

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplans
„Am Hagenberg“
der Gemeinde Schladen, Ortsteil Wehre

Ausgearbeitet, Langenstein
im Mai 2010

Diplom-Ingenieur
Holger Werkmeister
Büro für Bauleitplanung

Untermühlenweg 11
38895 Langenstein

Tel. (03941) 44 47 28

Fax (03941) 62 38 87

Handy (0163) 39 40 109

E-Mail holger.werkmeister@dsl-langenstein.de

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	4
1. Allgemeine Ziele und Zwecke	4
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	5
4. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	5
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	5
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	5
2. Topographie	6
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	6
III. Begründung der Festsetzungen	7
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
3. öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	7
4. private Grünfläche „Hausgarten“	7
5. Flächenübersicht.....	8
IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange.....	9
1. Erschließung	9
2. Wohnbedarf der Bevölkerung	9
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	9
V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	10
A. Einleitung.....	10
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	10
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	10
a) Fachgesetze	10
b) Fachpläne	11
B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	11
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	11

a)	Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“	12
b)	Schutzgut „Luft und Klima“	12
c)	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	12
d)	Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“	13
e)	Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	13
f)	EU-Schutzgebiete	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
a)	Schutzgut „Boden“	13
b)	Schutzgut „Wasser“	14
c)	Schutzgut „Luft und Klima“	14
d)	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	14
e)	Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“	14
f)	Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	15
g)	Schutzgut „Mensch“	15
h)	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
C.	Zusätzliche Angaben	17
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
2.	Maßnahmen zur Überwachung	17
3.	Zusammenfassung	17
VI.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	17
VII.	Gewichtung des Abwägungsmaterials	18
	Verfahrensvermerke	19

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans „Am Hagenberg“ sind Wohngrundstücke für ein bis zwei Einfamilienhäuser am Nordostrand des Ortsteils Wehre der Gemeinde Schladen.

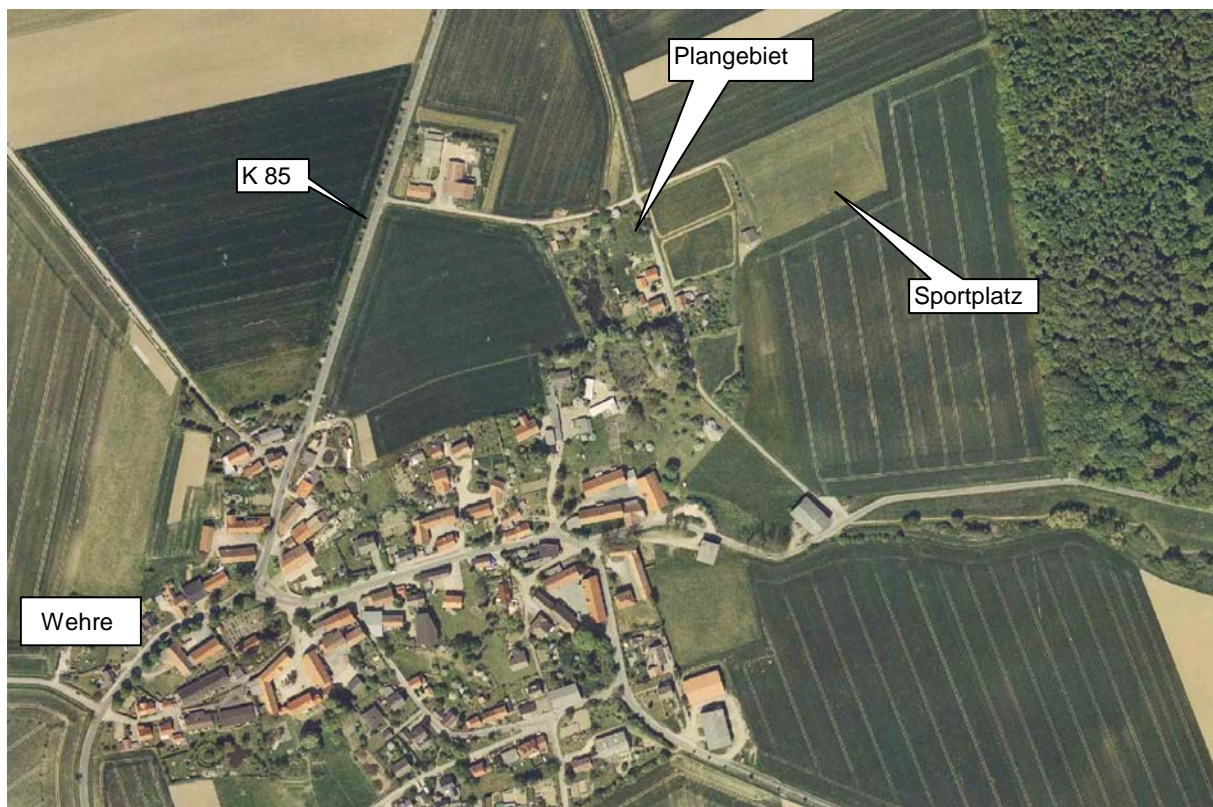
Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung des Ortsteils Wehre (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB).

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Wohnhäuser zu schaffen.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

In das Plangebiet wird zunächst die Fläche einbezogen, auf der die geplante Wohnbebauung errichtet werden soll. Das sind die Flurstücke 14 und 15.



Luftbild der Ortslage von Wehre (Stand: Mai 2006)

Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen

Außerdem werden die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke in diesem Bereich in das Plangebiet einbezogen. Dabei handelt es sich um die südlich angrenzenden Flurstücke 16/5 und 16/6 sowie das Flurstücke 10 und der als Grundstückszufahrt genutzte Teil des Flurstücks 11 auf der Ostseite der Straße „Am Hagenberg“. Damit kann die zulässige Nutzung in diesem Bereich einheitlich geregelt werden.

Bei der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung handelt es sich um eine schutzbedürftige Nutzung.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet gibt es im Norden, Osten und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen gibt es einen Teich. Durch diese Nutzungen entstehen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung keine unzumutbaren Belästigungen.

Weiter östlich liegt am Hagenbergsweg der Sportplatz von Wehre. Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Sportplatznutzung zu erwarten.

Nordwestlich des Plangebiets gibt es im Bereich der Einmündung der Straße „Am Hagenberg“ in die K 85 einen landwirtschaftlichen Betrieb. Auch hier sind keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten. Stark emittierende Tierhaltung gibt es auf der Hofstelle nicht.

Damit wird der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** von diesem Bebauungsplan eingehalten.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Ziele der Raumordnung, die durch den geplanten Bau von ein bis zwei Wohnhäusern beeinträchtigt werden könnten, sind der Gemeinde nicht bekannt.

4. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan „Am Hagenberg“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerdem von den Nachbargemeinden so weit entfernt, dass sich keine unmittelbaren Auswirkungen ergeben.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Grundsätzlich gilt: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

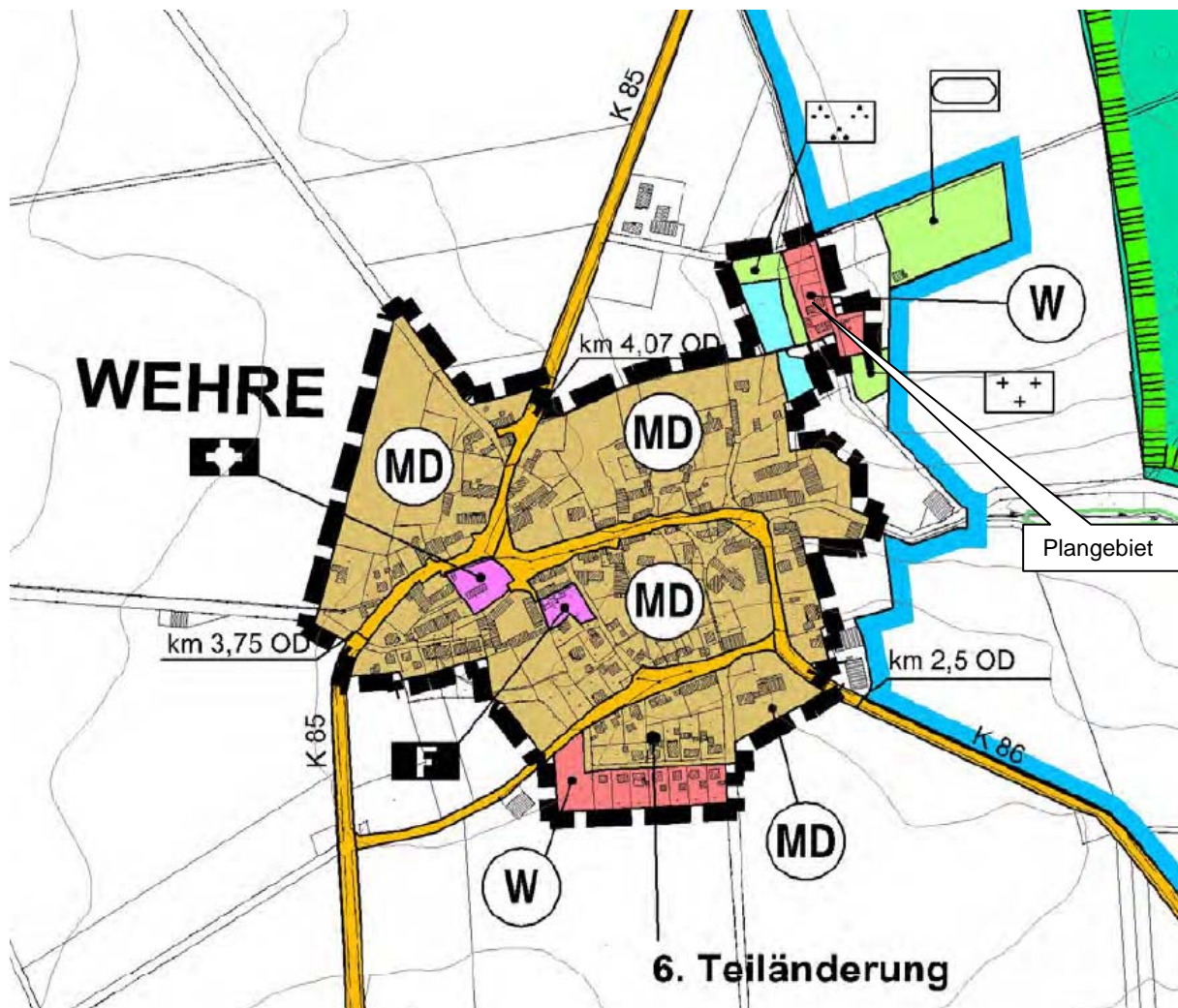
Die Samtgemeinde Schladen stellt derzeit zur Vorbereitung der Neubekanntmachung die 25. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Im Rahmen dieses Verfahrens werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans so geändert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (vgl. den Planausschnitt auf der folgenden Seite).

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) hat eine Größe von **rd. 5.900 m²**.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Straßenparzelle „Am Hagenberg“. Die übrigen Flurstücke im Plangebiet sind Privateigentum.



Ausschnitt aus dem geplanten Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schladen

2. Topographie

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle in westlicher Richtung zu den Hillenteichen hin. Die höchste Stelle liegt am Ostrand des Plangebiets mit rd. 145 m üNN, die tiefste am Ostrand mit rd. 140 m üNN.

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet des Ahlerbachs, der südlich des Plangebiets in östlicher Richtung fließt.

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Im Plangebiet gibt es, wie bereits oben erwähnt, drei Wohnhäuser auf den Flurstücken 16/6, 16/5 und 10. Die Freiflächen der Wohngrundstücke werden als Hausgarten genutzt. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 10 gibt es umfangreichen Gehölzbestand.

Das übrige Plangebiet besteht aus Freiflächen, die bislang als Kleingärten genutzt wurden. Der im Luftbild von 2006 vorhandene Gehölzbestand auf den Flurstücken 14 und 15 wurde vor einiger Zeit entfernt. Es gibt nur noch zwei Birken im östlichen Teil des Flurstücks 15.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Einzelnen unten in Abschnitt V. behandelt.

III. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die bereits bestehenden Wohngrundstücke und die beiden Flurstücke, auf denen ein Einfamilienhaus geplant ist, werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Ortschaft im ländlichen Raum wie Wehre untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Gemeinde.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird so festgesetzt, dass auf den Flächen, auf den die Erweiterung der Wohnbebauung erfolgen soll, maximal zwei Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss zulässig sind. Deshalb wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2** festgesetzt. Außerdem wird entsprechend der vorhandenen Bebauung **ein Vollgeschoss** festgesetzt.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise im WA** sind freistehende Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Das entspricht dem Charakter der vorhandenen Bebauung in Wehre. Um dies zu erreichen, werden nur **Einzelhäuser in offener Bauweise** zugelassen. Bei einer Grundfläche von rd. 160 m² (Flurstück 14 und 15 mit 817 m², GRZ 0,2) ist ein recht großes Einzelhaus möglich. In diesem Gebäude könnten mehrere kleine Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das widerspricht den Zielen der Gemeinde. Eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte würde zu erheblichem zusätzlichem Verkehr führen. Deshalb wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen im WA** so festgesetzt, dass die Bebauung von der Straße mindestens 5 m Abstand hält.

3. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Der im Plangebiet liegende Teil der Straßenparzelle „Am Hagenberg“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist bereits gewidmet und steht für die Erschließung der geplanten Wohnbebauung zur Verfügung.

4. private Grünfläche „Hausgarten“

Am Westrand des Plangebiets soll ein harmonischer Übergang zu den dem Hillenteich mit seinem Baumbestand entstehen. Deshalb wird hier eine private Grünfläche festgesetzt. Im südlichen Teil im Bereich der bebauten Grundstücke erhält sie entsprechend der vorhandenen Nutzung die Zweckbestimmung „Hausgarten“.

Dort wo die geplante Bebauung erfolgen soll, ist zum Ausgleich für Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eine Obstwiese anzulegen. Dies wird durch textliche Festsetzung abgesichert.

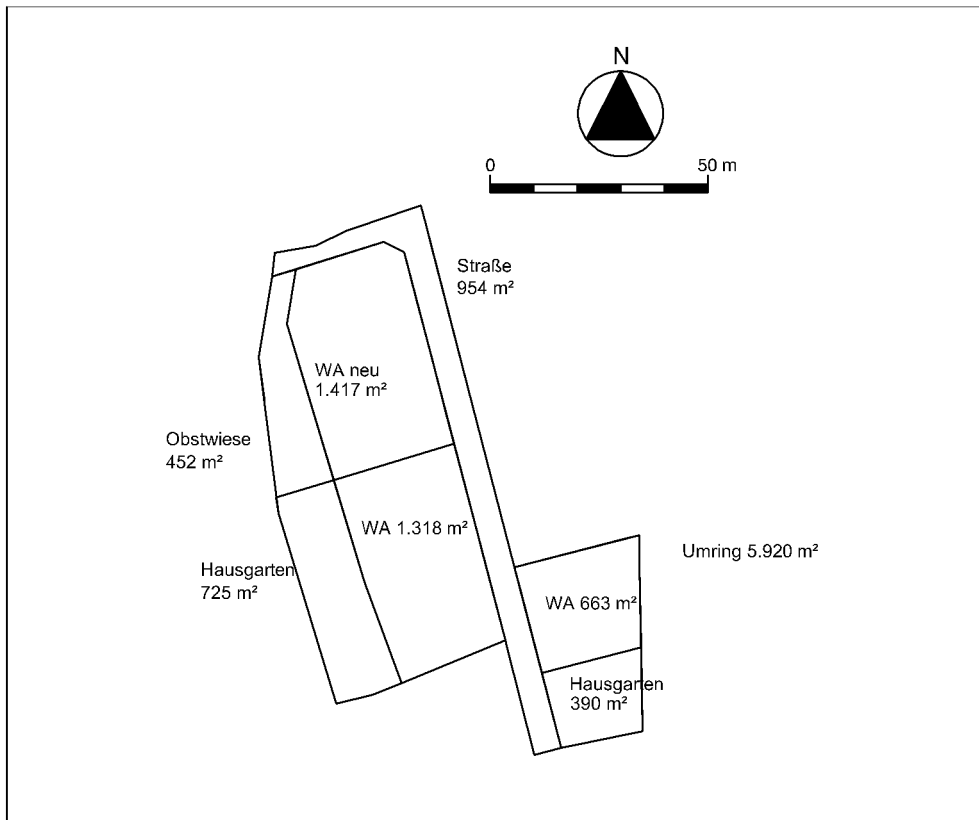
Auf dem Flurstück 10 wird der südliche Teil des Grundstücks mit seinem Baumbestand ebenfalls als privat Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Die Grünflächen sollen erhalten bleiben.

Außerdem wird für die Birken an der Straße „Am Hagenberg“ eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

5. Flächenübersicht

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.399	57,4%
öffentliche Straßenverkehrsflächen	954	16,1%
private Grünfläche "Hausgarten, Obstwiese"	1.567	26,5%
Gesamtfläche des Plangebiets	5.920	100,0%

Vgl. auch den Plan auf Seite 8!



Flächenübersicht zum Bebauungsplan „Am Hagenberg“

IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße „Am Hagenberg“ erschlossen. Die Straße mündet im Süden auf den Sudholzweg und im Westen auf die Kreisstraße K 85.

Innerhalb der Straße „Am Hagenberg“ ist ein Schmutzwasserkanal verlegt. An diesen kann die geplante Bebauung angeschlossen werden.

Der Landkreis hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass für die **Oberflächenentwässerung** eine Rückhaltung des Regenwassers vorzusehen. Dem Vorfluter soll nicht mehr Wasser zugeleitet werden, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit einer Wiederkehrhäufigkeit von $n = 1$ aus dem unbebauten Gebiet abgeleitet wurde. Entsprechend ist die Rückhaltung zu dimensionieren. Alternativ kann die Rückhaltung auch über Versickerungseinrichtungen erfolgen, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden ein bis zwei Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs Wohnbedarfs im Ortsteil Wehre der Gemeinde Schladen.

3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Er sichert Bestand und Entwicklung des Ortsteils Wehre. Das ist ein **wichtiges Ziel des Bebauungsplans**. Durch den Bebauungsplan besteht die Möglichkeit den Eigenbedarf an Wohngrundstücken im Ortsteil Wehre decken zu können

V. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordrand der Ortslage von Wehre, nordöstlich und nordwestlich der Gemeindestraße „Am Hagenberg“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5.900 m².

Ziel des Bebauungsplans „Am Hagenberg“ ist eine Wohnbebauung mit ein bis zwei freistehenden Einfamilienhäusern. Die geplanten Wohngrundstücke werden dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz (vgl. Flächenübersicht auf Seite 8):

„Allgemeines Wohngebiet“ (WA)	3.399 m ²
davon	
Bestand	1.981 m ²
neu	1.417 m ²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	954 m ²
davon	
Straße, Bestand	954 m ²
private Grünfläche	1.567 m ²
Gesamtfläche	5920 m²

Aufgrund des Bebauungsplans entstehen rd. 0,14 ha neue Baugrundstücke. Bei den übrigen, bebauten Grundstücken entsteht durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Hier wird lediglich die vorhandene, zulässige Nutzung planungsrechtlich abgesichert.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Daneben kann das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu für die Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet herangezogen werden.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der erforderliche Ausgleich wird in Abschnitt V.B.3 (S. 15) dargestellt.

b) Fachpläne

Fachpläne, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, gibt es nicht.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

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

Die Flächen im Plangebiet sollen in Zukunft als Wohngrundstücke genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die baulichen Anlagen versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren und,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch Baugrundstücke ersetzt wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Die derzeitige Situation im Plangebiet verdeutlicht das folgende Luftbild.



Luftbild vom Plangebiet (Stand: Mai 2006)

Quelle: Digitales Orthophoto des GLL

Das folgende Foto zeigt die Fläche, die mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll. Standort und Blickrichtung ergeben sich aus dem roten Pfeil im Luftbild.



a) Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“

Der Boden im Plangebiet hat aufgrund der bisherigen Nutzung als Kleingärten nur allgemeine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Oberirdische Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Westlich des Plangebiets liegen die Hillenteiche.

b) Schutzgut „Luft und Klima“

Die Flächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Luft und Klima“. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

c) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf Seite 11 gut erkennen. Bei den Biotoptypen im Plangebiet handelt es sich im südlichen Teil um einen durchgrünten Siedlungsteil mit Hausgärten. Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Freiflächen im Plangebiet haben als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nur geringe Bedeutung. Sie wurden als Kleingärten bereits intensiv genutzt. Das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wird daher nicht wesentlich beeinträchtigt.

Artenschutz

Wenn schutzbedürftige Arten im Plangebiet vorkommen, müssen **die zum Artenschutz erlassenen Verbote des § 42 BNatSchG** beachtet werden.

In dem Schreiben des Landkreises Wolfenbüttel vom 17.05.2010 wird auf einen Bereich der Amphibienwanderstrecke hingewiesen. Nach Kenntnis der Gemeinde verläuft dieser beginnend an der Südseite des Sudholzes, quert in südlicher Richtung die Gemeindeverbindungsstraße, dann in westlicher Richtung des „Ahlerbaches“ bis zu den nördlich gelegenen Hillenteichen, die wiederum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Für die Zeit der Wanderung sind Maßnahmen zum Schutz der Amphibien vorgenommen worden. Die Amphibienwanderstrecke ist von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

d) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um ein Kleinsiedlungsgebiet mit Hausgärten, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend beseitigt worden ist. Sie haben daher für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ nur geringe Bedeutung.

e) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

f) EU-Schutzgebiete

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen der geplanten Nutzung auf den Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten sind. Mit dem Bebauungsplan werden auf einer ehemaligen Kleingartenfläche ein bis zwei freistehende Einfamilienhäuser ermöglicht.

a) Schutzgut „Boden“

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall steht für die geplante Bebauung nur die Fläche zur Verfügung.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme des noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,2 im WA bleibt die Gemeinde Schladen unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt nur 45 % der Baugrundstücke versiegelt werden können. Die betroffene Fläche ist max. 425 m² groß.

b) Schutzgut „Wasser“

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Durch die Versiegelung der Flächen kann das Oberflächenwasser nicht mehr wie bisher versickern. Aufgrund der geringen zulässigen Versiegelung wird das Schutzgut „Wasser“ dadurch nur geringfügig beeinträchtigt.

Für das Regenwasser ist eine Rückhaltung vorzusehen. Dem Vorfluter soll nicht mehr Wasser zu geleitet werden, als bei einem 15-minütigen Regenereignis mit einer Wiederkehrhäufigkeit von $n=1$ aus den nicht überbauten Flächen. Alternativ können die anfallenden Oberflächenwasser versickert werden, wenn der Boden dies zulässt.

Aufgrund des Abstandes zu den Hillenteichen am Westrand des Plangebiets und aufgrund des geringen Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Teiche.

c) Schutzgut „Luft und Klima“

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

d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die geplante Wohnbebauung wird auf einer Fläche mit einer relativ geringen Artenvielfalt errichtet.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die zwei Birken am Ostrand des Plangebiets mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Die Festsetzung der privaten Gründflächen mit der Zweckebestimmung „Hausgarten“ dient ebenfalls der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Am Westrand des Plangebiets wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ein Ausgleich für die Beeinträchtigungen, die durch die geplante Bebauung entstehen. Sie dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Durch eine textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass je 60 m² ein hochstämmiger Obst- oder Wildobstbaum (Stammumfang 12/14 cm) gepflanzt wird.

Artenschutzrechtliche Vorschriften stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbildbereichs werden als gering eingestuft.

Durch die vorhandene und geplante Eingrünung werden diese soweit wie möglich gemindert.

f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Es gibt in dem Plangebiet keine „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ die beeinträchtigt werden.

g) Schutzgut „Mensch“

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Lärm**. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm** gibt es im Plangebiet und seiner Umgebung nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet nur durch die Straße „Am Hagenberg“ verursacht. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten. Eine Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist nicht erforderlich.

h) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Inanspruchnahme der Kleingartenfläche für eine Wohnbebauung entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss. Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird das Gewicht der Beeinträchtigung so weit vermindert, dass die geförderten Belange ein größeres Gewicht haben, als die beeinträchtigten.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Das gilt bei diesem Bebauungsplan für die bereits bebauten Grundstücke beiderseits der Straße „Am Hagenberg“. Ein Eingriff, für den Ausgleich geschaffen werden muss, entsteht daher nur für die zusätzliche Nutzung, die im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage ermöglicht wird.

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Gemeinde an der „**Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung**“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. neu überarb. Auflage 2006). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Den Flächen im Plangebiet wurden nach der „Arbeitshilfe“ (Liste II) folgende Wertfaktoren zugeordnet (vgl. die folgende Tabelle):

Gemeinde Schladen, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan "Am Hagenberg"

tatsächliche Nutzung					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m ²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
1	12.7.2	Kleingartenanlage (PKA)	1.015	1,0	1.015
2	12.6.4	Hausgarten (PHZ)	854	1,0	854
Gesamt			1.869		1.869

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, werden Flächen überplant, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben: Der ehemalige Kleingarten und der Hausgarten haben nach der „Arbeitshilfe“ nur geringe Bedeutung für den Naturschutz (Wertstufe 1). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden außerdem die Birken am Ostrand des Plangebiets mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle).

Gemeinde Schladen, Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplans "Am Hagenberg"

geplante Nutzung					
Flächen-Nr.	Biotop-typen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m ²	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
1		Baugrundstück, GRZ 0,2, davon	1.417		
	13.3	Versiegelte Fläche (X)	425	0,0	0
	12.6	Hausgarten (PHZ)	992	1,0	992
3	2.15	Obstwiese (HO)	452	3,0	1.356
Summe			1.869		2.348

Erhebliche Beeinträchtigungen, für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, entstehen hauptsächlich beim Schutzgut „Boden“. Durch das geplante Gebäude wird bei der festgesetzten GRZ eine Bodenversiegelung von ca. 420 m² ermöglicht. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Am Westrand des Plangebiets wird daher zum Ausgleich eine rd. 450 m² große Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt.

Aufgrund des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 2.348 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$2.348 \text{ WE} - 1.869 \text{ WE} = +479 \text{ WE}$$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz ergibt sich im Plangebiet ein geringfügiger Kompensationsüberschuss von 479 Punkten. Der Eingriff wird damit im Plangebiet ausgeglichen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Wohnbebauung wurde die Standortwahl bei der 25. Änderung des Flächennutzungsplans geprüft. Im Ergebnis erfolgte die Darstellung als „Wohnbaufläche“.

C. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Sicht der Gemeinde hat die geplante Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, für die eine Überwachung erforderlich ist.

3. Zusammenfassung

Im Plangebiet soll eine geringfügige Erweiterung der Ortslage von Wehre ermöglicht werden. Die benötigten Flächen werden dafür als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die Erweiterung erfolgt auf einer bisher als Kleingarten genutzten Fläche. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Herstellung einer Obstwiese am Westrand des Plangebiets geplant.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

VI. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

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

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

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die Freiflächen im Plangebiet werden zu Wohnbaugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, denen die Freiflächen im Plangebiet gehören.

VII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird mit der 25. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde Schladen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Umweltbelange** werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht ein bis zwei neue Baugrundstücke.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Wehre. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans der Samtgemeinde Schladen (Wehre) „Am Hagenberg“ mit Begründung wurde ausgearbeitet von Diplom-Ingenieur HOLGER WERKMEISTER, Büro für Bauleitplanung, Langenstein.

Langenstein, im Mai 2010

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Schladen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Hagenberg“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schladen, den _____

Der Gemeindedirektor