

Gemeinde Lindwedel
Landkreis Soltau-Fallingbostenl

Bebauungspläne Nr. 2 A und 3 A
„Enklave Graas II“, „Buchholzer Weg II“
1. Änderung

Begründung

URSCHRIFT

Redaktioneller Hinweis:

Die durch dieses Verfahren festgesetzten Änderungen beziehen sich gleichlautend auf die Bebauungspläne Nr. 2 A und 3 A der Gemeinde Lindwedel.

Sie werden innerhalb einer gemeinsamen Begründung und Geltungsbereichsdarstellung zusammengefasst.

Stand: 10.12.2003

- Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	
2. Bauleitplanerische Rahmenbedingungen	2
2.1 Flächennutzungsplan	2
2.2 Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne	2
2.3.1 Raumordnung und Landesplanung, allgemein	3
2.3.2 Raumordnerische Vorgaben und Ortsentwicklung Lindwedel	4
2.4 Nachbargemeindliche Belange	5
3. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	6
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen	6
3.2 Weitere textliche Festsetzungen	8
3.3 Allgemeine Hinweise	9
4. Erschließung	10
4.1 Grünordnerische Festsetzungen	11
4.2 Verzicht auf Spielplatz	11
5. Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild	14
6. Brandschutz	14
7. Zusammenfassung der Ziele und Zwecke sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung	16
8. Umsetzung und Kosten	16
9. Abwägung / Beschluss der Begründung	17

Anlagen

Anhang

1. Einleitung

Die Bebauungspläne Nr. 2A „Enklave Graas II“ und 3A „Buchholzer Weg II“ der Gemeinde Lindwedel setzen für eine insgesamt ca. 19 ha große Fläche nördlich der Kreisstraße K 154 ein Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO fest.

Beide genannten Pläne sind in ihrer aktuellen Fassung 1996 rechtsverbindlich geworden.

Die Gemeinde Lindwedel beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Anpassung ihrer verbindlichen Bauleitplanung an die mittlerweile verfestigte Nutzungs- und Bebauungsstruktur des Siedlungsbereichs.

Die Nutzer / Eigentümer innerhalb der genannten Bebauungspläne haben zwischenzeitlich ihre Grundstücke umfänglich genutzt und sich intensiv in das örtliche Gemeinschaftsleben von Lindwedel integriert. Sowohl die Verkehrs-, als auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Verfahrensbereich wurde zeitgemäßen Ansprüchen gemäß hergestellt und auch entsprechend unterhalten.

Die Gemeinde Lindwedel beabsichtigt, diesem Umstand zu entsprechen und mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine dauerhafte Wohnnutzung zu eröffnen, indem das bisherige Wochenendhausgebiet umgewandelt wird in ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. f

Hintergrund hierfür sind seitens der Mehrheit der Anlieger im Gebiet vorgetragene Wünsche zur Eröffnung eines zeitlich nicht befristeten Wohnens. Eine hohe Anzahl Meldungen erster Wohnsitze in den genannten Gebieten bestätigt auf melderechtlicher Ebene diesen Trend.

Mit der nunmehr vorliegende Planfassung nimmt die Gemeinde Lindwedel von dem Versuch Abstand, das Dauerwohnen und das vorübergehende Wohnen nebeneinander zu ermöglichen, welches Zielsetzung des Vorentwurfs dieses Verfahrens gewesen ist.

Zielsetzung dieses Verfahrens ist eindeutig, das Dauerwohnen zu ermöglichen.

Vorhandene Wochenendhäuser genießen dabei (lediglich) Bestandsschutz. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Ziele und Zwecke sowie voraussichtliche Auswirkungen der Planung wurden durch den Vorentwurf in hinreichendem Maße dargelegt. Selbst wenn dieser noch die Ausweisung eines Sondergebietes vorsah, entsprachen die seinerzeitigen Planungsintentionen und die sich daraus ergebenden und dargelegten Folgen hinreichend den Anforderungen des § 3 (1) BauGB, so dass auch angesichts der neuen Festsetzung eines Wohngebietes auf eine neuerliche frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden konnte.

Es handelt sich um ein Änderungsverfahren. In der Folge gelten somit sämtliche nicht geänderten Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2A und 3A unverändert weiter, es sei denn, sie sind ausdrücklich gestrichen worden.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Träger öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgetragen, welche zu Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs geführt haben. Somit ist dieser erneut öffentlich auszulegen, § 3 (3) BauGB.

Materiell wesentlich sind dabei vor allem Regelungen zum Brandschutz, die auf Hinweis des Landkreises Soltau-Fallingb. in das Verfahren aufgenommen wurden und die zum Ziel haben, einen Feuerüberschlag zwischen dem künftigen Wohngebiet und angrenzendem Wald zu verhindern. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wurde eine Müllsammelstelle festgesetzt. Zusätzlich wurden Überlegungen zur Anlage eines Kinderspielplatzes unter Berücksichtigung künftigen Bedarfs in die Planung aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Plan und Begründung redaktionell angepasst und ergänzt.

Die erneute öffentliche Auslegung erbrachte eine Erweiterung des § 8 der textlichen Festsetzungen (Pflanzliste), welche keine erneute Auslegung nach sich zog.

Zudem wurden massive Bedenken privater Einwanderheber betreffs der Beschränkung ihrer Grundstücksnutzung durch die Regelungen zum Brandschutz vorgebracht. Hieraufhin führte die Gemeinde Lindwedel ein weiteres Abstimmungsgespräch mit den maßgebenden Trägern öffentlicher Belange herbei, deren Ergebnis in Abschnitt 9 dargelegt werden. Aus dem Gespräch resultierte eine Anpassung der Lage der Feuerschutzstreifen.

Mit der Durchführung dieses Änderungsverfahrens wurde die Planungsgesellschaft Renk-Horstmann-Renk, Laatzen / Soltau, beauftragt.

2. Bauleitplanerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Mit Beschluss vom 29.01.2002 hatte der Rat der Gemeinde Lindwedel die Samtgemeinde Schwarmstedt um die Änderung der Darstellung SO „Wochenendhausgebiet“ in W „Wohnbaufläche“ gebeten.

Die Flächennutzungsplanänderung hierfür ist von der Bezirksregierung Lüneburg am 16.10.2002 genehmigt worden. Die Änderung ist somit mittlerweile wirksam. Das geplante Wochenendhausgebiet ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bestehende rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Sinne größerer Planklarheit soll auf die gleichlautenden Festsetzungen der Bebauungspläne 2 A und 3 A kurz eingegangen werden. Der Geltungsbereich beider Pläne entspricht dem Geltungsbereich der beiden Ausgangspläne Nr. 2 und 3 aus den 60er Jahren unter späterer Einbeziehung von angrenzenden Erschließungsachsen. Diese sind als öffentliche Verkehrsflächen definiert.

Dieses Änderungsverfahren umfasst die vollständigen Geltungsbereiche der beiden vorab genannten Verfahren.

Wirksame Festsetzungen:

Beide rechtsgültigen Bebauungspläne setzen bisher Sondergebiete, § 10 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet fest, Art der baulichen Nutzung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bisher ausschließlich bezogen auf Wochenendhäuser auf 80m² Grundfläche und 100m² Geschossfläche bei eingeschossigkeit festgesetzt. Es sind insgesamt Nebengebäude mit einer Grundfläche von 30m² zulässig. Zusätzlich ist ein überdachter Freisitz von 15m² je Wochenendhaus zulässig.

Als Grundstücksgröße ist mindestens 1.000m² festgesetzt, was unverändert beibehalten bleibt.

Es sind Baugrenzen in einem Abstand von 5,00m zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Der Gebietscharakter wird durch Bewuchs-Festsetzungen gesichert.

Es werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, welche in ihren Abmessungen überwiegend den Anforderungen für ein Wohngebiet genügen.

2.3.1 Raumordnung und Landesplanung, allgemein

Die Gemeinde Lindwedel ist als Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt Teil des ländlichen Raumes gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994. Hierfür definiert das LROP die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Entsprechend Teil I, B 3, des LROP sind diese Bereiche so zu entwickeln, dass u.a. ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gestärkt und die Siedlungsstruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt wird. Gemäß Teil II, C 1.3, soll vorhandenes Entwicklungspotential erschlossen und gefördert werden, wobei der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen ist.

Diese Planung zielt auf die planerische Festschreibung eines seit Jahrzehnten verfestigten Siedlungsteiles von Lindwedel für eine andauernde Nutzungsausübung ab und dient vorrangig der Sicherung des Wohn- und Arbeitsstättenstandortes der Samtgemeinde Schwarmstedt. Damit entspricht sie einer leistungs- und funktionsangepassten Entwicklung des ländlichen Raumes. Vorrangig stellt diese Planung, wie ausgeführt, auf eine Bestandsanpassung ab, untergeordnet dient sie der Gesamtentwicklung innerhalb der Samtgemeinde durch einen Stabilisierungseffekt.

Das örtliche Siedlungs- und Erscheinungsbild bleibt unberührt. Auf eine zusätzliche Inanspruchnahme von Bauland zu Lasten z.B. des un bebauten Außenbereichs wurde verzichtet. Das Siedlungsbild passt sich in die umgebende Gehölzstruktur ein, ohne diese zu beeinträchtigen. Insgesamt kann von der planungsrechtlichen Anpassung einer in ihrer baulichen Struktur verfestigten Binnenentwicklung ausgegangen werden. Die Planung sichert durch dezidierte, ausschließlich auf diesen Standort anwendbare Festsetzungen eine besondere Wohn- und Siedlungsform, die auf eine schon ansässige Zielgruppe ausgerichtet ist. Insofern kann auch nicht von einer schematischen Fortschreibung des örtlichen Angebots an Wohnflächen gesprochen werden.

Infolge dieser Planung gehen keinerlei landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, da mit diesem Verfahren eine Überplanung eines verfestigten Siedlungsbereichs erfolgt.

Das Regionale Raumordnungsprogramm RROP 2000 des Landkreises Soltau-Fallingb. stärkt grundsätzlich die Funktionen der Gemeinden entlang der Autobahn BAB A7 als eines der Verkehrsrückgrate des Landes, siehe D 1.5. Daher ist auch am Standort Schwarmstedt aufgrund der Entwicklungsdynamik eine am regionalen Bedarf orientierte Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung gerechtfertigt. Somit ist eine Wohnbauflächenentwicklung zulässig, welche über den lokalen Bedarf hinausgeht.

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass der in Rede stehende Planungsbereich faktisch schon bebaut ist. Es ist schon eine große Anzahl gemeldeter Erstwohnsitze vorhanden. Die Festsetzungen dieses Verfahrens (z.B. Beibehaltung der kleinen Grundflächen) gewährleisten, dass weiterer Zuzug in das Gebiet nur sehr begrenzt möglich sein wird. Insgesamt erscheint es also nicht gerechtfertigt, den Planbereich gleichzusetzen mit der Ausweisung eines knapp 20ha großen Neubaugebietes und dessen wellenartigen Folgeanforderungen an infrastrukturelle Einrichtungen usw.

Insofern ist diese Planung losgelöst zu betrachten von den sonstigen Darstellungen neuer Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Schwarmstedt bzw. in der Gemeinde Lindwedel. Sie kollidiert – auch und gerade angesichts der vom RROP zugebilligten Entwicklungsdynamik Schwarmstedts – nicht mit den Zielen der Raumordnung.

Betreffs der in diesen Punkten angesprochenen Thematik sei insbesondere verwiesen die Ausführungen im Zuge der umfangreichen 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt.

Das RROP stellt den Planbereich als innerhalb der bebauten Ortslage befindlich sowie als „Vorsorgegebiet für die Erholung“, D. 1.9/ 3.8, dar.

Unmittelbar an den Planungsbereich angrenzend schließen räumlich wirksame bzw. zusammenhängende Flächen an, die vom RROP als „Vorsorgegebiet für die Erholung“, D. 1.9/ 3.8, „Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft“, D. 3.3, sowie „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“, D. 1.8 / 2.1, dargestellt werden.

Im Übrigen entsprechen die Ziele und Grundsätze des RROP 2000 den bereits geschilderten Inhalten des LROP, siehe oben.

Insgesamt ist somit eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gegeben, § 1 (4) BauGB.

2.3.2 Raumordnerischen Vorgaben und Ortsentwicklung Lindwedel

Wesentlich im Zusammenhang mit der raumordnerischen Beurteilung dieser Planung ist die Fragestellung der Ortsentwicklung von Lindwedel:

Im Rahmen der 14. Änderung ihres Flächennutzungsplans hatte die Samtgemeinde Schwarmstedt für ihre Bevölkerungsentwicklung von 13.000 Ew bis zum Jahr 2010 als „Planungshorizont“, entsprechend einem jährlichen Zuwachs von + 200 Ew über 12 Jahre, zugrundegelegt. Der Erläuterungsbericht zu dieser 14. Änderung führt hierzu aus:

„Die Samtgemeinde Schwarmstedt grenzt im Süden direkt an den Großraum Hannover. Sie erwartet, dass es auch in Zukunft Zuzüge aus dem Großraum Hannover in die Samtgemeinde geben wird. Da das Geburtendefizit sehr gering ist, werden die Wanderungsgewinne das Defizit nicht nur ausgleichen, sondern darüber hinaus weiterhin zu einer Zunahme der Wohnbevölkerung führen.“

„Die Zunahme der Wohnbevölkerung wird sich auch in Zukunft voraussichtlich sehr unterschiedlich auf die Mitgliedsgemeinden verteilen, wie das bereits in den letzten 10 Jahren zu beobachten war. . . . Besonders deutlich wird dies bei der Gemeinde Lindwedel: Ihr Anteil an der Wohnbevölkerung der Samtgemeinde betrug am 31.12.1997 19%, ihr Anteil an der Zunahme der Wohnbevölkerung von 1987 bis 1997 aber 38%.“

Lindwedel hatte 1987 insgesamt 1.368 Ew, 1997 waren es 2.025 Ew. Im Rahmen der 14. Änderung ihres Flächennutzungsplanes hatte die Samtgemeinde Schwarmstedt für Lindwedel ein Zunahme der Wohnbevölkerung um + 720 Ew angenommen.

Dabei hatte sie im Einzelnen für die 19. Teiländerung, Standort Gärtnerei, mit der Ausweisung von Baufläche W, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, zusätzlich 24 Wohneinheiten und für die 20. Teiländerung ca. 196 Wohneinheiten angesetzt. Damit waren die Vorgaben des fortgeschriebenen und durch Ratsbeschluss vom 14.10.1997 bestätigten Gemeindeentwicklungsplans für Lindwedel auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgeschrieben worden. Es handelt sich dabei um die Teilflächen L 1 bis L 6.

Der Rat hat mit dieser Beschlussfassung jedoch eine deutlich langsamere Entwicklung bei der Ausweisung von Wohnbauland als in der Vergangenheit festgelegt. Zusätzlich wurde eine Prioritätenabfolge für die einzelnen Baugebiete vorgenommen. Außerdem wurde die Entwicklung von der Bereitstellung bestimmter infrastruktureller Angebote abhängig gemacht.

Ebenfalls in diese Zielrichtung geht die Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses vom 26.06.2001. Hier wird festgelegt, dass bei der Baulandvergabe des ebenfalls durch die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes eröffneten Baugebietes „Im Holze II“, L2 und L3, vorläufig nur Einheimische zu berücksichtigen sind.

Insgesamt hat sich die Gemeinde Lindwedel erkennbar zu einer stufenweisen und reduzierten Ausweisung von Wohnbauland verpflichtet. Zuzüge von außen sollen gemindert werden. Unverzichtbare Infrastruktureinrichtungen sollen in Abhängigkeit von der Bevölkerung vorgehalten werden. Eine Integration von Neubürgern in die örtliche Gemeinschaft soll gefördert werden.

Es ist deutlich, dass der Bau- und Siedlungsbestand dieses Änderungsverfahrens von der Gemeinde auch als Solcher behandelt wurde. Nach vorläufigen Angaben der Samtgemeinde liegen für ca. 60% der Parzellen Meldeeinträge vor. Der Baubestand ist – wie mehrfach angeführt – über Jahrzehnte entstanden. Es ist nach gemeindlicher Auffassung unzutreffend, den Planbereich quasi der vorab aufgezeigten Baulandentwicklung gegen zu rechnen. Dies gilt umso mehr, da gegenwärtig durch die Bauflächen „Im Holze“ und „Im Nettelfeld“ maximal 11,0 ha Bauland realisiert (und in kürzester Zeit bebaut) worden sind.

Hinzu kommt, dass ein erheblicher Teil der Bewohner des Plangebietes in ihrem Familienzyklus bereits die „Eltern-Kind-Phase“ verlassen haben und sich dementsprechend weit weniger Bedarf nach Kindergarten- und Schulplätzen ergeben wird, als gemeinhin bei Neubaugebieten üblich. Nachfragen dieser Art infolge von Verkäufen oder Erbschaftsübergängen sind lediglich vereinzelt zu erwarten. Ein Nachfrageschub ist auszuschließen.

Damit ist es unstrittig, dass diese Planung auch vor dem Hintergrund der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt den Zielen der Raumordnung entspricht. Vielmehr soll mit diesem Verfahren bauplanungsrechtlich eine ortsbezogene Binnenentwicklung nachvollzogen werden. Die raumordnerische Funktionszuweisung Schwarmstedts bleibt unangetastet.

Bezogen auf das Gesamtgebiet ist festzustellen: Bei 108 vorhandenen Parzellen und unter Berücksichtigung der landesdurchschnittlichen Belegungsdichte von 2,4 EW/Wohnung ist eine Einwohnerzahl von 260 Personen zu erwarten.

Bezogen auf die aktuelle Einwohnerzahl von Lindwedel (Angaben 14. Änderung) machen die mit festem Wohnsitz gemeldeten Personen (ca. 60%) somit gerade 7,5% der Einwohnerzahl Lindwedels aus.

Demgegenüber sind in Lindwedel folgende öffentliche Einrichtungen vorhanden:

Grundschule, z. Zt. 140 Schülerinnen/innen, ab August 2001 jeweils durchgängig zweizügig.

Kindergarten, derzeit 82 Kinder in 4 Gruppen, bis 100 Kinder möglich.

In den Bedarfszahlen sind die Anforderungen der o.g. Baugebiete enthalten.

Das bedeutet, es bestehen derzeit ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für neue Baugebiete, wogegen die sich aus den reinen Wohngebieten ergebenden Bedarfszahlen derzeit schon berücksichtigt sind. So gehen die Kinder aus den in Rede stehenden Planungsgebieten „Enklave Graas“ und „Buchholzer Weg“ schon derzeit in Lindwedel zur Grundschule – ein zahlenmäßiger Sprung steht nicht zu erwarten.

Insgesamt gilt somit – und die Praxis bestätigt dies: Die beschriebene infrastrukturelle Ausstattung steht der hiermit festgesetzten Nutzung nicht entgegen.

2.4 Nachbargemeindliche Belange

Nachbargemeindliche Belange der Bauleitplanung sind durch diese Planung nicht betroffen.

3. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens ist es zwar, ein Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln – jedoch soll der Siedlungscharakter des Planungsgebietes, welcher sich im Wesentlichen in kleinen Gebäuden auf großen, durchgrüntem Grundstücken ausdrückt, beibehalten werden.

Grundlage der Planung ist die Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Lindwedel vom 18.06.1998, nach der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert bestehen bleiben sollen. Hintergrund hierfür ist, dass infolge größerer Grundflächen erhebliche siedlungsstrukturelle Veränderungen zu erwarten wären, die der Gemeindeentwicklungsplan, Fortschreibung 1996/97, nicht berücksichtigt (z.B. in Hinblick auf Schul- und Kindergartenplätze). Auch käme die Eingriffsregelung gemäß BNatSchG infolge höherer Grundfläche zum Tragen, wodurch weitere Kosten zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen entstehen würden.

Die Änderungsfestsetzungen beziehen sich vollständig auf den Bebauungsplan Nr. 2 A, „Enklave Graas II“, und auf den Bebauungsplan Nr. 3 A, „Buchholzer Weg II“, jeweils Gemeinde Lindwedel.

Vom Satzungstext der Bebauungspläne Nr. 2A und 3A werden jeweils die §§ 2, 3 und 5 durch das vorliegende Änderungsverfahren aufgehoben.

Die Bewuchsfestsetzungen – siehe jeweils § 6 der Satzungstexte der genannten Verfahren – behalten Gültigkeit. Ebenfalls Gültigkeit behalten die Regelungen zu den Grundstücksanschlüssen und zur Einsehbarkeit bei Einmündungen – siehe jeweils § 7 der Satzungstexte.

Es findet somit eine grundlegende Anpassung der Art der zulässigen Nutzung statt, das Maß der zulässigen Nutzung sowie die mit dem Erscheinungsbild der Siedlung zusammenhängenden Merkmale (Durchgrünung, Erschließung) werden hingegen nur in geringem Umfang modifiziert.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

Für das gesamte Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet, WR, § 3 BauNVO, festgesetzt. Hinsichtlich des Nutzungscharakters entspricht ein Reines Wohngebiet am Ehesten der vorhandenen und der künftig gewünschten Bebauung. Die Nutzung soll sich im Wesentlichen auf Wohnen beschränken.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die z.Z. vorhandenen Wochenendhäuser auf der Grundlage der Campingplatz- und Wochenendhausverordnung mit ihren teilweise verringerten Anforderungen genehmigt wurden. Wochenendhäuser sind als solche im WR-Gebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen ist somit für jedes Gebäude ein Antrag auf Nutzungsänderung erforderlich.

Neben den dementsprechend gemäß § 3 (2) BauNVO zulässigen Wohngebäuden sind ausnahmsweise noch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig.

Hiermit sollen Anreize zur Versorgung und Belebung des flächenmäßig großen Gebiets gegeben werden. Auf der anderen Seite sichert das vorgegebene, geringe Maß der zulässigen Nutzung von selbst deren Zuordnung allein auf das Gebiet. Die Ausnahme begründet sich im Einzelnen darin, dass sich die genannten Nutzungen der Wohnnutzung in Anzahl und Erscheinungsbild eindeutig unterordnen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie die unter lfd. Nr. 2 genannten Anlagen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da insbesondere die erforderlichen Nutzflächen nicht mit dem vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung korrespondieren würden.
Zur Art der baulichen Nutzung siehe § 2 der textlichen Festsetzungen:

§ 2

Es werden Reine Wohngebiete, WR, § 3 BauNVO, festgesetzt.

Zulässig sind: § 3 (2) BauNVO

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden: § 3 (3) BauNVO

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (6) BauNVO

Abs. 2

1. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Anrechenbarkeit siehe §§ 3-5 der textl. Fests.:

§ 3

Die zulässige Grundfläche, GR, für Stellplätze / Garagen, eigenständige Abstellräume und Nebenanlagen beträgt pro Grundstück insgesamt 40m², § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

§ 4

Zu der zulässigen Geschossfläche zählen gemäß § 20 (3) Satz 2 BauNVO auch alle Flächen in anderen Geschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und einschließlich der zu beiden gehörenden Umfassungswände, und zwar:

bis zu 1,0m lichter Höhe nicht,
zwischen 1,0m und 2,0m halb und
über 2,0m voll.

§ 5

Gemäß § 16 (6) BauNVO darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise überschritten werden:

- durch Freisitze, welche an mindestens zwei Seiten offen sind, um bis zu 15m²,
- durch untergeordnete Gebäudeteile im Sinne § 7b NBauO pro Gebäude um zusätzlich weitere 10m²,
- durch Maßnahmen an der Außenfassade eines Gebäudes, welche infolge der Umnutzung von Wochenendhäusern in Wohngebäude notwendig sind (z.B. Isolierungsmaßnahmen).

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der rechtsgültigen Fassung der Bebauungspläne 2A / 3A nicht wesentlich geändert.

Die nach wie vor maximal zulässige Grundfläche von 80m² in Verbindung mit den genannten Ausnahmen sowie die zulässige Geschossfläche von max. 100m² nehmen Bezug auf die bestehenden Regelungen im Plangebiet und sichern den plangewollten Gebietscharakter.

Die Ausnahmen dienen einer Vermeidung unnötiger Härten. Der Bauherr wird hierdurch z.B. in die Lage versetzt, an der Außenfassade die im Zuge der Umnutzung der Wochenendhäuser in Wohngebäude ggf. notwendigen Maßnahmen durchzuführen, selbst wenn die zulässige Grundfläche geringfügig überschritten wird.

Es wird im Plangebiet eine einheitliche Regelung getroffen, um die gebietstypische aufgelockerte Bauweise zu gewährleisten.

Für Nebengebäude wird zusätzlich eine Grundfläche von 40m² festgesetzt, um gegenüber den bestehenden Regelungen etwas mehr Bewegungsspielraum für die Anlieger zu schaffen.

Es gilt die offene Bauweise, wobei lediglich Einzelhäuser als mit dem örtlichen Charakter vereinbar zulässig sind. Dabei wird lediglich eine Wohneinheit pro Wohngebäude zugelassen.

Hinsichtlich der zulässigen Grundstücksgrößen gelten nach wie vor die festgesetzten 1.000m², allerdings nun für Wohngebäude. Daher wurde diese Regelung nochmals in das Planwerk aufgenommen.

Um seitens der Gemeinde ein Kontrollinstrument für diese Regelung zu haben, welche für die Aufrechterhaltung des Gebietscharakters maßgeblich ist, wurde der Teilungsvorbehalt des § 19 (1) BauGB in das Planwerk aufgenommen:

§ 6

- Die Mindestgröße pro Grundstück beträgt 1.000m², § 9 (1) Nr. 3 BauGB.
- Im Geltungsbereich bedarf gemäß § 19 (1) BauGB die Teilung eines Grundstücks zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

Die überbaubaren Flächen sind großzügig angelegt und halten, wo möglich, den bisher schon festgesetzten Abstand von 5m von den jeweilig angrenzenden Verkehrsflächen ein, um gute Ausnutzungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Zurückgenommen werden die überbaubaren Flächen dort, wo das Plangebiet an Wald angrenzt. Somit wird zur Gefahrenabwehr ein größtmöglicher Abstand zwischen der Bebauung und dem Waldrand sicher gestellt, siehe ausführlicher Abschnitt 6, „Brandschutz“, dieser Begründung bzw. Abschnitt 9 (Abwägung). Nicht zurückgenommen werden konnte die Baugrenze an der Nordwestkante, da hier ein bestehendes (in der Kartenunterlage noch nicht verzeichnetes) Gebäude berücksichtigt werden musste, siehe aktuelle Kartendarstellung, Anlage 2 dieser Begründung.

3.2 Weitere textliche Festsetzungen

§ 7 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen ist flächenhaft auf den Wohngrundstücken zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Hinweis: Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ ist eine direkte Einleitung (Versenkung) anfallenden Dachflächenwassers gemäß Verordnung vom 01.02.1996 genehmigungspflichtig.
- Anfallendes Oberflächenwasser befestigter Grundstückszufahrten oder nicht überdachter Stellplätze ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. über Mulden auf den Wohngrundstücken zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Anfallendes Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern bzw. über Mulden in den Seitenräumen zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.

Dieses Verfahren ergänzt die bisher rechtsverbindliche Bauleitplanung um Regelungen zum Oberflächenabfluss. Zielsetzung ist, entsprechend der ausgeübten Praxis, das Wasser örtlich zu versickern. Angesichts der geringen Versiegelungsanteile hat sich eine grundstücksbezogene Versickerungspraxis als problemlos herausgestellt.

Entwässerungsmulden sind nach Profilierung mit einer 30cm dicken Oberbodenschicht ($K_f < 10^3$ m/s) anzudecken. Bemessungsgrundlage ist das ATV-Arbeitsblatt A 138. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n = 0,2$) des DWD heranzuziehen.

Voraussetzung für Versickerung ist die Eignung des Untergrundes und ein Grundwasser-Flurabstand von mind. 2,50m bei Feinsanden und 4,0m bei Mittelsanden.

Grünordnerische Festsetzungen

§ 8

Der Gehölzbestand auf den Grundstücken mit einem Stammdurchmesser von 0,20m ist zu erhalten und bei Verlust unter Verwendung der Gehölzliste zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB. Abgrabungen, Aufschüttungen oder Bodenverdichtungen sind innerhalb des Kronenbereichs unzulässig.

Bei Gehölzanpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B. (Pflanzliste):

- Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Sandbirke (*Betula pendula*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Buche (*Fagus sylvatica*)
 - Faulbaum (*Rhamnus fragula*)
 - Ginster (*Cytisus scopar.*)
 - Haselnuss (*Corylus com.*)
 - Holunder (*Sambucus com.*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyma*)
 - Wildapfel (*Malus com.*)
 - Berberis (*Berberis vulgaris*)
 - Wildbirne (*Pyrus com.*)
 - Linde (*Tilia cordata*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Weide (*Salix alba*)
 - Ulme (*Ulmus carpinifolia*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Ilex (*Ilex aquifolium*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*)
 - Wildrose (*Rosa canina*)
 - Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europäus*)
- sowie Obstbäume alter Sorten oder Beeresträucher.

Durch die textliche Festsetzung wird der Charakter durchgrünter Grundstücke als gebietsprägendes Merkmal gesichert. § 6 (Bewuchs-Festsetzungen) der „alten“ Bebauungsplan 2A und 3A gelten weiter.

[Zu § 9 siehe Abschnitt 6 dieser Begründung].

3.3 Allgemeine Hinweise

I.

Hinsichtlich der angrenzenden Wälder verpflichten sich die Grundeigentümer, Flurstücke 27/1, 28/1 und 31/29 zu einer mit den Belangen des Brandschutzes zu vereinbarenden Bewirtschaftung und Entwicklung. Hierzu wurden schriftliche Vereinbarungen getroffen, welche als Anhänge 1 und 2 der Begründung zu diesem Verfahren beigefügt sind. Hierauf wird verwiesen.

II.

Die Fläche des Feuerschutzstreifens außerhalb des Geltungsbereichs in Flurstück 36 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lindwedel. Im Bereich dieses Streifens ist ein ca. 5,0m breiter Fahrweg zur Brandbekämpfung anzulegen und langfristig von Bewuchs freizuhalten. Zu- und Ersatzpflanzungen mit anderen als Laubgehölzen sind mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. abzustimmen. Eine Teilnutzung des Streifens als Kinderspielplatz steht der Brandschutzfunktion grundsätzlich nicht entgegen.

Zweck: siehe hierzu Abschnitt 6 dieser Begründung.

III.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“, siehe Schutzgebietsverordnung vom 01.02.1996. Gemäß der Punkte 37.1 und 37.2 der Verordnung ist der technische Neu- und Ausbau von Wegen zur Fahrerschließung geregelt.

Zweck: Hinweis auf zu beachtende Vorgaben bei der Gebietsnutzung.

IV.

Archäologische Funde (Bodendenkmale) unterliegen der Meldepflicht und sind bei Zutreten von Baumaßnahmen anzuzeigen bei dem Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege, dem Landkreis Soltau-Fallingb. oder dem Institut für Denkmalpflege.

Zweck: Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.

4. Erschließung

Die Erschließung im Baugebiet entspricht im vorliegenden Fall weitestgehend den Anforderungen an ein Wohngebiet. Dies ist nicht verwunderlich, da auch in einem Wochenendhaus bis zu 12 Monate im Jahr gewohnt werden kann, sofern dies nur durch einen wechselnden Personenkreis geschieht, die sachlichen Anforderungen in der Praxis somit kaum geringer sind.

Es gilt: Die Querschnitte der Erschließung sind ausreichend: In den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen 2A und 3A werden sämtliche Wegeparzellen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Deren Breite beträgt durchgängig 7m.

Lediglich entlang der Nordkante, Westkante und Südkante des Bebauungsplanes Nr. 2A sind die Verkehrsflächen für eine Wohnnutzung zu schmal festgesetzt, wie auch in Praxis hergestellt.

Dementsprechend werden entlang der Westkante, Straße Sandklippen, zusätzliche Flächen für eine Verkehrserschließung sichergestellt. Ein 1,50m breiter, unmittelbar westlich an die Straße Sandklippen angrenzender, somit außerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens gelegener Streifen wird von der Gemeinde Lindwedel erworben und hinsichtlich seiner Eignung als befahrbarer Ausweichstreifen gesichert.

Somit kann ggf. auch hier den Begegnungsverkehr zweier Lkw (z.B. Feuerwehr) ermöglicht werden.

Das in der Entwurfsfassung V/2002 vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in der Folge hier verzichtbar und wurde gestrichen.

Entlang der Nordkante des Plangebietes wird das in der Entwurfsfassung V/2002 vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ebenfalls gestrichen. Es wurde Übereinstimmung erzielt, dass für das lediglich ca. 100m lange Teilstück durch das Aufstellen von Dauerhalteverbotschildern ausreichende Erschließungsqualitäten gesichert werden können. Das Ordnungsamt der Samtgemeinde Schwarmstedt hat hierzu seine Zustimmung erteilt. Die Verkehrsbehörde hat auf dieser Basis ebenfalls ihr Einverständnis zu dieser Maßnahme signalisiert.

Ansonsten ist der Ausbau der Verkehrswege im Gebiet ausreichend und festsetzungsgemäß: Zwar ermöglicht die durchgängige Befestigung im Gebiet lediglich den Begegnungsfall Pkw/Pkw, ohne die seitlichen Grünstreifen mit in Anspruch zu nehmen. Jedoch ist ein etwaiger Begegnungsfall Lkw/Pkw (z.B. Müllfahrzeug) oder gar Lkw/Lkw problemlos möglich, sofern die Randstreifen überfahren werden. Hier gegen dürfte in der Praxis nichts sprechen, da ein solcher Fall erfahrungsgemäß selten eintritt. Vielmehr wäre es dem Gebietscharakter mehr als abträglich, wenn weitere Verkehrsflächen befestigt würden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Müllsammelplatz festgesetzt, da der Wegeverlauf Lönsweg keine Wendemöglichkeit ohne Rückwärtsfahrt für ein Müllfahrzeug bietet.

Zusammengefasst heißt das, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens den Anforderungen des Erschließungsverkehrs eines Wohngebietes vollumfänglich entsprochen werden kann.

Die stadtechnische Erschließung ist in vollem Umfang vorhanden.

Die ordnungsgemäße Entsorgung ist in vollem Umfang gesichert.

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1600l/min zur Verfügung stehen. Diese Menge muss von

jedem Objekt aus in einer Entfernung von max. 300m bereit stehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 100m erreicht werden können.

4.1 Grünordnerische Festsetzungen

Um den eingangs bereits beschriebenen Gebietscharakter zu sichern, werden Regelungen getroffen, welche zum Einen auf den Erhalt der vorhandenen Gehölze auf den Grundstücken abzielen, und welche zum Anderen eine weitere Pflege und Entwicklung der Grundstücke gewährleisten.

Dabei wird die Verwendung zulässiger Gehölze auf standortheimische Arten begrenzt.

Die Vorgaben der rechtsgültigen „alten“ Bebauungspläne 2A und 3A zu den Randbepflanzungen gelten weiter.

4.2 Verzicht auf Spielplatz

Gemäß § 3 Nds. Spielplatzgesetz ist in einem reinen Wohngebiet ein Spielplatz für Kinder vorzuhalten, der in seiner Nettogröße 2% der Geschossfläche des Spielplatzeinzugsbereichs aufweist. Der Spielplatz sollte von allen Grundstücken in einer Entfernung von max. 400m erreichbar sein. Diese gesetzliche Regelung gilt auch für das hier in Rede stehende künftige Wohngebiet Enklave Graas / Buchholzer Weg.

Bei einer zulässigen Geschossfläche von 100m² auf derzeit 114 Grundstücken errechnet sich eine anzurechnende Geschossfläche von 11.400m² und dementsprechend eine notwendige Spielplatznettofläche von 228m². Bei der Anlage eines neuen, selbstständigen Spielplatzes gibt § 3 NSpielplG eine Mindestgröße von 300m² Nettofläche vor.

Gemäß § 5 (2) Nds. SpielplatzG kann auf die Anlegung und Unterhaltung eines Spielplatzes für Kinder jedoch verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. Hierüber ist im Einzelfall zu entscheiden.

A) Unter Berücksichtigung der aktuellen Situation sieht die Gemeinde Lindwedel die Anlage eines Spielplatzes derzeit als verzichtbar an. Zur Begründung:

1. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung von lediglich 80m² Grundfläche und 100m² Geschossfläche pro Wohngebäude (zzgl. geringfügiger Überschreitungen in Ausnahmefällen) stellt sicher, dass das entstehende Wohngebiet auch künftig hinsichtlich seiner Attraktivität für (junge) Familien hinter anderen Baugebieten der Gemeinde zurückbleibt. Ein mit „normalen“ Wohngebieten vergleichbares Aufkommen an Kindern (gar schubweise bei Neubezug neuer Wohngebiete eintretend) steht hier künftig nicht zu erwarten – siehe auch Abschnitt 2.3.2 dieser Begründung. Der Zuzug junger Familien dürfte aller Voraussicht nach begrenzt bleiben. Derzeit leben im Gebiet neun Familien mit insgesamt 17 Kindern oder Kleinkindern – eine bei über 100 Parzellen sehr kleine Anzahl. Zunächst ist somit festzuhalten: Eine hoher Nutzungsdruck für einen Spielplatz ist derzeit nicht gegeben und voraussichtlich auch künftig nicht zu erwarten.

2. Die derzeit im Gebiet lebenden Familien haben schriftlich ihren Willen zum Verzicht auf die Anlage eines Kinderspielplatzes bekundet (Schreiben vom 29.08.2002, liegt der Gemeinde Lindwedel vor). Zwar stellt diese Willensbekundung nur eine Momentaufnahme dar und kann angesichts der zeitlichen Perspektive der bauleitplanerischen Regelungen daher nicht unmittelbar als Begründung für einen Verzicht herangezogen werden. Jedoch hat diese Willensbekundung Aussagekraft dahingehend, dass die Eltern „aus freien Stücken“ anerkennen, dass dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis ihrer Kinder bereits

derzeit ohne einen förmlich ausgewiesenen Kinderspielplatz offensichtlich ausreichend Rechnung getragen werden kann.

Das heißt: Unabhängig von gesetzlichen Regelungen und Anforderungen ist die bestehende Situation in der Praxis akzeptiert.

3. Die vor Ort anzutreffende Situation bestätigt und begründet die Aussage der Elternschaft: Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR 80m²) i.V.m. der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1000m² sichert auf den Grundstücken hohe Freiflächenanteile. Diese hohen Freiflächenanteile schaffen bereits auf den Baugrundstücken die Voraussetzung für ein Maß an Aufenthalt und Bewegung, welches im Sinne § 2 (1) SpielplG nicht nur den Anforderungen von Kleinkindern (bis 6 Jahre) genügt, sondern auch für (ältere) Kinder ausreicht. Dies gilt auch dann, wenn (aus welchen Gründen auch immer) dereinst die Grundflächenzahl auf ein für Wohngebiete übliches Maß erhöht werden sollte.

Es ist festzuhalten: Sehr hohe Freiflächenanteile auf den Grundstücken bieten ein hohes Maß an Spiel- und Bewegungsqualität.

4. Sämtliche Erschließungsstraßen des Baugebietes weisen einen reduzierten Querschnitt auf und sind hinsichtlich ihrer Ausbauqualität mit Spielstraßen vergleichbar. Das Verkehrsaufkommen im Gebiet korreliert damit. Zwar ist bei durchgängiger Dauerwohnnutzung im gesamten Gebiet mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist der Charakter des Straßenbildes und die damit verbundene Aufenthaltsqualität dadurch nicht gefährdet.

Vielmehr gilt: Verkehrsaufkommen und Straßenraumgestaltung bieten die Voraussetzung für eine Nutzung der gebietsinternen Wege als Spielstraße.

5. Das Baugebiet ist in sich geschlossen und weist klare Abgrenzungen zu seinen äußeren Grenzen auf. Eine weitere Ausdehnung des Baugebiets ist nicht vorgesehen. Das Baugebiet grenzt an Wald und Acker- / Wiesenflächen an. Insbesondere im nördlichen Anschluss an das Baugebiet finden sich Waldflächen, welche durch attraktive Wegeverbindungen erschlossen sind. Es ist unzweifelhaft, dass insbesondere die angrenzenden, aufgelockerten Waldbestände dem Bewegungsbedürfnis älterer Kinder entsprechen.

Somit ist festzuhalten: Die unmittelbare Umgebung des Wohngebietes ist geeignet, dem Bewegungsbedürfnis von Kindern nachzukommen.

6. Im Umfeld des künftigen Wohngebietes befinden sich zwei Kinderspielplätze, siehe Kartenunterlage, M 1: 10.000, Anlage 3.

Der näher gelegene der beiden Spielplätze liegt von der Südgrenze des Plangebietes 300m entfernt. Vom entferntesten Grundstück beträgt der Abstand über 1km. Der Spielplatz weist eine Größe von über 700m² Bruttofläche auf. Der Spielplatz ist im Bebauungsplan 1/V der Gemeinde Lindwedel aus 1991 festgesetzt. Aus dem genannten Verfahren ergibt sich lediglich ein Flächenanspruch von 114m² (bei einer mittleren GFZ von 0,3). Es ist zu berücksichtigen, dass der Einzugsbereich des Spielplatzes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht. Dennoch wird deutlich, dass der rechnerische Flächenanspruch von 228m² aus dem Geltungsbereich 2A / 3A offensichtlich mit abgedeckt werden kann.

Dies gilt umso mehr, da westlich der Hannoverschen Straße, K154, ein weiterer großflächiger Spielplatzbereich besteht. Es handelt sich um die ca. 12.000m² große Parkanlage „Im Nettelfelde“, innerhalb derer verschiedenste Spielmöglichkeiten integriert sind. Neben einer ca. 1.200m² großen Spielfläche für kleinere Kinder (Sandkästen etc.) finden sich insbesondere Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten für ältere Kinder (Beachvolleyballfeld, Basketballfeld, Skateranlage). Diese Parkanlage ist nochmals weitere 300m weiter vom Plangebiet entfernt.

Für beide genannten Spielflächen ist festzuhalten, dass die Entfernungsanforderungen des NSpielplG nicht eingehalten werden. Für beide Spielplätze gilt zudem, dass die Kreisstraße K 154 entweder gequert oder zumindest auf mind. 300m parallel begleitet werden muss. Grundsätzlich können hieraus für Kinder potentielle Gefahrensituationen entstehen. Die Gemeinde Lindwedel ist sich dieser Situation bewusst.

Jedoch gilt im vorliegenden Fall: Aufgrund der o.g. Entfernungen zum künftigen Wohngebiet Enklave Graas / Buchholzer Weg sowie aufgrund der Ausstattung vornehmlich des Spielbereichs „Im Nettelfeld“ sprechen die zwei vorhandenen Spielplätze vor allem ältere Kinder und Jugendliche an, welche sich auch per Fahrrad fortbewegen können. Die Kreisstraße weist südlich des Plangebietes eine Verkehrsbelastung von ca. 2700Kfz/24h auf (Zählstelle zwischen Ortslage Lindwedel und Landesstraße L 190, Messung 2000 - Angabe Untere Verkehrsbehörde). Diese Verkehrsbelastung ist für ältere Kinder / Jugendliche überschaubar und zu bewältigen, zumal in den als Spielzeit häufig genutzten Nachmittagsstunden, wo der Verkehr erfahrungsgemäß relativ gering ist.

Das heißt: Für diese Klientel stellt nach Auffassung der Gemeinde Lindwedel somit weder die Entfernung noch eine potentielle Gefährdung durch den Verkehr auf der K 154 ein Hindernis dar, welches die Eignung der Flächen in Frage stellt.

B) Bei einem nicht auszuschließenden künftigen Bedarf an Spielfläche für Kinder wird die Gemeinde Lindwedel zu gegebenen Zeitpunkt einen geeigneten Spielplatz in einer dem Nds. SpielplG entsprechenden Größe und Lage herstellen.

1. Ein Bedarf stellt sich ein, wenn aus dem Plangebiet selbst heraus aufgrund einer deutlich ansteigenden Zahl an Kindern eine Nachfrage entsteht.

2. Um der Nachfrage gerecht zu werden, wird die Gemeinde Lindwedel alle verfügbaren Flächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes einer Prüfung unterziehen. Hierzu gehört auch die Fläche innerhalb des Brandschutzstreifen im Flurstück 36 am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs. Es handelt es sich um eine gemeindeeigene Fläche, siehe auch Abschnitt 6 dieser Begründung, welche für die Anlage eines Spielplatzes zur Verfügung steht. Die Fläche ist im Bebauungsplan markiert.

3. Die Ausgestaltung des Spielplatzes, z.B. die Beschaffenheit der Geräte, muss dabei den Anforderungen an einen Feuerschutzstreifen genügen. Diesbezüglich wird eine Abstimmung mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. empfohlen.

4. Die Gemeinde Lindwedel sieht dabei die Überschreitung der gemäß Spielplatzgesetz vorgegebenen Maximalentfernung von 400m um ca. 100m vom weitest entfernt gelegenen Grundstück als hinnehmbar an, weil eine besonders gefahrlose Erreichbarkeit über schwach befahrene und querschnittsreduzierte Gebietsstraßen gegeben ist.

Fazit:

Für jüngere Kinder bieten die Grundstücke derzeit nahezu ideale Voraussetzungen für Spiel und Bewegung. Dabei gilt dies in Verbindung mit dem Charakter der Erschließungsstraßen sowie den Spielmöglichkeiten in der Waldumgebung auch für Kinder, welche älter sind, als sechs Jahre (siehe § 1 Nds. SpielplatzG). Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kindern im Alter ab ca. 9/10 Jahren kann in Lindwedel durch die zwar weiter entfernten, aber sehr gut ausgestatteten Anlagen ausreichend entsprochen werden.

Bei einer künftigen Nachfrage besteht die Möglichkeit, standortnah einen Spielplatz auf einer gemeindeeigenen Fläche herzustellen.

Insgesamt ist die Gemeinde Lindwedel der Auffassung, dass die geschilderten Rahmenbedingungen in der Summe insgesamt hinreichend sind, um in der aktuellen

Situation einen Verzicht auf die Neuanlage eines Spielplatzes zu begründen. Dabei weist die Gemeinde Lindwedel auch auf den Aufwand für den laufenden Unterhalt und die Pflege eines Spielplatzes hin, welcher offensichtlich derzeit nicht im Verhältnis zum Nutzen steht.

5. Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Infolge dieser Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind pro Grundstück zusätzlich 10m² Versiegelung für Nebenanlagen zulässig.

Hieraus erwächst dem Grunde nach ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bei ca. 120 Grundstücken derzeit wären ergäben sich 1200m² zusätzlich versiegelte Fläche.

Hierfür müssten unter Anwendung der Regelungen des NLÖ ca. 400m² Ausgleichsfläche geschaffen werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften oder des Landschaftsbildes ist nicht erkennbar.

Dieses Verfahren verzichtet auf dezidierte Festsetzungen zum naturschützerischen Ausgleich. Zunächst sei auf § 8 BNatSchG verwiesen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen definiert werden, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Im vorliegenden Fall gilt, dass statt bisher 80+30=110m² Fläche nunmehr 80+40=120m² Fläche pro 1.000m² versiegelt werden darf, d.h. nunmehr 12% statt vormalig 11%.

Angesichts dieser Tatsache sowie unter Berücksichtigung der festgesetzten örtlichen Versickerung von Regenwasser und insbesondere unter Verweis auf die geforderte landschaftspflegerische Herstellung eines nicht unerheblichen Teils des Grundstücks ist eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung im o.g. Sinn nicht erkennbar.

Konkrete weitere Maßnahmen zum naturschützerischen Ausgleich sind daher verzichtbar.

6. Brandschutz

Gemäß § 1 (5) Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind in diesem Zusammenhang u.a. die Gefahren eines Feuerüberschlages aus angrenzenden Waldbereichen in das künftige Wohngebiet wie auch umgekehrt zu beachten.

Die sich aus diesen Anforderungen für die Praxis ableitbaren Vorgaben sind einer Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972 „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“ zu entnehmen.

Unter Bezugnahme auf diese Verfügung fordert der Landkreis Soltau-Fallingb. gemäß § 1 (5) BauGB im Bauleitplanverfahren die Herstellung eines 25m breiten Feuerschutzstreifens zwischen der Siedlung und dem Wald.

Die Gestaltung des Feuerschutzstreifens ist in der genannten Verfügung beschrieben und illustriert. Wichtig sind folgende Vorgaben:

Innerhalb der ersten dreizehn Meter vom Siedlungsrand sind Nebengebäude, flächige Bepflanzungen und vergleichbare den Feuerüberschlag befördernde Nutzungen unzulässig.

In der zweiten, an den Wald angrenzenden Hälfte (genau: 12,0m) sind keine Einzäunungen zulässig und es ist ein für die Feuerwehr befahrbarer Weg herzustellen.

[Details sind der Verfügung zu entnehmen, welche bei der Gemeinde Lindwedel / Samtgemeinde Schwarmstedt einsehbar ist].

Hieraus folgt: Dieses Bauleitplanverfahren hat grundsätzlich zum Ziel, den Feuerschutzstreifen weitest möglich innerhalb des Geltungsbereichs herzustellen und seine Einhaltung zu sichern. Mit Blick auf die Vorschrift zu Einzäunungen können auf den privaten Grundstücksflächen jedoch nur max. 13,0m, gemessen vom Siedlungsrand, hier: Baugrenze, des Feuerschutzstreifens realisiert werden, da weitere Flächen ansonsten nicht eingezäunt werden dürften. (Nicht möglich ist dies an der Nordwestkante, siehe bereits Abschnitt 3.1 dieser Begründung).

In diesem Bereich gilt, siehe § 9 der textlichen Festsetzungen:

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche als Teil des Feuerschutzstreifens markiert sind, sind Einzäunungen, einzelne Bäume und Sträucher und Rasen zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen i.S. §§ 12, 14 BauNVO, zusammenhängender, flächiger Bewuchs oder sonstige, eine Brandausbreitung befördernde Nutzungen.

Die übrigen Flächen des Feuerschutzstreifens nehmen angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3A vorhandene Wegeerschließungen, siehe Sandklippen, auf. Der bis zu einer Gesamtbreite von 25,0m erforderliche Flächenrest des Feuerschutzstreifens befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens. Mithin können hierfür in diesem Verfahren keine bauleitplanerischen Regelungen getroffen werden.

Unter Einbeziehung des Landkreises Soltau-Fallingb. wurde für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs eine Regelung getroffen, welche den Anforderungen an einen Feuerschutzstreifen materiell gerecht wird.

Zum allg. Hinweis I:

Die Grundeigentümer der Flurstücke 27/1, 28/1 und 31/29 haben sich verpflichtet, ihre Waldbestände mittelfristig umzuwandeln, das heißt den derzeit noch vorherrschenden Kiefernbestand durch Laubgehölze zu ersetzen. Die entsprechenden Pflanzmaßnahmen wurden vor Ort bereits vorgenommen, so dass der Umwandlungsprozess eingeleitet ist. Im Zuge weiterer Pflegemaßnahmen wird eine Auflichtung der Kiefernbestände erfolgen.

Der derzeitige Zustand des gesamten, an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3A angrenzenden Waldes sowie die im Zuge einer Selbstbindung – siehe Anhänge 1 und 2 zu dieser Begründung – erklärten Entwicklungszielsetzungen genügen den an den Brandschutz zu stellenden Anforderungen. Dies gilt umso mehr, da der Weg Sandklippen einschließlich seiner Randstreifen ausreichend Bewegungs- und Angriffsflächen für die Feuerwehr bietet (auf Abschnitt 4 „Erschließung“ wird in diesem Zusammenhang verwiesen).

Die Ziele der Waldumwandlung im Einzelnen sind im Anhang zu dieser Begründung dargelegt. In diesen selbstverpflichtenden Erklärungen der Grundeigentümer wird die Umsetzung der Ziele abgesichert.

Zum allg. Hinweis II:

Für den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2A angrenzenden Wald, Flurstück 36, gilt sinngemäß hinsichtlich der Anforderungen das Gleiche. Auch in diesem Abschnitt ist ein Laubbaum-Unterwuchs bereits gegeben. Die Gefahr eines Bodenfeuers ist auch hier gering einzuschätzen. Dennoch ist sicherzustellen, dass bodennaher Bewuchs oder trockenes Unterholz die Brandausbreitung auch künftig nicht befördern. Erforderlich ist eine weitere Auflichtung der Bestände (welche im Zuge waldbaulicher Maßnahmen ohnehin vorgenommen werden soll) sowie die Anlage eines geeigneten Fahrweges für die Feuerwehr. Zu- oder Ersatzpflanzungen sind nur mit Laubgehölzen durchzuführen. Anderenfalls ist die Maßnahme mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. abzustimmen. Gleiches gilt auch für die bedarfsweise Anlage eines Kinderspielplatzes in diesem Streifen.

Die Gemeinde Lindwedel wird hier den i.M. 18m breiten Waldstreifen außerhalb des Geltungsbereichs erwerben, um die erforderlichen Maßnahmen durchführen und langfristig sichern zu können. Für das Flurstück 36 wurde auf eine „Selbstverpflichtungserklärung“ verzichtet, da der erforderliche Streifen nach Erwerb Gemeindeeigentum sein wird und die Durchführung somit in der öffentlichen Hand liegt.

Zum Brandschutz: Siehe Ergänzung in Abschnitt 9 „Abwägung“.

7. Zusammenfassung der Ziele und Zwecke sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke der Planung

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Wohngebäude
- Vermeidung erheblicher siedlungsstruktureller Veränderungen
- Sicherung des Flächenverhältnisses Gebäude / Grundstück
- Durchgrünung des Gebietes / Beibehaltung der reduzierten Versiegelung
- Sicherung standortangepasster Brandschutzbedingungen im Übergang zwischen Wald und Siedlung

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

- Sicherung und Weiterentwicklung einer über Jahrzehnte verfestigten Nutzung
- Sicherung und Weiterentwicklung des typischen Gebietscharakters
- Langfristig in Anspruchnahme bzw. stärkere Auslastung von Folgeeinrichtungen und sonstiger infrastruktureller Ausstattung
- Erfordernis zu vertraglichen Regelungen mit privaten Grundeigentümern betreffs der Nutzung angrenzender Waldstreifen - jedoch keine erheblichen Nutzungseinschränkungen
- Erhöhte finanzielle Aufwendungen für die Anlieger infolge notwendigen, abschnittsweisen Erwerbs unmittelbar angrenzender Flächen

8. Umsetzung und Kosten

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Verfahrens sind etwaige Umlegungen, Neuvermessungen o.ä. nicht notwendig, so dass eine Umsetzung der Planung hier ohne Weiteres möglich ist.

An der Westkante ist der Erschließungsweg Sandklippen durch Ankauf eines 1,5m breiten Streifens zu verbreitern. Die Kosten hierfür werden von den Anliegern übernommen. Entsprechende Vereinbarungen mit der Gemeinde sind vorbereitet.

An der Nordkante des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2A muss die Gemeinde Lindwedel einen i.M. 18m breiten Grundstücksstreifen erwerben, um die Anforderungen an den Brandschutz zu gewährleisten. Auch hierfür wurden Vereinbarungen betreffs der Kostentragung mit den Anliegern vorbereitet.

Der Gemeinde Lindwedel entstehen keine unmittelbaren Kosten durch dieses Bauleitplanverfahren.

9. Abwägung / Beschluss der Begründung

In Bezug auf die Belange des Brandschutzes wird in Ergänzung der bisherigen Planung folgendes geregelt:

Am 16.09.2003 fand unter Bezugnahme auf die Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses der Gemeinde Lindwedel vom 27.08.2003 ein Abstimmungsgespräch zwischen Gemeinde, Verwaltung, maßgebenden Trägern öffentlicher Belange und den Planern statt.

Gegenstand des Termins war das Bemühen darum, die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen durch Feuerschutzstreifen mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen zu reduzieren. Zielsetzung der Gemeinde Lindwedel war eine Reduzierung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf umlaufend 8m (statt bisher 13m bzw. 11m im Bereich Buchholzer Weg), analog der Festsetzungen des „alten“ Bebauungsplanes 2A / 3A.

Im Ergebnis ist festzustellen:

Das Beratungsförstamt und der Landkreis Soltau-Fallingb. stimmen einer Verschiebung der Baugrenzen entsprechend der oben formulierten Zielsetzung zu. Begründung: Die derzeitige Waldstruktur und der Pflegezustand der nördlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen sowie die durchgeführten Maßnahmen zur Steigerung des Laubholzanteils, welche sich weitflächig über den eigentlichen Feuerschutzstreifen hinaus erstrecken, lassen eine Verschiebung des Feuerschutzstreifens gerechtfertigt erscheinen, da das vom Wald ausgehende Gefahrenpotential den in der zu Grunde liegenden Verfügung angesprochenen Waldbeständen nicht entspricht.



Die Baugrenze entlang der Straße Sandklippen wird auf 8m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze verschoben. Ebenso wird aus Gründen der Gleichbehandlung die Baugrenze entlang der Südkante auf 8m verschoben.

Betreffs der Flächen am Buchholzer Weg führen die Träger öff. Belange aus: Es sind die gleichen Maßstäbe anzulegen wie im Bereich Sandklippen. Bei einer ähnlich gelagerten Waldstruktur und durchgeführten Unterpflanzungen kann ebenfalls eine Reduzierung des Abstandes vorgenommen werden.

Die genannten Rahmenbedingungen sind nicht in gleicher Form wie an der Westseite gegeben. Die Gemeinde Lindwedel hat sich daher entschlossen, einen 3m breiten Streifen außerhalb des Geltungsbereichs zu erwerben und diesen im Zuge der Durchforstung von Nadelholzbestand frei zu machen. Die Kosten hierfür tragen die Bewohner des künftigen Wohngebietes.



Auch entlang des Buchholzer Weges kann die Baugrenze dementsprechend auf 8m Abstand zur Grundstücksgrenze verschoben werden. Der Feuerschutzstreifen wird um 5m Richtung Osten verschoben. Vertragliche Regelungen sind nicht erforderlich, da die Fläche außerhalb des Geltungsbereichs in gemeindlicher Verfügung ist.

Die vorliegende Fassung des Rechtsetzungsplans berücksichtigt diese Ergebnisse.

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 10.12.2003 beschlossen.

Lindwedel, 10.12.2003

Bürgermeister



Samtgemeindedirektor

Anlage 1

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt: Wirksame Fassung sowie Ausschnitt 19. Änderung

Anlage 2

Aktualisierter Kartenausschnitt ALK M 1 : 1000: Nordwestkante des Plangebietes

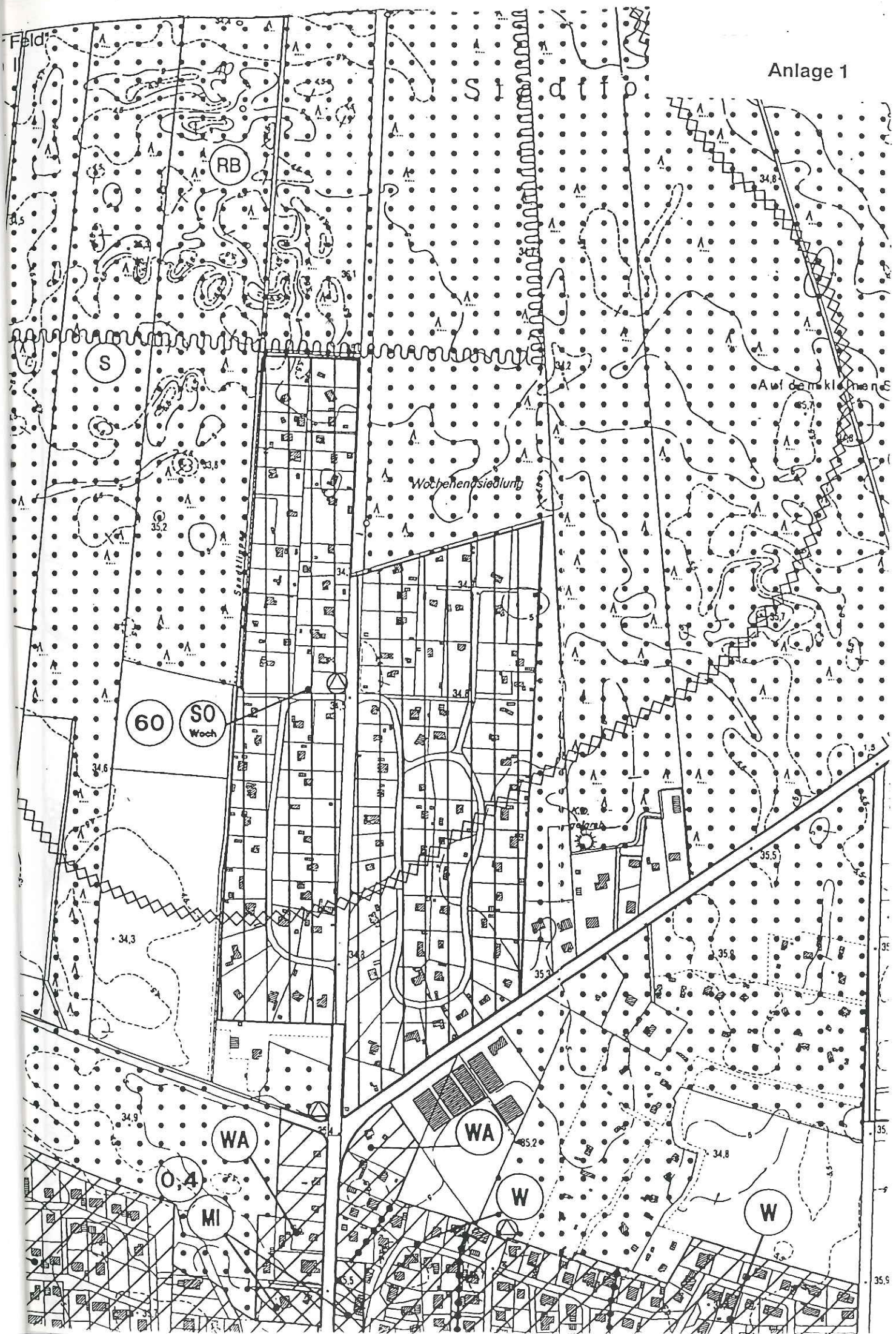
Anlage 3

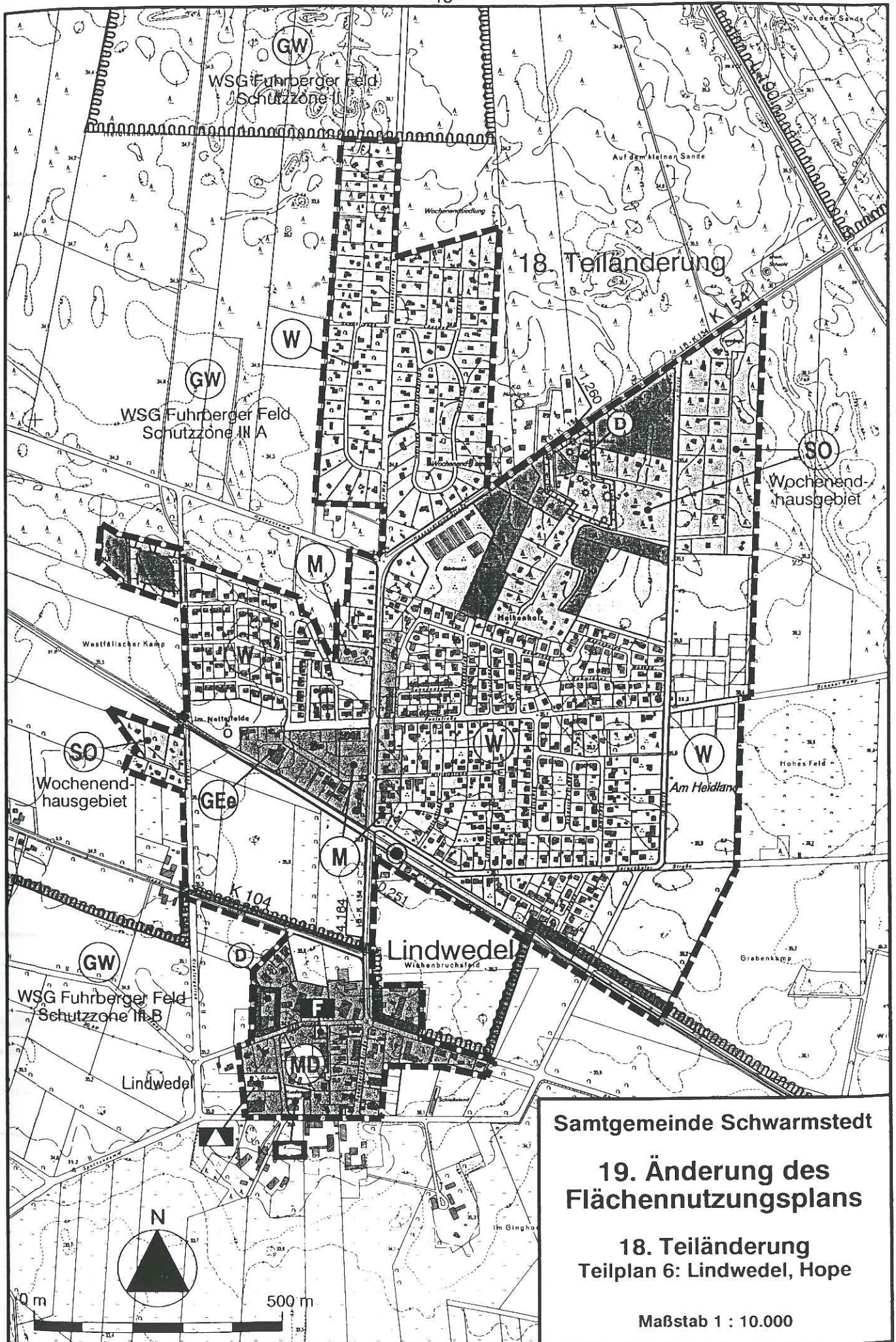
Kartenausschnitt: Lage und Entfernung benachbarter Kinderspielplätze

Anhänge 1 + 2

Zielsetzungen zur Waldumwandlung / Erklärungen der Grundeigentümer

Anlage 1





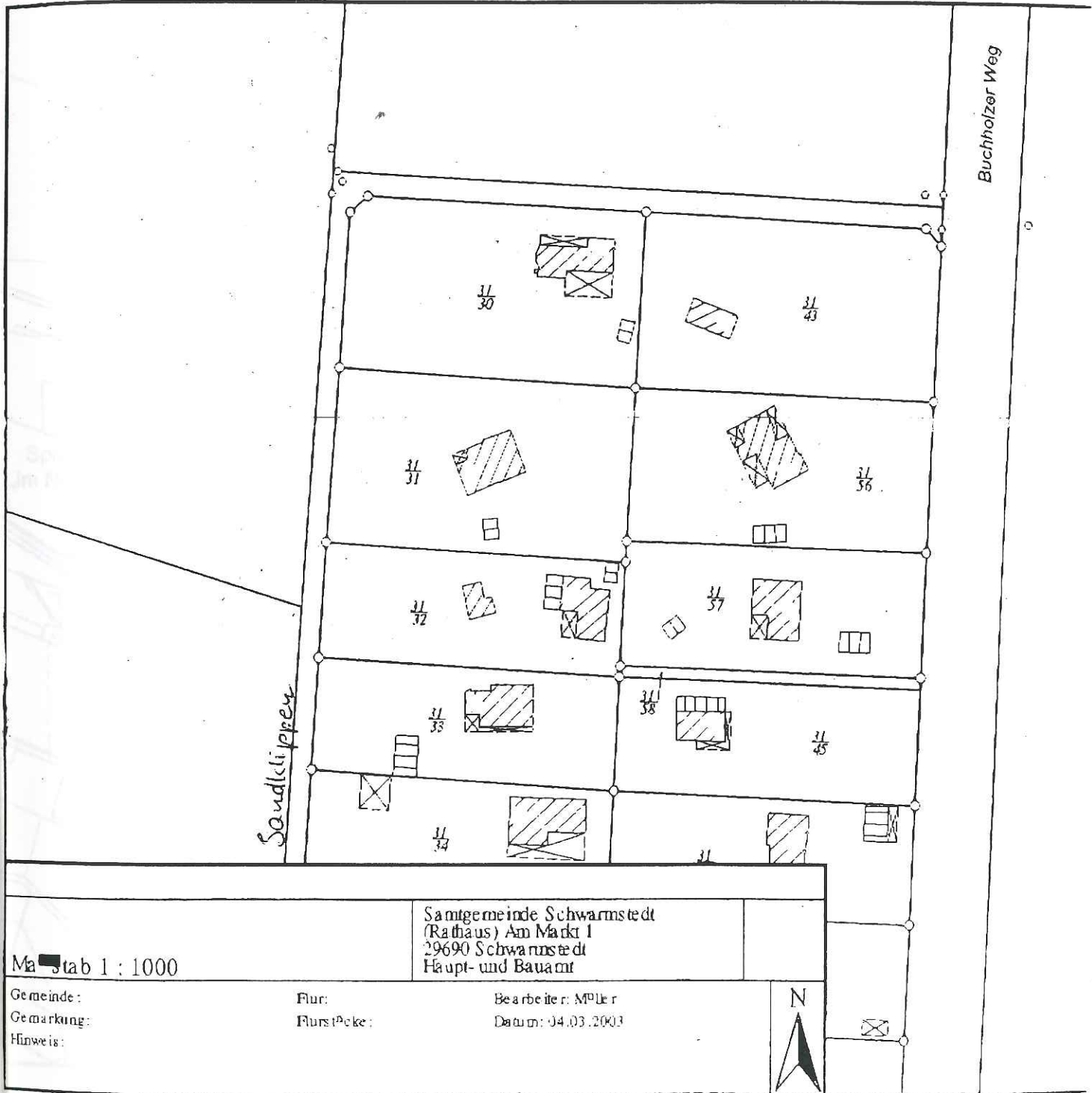
Samtgemeinde Schwarmstedt

19. Änderung des Flächennutzungsplans

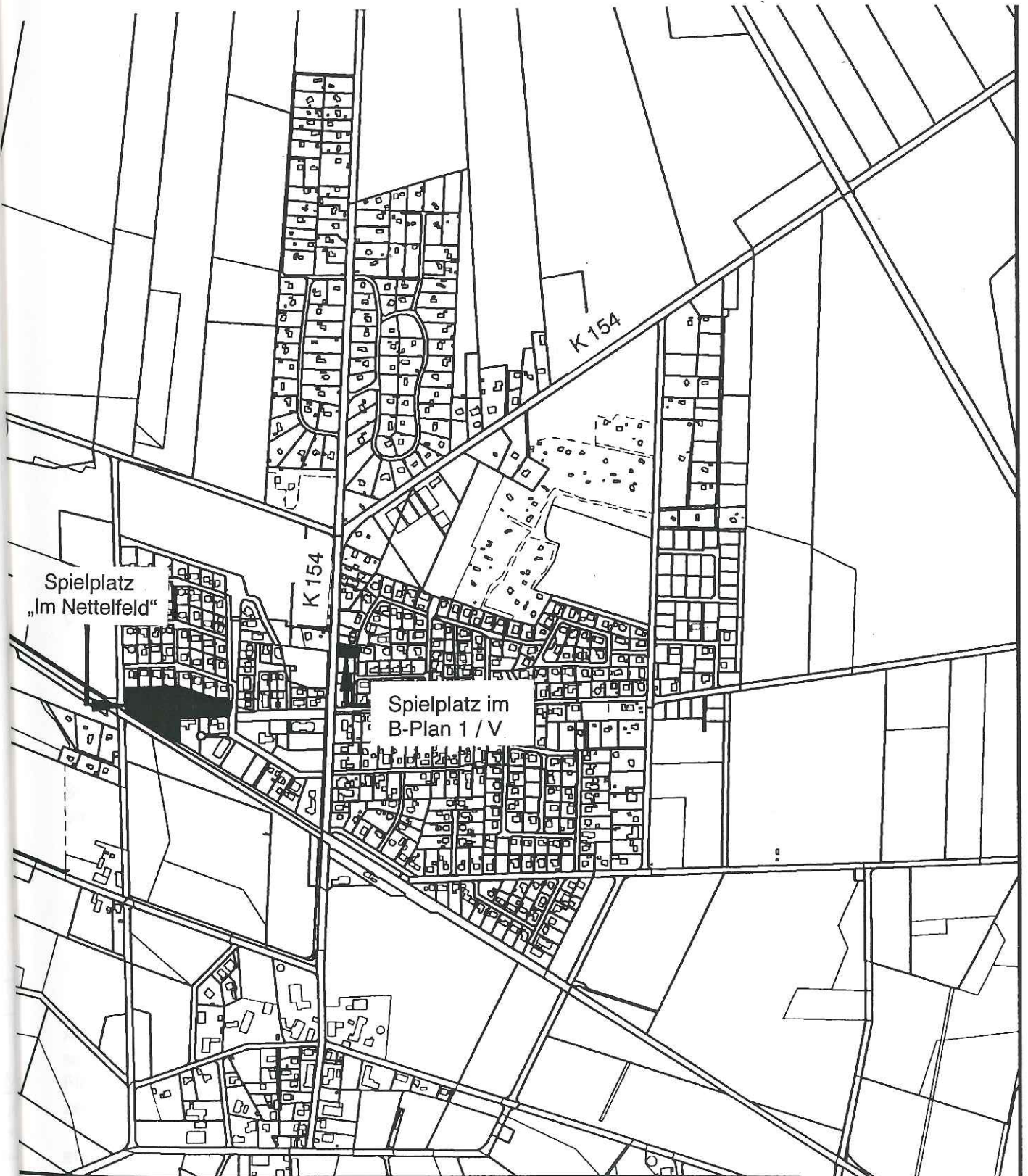
18. Teiländerung
Teilplan 6: Lindwedel, Hope

Maßstab 1 : 10.000

Anlage 2



Lage und Entfernung benachbarter Kinderspielplätze



Maßstab 1 : 10000

Samtgemeinde Schwarmstedt
(Rathaus) Am Markt 1
29690 Schwarmstedt
Haupt- und Bauamt

Flur:
Anlage:
Blatt:

Flur:
Flurstücke:

Bearbeiter:
Datum: 18.03.2003



**Sicherstellung ausreichenden Brandschutzes,
hier: Westkante des Geltungsbereichs:
Waldbewirtschaftung auf den Flurstücken 27/1 und 28/1**

- Eigentümer:** Stadtwerke Hannover AG
- Bewirtschaftung:** Forstamt der Stadtwerke Hannover AG
Fuhrberger Straße 2
29323 Wietze
- Leitlinien der
Bewirtschaftung:** Die Bewirtschaftung auf den genannten Flurstücken wie auf den Wald-Eigentumsflächen der Stadtwerke generell basiert auf den Empfehlungen, welche aus dem Pilotvorhaben „Grundwasserschutzwald im Fuhrberger Feld“ (1996-1999) abgeleitet wurden¹. Im Sinne des Trinkwasserschutzes (Senkung des Nitrataustrages, Steigerung der Sickerwassermengen) zielt die Bewirtschaftung auf eine Laubwaldvermehrung in bestehenden Nadelwäldern ab.
- Verfahren zum
Waldumbau:** Vermehrung des Laubwaldes durch Umwandlung bestehender Nadelholzbestände mit waldbaulichen Verfahren einer Dauerwaldbewirtschaftung. Vorverjüngung älterer Bestände durch Einbringung von Laubbäumen als zweiter Bestandsschicht. Nutzung der Nadelbäume in einem Zeitraum von 20-60 Jahren, Entwicklung zum Laubwald.
- Vorgehen:** Pflanzung von Laubbäumen, ca. 2.000 – 3.000 Pflanzen je Hektar im Vor- und Nachanbau. Beseitigung von Konkurrenzvegetation, erforderlichenfalls Freilegung des Mineralbodens für die Jungpflanzen für bessere Niederschlagszufuhr sowie Kalkung des Pflanzplatzes für besseres Wachstum. Überwachung der Neuanpflanzungen für ca. 10 Jahre, dabei u.a. Freistellung der Pflanzen von starkem Konkurrenzwuchs, ggf. Nachpflanzungen.
- Status-Quo im
betroffenen Bereich:** Sämtliche Pflanzmaßnahmen auf den Flurstücken 27/1 und 28/1 sind abgeschlossen. Die natürliche Astreinigung der Kiefer ist bis auf mehr als 10 m vorangeschritten. Gefährdeter Nadelbewuchs findet sich ausschließlich im Kronenbereich. Die besonders brandgefährdete Grasvegetation wird zunehmend durch die 2. Bestandsschicht aus Laubholz verdrängt, die Deck- und Krautschicht zeigt sich niedrig und artenarm. Die Neuanpflanzungen weisen eine Höhe von ca. 1,0 m – 2,0m auf.

Als Waldbesitzer und –bewirtschafter bestätigen wir die vorstehenden Angaben. Die beschriebenen Maßnahmen zur Waldbewirtschaftung wurden auf den hier in Rede stehenden Flurstücken durchgeführt. Die damit verbundenen Zielsetzungen werden von uns in den o.g. zeitlichen Rahmensetzungen konsequent weiter verfolgt.

enercity/Stadtwerke Hannover
Forstamt, Wietze, den 14.03.02

enercity
positive energie
Stadtwerke Hannover AG
FORSTAMT
Fuhrberger Str. 2 · 29323 Wietze
Tel. 0 51 46 / 9 24 82 - 84
Fax 0 51 46 / 49 20


i.A. Schröder
Dipl.-Forsting.
Leiter des Forstamtes

¹ Auf die Broschüre „Waldbewirtschaftung im Zeichen des Grundwasserschutzes – Empfehlungen zum Waldumbau“, Hrsg: NLO sowie enercity / Stadtwerke Hannover, 2000, wird verwiesen.

zwischen

den Stadtwerke Hannover AG, im folgenden „Stadtwerke“ genannt

und

Marlies Graas-Pfeifer

Am Viehbruch 9, 29690 Lindwedel

im folgenden „Waldeigentümer“ genannt.

Präambel

Die Vertragspartner streben gemeinsam an, die Waldflächen im Wasserschutzgebiet Fuhrberger Feld zu einem Laubmischwald umzubauen. Für diese Maßnahme werden die Stadtwerke Mittel aus dem Pilotprojekt „Grundwasserschutzwald“ einsetzen und Fördermittel nach Maßgabe der Richtlinien für die Förderung forstwirtschaftlicher Maßnahmen im Land Niedersachsen (RdErl. d. ML v. 15.08.1988 -404 F 64030/1 - 1 -) beantragen. Für den Fall, daß die Bewilligungsbehörde dem Antrag entspricht, vereinbaren die Parteien folgendes:

§ 1

Vertragsgegenstand ist das Grundstück des Waldeigentümers mit den katasterlichen Bezeichnungen

<i>Gemarkung</i>	<i>Flur</i>	<i>Flurstück</i>
Lindwedel	1	35/4+31/29

zur Größe von 5,9 ha. Das Grundstück ist im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet.

§ 2

(1) Vor Beginn eines Unterbaus des vorstehend beschriebenen Waldstücks wird der Waldeigentümer bis spätestens zum 30.06.1998 folgende Maßnahmen durchführen:

- mit gleichzeitiger Festlegung des Rückegassensystems.

(2) Nach der in Absatz 1 beschriebenen Vorbereitung des Geländes durch den Waldeigentümer begründen die Stadtwerke auf dem vorstehenden Grundstück einen Unterbau aus Laubholz. Die Umbaumaßnahme erfolgt nach Maßgabe der Antragsunterlagen bzw. des Förderungsbescheides und wird unter der Voraussetzung der fristgerechten Vorbereitung der Fläche durch den Waldeigentümer nach Absatz 1 innerhalb von zwei Jahren nach Erlaß des Förderbescheides abgeschlossen.

(3) Alle sich aus dem Förderbescheid und den zugrunde liegenden Richtlinien ergebenden Pflichten im Zusammenhang mit der durchgeführten Maßnahme, insbesondere die Verpflichtung zu Pflege, Schutz, und Nachbesserung der Kulturen, sowie die spätere Beseitigung des Wildschutzzaunes, übernimmt der Waldeigentümer. Der Waldeigentümer stellt insoweit die Stadtwerke im Innenverhältnis von allen behördlichen Verfügungen und Ansprüchen Dritter frei. Kommt der Waldeigentümer mit dieser Verpflichtung in Verzug, können die Stadtwerke die Vornahme der sich aus behördlichen Verfügungen und Ansprüchen Dritter etwa ergebender Pflichten (z. B. die Vornahme von Pflegemaßnahmen) auf Kosten des Waldeigentümers selbst veranlassen.

(4) Schäden an der Kultur auf Grund von Wildverbiß sowie Fegeschäden sind vom Absatz 3 ausgenommen. Der Waldeigentümer hat ggf. später sich als nötig erweisende Wildschutzmaßnahmen innerhalb der Zweckbindungsfrist (12 Jahre) zu dulden.

(5) Ausfälle über 10% auf Grund von Mängeln der Pflanzenqualität und Pflanzung werden durch den ausführenden Unternehmer nachgebessert.

§ 3

Für die Erfüllung der in § 2 Abs. 3 genannten Pflichten zahlen die Stadtwerke Hannover AG an den Waldeigentümer einen einmaligen Betrag von 280,- DM je Hektar der in die Maßnahme einbezogenen Fläche. Dieser Betrag ist fällig binnen einen Monats nach Abrechnung der Fördermittel für diese Maßnahme durch die Landwirtschaftskammer Hannover.

§ 4

Der Waldeigentümer bedarf für die Dauer der Zweckbindung der Fördermittel (12 Jahre) für die Veräußerung, die Verpachtung oder die Überlassung des in § 1 bezeichneten Grundstücks an Dritte für Fremdarbeiten der Zustimmung der Stadtwerke. Die Zustimmung kann nur erteilt werden, wenn

- die Bewilligungsbehörde zustimmt

und

- das Ergebnis der Umbaumaßnahmen erhalten bleibt

und

- der Dritte in die sich aus diesem Vertrag für den Waldeigentümer ergebenden Pflichten eintritt.

§ 5

Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die dem Waldbesitzer aus diesem Vertrag obliegenden Pflichten können die Stadtwerke vom Waldeigentümer neben der Erstattung der für die Maßnahme insgesamt aufgewandten Kosten (einschließlich Fördermittel und Zinsen in Höhe des Zinssatzes des Rückforderungsbescheides der Bewilligungsbehörde) den Ersatz eines den Stadtwerken aus der Vertragsverletzung etwa entstandenen sonstigen Schadens beanspruchen.

§ 6

Mitarbeiter und Beauftragte der Stadtwerke sind für die Dauer der Zweckbindung berechtigt, jederzeit das Grundstück zu betreten und Kontrollen vorzunehmen.

§ 7

Der Förderbescheid der Bewilligungsbehörde sowie die Förderrichtlinien in der jeweils anzuwendenden Fassung sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

Wieckenberg, 28. Juli 1998

Wieckenberg, 28. Juli 1998

Waldeigentümer

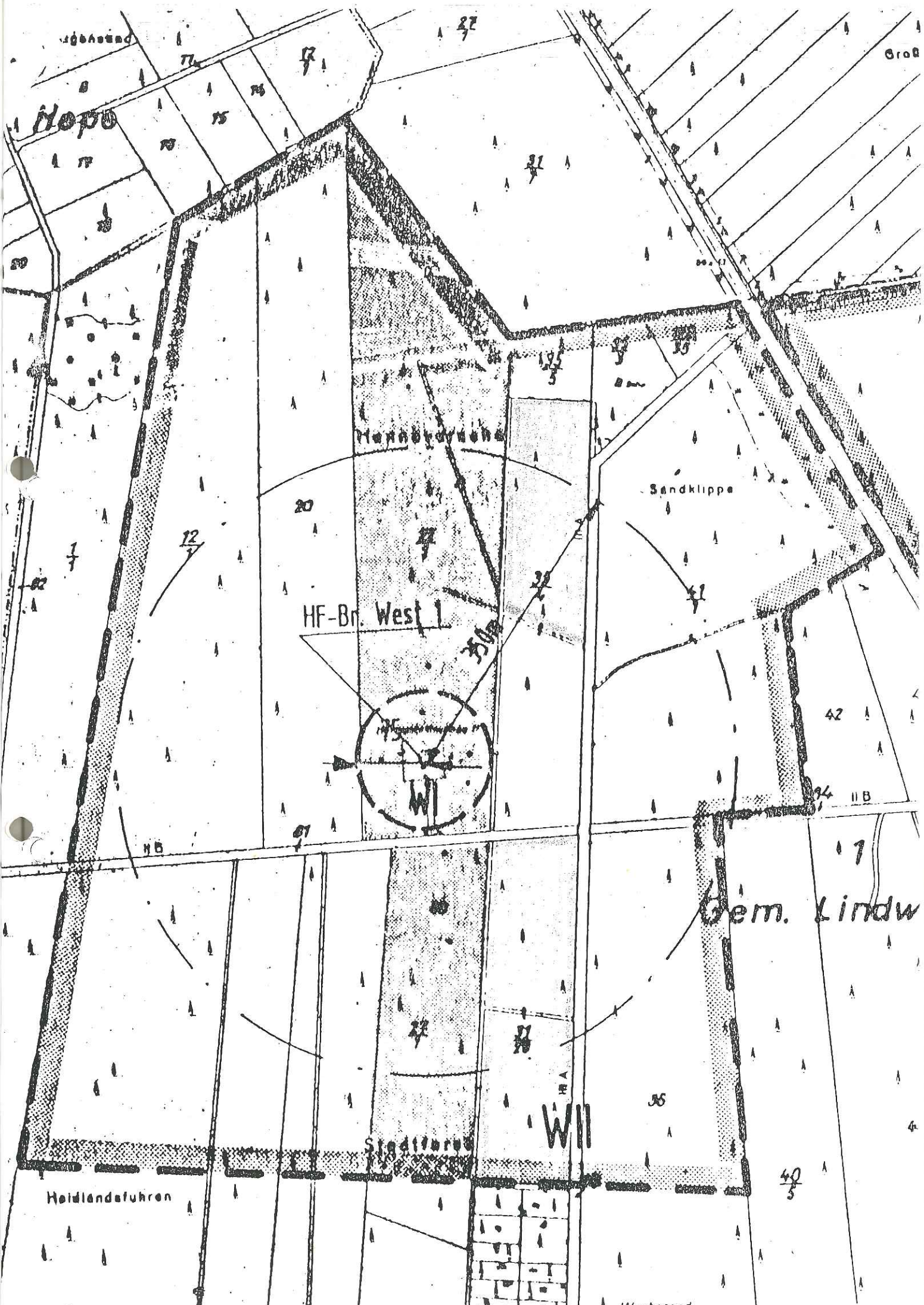
Stadtwerke Hannover AG

Im Auftrag

M. Fraas-Hafer

Schröder
Schröder

Zander
Zander



Hops

Hannoversche

Sandklippe

HF-Br. West 1

Stadthaus

Haidlandeführen

Gem. Lindw

WI

40/3

12/7

20

21

22

30

42

34 II B

37

36

27

28

27

Grob

76

77

75

70

20

19 3

15

17

22

16

21

4

4

4

4

4