Samtgemeinde Schwarmstedt

Gemeinde Schwarmstedt

Landkreis Heidekreis

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Mönke"

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1.000

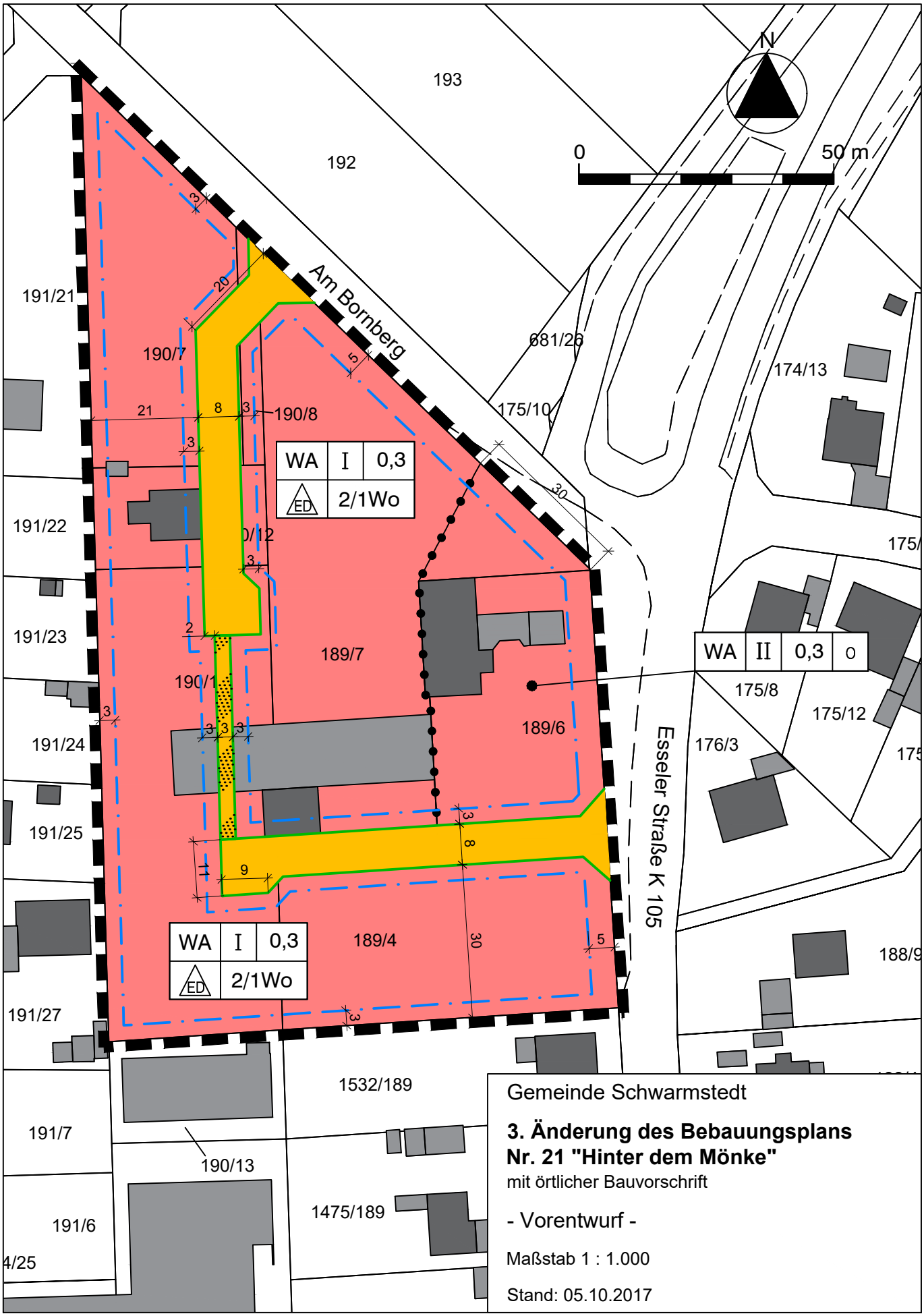
- Vorentwurf -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de



Gemeinde Schwarmstedt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Hinter dem Mönke"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000

Stand: 05.10.2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

2/1Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen des Ursprungsplans!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Baugrenze Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen des Ursprungsplans!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 2 "Gewerbegebiet, eingeschränkt (GEe)" der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans wird ersatzlos gestrichen.

HINWEIS

Die übrigen textlichen Festsetzungen und die örtliche Bauvorschrift des Ursprungsplans gelten unverändert weiter. Soweit sie für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 relevant sind werden sie hier wiedergegeben:

§ 3
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sog. "Doppelhaushälfte" und bei Hausgruppen das einzelne Gebäude der Hausgruppe.

Durch die Festsetzung "2/1Wo" der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zugelassen. In einer Doppelhaushälfte oder dem Gebäude einer Hausgruppe wird nur eine Wohnung zugelassen.

§ 4
Garagen und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1
Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Wintergärten, gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnungen), Nebenanlagen und Garagen. Mansarddächer sind nicht zulässig.

2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Vordächer, Wintergärten, Garagen, Nebenanlagen und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude (ohne Wohnungen) sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.

3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

§ 2
Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

§ 3
Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grund- stück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Gemeinde Schwarmstedt

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ mit örtlicher Bauvorschrift

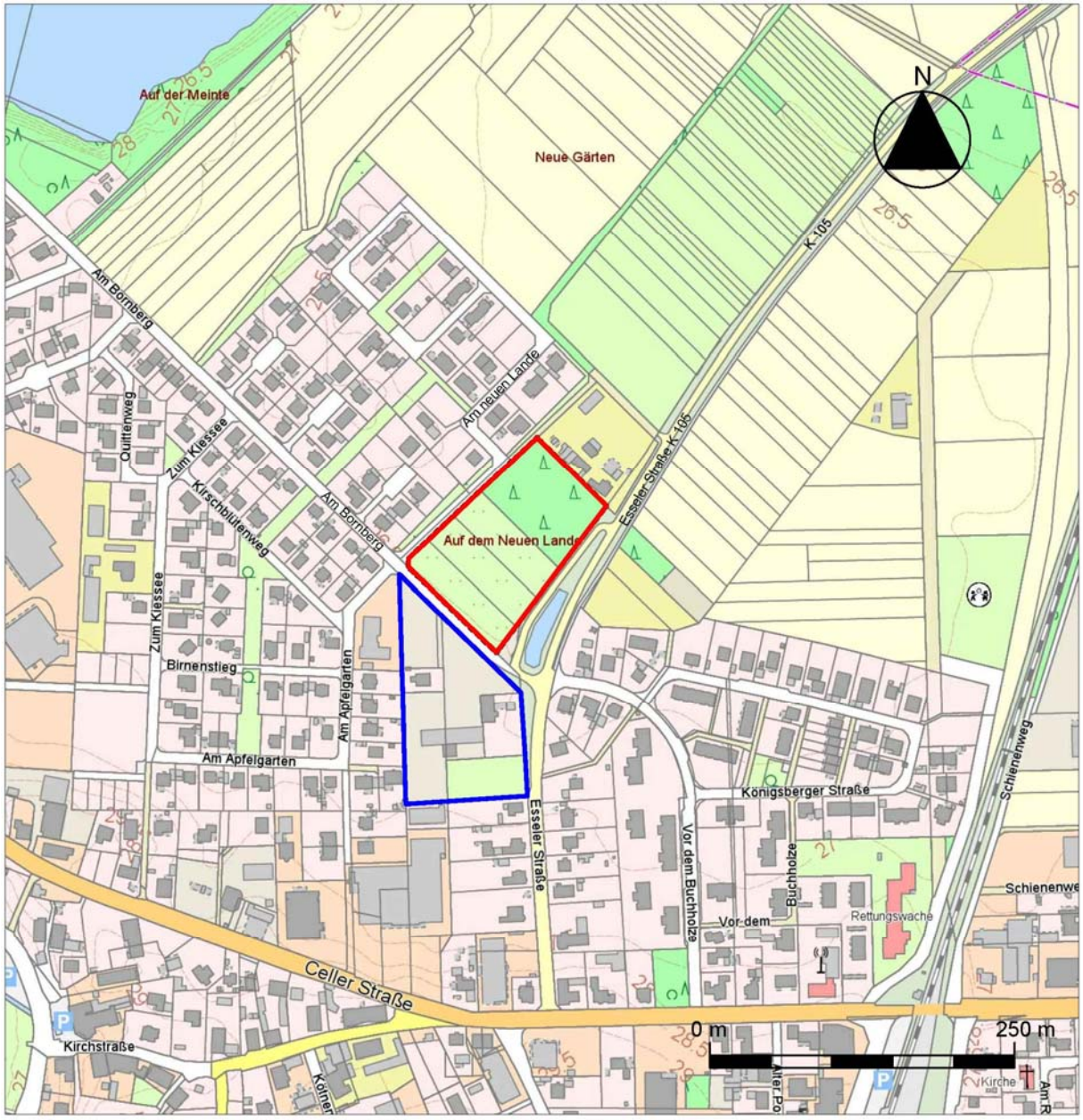
Erläuterungen zum Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation 2
2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ 3
3. Ziele und Zwecke der Planung 4
4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
6. Rahmenbedingungen 6
   a) Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung 6
   b) Bodenbeschaffenheit und Altlasten 6
   c) Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur 7
   d) Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft 7
7. Inhalt der Planung 8
   a) Art der baulichen Nutzung 8
   b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 8
   c) Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsfläche 8
8. Von der Planung betroffenen Belange 9
   a) Erschließung 9
   b) Wohnbedarf der Bevölkerung 9
   c) Belange von Natur und Landschaft 9
   d) Artenschutz 9

1. Ausgangssituation

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ist der Wunsch der Fa. Günter Papenburg AG ihr Betriebsgrundstück „Esseler Straße 12 und 12a“, das im Ursprungsplan als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt ist, für die Entwicklung von Wohngrundstücken zur Verfügung zu stellen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ (blaue Umrandung) und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ (rote Umrandung)

Das Betriebsgelände wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 in den Jahren 1998 bis 2002 auf ausdrücklichen Wunsch der Firma als „Gewerbegebiet“ festgesetzt, da damals das Gelände als Betriebsstandort erhalten werden sollte. Dies hatte aufgrund der in dem Gewerbegebiet zulässigen Emissionen erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke. Die damals geplante Wohnbebauung musste Abstand zum Betriebsgelände einhalten und die an das

Betriebsgelände grenzende Nutzung so eingeschränkt werden, dass durch die Geräuschimmissionen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Die Firma hat seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ihre Vorstellungen für die Nutzung des Geländes an der Esseler Straße geändert und möchte hier in Verbindung mit dem vorhandenen Wohnhaus des Betriebsinhabers neue Wohngrundstücke schaffen.

Die Festsetzung der Flächen als „Gewerbegebiet“ stellt in der von Wohnnutzung geprägten Umgebung im Norden von Schwarmstedt einen „Fremdkörper“ dar. Sie war damals jedoch zur Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Firma notwendig. Die geplante bauliche Nutzung als Wohngrundstücke fügt sich wesentlich besser in das Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet ein, als die bisherige Festsetzung als „Gewerbegebiet“. Daher hat sich die Gemeinde entschieden, für die beantragte Nutzung die Änderung des Bebauungsplans durchzuführen.

In diesem Zusammenhang ist auch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ zu sehen, der für die gegenüberliegenden Flächen auf der Nordseite der Straße „Am Bornberg“ aufgestellt werden soll. Vgl. dazu die Ausführungen in den Erläuterungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 43.

2. Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ 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 m² 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 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen von rd. 12.000 m² und einer GRZ von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 3.600 m², also deutlich weniger als 20.000 m². Das gilt auch unter Berücksichtigung des o.a. Bebauungsplans Nr. 43, der eine zulässige GRZ von rd. 3.900 m² ausweist.
- UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht ermöglicht.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Änderungsbereichs innerhalb der Ortslage nicht.

- Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen bei der geplanten Nutzung nicht.

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

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

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

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

3. Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, wie sie beiderseits der Straße „Am Bornberg“ in den letzten Jahren entstanden sind.

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

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

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet wurden die im Ursprungsplan „Gewerbegebiet“ (GEe) und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Haugarten“ festgesetzten Flächen einbezogen (vgl. den Planausschnitt auf Seite 5).

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

- Die Flächen westlich des Plangebiets liegen ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“. Sie sind als „Mischgebiet“ (MI und MIg) festgesetzt. Nutzungseinschränkungen sind aufgrund der geplanten Nutzung für die an das Plangebiet grenzenden Flächen nicht zu erwarten.

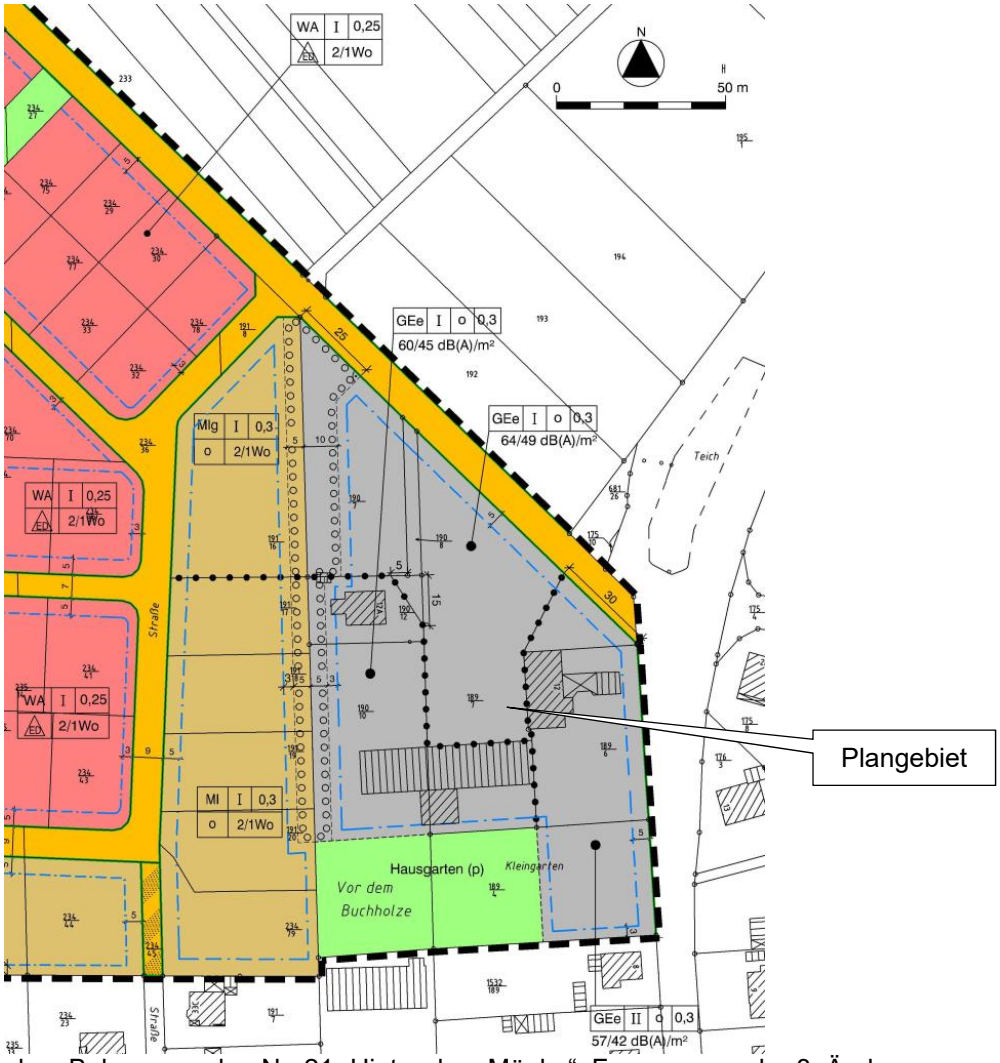
- Für die nördlich angrenzenden Flächen führt die Gemeinde derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Neue Gärten“ durch. Die Baugrundstücke werden darin, wie die Flächen im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

- Im Osten grenzt die Esseler Straße K 105 an das Plangebiet. Darin schließen sich die Wohngrundstücke an der Straße „Vor dem Buchholze“ an, die im Bebauungsplan Nr. 10 „Vor dem Buchholze“ als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt sind. Aufgrund des Verkehrslärms

der K 105 werden im Bebauungsplan im weiteren Planverfahren Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm vorgesehen.

- Im Süden grenzt die gemischte Nutzung an der Esseler Straße K 105 an das Plangebiet.

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

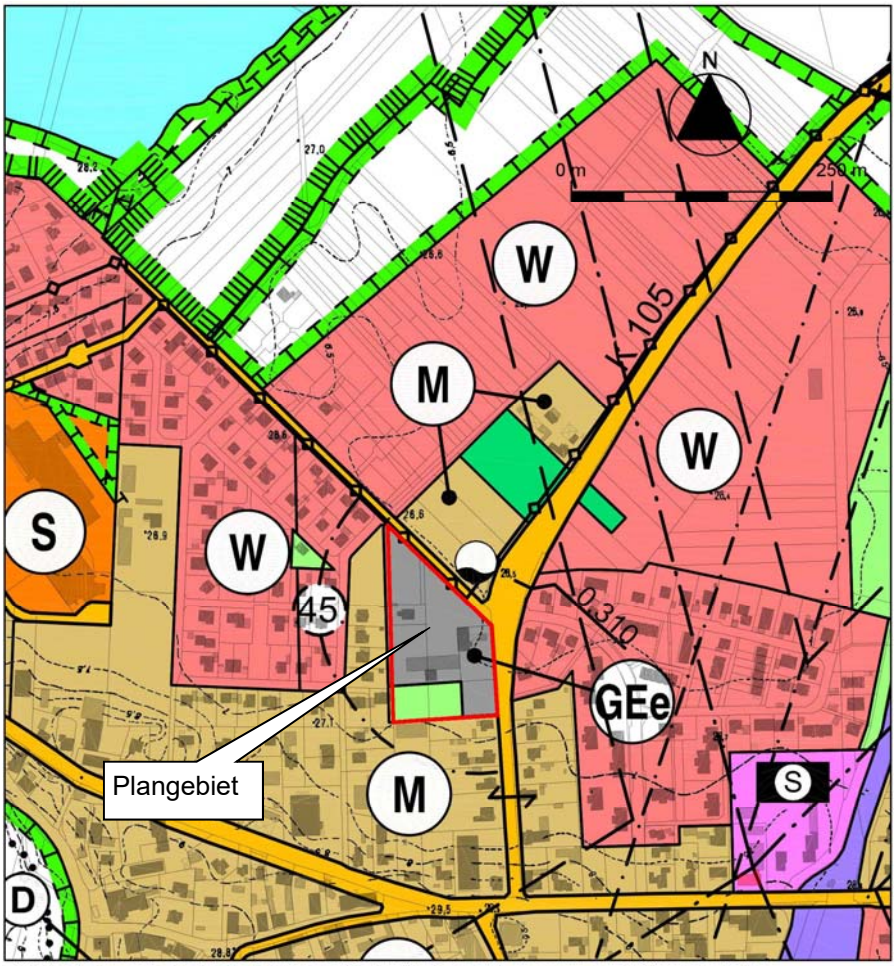


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 21 „Hinter dem Mönke“, Fassung **vor** der 3. Änderung

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt stellt die Flächen im Plangebiet als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) und „Grünfläche“ dar.

Von diesen Darstellungen weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Der Bebauungsplan wird jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt. In diesem Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist **im Wege der Berichtigung** anzupassen (so § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt,

6. Rahmenbedingungen

a) Lage in der Gemeinde, Topographie und Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Nordrand von Schwarmstedt, auf der Südseite der Straße „Am Bornberg“ und westlich der Esseler Straße (K 105) (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 2).

Die Flächen im Plangebiet sind praktisch eben. Sie liegen auf einer Höhe von rd. 26,5 m üNN.

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. Bei den überwiegend sandigen Untergrundverhältnissen versickert das Oberflächenwasser auf den Freiflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

b) Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegrundstück und bislang als Hausgarten genutzte Freiflächen.

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).

c) Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von rd. 1,35 ha. Die Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

d) Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Umgrenzung) und der Umgebung, Stand Mai 2016

Baulich genutzte Flächen gibt es im nördlichen Teil des Plangebiets. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“ ist eine Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung, mit Ausnahme der als „private Grünfläche“ festgesetzten Flächen, derzeit planungsrechtlich zulässig.

7. Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung der 3. 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 10 beigefügt ist.

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vor.

Die äußere Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt von Norden über die Straße „Am Bornberg“ und von Osten über die „Esseler Straße“. Geplant sind zwei Stichstraßen, die in einem PKW-Wendeplatz enden. Um eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, wird eine Verbindung zwischen den beiden Wendeplätzen vorgesehen.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Art der baulichen Nutzung

Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohnbedarfs in Schwarmstedt. Die Flächen im Plangebiet werden daher, wie die Wohngrundstücke im Ursprungsplan, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der in Schwarmstedt üblichen Festsetzung für Wohngebiete und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen im östlichen Teil des Plangebiets festgesetzt und mit max. einem bei der geplanten Wohnbebauung.

Als Bauweise werden für die geplante Bebauung, wie im benachbarten Wohngebiet, Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Für das vorhandene Wohnhaus wird die Festsetzung „offene Bauweise“ aus dem Ursprungsplan übernommen.

Aufgrund der „sparsamen“ Erschließung wird für die geplante Bebauung außerdem die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Einzelhaus auf max. zwei und in der sogenannten „Doppelhaushälfte“ auf max. eine Wohnung begrenzt.

c) Erschließung, Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt die äußere Erschließung über die Straßen „Am Bornberg“ und „Esseler Straße“. Von dort führen zwei Stichstraßen in das Plangebiet. Die Stichstraßen werden als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Am Ende der Stichstraßen wird hier ein PKW-Wendeplatz vorgesehen. Ein großer Wendeplatz für Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Aufgrund der geringen Länge der Stichstraßen kann der Müll an den Abholtagen an die Straße „Am Bornberg“ und an die Esseler Straße gebracht werden.

Um die Durchlässigkeit des neuen Baugebiets für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, wird zwischen den beiden Wendeplätze ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Dieser wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

8. Von der Planung betroffenen Belange

a) Erschließung

Durch die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingbostel (WVF)**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

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

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Heidekreis**. Auf den vorhandenen Verkehrsflächen 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.

Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken und im Straßenseitenraum erfolgen.

b) Wohnbedarf der Bevölkerung

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. Beeinträchtigungen sind durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 105 zu erwarten. Hierzu werden im weiteren Vorkehrungen zum Schutz gegen den Verkehrslärm vorgesehen.

c) Belange von Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet sind im Ursprungsplan zum überwiegenden Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen hier durch die Änderung des Bebauungsplans nicht.

Durch die Umwandlung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ in Wohngrundstücke entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Beeinträchtigungen entstehen darüber hinaus beim Schutzgut Boden durch die geplante zusätzliche Versiegelung.

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

d) Artenschutz

Die Flächen als Teil des Siedlungsbereichs haben aufgrund der intensiven Nutzung im Plangebiet und der Umgebung nur geringe Bedeutung für den Artenschutz. Das Eintreten

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch Bauzeitenregelungen insbesondere für notwendige Baumfällarbeiten vermieden werden.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Schwarmstedt, 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Hinter dem Mönke“
- Bebauungsvorschlag -