen.

Im Einzelnen werden die Änderung folgender Festsetzungen erforderlich:



## 2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Eine Änderung ist nicht erforderlich, um die geplante Nutzung zu ermöglichen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das entspricht der geplanten Nutzung im Änderungsbereich und der vorhandenen Nutzung in der Umgebung. Die Flächen, die bisher als Straßenverkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt sind, werden in die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) einbezogen.



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

BAUVORHABEN: Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit je 6 WE		MASSTAB: 1-500	<b>Logeplan</b>
BAUHERR: Rosenberg-Bleißmann GbR		ZEICHNUNGNAME:	
BAUTEIL: Vorschlag zur Grundstücksaufteilung		PLANUNG: 	
LETZTE BEARBEITUNG: 31-Jan-20	BAUORT: Schwarmstedt	PLANVERFASSER:	

Gemeinde Schwarmstedt, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ (rote Linie)  
Bebauungskonzept überlagert mit dem Luftbild und der Liegenschaftskarte

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem **Bereich, in dem die Errichtung der Mehrfamilienhäuser geplant ist** (einschließlich des westlich angrenzenden, rd. 19 m breiten

Streifens), so festgesetzt, dass die geplante Bebauung ermöglicht wird. Das betrifft die Flächen, für die 3 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hier weitgehend an die Festsetzungen des Ursprungsplans angepasst. Lediglich die Zahl der Vollgeschosse wird im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung auf max. drei Vollgeschosse erhöht. Das entspricht der zulässigen Nutzung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 „Kerngebiet“.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Bereich mit drei Vollgeschossen wie bisher mit 0,4 festgesetzt. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl kann künftig verzichtet werden. Nach der heute geltende Baunutzungsverordnung wird die zulässige Geschossfläche nur noch aus der Geschossfläche in den Vollgeschossen ermittelt. Bei der Aufstellung des Ursprungsplans wurde auch noch das Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, berücksichtigt (vgl. oben Abschnitt II.4., Seite 7).

Aufgrund der Anwendung der BauNVO 2017 auf die 2. Änderung sind in dem Bereich mit drei Vollgeschossen künftig die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mitzurechnen. Insbesondere aufgrund der Versiegelung durch die private Grundstückszufahrt wird abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen.

**In den Teilen des Mischgebiets, wo die Zahl der Vollgeschosse nicht erhöht wird**, wird das Maß baulichen Nutzung aus dem Ursprungsplan aufgegriffen und durch textliche Festsetzung so modifiziert, dass das Maß der baulichen Nutzung auf den Bestandsgrundstücken einheitlich ermittelt werden kann. Das betrifft zum einen die Grundflächenzahl von 0,4. Hier werden die Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO so verändert, dass sie der Regelung der Baunutzungsverordnung 1977 für die Ermittlung der Grundflächenzahl entsprechen. Es betrifft außerdem die Geschossflächenzahl von 0,8. Auch hier wird eine textliche Festsetzung analog der bisher anzuwendenden BauNVO 1977 getroffen. Das bedeutet, dass bei der Ermittlung Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Als Bauweise wird in beiden Bereichen die bestehende Festsetzung offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, übernommen.

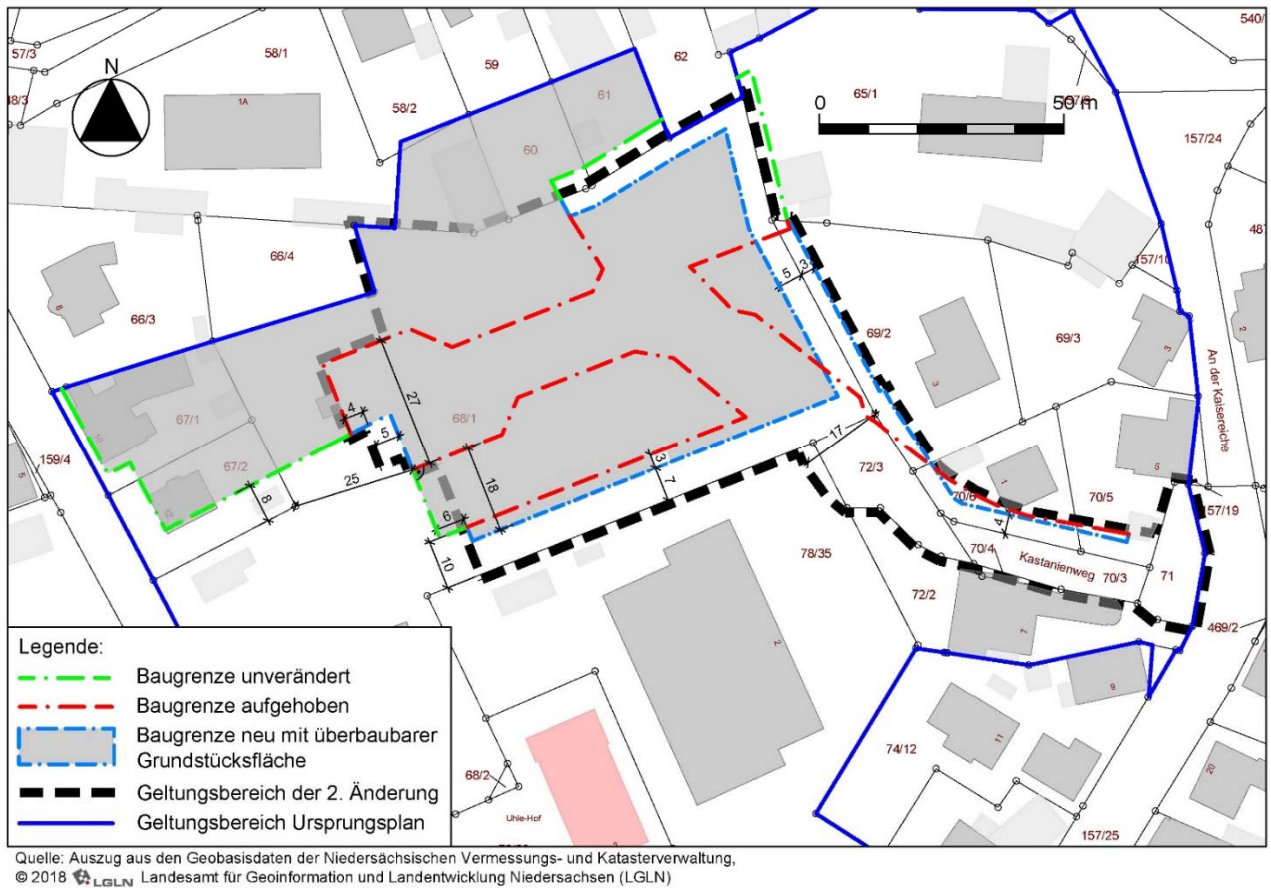
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so abgegrenzt, dass die geplante Bebauung ermöglicht wird. In den Randbereichen der 2. Änderung wird der Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des Änderungsbereichs hergestellt. Zur Erläuterung ist auf Seite 11 ein Kartenausschnitt beigelegt, aus dem sich die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Änderungsbereich ergibt.

#### **4. Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Mülltonnenstandplatz**

Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die äußere Erschließung über die den Kastanienweg. Die Straßenverkehrsfläche wird in ihrer tatsächlichen Abgrenzung festgesetzt. Lediglich der Wendepunkt am Ende der Straße wird erweitert, um die Erschließung der Flächen im Änderungsbereich sicherzustellen.

Die innere Erschließung der Mehrfamilienhäuser kann über die als Mischgebiet festgesetzten Flächen erfolgen. Gesonderte Festsetzungen sind dazu nicht erforderlich.

Da das Müllfahrzeug aufgrund der privaten Erschließung nicht bis an die neuen Häuser fahren kann, wird am Wendepunkt ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt, wo die Mülltonnen am Abholtag bereit gestellt werden können, ohne die Nutzung des Wendepunktes zu beeinträchtigen.



Übersichtskarte zur Erläuterung der Änderungen der Baugrenzen

## 5. Erhaltungsbindung

Nördlich des Wendeplatzes steht im Abstand von rd. einem halben Meter eine sehr große alte Eiche. Diese wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zum Schutz des Ortsbildes mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Um Beeinträchtigungen im Wurzelbereich zu vermeiden, wird in der textlichen Festsetzung geregelt, dass im Mischgebiet neue Versiegelungen einen Abstand von mindestens 2 m zu den Wurzelanläufen einhalten müssen.

## IV. Von der Planung betroffenen Belange

### 1. Erschließung

Durch die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Heidekreis**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

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

Träger des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet ist die **Telekom Deutschland GmbH**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom

Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI 21 , Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Heidekreis**. Durch die Erweiterung des Wendeplatzes können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

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. Da im Kastanienweg kein Schmutzwasserkanal liegt, wird derzeit geprüft, wie die Anbindung an das Kanalnetz erfolgen soll.

Die **Oberflächenentwässerung** ist grundsätzlich durch Anschluss an den Regenwasserkanal im Kastanienweg möglich. Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren auf die bestehende wasserrechtlichen Erlaubnis vom 17.01.2011 für die Niederschlagswassereinleitungen aus der Ortslage Schwarmstedt in die Vorflut hingewiesen. Dieser wurde ein Abflussbeiwert von 0,35 zugrunde gelegt. Er hält daher eine Begrenzung der Ableitung des Oberflächenwassers auf max. 40 % der versiegelten Fläche für unkritisch. Gemäß dem vorliegendem Entwurf werde jedoch die zulässige GRZ auf max. 0,7 (Befestigungsanteil ca. 70 %) erhöht.

Entgegen der Auffassung des Landkreises wird die GRZ von 0,4 für die Hauptnutzung mit der Änderung des Bebauungsplans nicht erhöht. Sie wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Auch die Beschränkung der maximal zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 0,7 im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung stellt keine tatsächliche Erhöhung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Auf den Ursprungsplan ist die BauNVO 1977 anzuwenden. Das bedeutet, dass bislang untergeordnete Nutzungen wie Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen, Stellplätze und Zufahrten nicht auf die festgesetzte GRZ anzurechnen waren. Hinsichtlich der zulässigen Versiegelung gab es im Änderungsbereich bislang also praktisch keine Einschränkung.

Inwieweit eine teilweise Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet erfolgt, ist Sache der Durchführung der Planung. Geringe Grundwasserflurabstände, die eine Versickerung erschweren könnten, sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten. Die auf dem NIBIS-Server vorliegende Hydrogeologische Karte gibt für den Änderungsbereich einen mittleren Grundwasserstand von etwa +25,0 m NHN an. Das entspricht einer Tiefe von etwa 4 m unter Oberkante Gelände.

## 2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Der Bebauungsplan fördert durch die Bereitstellung von Grundstücken, auf denen eine Mehrfamilienhausbebauung erfolgen kann, 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 Mischgebiet.

Nutzungskonflikte mit der Anlieferung des Kaufhauses GNH können vermieden werden. In dem „Schalltechnischen Gutachten zur geplanten Umnutzung von Lagerräumen im GNH Kaufhaus in Schwarmstedt“ vom 23.05.2018, AMT Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Auswirkungen der damals geplanten Umbaumaßnahmen des Kaufhauses und der Nachtanlieferung untersucht und die Geräuschimmissionen an den maßgeblichen schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nach der TA-Lärm beurteilt.

Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen, vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld betrachtet. Die im Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wurde in dem Gutachten nicht als maßgeblicher Immissionsort

gem. des Anhangs der TA-Lärm, A.1.3 b) betrachtet. Aus Kapitel 7.4 „Beurteilungspegel“, Abb. 7 ergibt sich, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm von 60 dB(A) tags am Südrand des Änderungsbereichs um 3 bis 15 dB(A) unterschritten werden. Gem. Abb. 8 werden die IRW von 45 dB(A) nachts deutlich überschritten: Im Abstand von 10 m zur Südgrenze des Änderungsbereichs um bis zu 5 dB(A), im Abstand von 7 m um rd. 7 dB(A).

Der Landkreis hat in den Nebenbestimmungen und Hinweisen der Baugenehmigung unter Ziffer 7e) ausgeführt: *„Die an das Betriebsgrundstück angrenzende nördliche Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 15 als Mischgebiet festgesetzt. In einem Abstand von 10,00 zur Grundstücksgrenze dürfen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden (maßgeblicher Immissionsort gemäß A.1.3 b) TA-Lärm). Sollten auf der bis jetzt unbebauten Fläche Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen entstehen, ist die Anlieferung in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) zu unterlassen. Es sei denn, es wird durch Messung nachgewiesen, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) nachts sowie der Wert für kurzzeitige Geräuschspitzen von 65 dB(A) eingehalten wird (6.1 TA-Lärm).“*

Am Südrand des Änderungsbereichs wird die Baugrenze nicht wie bisher im Abstand von 10 m zum Gelände des Kaufhauses GNH festgesetzt. Der Abstand wird auf 7 m verkürzt. Unzumutbare Beeinträchtigungen entstehen dadurch nicht. Die bestehende Nachtanlieferung ist nach den Nebenbestimmungen der Baugenehmigung nur solange zulässig, bis auf den Flächen im Änderungsbereich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Das wird mit der Durchführung der 2. Änderung der Fall sein.

Die Verringerung des Abstandes von 10 m auf 7 m trägt dabei nur unwesentlich zur Verschärfung des Konflikts bei. Nach dem schalltechnischen Gutachten zum Bauantrag werden aufgrund der Nachtanlieferung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts von 45 dB(A) in 10 m Abstand um bis zu 5 dB überschritten und in 7 m Abstand um bis zu 6,5 dB überschritten.

Der Betreiber des Kaufhauses hat sich daher bereit erklärt, die Nachtanlieferung umzustellen und ein „Nachtlager“ südlich des Kaufhauses anzufahren. Diese Nutzungsänderung wurde inzwischen vom Landkreis Heidekreis am 18.03.2020 genehmigt.

### **3. Soziale Belange**

Der Bebauungsplan setzt in der Nordwestecke des geplanten Vorhabens eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Die geplante Nutzung erfordert die Überplanung des Spielplatzes. Der Spielplatz wurde, wie die Stichstraße seit Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht umgesetzt. Eine Überplanung beeinträchtigt die Spielplatzversorgung im Gemeindegebiet nicht wesentlich. Der Rat hat am 12.11.2018 die Umgestaltung des Spielplatzes am Hallenbad beschlossen. Der geplante Spielplatz wird zu einer wesentlichen Verbesserung der Spielplatzversorgung in Schwarmstedt führen. Außerdem gibt es im Einmündungsbereich „Marktstraße / Hauptstraße“ eine rd. 700 m<sup>2</sup> große Grünfläche in unmittelbarer Nähe des Änderungsbereichs. Auf den Spielplatz im Plangebiet kann daher verzichtet. Für Kinder bis zu 6 Jahren muss der Projektträger auf dem Grundstück oder in der Umgebung einen ausreichend großen Spielplatz anlegen (§ 9 Abs. 3 NBauO).

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

Für die Beurteilung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Änderung des Bebauungsplans sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 maßgeblich:

Die Flächen im Plangebiet sind im Ursprungsplan als „Mischgebiet“, öffentliche Straßenverkehrsfläche und als öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Ausnahme der Zahl der Vollgeschosse unverändert

aus dem Ursprungsplan übernommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen hier durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

Durch die Erhaltung der alten Eiche am Nordrand des Wendeplatzes werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vermieden. Die beiden Eschen im Nordosten des Änderungsbereichs sind bereits aufgrund der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt.

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.

## **5. Artenschutz**

Die Flächen als Teil des Siedlungsbereichs haben aufgrund der intensiven Nutzung als Pferdeweide nur geringe Bedeutung für den Artenschutz. Der Gehölzbestand innerhalb des Änderungsbereichs wird von der Planung nicht berührt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher nicht zu erwarten. Unabhängig davon sind die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei der Durchführung der Planung zu beachten.

## **V. Abwägung: Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig beeinträchtigt. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 mussten die Nachbarn damit rechnen, dass die Flächen im Änderungsbereich irgendwann bebaut werden.

Das Interesse der Eigentümer der nördlich an den Änderungsbereich grenzenden Flurstücke 60 und 61 an der Beibehaltung der bisher festgesetzten Möglichkeit zur Erschließung ihrer Grundstücke von Süden wird durch die Planung berührt. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Innenbereich“ ist am 28.02.1985 in Kraft getreten. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nördlich des Wendeplatzes am Kastanienweg einschließlich der Straßenzuwegung für eine Erschließung der Flurstücke 60 und 61 von Süden sind seitdem nicht hergestellt worden (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5). Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 verzichtet die Gemeinde auf die Möglichkeit einer Erschließung der Flurstücke 60 und 61 von Süden.

Die Eigentümer haben keinen Anspruch auf Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde. Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist zwar die Erschließung Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Abs. 3 dieser Vorschrift schließt jedoch einen Rechtsanspruch auf Erschließung grundsätzlich aus.

Der lange Zeitraum, der seit dem Inkrafttreten des Ursprungsplans vergangen ist, zeigt, dass kein Bedarf an dem damals zugrunde gelegten Erschließungskonzept einer Stichstraße mit einer kleinteiligen Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern besteht. Vor dem Hintergrund, dass nun mit einer verdichteten Wohnbebauung auf dem Flurstück 68/1 eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortskern durchgeführt werden kann, hat sich die Gemeinde entschieden, das ursprüngliche Erschließungskonzept aufzugeben. Die innere Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser kann auf privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine öffentliche

Erschließung, wie sie für die ursprünglich geplante, kleinteilige Bebauung vorgesehen war, ist nicht mehr erforderlich.

Für die Eigentümer der Flurstück 60 und 61 ist die öffentliche Erschließung nicht zwingend erforderlich. Der südliche Teil des Flurstücks 61 kann, wie bisher, von der Marktstraße aus erschlossen. Das zeigt die bestehende Zufahrt zu den Parkplätzen im südlichen Teil des Flurstücks.

Bei dem Flurstück 60 handelt es sich zwar um ein „gefangenes“ Grundstück, das über keine Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche verfügt. Es ist jedoch im gleichen Eigentum, wie das westlich angrenzende Flurstück 58/1 (Marktstraße 1a). Eine Anbindung an die Marktstraße über das Flurstück 58/1 (im Ursprungsplan noch Flurstück 58) ist daher möglich.

Private Belange, die von der 2. Änderung des Bebauungsplans betroffen werden, sind außerdem die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten, die durch den Bebauungsplan gefördert werden. Der Eigentümer der Flächen im Plangebiet hat ein Interesse an den zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan schafft.

## **VI. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung**

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit auf einer Fläche im Ortskern eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu errichten. Er leistet damit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in Schwarmstedt. Das ist ein wichtiges 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 Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

Umweltbelange werden durch die Überplanung bereits als Mischgebiet festgesetzten Flächen nicht beeinträchtigt. Durch die Erhaltung der alten Eiche werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden.

Private Belange werden gefördert und geringfügig beeinträchtigt.

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

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2020

gez. Vogel

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Schwarmstedt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 06. AUG. 2020

gez. Schiesgeries

Siegel

gez. Gehrs

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Innenbereich“ der Gemeinde Schwarmstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindedirektor