Gemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 50

„Hohes Feld III“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Verfahren § 13b BauGB

Stand: ENTWURF – 02.08.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele....4
1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ 4
1.2. Gesetze und Verordnungen....5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung 6
1.4 Auswirkungen der Planung....6
1.5 Bedarfsbegründung / Standortalternativen 6
2. Das Plangebiet....7
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung....7
2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen 8
3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung....8
3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung 8
3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung....9
3.3 Belange benachbarter Gemeinden....11
4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen....11
4.1 Art der baulichen Nutzung 11
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe 12
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 13
4.4 Örtliche Bauvorschriften 13
4.5 Erschließung/Verkehr....13
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung 14
4.7 Ver- und Entsorgung 14
5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen....14
5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben....14
5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz 15
5.3 Grünordnerische Festsetzungen....16
5.4 Wald....16
6. Klima....16
7. Immissionsschutz 17
8. Altlasten 17
9. Flächenbilanz 17
10. Beschluss der Begründung....17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert) 7
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich) 9
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 28 „Hohes Feld II“ von Grindau mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) 10
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 1 „Hohe Feld“ (Unmaßstäblich) 11

Anlagen:

Anlage 1: Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Grundstück Hohes Feld Flurstück 124/13 29690 Grindau“, vom 07.07.2022

1. Einleitung / Planungsziele

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Schwarmstedt im Ortsteil Grindau die Ausweisung als Wohnbauland im südlichen Siedlungsbereich vom Ortsteil Grindau. Weiteres Wohnbauland ist in Grindau derzeit nicht verfügbar.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand. Es wird die Errichtung von einem Einfamilienhaus durch die vorliegende Planung vorbereitet. Eine Erschließung des Grundstückes kann über den angrenzenden Wendehammer aus erfolgen.

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ermöglicht kurzfristig aufgrund der Größe eine Entwicklung von einem Wohnbaugrundstück, für das der Gemeinde Schwarmstedt eine aktuelle Anfrage vorliegt.

Durch die Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Städten und Gemeinden nun befristet möglich ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Grundstücke müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die hier vorliegende Planung stellt für die Gemeinde Schwarmstedt ein solches Beispiel für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen dar. Das Plangebiet grenzt nördlich östlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an (B-Plan Nr. 1 „Hohe Feld“ und B-Plan Nr. 28 „Hohes Feld II“).

Das Verfahren wird bearbeitet für die Gemeinde Schwarmstedt von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

1.1 Verfahren nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“

Der § 13b BauGB lautet in der aktuellen Fassung:
„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“[1]

Durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 wurden die Fristen dahingehend angepasst, dass der Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden können.

Durch diese Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Städten und Gemeinden möglich, ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchzuführen. Gemeinden können gem. § 13b BauGB Bebauungspläne (B-

[1] Zitat § 13b Baugesetzbuch

Plan) von bis zu einer Grundfläche von einem Hektar im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung und ohne frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, aufstellen. Die Gesetzesänderung basiert auf dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (vom 4. Mai 2017). Ziel des Gesetzgebers ist hier eine Erleichterung des Wohnungsbaus.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde fristgerecht am xx.xx.2022 gefasst.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB für dessen Anwendung sind gegeben. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa 1.000 m². Angesichts der festgesetzten Grundflächenzahlen wird die maximal gemäß § 13b BauGB zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich unterschritten.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Grindau der Gemeinde Schwarmstedt. Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Es weist eine Erschließung über die nördlich angrenzende Wendeanlage auf.

Die Gemeinde Schwarmstedt sieht die Anforderung an die Durchführung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB im vorliegenden Fall als gegeben an. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an, die Grundfläche von 10.000 m² wird deutlich unterschritten (siehe oben bzw. Flächenbilanz in Abschnitt 9). Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13b BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Die Gemeinde Schwarmstedt sieht die Voraussetzungen des § 13 b BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2. Gesetze und Verordnungen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, möchte die Gemeinde Schwarmstedt im Ortsteil Grindau eine bedarfsgerechte Bebauung mit einem Einfamilienhaus in direktem Anschluss an den Ortsrand planungsrechtlich ermöglichen. Eine Erschließung des Grundstücks kann über den nördlich angrenzenden Wendehammer aus erfolgen.

Vorgesehen ist die Möglichkeit ein Grundstück, welches direkt an die vorhandene Wendeanlage angrenzt, einer Bebauung zuzuführen. Räumlich abgegrenzt wird das Plangebiet durch die südlich gelegenen Gehölzbestände und der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung.

Kurzfristig kann ein Wohnbaugrundstück entstehen, für das der Gemeinde Schwarmstedt eine konkrete Anfrage vorliegt. Damit kann der kurzfristige Eigenbedarf im Ortsteil Grindau gedeckt werden.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Eine Erschließung des Grundstücks ist über die angrenzende Wendeanlage möglich.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als Wohnbaufläche dargestellt.

1.4 Auswirkungen der Planung

Immissionen:
Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Festsetzungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung als Wohnbaugebiet keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten.

In der Umgebung befindet sich keine Nutzungen, die das geplante Wohnen stören könnten.

Verkehr:
Das Wohnbaugrundstück kann über die nördlich angrenzende Wendeanlage an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Diese stellt sich als ausreichend leistungsfähig dar. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft:
Unbenommen der Regelungen des § 13b BauGB stellen sich die Auswirkungen der Planung auch real als gering dar, da sich bei der Fläche des Plangebietes um ein Gartengrundstück mit einer Scherrasenfläche und mit einzelnen heimischen und nicht heimischen Großbäumen handelt. Es wurde von Dipl.- Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5 dargelegt.

1.5 Bedarfsbegründung / Standortalternativen

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Es liegt ein entsprechender Bauwunsch für das einzelne Grundstück vor. Anderweitige Baulücken oder geeignete Grundstücke drängen sich im südlichen Bereich von Grindau nicht auf. Im nördlichen Bereich von Grindau befinden sich Denkmalgeschützte Hofstellen auf großzügigen Grundstücksflächen. Dort würde sich aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung an geeigneter Stelle anbieten, jedoch stehen diese Flächen oftmals nicht zur Verfügung, da diese oft für die eigenen Kinder vorgehalten werden oder als großzügige Hausgärten oder Hofflächen dienen. Ferner ist hier auch der Denkmalschutz zu beachten.

2. Das Plangebiet

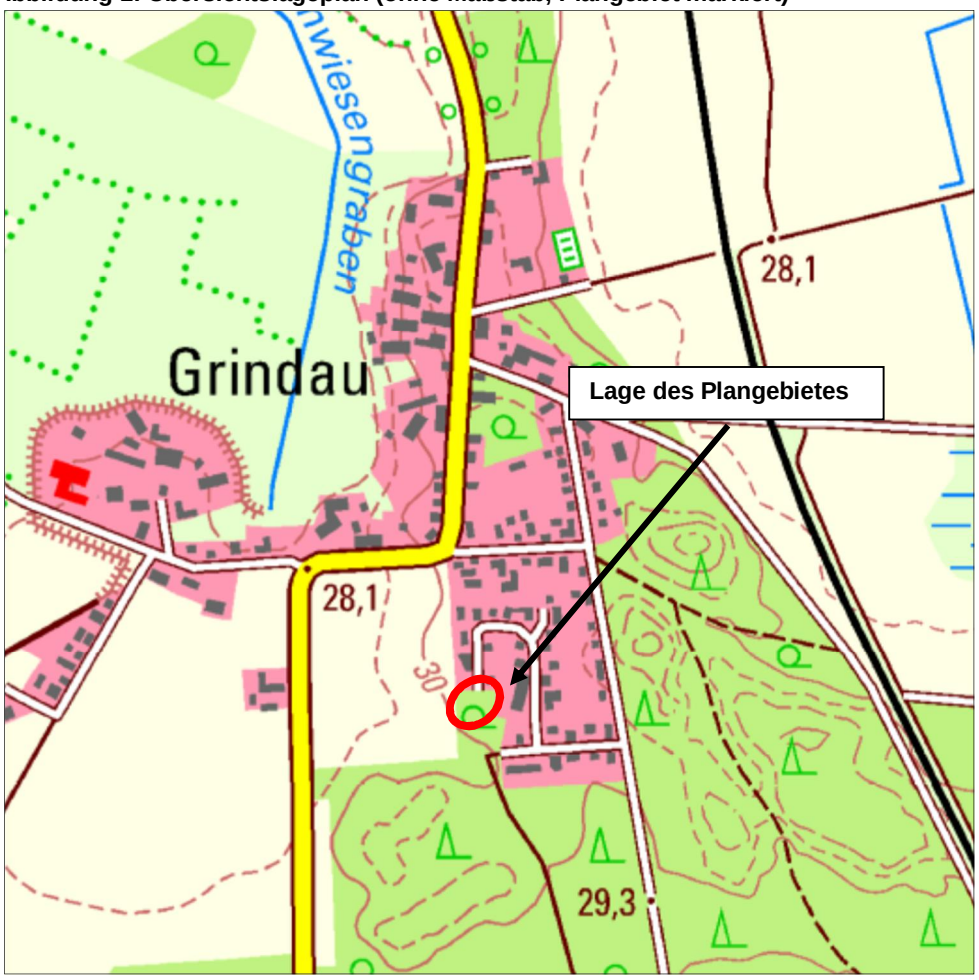
2.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.000 m² Fläche im südlichen Bereich des Ortsteiles Grindau in der Gemeinde Schwarmstedt, im Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Über die nördlich bereits vorhandene Wendeanlage kann das Plangebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden werden. Das Plangebiet selbst wird geprägt durch eine Scherrasenfläche und einem Gehölzbestand aus heimischen und nicht heimischen Arten.

Nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich weitere Wohnbebauung. Im Süden setzt sich Wald weiter fort. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)[2]



[2] Quelle: Verden-Navigator, 2017

2.3 Sonstige planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

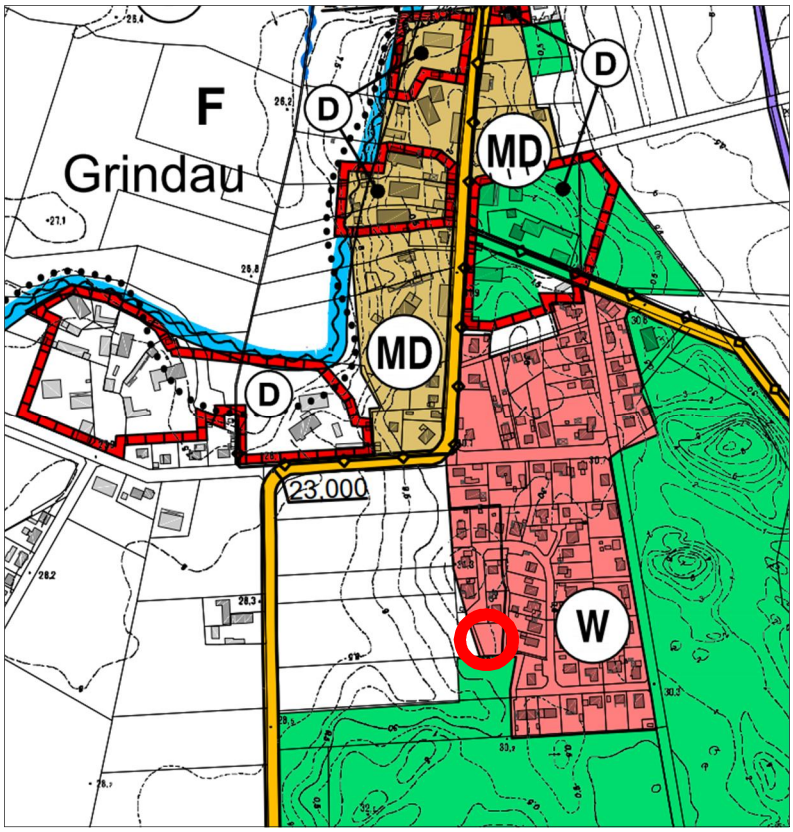
Artenschutz
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

3. Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

3.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

FNP:
Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich)



LROP (2017):
Im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

RROP Heidekreis 2015 (Entwurf):
Es wird in der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises als Grundsatz angeführt, dass *„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“*. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung in dem Ortsteil Grindau der Gemeinde Schwarmstedt gedeckt werden. Im Plangebiet kann maximal ein Grundstück entstehen. Dem Grundsatz der Raumordnung kann somit mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung bereits als *„Siedlungsfläche“* dargestellt.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von einem Baugrundstück kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Ortsteil Grindau erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung

Im Norden direkt angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 28 „Hohes Feld II“ von Grindau mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung. Im Osten grenzt der B-Plan Nr. 1 „Hohe Feld“, der nur teilweise Rechtskraft erlangt hat, an das Plangebiet an.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 28 „Hohes Feld II“ von Grindau mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)

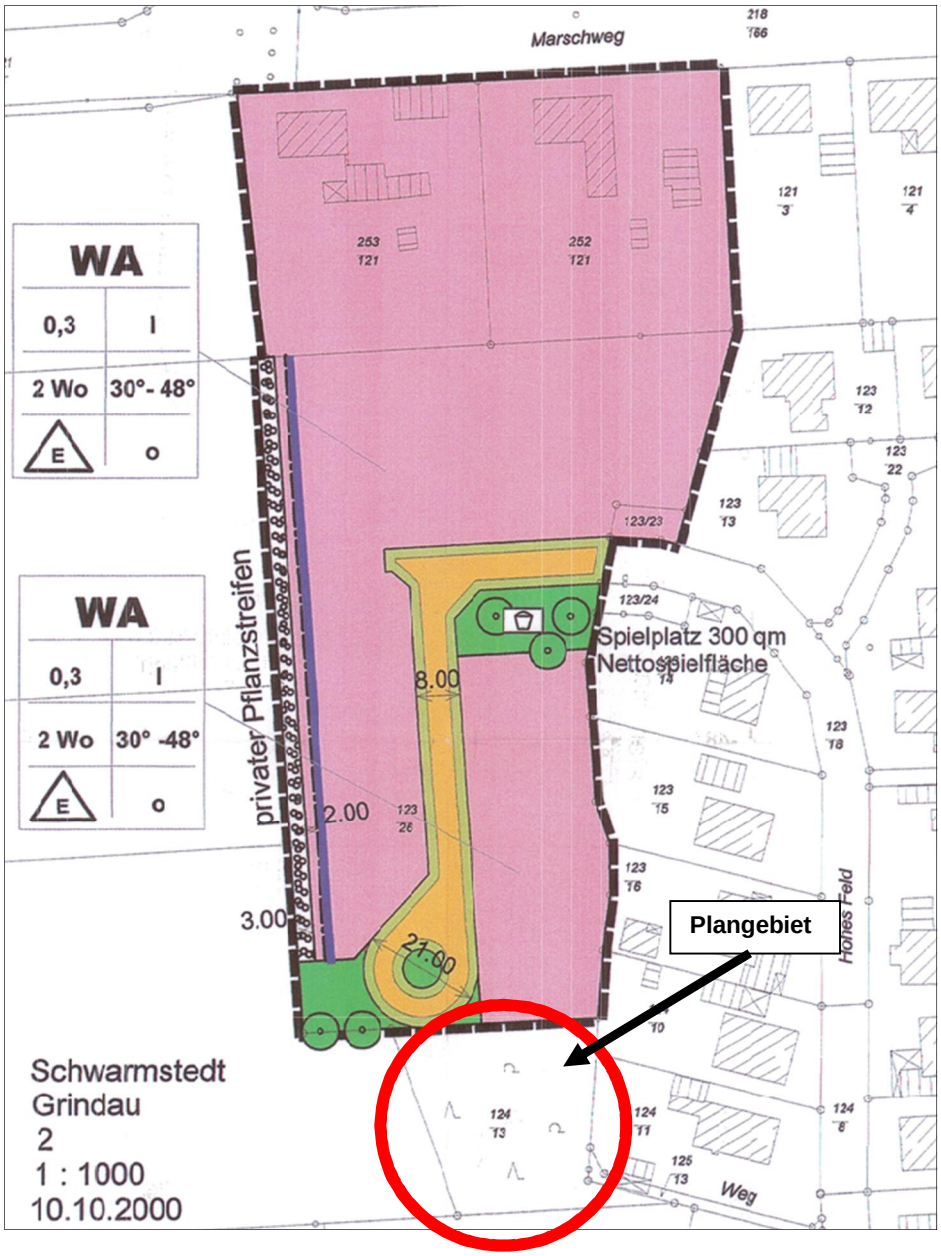
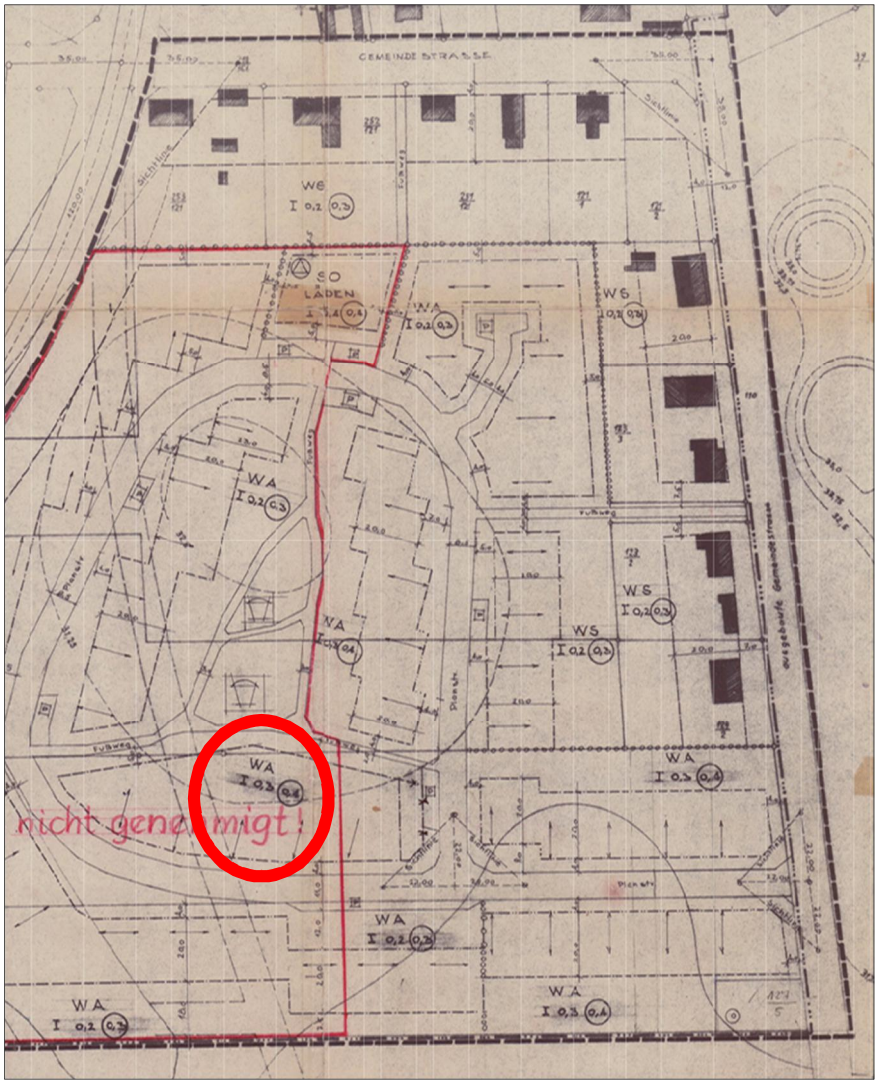


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 1 „Hohe Feld“ (Unmaßstäblich)



3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, aufgrund der Deckung des Eigenbedarfes mit einem Wohnbaugrundstück, zum derzeitigen Kenntnisstand erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Das Beteiligungsverfahren gem. § 4 (2) BauGB bleibt hier abzuwarten.

4. Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet:**

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche Zwecke,

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet gem. den Intentionen des § 13 b BauGB dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch in Anbetracht des § 13 b BauGB weiterhin teilweise zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.

Die sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da diese im weitesten Wortverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehenen werden können. Ferner werden aufgrund des Flächenanspruchs der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für den Ortsteil Grindau der Gemeinde Schwarmstedt vordringlich erkennbaren Nachfrage nach einem Wohnbaugrundstück.

Darüber hinaus wird im Plangebiet die Nutzung erneuerbarer Energien geregelt. Im gesamten Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Somit kann ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien geleistet werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Versiegelung
Es wird für das WA- Gebiet eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Höhenentwicklung
Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Die Dächer müssen eine Neigung zwischen 30° und 48° aufweisen.

Bauweise
Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild und der Festsetzungen in der Umgebung werden pro Gebäudegenerell nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zur Wendeanlage im Norden wird ein Abstand von drei Metern eingehalten. Somit kann ein großzügiges Baufeld entstehen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Grindau zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Diese werden in Anlehnung der in der Umgebung befindlichen Bebauung formuliert.

Durch die geregelte Gestaltung wird sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Dabei werden Farben und Dachneigungen zugelassen, die im dörflichen Umfeld des Plangebietes zu finden sind.

Die Außenwände der Gebäude sind in Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, hellem Putz oder mit Holzverschalung auszuführen.

Die Festsetzung zur Größe der Dachaufbauten der Hauptdachflächen begründet sich aus der gewünschten Unterordnung der Dachaufbauten in Kubatur und Baumasse zur Hauptdachfläche. Somit wird ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in das Ortsbild gewährleistet.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen.

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen (Vorgarten und Garten) gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Somit sollen sich die zukünftigen Vorgärten an der dörflich-typischen Gestaltung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diese sind durch großflächig begrünte Hausgärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarlandschaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

4.5 Erschließung/Verkehr

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes kann über die direkt nördlich anschließende Gemeindestraße mit Wendeanlage sichergestellt werden.

<u>Ruhender Verkehr:</u>
Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf dem zukünftigen Grundstück untergebracht werden. Weitere Regelungen hierzu sind aus derzeitiger Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Es wird von einer örtlichen Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ausgegangen. So wird es derzeit in der Umgebung bereits durchgeführt. Nähere Nachweise müssen im Rahmen des Bauantragsverfahrens dargelegt werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Flächen des WA-Gebietes können durch einen Ausbau an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der angrenzenden Wendeanlage problemlos möglich.

Brandschutz:
Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

5. Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange / Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):
In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine mittlere Bedeutung dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „mittel“ dargestellt. Im Rahmen der Karte „besondere Werte von Böden“ wird das Plangebiet als „Naturnahe Dünen“ beschrieben. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und Zielkonzept / Verbundsystem wird das Plangebiet als Bereich „Sicherung und Verbesserung“ sowie „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft
Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000“ / Europäische Lebensraumtypen
Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

5.2 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutz

Das vorliegende Verfahren wird gemäß § 13 b BauGB durchgeführt. Daher gilt die Anwendung des § 13 a BauGB.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Daher rückt, losgelöst von der verfahrensbedingt nachrangigen Eingriffssystematik, die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund.

Im Vorfeld der Planung wurde von Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Grundstück Hohes Feld Flurstück 124/13 29690 Grindau ausgearbeitet.

Bei der Planfläche handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Scherrasen und Baumbestand (schwaches bis mittleres Baumholz bis BHD 45 cm). Der Gehölzbestand ist ein bunter Mix heimischer und nicht heimischer Arten: Birken, Buchen/Blutbuchen, Eichen, Spitzahorn, Weiden, Kiefern, Lärchen, Fichten, Blaufichten und Eiben. Im Unterwuchs Pfaffenhütchen, Ilex, Feldahorn und weitere Ziersträucher.

Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln fehlen im noch relativ jungen und gepflegten Baumbestand im Plangebiet ebenso wie Specht- oder andere Baumhöhlen.

Avifauna:
Für die im Plangebiet potentiell zu erwartenden streng geschützten und die besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, erfolgt eine Art für Art-Betrachtung:

Grünspecht
Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet. Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass ggf. im Umfeld vorkommende Grünspechte auch die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der relativ kleinen strukturarmen Planfläche für den Grünspecht nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Star
Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Aufgrund der relativ kleinen Grünfläche wird eine derartige Bedeutung für den Star nichtangenommen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Für weitere im Untersuchungsgebiet potentiell zu erwartende „besonders geschützte Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des

Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse sind keine geeigneten Quartiere vorhanden. Der offene Bereich mit Scherrasen und angrenzendem Baumbestand bietet Fledermäusen sicherlich ein geeignetes Jagdareal. Eine essentielle Funktion für Fortpflanzungsstätten im Umfeld wird aufgrund des hohen Anteils an Nadelgehölzen und nicht heimischen Gehölzen sowie der relativ geringen Fläche jedoch nicht angenommen; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt von lokalen Population der Artengruppe der Fledermäuse sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.[3]

Vermeidungsmaßnahmen:

Bauzeitenregelung
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Schutzwürdige Bodentypen finden sich gemäß Kartenserver des LBEG nicht.[4]

Insgesamt stehen die Umweltbelange der Planung somit nicht entgegen.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Auf die erforderlichen Mindestabstände von Pflanzungen zu den Nachbargrenzen gemäß Nds. Nachbarrechtsgesetz wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Zur freien Landschaft in Richtung Westen sind Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Somit kann eine wirksame Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes erreicht werden.

5.4 Wald

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich Wald i.S.d. Gesetzes. Die vorliegende Planung hält einen ausreichenden Abstand mit der Baugrenze ein (mind. 30 m) Mit diesem Abstand werden sowohl die Belange der Gefahrenabwehr, als auch die Belange des Artenschutzes erfüllt.

6. Klima

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stellen sich aufgrund ihrer geringen Fläche nicht als klimabedeutsam dar. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im WA-Gebiet entstehen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

[3] Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Grundstück Hohes Feld Flurstück 124/13 29690 Grindau“, vom 07.07.2022
[4] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/

7. Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. In der Umgebung sind ebenfalls keine Nutzungen bekannt, die die Wohnnutzung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen können.

8. Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand zum Plangebiet nicht vor.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.076 m²
Darin: Pflanzfläche	182 m²
Summe Plangebiet, rd.	**1.076 m²**

10. Beschluss der Begründung

Abwägung:
NN

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Schwarmstedt in seiner Sitzung am …….. beschlossen.

Schwarmstedt, den

Gemeindedirektor
(Gehrs)