

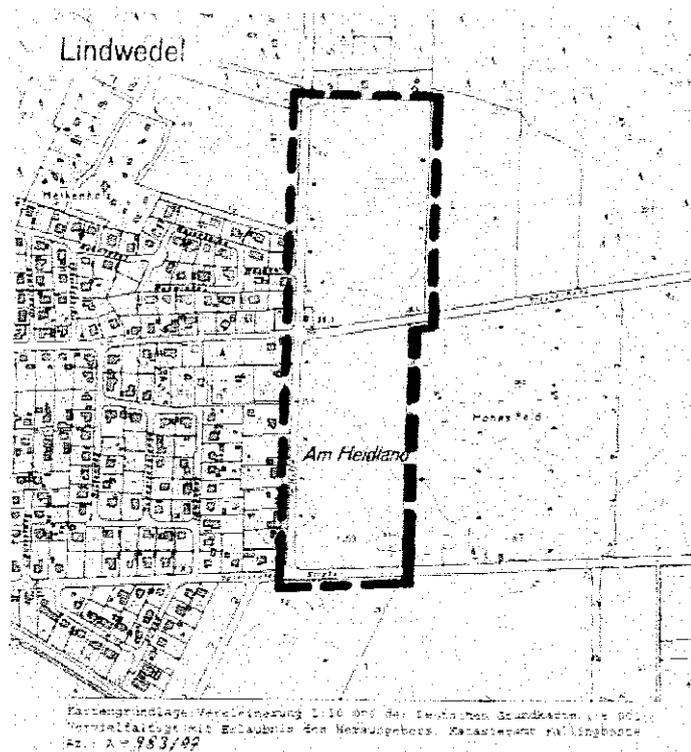
Gemeinde Lindwedel

Mitglied der Samtgemeinde Schwarmstedt

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 „Im Holze II“ von Lindwedel
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Ausgearbeitet :

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitglied AK. Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 Tel.:05073/92090
29690 Lindwedel Fax: 05073/92091

Inhaltsverzeichnis

zur Begründung zum Bebauungsplan Nr.9 „Im Holze II“ von Lindwedel

I.	Allgemeines	Seite 3
II.	Natur und Landschaft	Seite 4 bis 8
	A. Bestand	
	B. Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes	
	C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung/ Umweltverträglichkeit	
III.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	Seite 9 bis 16
	1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen	
	2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	
	3.0 Hinweise	
	4.0 Kennzeichnung gem. § 9(5) BBauG	
	5.0 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9(6) BBauG	
IV.	Abwägung der Belange	Seite 17
V.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	Seite 18 bis 20
VI.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	Seite 21 bis 22
VII.	Beratungen zum Satzungsbeschluß	Seite 22
VIII.	Kosten der Erschließung/ Finanzierung	Seite 23
	Verfahrensvermerke	Seite 24 bis 26

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel

I. Allgemeines

Das Plangebiet liegt am freien Ostrand der Ortschaft Lindwedel. Nördlich schließt ein Wochenendhausgebiet an, südlich wird das Gebiet durch die „Sprockhofer Straße“ und westlich durch die Straße „Im Holze“ begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan (M. 1:10.000) auf Seite 1 ersichtlich. Die Gesamtfläche beträgt ca. 10,15 ha. Die Grundlage für die Planzeichnung bildet eine vom Katasteramt nach neuestem Stand angefertigte Liegenschaftskarte (M.1:1000).

Im laufenden Änderungsverfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der 20. Teiländerung diese Fläche für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 9 „Im Holze II“ als Wohnbaufläche bereits dargestellt und fügt sich somit in die überörtliche Planung ein. Auch im vorliegenden Gemeindeentwicklungsplan (Fortschreibung 1996/1997) ist diese Fläche als geplante Wohnbaufläche bereits dargestellt.

Die für den Bereich des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche ist aus landschaftspflegerischer Sicht nicht wertvoll, da es sich hier um eine ausgeräumte Ackerfläche handelt, die auch nicht im Bereich landwirtschaftlicher Hofstellen liegt. Zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche hin wird im Bebauungsplan ein Pflanzstreifen von 10 m Breite festgesetzt, um durch diese Eingrünung einen passenden Übergang zu schaffen.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine bereits seit längerer Zeit bestehende Wohnhausbebauung zwischen der „Poststraße“ im Norden und der „Sprockhofer Straße“ im Süden („Lindwedel-Siedlung“) sowie das im Jahre 1993 neu ausgewiesene, bereits vollflächig bebaute Gebiet des Bebauungsplanes Nr.6 „Im Holze“. Der Anschluß an die überörtliche Landesstraße 190 erfolgt über die Straße „Im Holze“ und die „Hannoversche Straße“ (K 104), so daß aus dem neuen Baugebiet die vorhandenen Siedlungsbereiche nicht durchquert werden müssen. Ein Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. ist in fußläufiger Entfernung vorhanden. Die erforderlichen Anschlüsse für die Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes befinden sich bereits im Bereich der Straße „Im Holze“.

Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, weiteres Bauland in der Gemeinde Lindwedel auszuweisen, indem hiermit die ausgeräumte Ackerfläche östlich der Straße „Im Holze“ als Baugebiet beplant wird und dieses den neuen Ortsrand bildet. Die Gemeinde erhofft sich durch die wachsende Einwohnerzahl die Ansiedlung eines Allgemeinmediziners, einer Apotheke, eines Supermarktes sowie von zusätzlichen Handwerksbetrieben und der Versorgung dienenden Läden.

Mit dieser geplanten weiteren Wohnbaufläche kann die entstandene Dorfstruktur gem. § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauBG mit überwiegender Einfamilienhausbebauung weiterentwickelt werden.

Zweck des Bebauungsplanes ist die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung bei der Bereitstellung von ca. 83 Baugrundstücken.

Zur Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebietes ist von der Planverfasserin ein Parzellierungskonzept ausgearbeitet worden.

Die Bereitstellung eines Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren ist erforderlich, der etwa in der Mitte dieses Baugebietes vorgesehen wird, so daß die maximale Weglänge von den Baugrundstücken zu diesem Spielplatz 350 m beträgt.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 24.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 „Im Holze II“ von Lindwedel beschlossen.

II. Natur und Landschaft

Untersuchung des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSchG

A. Bestand

Gesamtfläche des Plangebietes: 10,15 ha = 101500 m² (Brutto-Baugebiet)

A.I Landwirtschaftl. Fläche (ausgeräumte Ackerfläche)	87.200 m²
A.II-1 Vorh. Erschließungsflächen „Im Holze“, Brauner Kamp“, „Sprockhofer Straße“ incl. Straßenbegleitgrün	11.300 m ²
A.II Versiegelte Fläche (vorh. Straßen) ca. 50 % von 11.300 m ² =	5.650 m²
A.III Vorh. Straßenbegleitgrün bzw. nicht befestigte Straßenflächen ca. 50 % von 11.300 m ² =	5.650 m²
A.IV Vorh. Feldhecke	3.000 m²

B. Zustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes

B.I- 1 Erschließungsfläche (versiegelte Fläche incl. Straßenbegleitgrün)	21.180 m ²
B.I- 2 Versiegelte Fläche (Erschließungsfläche) „Im Holze“, Verlängerung „Sprockhofer Straße“, „Brauner Kamp“, Planstraßen und Wege ca. 50 % von 21.180 m ² =	10.590 m ²
B.II - 1 Begleitvegetation gepl. Straßenbegleitgrün ca. 50 % von 21.180 m ² =	10.590 m ²
B.II- 2 öffentl. Grünflächen Spielplatz + sonst. öffentl. Grünfl. = 1.000 m ² + 270 m ² =	1.270 m ²
B.II Straßenbegleitgrün und öffentl. Grünflächen = 10.590 m ² + 1.270 m ² =	11.860 m²
B.III Gehölze gepl. Pflanzstreifen	5.600 m²
B.IV Vorh. Gehölzstreifen	800 m²

Zu B. Zustand gem. Festsetzungen des BebauungsplanesErmittlung des Netto-Baugebietes

Brutto-Baugebiet	101.500 m ²
abzügl. befestigte Erschließungsfläche	10.590 m ²
abzügl. Straßenbegleitgrün	10.590 m ²
abzügl. öffentl. Grünflächen	1.270 m ²
abzügl. gepl. Pflanzstreifen	5.600 m ²
abzügl. vorh. Gehölzstreifen	800 m ²
Netto-Baugebiet	72.650 m²
Davon WR (GRZ = 0,25)	16.400 m²
Davon WA (GRZ = 0,30)	56.250 m²

B.I-2.1 Versiegelte Fläche (Gebäudefläche und befestigte Fläche im Netto-Baugebiet WR)

Bei einer gepl. GRZ von 0,25 beträgt die Ausnutzung des Netto-Baugebietes im WR:

$$0,25 * 16.400 \text{ m}^2 = 4.100 \text{ m}^2$$

zuzügl. zul. Überschreitung der Grundfl. gem. § 19 (4) um 50 % = $4.100 \text{ m}^2 * 0,5 = 2.050 \text{ m}^2$

Versiegelte Fläche (max.) im Netto-Baugebiet WR 6.150 m²

B.I-2.2 Versiegelte Fläche (Gebäudefläche und befestigte Fläche im Netto-Baugebiet WA)

Bei einer gepl. GRZ von 0,30 beträgt die Ausnutzung des Netto-Baugebietes im WA:

$$0,30 * 56.250 \text{ m}^2 = 16.880 \text{ m}^2$$

zuzügl. zul. Überschreitung der Grundfl. gem. § 19 (4) um 50 % = $16.880 \text{ m}^2 * 0,5 = 8.440 \text{ m}^2$

Versiegelte Fläche (max.) im Netto-Baugebiet WA 25.320 m²

B.I. Gesamte versiegelte Fläche (im Brutto-Baugebiet)

Erschließungsfl.+ Gebäudefl.+ bef. Fläche = $10.590 \text{ m}^2 + 6.150 \text{ m}^2 + 25.320 \text{ m}^2 = 42.060 \text{ m}^2$

B.IV private Grünflächen

Zier-und Nutzgarten der gepl. Grundstücke = Netto-Baugebiet abzügl. max. versiegelte Fläche
 = $72.650 \text{ m}^2 - 6.150 \text{ m}^2 - 25.320 \text{ m}^2 = 41.180 \text{ m}^2$

Zur Eingriffsbilanzierung siehe Formblatt auf Seite 6.

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Im Holze II" Planungsstand 22.05.2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Code (s. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (s. Biototypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert A (s. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
I Landw. Fläche	3.1	Acker	87200	2	0,8 (da ausgeräumter Acker)		139520
II Vers.Fl.	1.1	Straßen	5650	0			0
III Begl.- veget.	2.2	Str.-Begl.-grün	5650	3	1		16950
IV Gehölze	8.1	vorh. Feldhecke	3000	7	1		21000
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							177470

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festset- zungen des Bebauungsplans)	Code (s. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (s. Biototypenwertliste)	Fläche m ²	Grund- wert (s. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
I Vers.Fl.	1.1	Geb.+Straßen	42060	0	1		0
II Begl.-Veget.	2.2	Str.-Begl.-grün öffentl. Grünfl.	11860	3	1		35580
III Gehölze	8.1	Pflanzstr.	5600	7	1		39200
IV "	8.1	vorh. Gehölzstr.	800	7	1		5600
V Grünfl.	4.1	Zier- u. Nutz- gärten	41180	2	1		82360
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)							162740

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

- 14730

Aus: "Bewertung von Eingriffen in
Natur und Landschaft" der
Landesregierung NRW.

C. Bewertung der Eingriffsbilanzierung/ Umweltverträglichkeit

Zusammenstellung der Flächen

Größe des Plangebietes	10,150 ha	100 %
Davon sind :		
Erschließungsflächen (Straßen)	1,059 ha	10,4 %
Begleitvegetation	1,059 ha	10,4 %
öffentl. Grünflächen	0,127 ha	1,3 %
Pflanzstreifen	0,560 ha	5,5 %
Vorh. Gehölzstreifen	0,080 ha	0,8 %
max. versiegelte Fläche durch Gebäude und bef. Flächen (ohne Erschließungsfl.)	3,147 ha	31,0 %
private Grünflächen/ Gärten	4,118 ha	40,6 %

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche ohne ökologisch wertvolle Vegetation (ausgeräumte Ackerfläche). Die Nutzung als Wohnbaufläche ist im laufenden Änderungsverfahren der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorgesehen.

Dieser Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt eine negative Gesamtbilanz von - 14730 (siehe Formblatt Seite 6).

Deshalb wird zur Kompensierung des Eingriffes in Natur und Landschaft eine Ersatzfläche von 3500 m² für die Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierüber wird mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser Vertrag wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Somit ergibt sich bei der Fläche von 3500 m² und einem angesetzten Grundwert 5 (nach der Biotoptypenwertliste aus „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung NRW) ein **Einzelflächenwert von + 17500**.

Somit verbessert sich die Gesamtbilanz (+17500 - 14730) auf +2770.

Damit kann die Bilanzierung als ausgeglichen angesehen werden, zumal für das Baugebiet die maximal ausnutzbare versiegelte Fläche auf den Grundstücken angesetzt wurde, die aller Erfahrung nach in der Praxis nicht erreicht wird. Außerdem werden im Bebauungsplan folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt : Ein großzügig angelegter Pflanzstreifen von 10,00 m Breite, großflächiges Straßenbegleitgrün mit Anpflanzung von Einzelbäumen, ein Spielplatz von 1.000 m² Größe, öffentliche Grünflächen von 270 m² sowie die Anpflanzung und Erhaltung von mindestens zwei mittelgroß werdenden, heimischen Laubbäumen pro Grundstück.

Da die in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Grundstücksgrößen mit überwiegend 800 m² Größe, aber auch bis 1.000 m² Größe eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen und die Festsetzungen über die Anpflanzungen und die Ersatzfläche für eine Aufforstung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, können die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Anforderungen aus § 8 BNatSchG als ausreichend berücksichtigt angesehen werden.

Zu C.: Bewertung der Eingriffsbilanzierung/ Umweltverträglichkeit

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde sind auf den Flächen des neuen Baugebietes keine Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe (Altlasten) bekannt.

Zur Sicherung des Landschafts- bzw. Dorfbildes, welches durch die äußere Gestaltung der entstehenden Gebäude geprägt wird, ist in diesem vorliegenden Plan eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung enthalten.

III. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in einer Tiefe von ca. 125 m vom nördlichen Rand des Plangebietes als WR (reines Wohngebiet) festgesetzt, um den Belangen des dort angrenzenden Wochenendgebietes Rechnung zu tragen. Die Zulässigkeit von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben wird im Bereich des WR ausgeschlossen (§ 3 Abs.3 Nr.1 BauNVO).

Im übrigen Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung mit WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen, damit die Möglichkeit besteht, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe anzusiedeln, welche den Ausbau der Infrastruktur in Lindwedel fördern würden. Auch würde damit dem wenig reizvollen Eindruck einer reinen "Schlafstadt" entgegengewirkt.

Jedoch wird die Zulässigkeit von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird im WR auf 0,25 und im WA auf 0,30 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt eins (I), so daß sich die Festsetzung einer Geschosflächenzahl erübrigt, da der Ausbau von Dachgeschossen möglich sein soll. Die Begrenzung der Geschosfläche ergibt sich nach § 2 (4) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird mit max. 2 (2 Wo) festgesetzt. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Gebäude.

1.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit dem Zusatz „nur Einzelhäuser zulässig“ (im WR) bzw. "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" (im WA) festgelegt, um die in Lindwedel vorhandene aufgelockerte Besiedlung beizubehalten.

1.4 Erschließung/ Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet kann als ebenes Gelände bezeichnet werden. Der Baugrund ist vermutlich Sand, wie in den bisher erschlossenen Bereichen von Lindwedel. Dieses sollte jedoch vor Baubeginn durch Bodenuntersuchungen überprüft werden.

Das Bebauungsplangebiet liegt voll in der Schutzzone III A des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/ Berkhof/ Elze der Stadtwerke Hannover AG. Die Schutzgebietsverordnung ist hier zu beachten. Vermutlich durch die Wasserentnahme ist hier ein niedriger Grundwasserstand vorhanden. Sollten die Stadtwerke Hannover aus ökologischen oder technischen Gründen vorübergehend oder auf Dauer die Wasserentnahme reduzieren oder aufgeben, ist ein Anstieg des Grundwasserspiegels zu erwarten, was sich auf die Planung von Gebäudeunterkellerungen auswirken würde. Dieses Risiko ist durch nähere Untersuchungen zu vermeiden.

Der Anschluß des Baugebietes an die überörtliche Landesstraße 190 erfolgt über die Straße „Im Holze“ und die „Hannoversche Straße“ (K 104), so daß aus dem neuen Baugebiet die vorhandenen Siedlungsbereiche nicht durchquert werden müssen. Ein Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Zu Pkt. 1.4:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von den Straßen „Im Holze“, „Brauner Kamp“ und „Sprockhofer Straße“ über neu anzulegende Planstraßen und Wege.

Die Planstraßen I bis VI sind in einer Gesamtbreite von 8,50 m vorgesehen. Hierbei ist die befestigte Fahrbahn mit ca. 5,00 m Breite geplant, so daß für straßenbegleitende Grünflächen mit Anpflanzungen von Einzelbäumen eine Breite von ca. 3,50 m verbleibt. Diese Bereiche sind auch für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Flächen- oder Muldenversickerungen vorgesehen. Die Befestigung der in der Planzeichnung festgesetzten Parkflächen sollen mit Rasenlochsteinen o.ä. ausgeführt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden.

Die Gesamtbreite der Straßen „Im Holze“, „Brauner Kamp“ und „Sprockhofer Straße“ beträgt ca. 11,90 m. Die Fahrbahnbefestigung ist, ebenso wie bei den Planstraßen, in ca. 5,00 m Breite geplant. Die Festsetzungen über die straßenbegleitenden Grünflächen, die Anpflanzung von Einzelbäumen und die Versickerung des Niederschlagswassers gelten hier wie bei den Planstraßen.

Im Verlauf der Fahrbahnen sollen Verschwenkungen eingebaut werden, da hierdurch die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduziert wird und somit der Verkehrsberuhigung Rechnung getragen wird.

Im gesamten Plangebiet sind keine Sichtdreiecke festgesetzt, da an allen Einmündungen von Wegen und Straßen die Vorfahrtsregel „rechts vor links“ gelten soll.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Rad- und Fußwege sind in einer Breite von 3,00 m geplant, so dass neben der zu befestigenden Fläche (ca. 2,00 m breit) beidseitig ein Grünstreifen ausgebildet werden kann.

Im Bereich der Planstraßen I, III, IV und VI sind „Stichwege“ in einer Breite von 4,00 m vorgesehen, die lediglich nur jeweils ein bis zwei Grundstücke erschließen. Die Müllabfuhr der betroffenen Grundstücke muß von den Planstraßen erfolgen, so dass die Anwohner verpflichtet werden, ihre Abfallbehälter und abzugebenden Wertstoffe zur Abholung in den Bereich der öffentlichen Straßen zu bringen.

Weg A erschließt vom „Braunen Kamp“ aus in einer Breite von 4,00 m ein Grundstück und wird dann in 3,00 m Breite als Rad- und Fußweg weitergeführt, der dann wiederum für die Erschließung eines Grundstückes als 4,00 m breiter Stichweg die Anbindung an die Planstraße IV bildet.

Die an zwei Stellen im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Parkflächen lockern das Straßenbild auf und machen in diesem Bereich weniger Parkflächen auf den Randstreifen der Verkehrsflächen notwendig.

Auf den Seitenstreifen der Planstraßen, des „Braunen Kampes“ und der „Sprockhofer Straße“ sind außer dem großflächig geplanten Straßenbegleitgrün auch Flächen für das Anlegen von Parkbuchten vorgesehen (ca. ein Parkplatz für 3 Wohneinheiten). Die Oberflächenbefestigung dieser Parkflächen soll mit Rasenlochsteinen ausgeführt werden, um eine völlige Versiegelung zu vermeiden.

Sicherheitsfaktoren sind die im gesamten Plangebiet vorgesehenen verkehrsberuhigenden Maßnahmen wie die im Verlauf der Fahrbahn eingebauten Verschwenkungen und die im Verlauf der Straße „Im Holze“ geplanten „speed-breaker“ (Teilung der Fahrbahn mit Bildung einer dazwischenliegenden „grünen Insel“), welche die Durchfahrtsgeschwindigkeit reduzieren.

Zu Pkt. 1.4:

Als mögliche Anschlüsse an ein evtl. einmal anschließendes Baugebiet sind die Verlängerungen der Planstraßen II und V sowie der Straßen „Brauner Kamp“ und „Sprockhofer Straße“ vorgesehen.

Der „Braune Kamp“ und die „Sprockhofer Straße“ erhalten am östlichen Rand des Baugebietes ein Durchfahrtsverbot, jedoch wird landwirtschaftlichem Verkehr und Radfahrern die Durchfahrt erlaubt.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Als Übergang von den Wohnbauflächen zu den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen hin ist ein öffentlicher Pflanzstreifen von 10,00 m Breite vorgesehen. Hiermit sollen auch Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelungen, die durch die geplante Bebauung entstehen, geschaffen werden. Außerdem werden so die nachbarlichen Belange zur weiterhin landwirtschaftlichen Fläche hin berücksichtigt. Dieser Pflanzstreifen wird schon mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen für das neue Baugebiet ganzflächig angelegt.

Die Baugrenze zu diesem Pflanzstreifen wird im Abstand von 3,00 m festgesetzt, damit die verbleibenden Baufenster nicht zu klein werden.

Die Baugrenzen zu den öffentlichen Straßen hin liegen im Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen.

In den vorderen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) und sonstige nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässige Anlagen ausgeschlossen (auch Garagen, Carports oder überdachte Stellplätze), um das Straßenbild optisch nicht einzuengen. Bei Eckgrundstücken gilt dies allerdings nur für die längere von zwei an Straßen oder Wegen liegenden Seiten.

Die Baugrenzen zu den geplanten Rad- und Fußwegen, zu den Parkplätzen und zu den Anliegerwegen („Stichwegen“) hin werden im Abstand von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

1.6 Grundstücksgrößen

Die Mindestbreiten der Grundstücke für Einzelhäuser werden mit 20,00 m und für Doppelhäuser mit 18,00 m festgesetzt. Hieraus ergeben sich Grundstücksgrößen von ca. 700 bis 1000 m². Die überwiegende Anzahl der Grundstücke hat eine Größe von ca. 800 m².

Mit diesen für Neubaugebiete recht großen Grundstücken wird eine geringe Bebauungsdichte gewährleistet. Für jede Doppelhaushälfte ist ein eigenes Grundstück vorzusehen.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon sowie die Entsorgung von Abwasser und Müll ist für das neue Bebauungsplangebiet gesichert. Alle zur Ver- und Entsorgung dieses Plangebietes notwendigen Anschlüsse befinden sich im Bereich der Straße „Im Holze“.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Druckrohrleitung zum Klärwerk in Schwarmstedt. An der Einmündung von der Straße „Im Holze“ in den „Braunen Kamp“ ist eine Abwasserpumpstation vorhanden.

Zu 1.7 Ver- und Entsorgung:

Eine neue Trafostation ist von der Avacon auf dem Grundstück vorgesehen, auf dem sich auch die Abwasserpumpstation befindet.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Hof- und Dachflächen sind flächenhafte Versickerungen auf den Baugrundstücken vorgesehen.
Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die belebte Bodenzone durch Mulden- bzw. Flächenversickerungen (siehe unter Pkt. 2.5 der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung).

Für das Plangebiet ist für einen Zeitraum von 3 Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l/ min. sicherzustellen.

Die an der Ecke „Sprockhofer Straße“ und „Im Holze“ befindliche Pumpe des Beregnungsverbandes Lindwedel wird zusammen mit der zugehörigen Trafostation entfernt und außerhalb des Bebauungsplangebietes neu platziert.

1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Für den geplanten öffentlichen Pflanzstreifen ist die Bepflanzung mit einem Strauch je 1 m² und einzelnen Baumgruppen im Abstand von 6 bis 7 m vorgesehen, um eine bestimmte Pflanzdichte zu erreichen. Die bestehende Feldhecke am östlichen Rand des Plangebietes wird, wenn vom Standort her möglich, in den Pflanzstreifen einbezogen.

Die Bestimmung, außerhalb des Pflanzstreifens mindestens zwei mittelgroß werdende heimische Laubbäume (z.B. Obstbäume) je Baugrundstück anzupflanzen und zu erhalten, wird ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes (siehe unter Pkt. 3 der textlichen Festsetzungen im B-Plan).

Die vorhandene, östlich der Straße „Im Holze“ verlaufende Feldhecke liegt überwiegend auf den privaten Wohnbauflächen. Die Erwerber der betroffenen Grundstücke haben die Überhälter aus dieser Feldhecke, wie z.B. Eiche, Stieleiche und Hainbuche, zu erhalten. Eine zwingende Entfernung dieser Überhälter ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Späte Traubenkirsche, die einen großen Teil der Feldhecke bildet, ist wegen ihres Wildwuchses und der ungewollten Ansiedlung durch die Trauben, die durch Vögel weitergetragen werden, zu entfernen. Besonders im Bereich der die forstwirtschaftlichen Nutzung ist die Späte Traubenkirsche nicht gewollt.

Für den am nördlichen Rand des Plangebietes vorhandenen, ca. 5,00 m breiten Gehölzstreifen wird die Festsetzung über eine dauerhafte Erhaltung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die hier vorhandene Späte Traubenkirsche ist aus vorgenannten Gründen ebenfalls zu entfernen.

Die nachbarrechtlichen Belange der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch den geplanten Pflanzstreifen gewahrt. Das niedersächsische Nachbarrecht (§ 50 NachbRG) wird beachtet.

Zu 1.8 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern:

Für das Anpflanzen der Bäume und Sträucher im Plangebiet sollten standortgerechte heimische Arten nach folgender Liste verwendet werden:

A. Bäume

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Feldahorn	acer campestre
Hainbuche	carpinus betulus
Holzapfel	malus sylvestris
Eberesche	sorbus aucuparia
Rotbuche	fagus sylvatica
Sand- oder Weißbirke	betula verrucosa

heimische Obstbäume

B. Sträucher

<u>deutscher Name</u>	<u>Fachbezeichnung</u>
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Weißdorn	crataegus monogyna
Liguster	ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Pfaffenhütchen	euonimus europae
Schlehe	prunus spinosa
Salweide	salix caprea
Schneeball	viburnum

2.0 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für diesen Bebauungsplan Nr.10 wird auf Grundlage der §§ 56 (1), 97(1) und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung erlassen. Hiermit wird die städtebauliche Absicht verwirklicht, die vorhandene Dorfstruktur zu erhalten und ein harmonisch aufeinander abgestimmtes Farbbild zu erhalten.

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten nach § 91 (3) NBauO und das damit verbundene Bußgeld nach § 91 (5) NBauO wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1 Dächer

Als zulässige Dachformen für die Gebäude werden gleichhüftige Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° vorgeschrieben.

Für die Dachflächen mit vorgeschriebener Dachneigung sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot oder rotbraun zu verwenden. Eine Ausnahme von dieser Vorschrift wird nur für den Aufbau von Sonnenkollektoren vorgesehen.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen darf die zulässige Dachneigung unterschritten werden; für diese baulichen Anlagen sind auch Flachdächer zugelassen.

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Trauflänge des Gebäudes und im Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf deren Gesamtlänge ebenfalls 50 % der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.

Schleppgauben sind zulässig.

Erkervorbauten bis 1/3 der entsprechenden Außenwandlänge dürfen die zulässige Dachneigung bis zu einer Neigung von 25° unterschreiten bzw. bis zu einer Neigung von 52° überschreiten.

2.2 Außenwände

Die Außenwände dürfen nur mit Verblendmauerwerk, ausgemauertem Holzfachwerk, hellem Putz oder mit Holzverschalung ausgeführt werden. Diese Vorschrift soll verhindern, daß z.B. sichtbare Stahlkonstruktionen oder Außenwandbekleidungen aus Aluwellplatten o.ä. entstehen, die nicht in das Dorfbild passen. Blockbohlenhäuser sind zugelassen.

2.3 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OK.FF.) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgelegt. Hiermit wird die Bebauung niedrig gehalten, denn ohne diese Höhenbeschränkung ist bei einer Unterkellerung der Gebäude und Ausnutzung der Bestimmungen der NBauO möglich, die Deckenunterseite des Kellers bis auf max. 1,39 m über Geländeoberfläche zu legen.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittpunkt äußere Wandfläche und Oberkante Dachhaut) wird auf max. 4,20 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

2.4 Grundstückseinfriedigung

Die Einfriedigung der Grundstücke darf straßenseitig die Höhe von 100 cm nicht überschreiten.

2.5 Beseitigung von Niederschlagswasser

Wie bereits unter Pkt. 1.4 (Erschließung/ Bodenbeschaffenheit) ausgeführt, liegt das Plangebiet in der Schutzzone III A des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/ Berkhof/ Elze der Stadtwerke Hannover AG.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen flächenhaft auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser in den Verkehrsräumen und sonstigen öffentlichen Flächen ist durch Mulden- bzw. Flächenversickerungen sicherzustellen.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer 30 cm dicken Oberbodenschicht ($K_f < 10^{-3} \text{ m/Sek.}$) anzudecken. Grundlage für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist das ATV-Arbeitsblatt A 138. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden ist ein 15-minütiges Regenereignis mit der Häufigkeit $n = 0,2$ anzusetzen. Die Einleitung von Oberflächenwasser über Versickerungsmulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfrei. Voraussetzungen für die Versickerung des im Bereich des Bebauungsplanes anfallenden Oberflächenwassers ist die Eignung des Untergrundes bzw. ein Grundwasser-Flurabstand von mindestens 1 m.

Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

3.0 Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/Berkhof/Elze der Stadtwerke Hannover AG. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Sollten die Stadtwerke Hannover AG. aus ökologischen oder technischen Gründen vorübergehend oder auf Dauer die Wasserentnahme reduzieren oder aufgeben, ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen, der sich auf die Planung von Gebäudeunterkellerungen auswirkt. Dieses Risiko ist durch nähere Untersuchungen zu vermeiden.

4.0 Kennzeichnung (gem. § 9 (5) BBauG)

Die Bahnstrecke 1711 (Langenhagen – Bremen) führt im Abstand von ca. 300 m am südlichen Rand des Plangebietes vorbei. Mit Schallimmission ist zu rechnen. Mit einem passiven Schallschutz, z.B. durch die Gebäudestellung und den Einbau von Schallschutzverglasung, sind Belästigungen zu vermeiden.

Nach dem Prioritätengrundsatz ist bei Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen. Deshalb sind evtl. erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen nicht der Deutschen Bahn aufzuerlegen.

5.0 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 (6) BBauG)

5.1 Bodenfunde

Gem. § 9 (6) BBauG wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht. Auf NDSchG § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten und § 14 "Bodenfunde" wird besonders hingewiesen.

5.2 Kinderspielplatz

Die Größe des geplanten Spielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren beträgt ca. 1000 m². Die erforderliche Netto-Spielfläche von mind. 300 m² lt. Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG) ist somit ausreichend vorhanden.

Die Bestimmungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze sind zu beachten.

IV. Abwägung der Belange

1. Private Belange

Durch diesen Bebauungsplan wird die Erhaltung und Entwicklung der Ortschaft Lindwedel unter Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes fortgeführt (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauBG).

Durch die Ausweisung von ca. 83 Baugrundstücken wird die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung ermöglicht (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB). Hierdurch werden sich Neubürger ansiedeln, die die Erhaltung und vor allem den Ausbau der vorhandenen Infrastruktur sichern und somit zur Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Dies gilt auch für die vermehrte Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs, da ein Haltepunkt der Deutschen Bahn AG. in fußläufiger Entfernung zum Baugebiet liegt, sowie des Post- und Fernmeldewesens und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Somit liegt das private Interesse nicht nur bei den Neubürgern, sondern auch bei den bereits in Lindwedel ansässigen Einwohnern.

Die Wirtschaftskraft der Gemeinde wird durch die damit verbundenen Steuereinnahmen gestärkt.

2. Belange der Landwirtschaft

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes entfällt eine Fläche von ca. 9 ha für die Landwirtschaft. Da diese Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden (ausgeräumte Ackerflächen), bedeutet die Umwandlung dieser Flächen in Bauland für die Eigentümer eine erhebliche Wertsteigerung.

3. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes, wie die Reinhaltung der Gewässer und die Abfallbeseitigung, sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 1.7 über die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Erdgas und Telefon sowie die Entsorgung von Abwasser und Müll und unter Pkt. 2.5 über die Beseitigung des Niederschlagswassers ausreichend berücksichtigt.

Die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung sind durch die Festsetzung von Wohngebieten gewährleistet, da hier überwiegend lediglich Pkw-Verkehr zu erwarten ist.

4. Belange der sozialen Infrastruktur

Durch die Ansiedlung von Neubürgern ist in Zukunft mit der Erfordernis der Erweiterung des Kindergartens und der Grundschule zu rechnen. Eine Erweiterung der Grundschule ist bereits in Planung. Bei dem Kindergarten ist die Erweiterungsmöglichkeit ebenfalls gegeben.

V. Ergebnis der öffentlichen Auslegung im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Entwurf 3a)

Der Entwurf 3a hat im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vom 27.12.1999 bis 27.01.2000 öffentlich ausgelegt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken geäußert:

Der Beregnungsverband Lindwedel, Herr Lindwedel weist darauf hin, dass die entlang der Straße „Im Holze“ im Bereich der Wohnbauflächen vorhandene, relativ flach, (ca.60 cm) unter Gelände verlaufende Rohrleitung umgelegt werden muß. Im Zuge dieser Maßnahme sollte die an der Ecke „Sprockhofer Straße“ und „Brauner Kamp“ vorhandene Beregnungspumpe zusammen mit dort ebenfalls befindlichen, zugehörigen Trafostation ebenfalls umgelegt und außerhalb des Bebauungsplangebietes platziert werden, da durch die Benutzung der Pumpe erhebliche Geräuschmissionen verursacht werden.

Anmerkung der Planerin: Die Pumpe und die Trafostation werden auf einen Standort außerhalb des Plangebietes verlegt.

Die Bezirksregierung Lüneburg weist darauf hin, dass das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht abgeschlossen ist. Bezüglich der Änderungsfläche 20 wurden grundsätzliche Bedenken vorgetragen, die die Genehmigungsfähigkeit dieser Fläche in dieser Größenordnung in Frage stellen.

Anmerkung der Planerin: Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zur Genehmigung vor.

Der Landkreis Soltau-Fallingb.ostel weist darauf hin, dass besonders zwischen Nadelwald und geplanter Siedlung ein Brandschutzstreifen erforderlich ist.

Anmerkung der Planerin: Auf die Anlegung eines Brandschutzstreifens wird verzichtet, da es sich nicht um einen angrenzenden Wald, sondern um ein bebautes Wochenendhausgebiet handelt, welches auch als solches im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Zu Ausgleichsmaßnahmen : Neben den Pflanzenarten ist auch die Anzahl und Größe sowie die Kosten hierfür anzugeben. Ein Baum pro 1 m² ist zuviel berechnet. Ein Strauch pro 1 m² ist vertretbar.

Der Fußweg im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist als Ausgleichsmaßnahme widersprüchlich, zumal bei diesem Fußweg von einer öffentlichen Pflanzkante von mindestens 10 m ausgegangen werden muß, wenn hier die Pflanzung zusätzlich als Ausgleich anerkannt werden soll.

Anmerkung der Planerin: Der Pflanzstreifen ist mit einem Strauch je 1 m² und Baumgruppen im Abstand von 6 bis 7 m zu bepflanzen. Der Fußweg im Bereich des Pflanzstreifens entfällt.

Zur Müllabfuhr: Anlieger von Stichstraßen, die nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden können, sind zu verpflichten, die Abfallbehälter und die abzugebenden Wertstoffe in eigener Regie zu den Bereitstellungsflächen zu schaffen.

Anmerkung der Planerin: Diese Verpflichtung wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zu den Erschließungsstraßen: Weg A sollte nur als Fuß- und Radweg ausgebaut werden, da die Erschließung der anliegenden Grundstücke über diesen Weg nicht erforderlich ist. Die Beschilderung der Wege A, B und C als Einbahnstraßen bzw. Anliegerwege wird abgelehnt („Anlieger frei“ bedeutet, dass jeder durchfahren kann, der nur angibt, etwas zu suchen). Weg B sollte wie die Planstraßen I bis IV ausgebaut werden bis zum Beginn des Radweges.

Weg C sollte wie Weg B ausgebaut werden, so dass nur eine Durchfahrt für Fußgänger und Radfahrer möglich ist. Die Wege A, B und C sind dann als Sackgassen zu beschildern. Wenn beabsichtigt wird, das gesamte Plangebiet als verkehrsberuhigte Zone mit dem Zeichen 27.1 zu beschildern, sollte der Ausbau im gesamten Gebiet einschließlich der Straßen „Im Holze“, „Sprockhofer Straße“ und „Brauner Kamp“ ein geschlossenes Erscheinungsbild aufweisen.

Anmerkung der Planerin: Die ursprünglich geplanten Wege A, B und C sind jetzt als Fuß- und Radwege geplant. Die Erschließung der Grundstücke in diesem Bereich ist durch eine geänderte Parzellierung sichergestellt. Das gesamte Plangebiet wird verkehrsberuhigte Zone.

Als Bürger macht Herr Eckhard Ledder den Vorschlag, auch Grundstücksgrößen ab 650 m² anzubieten und die zulässige Dachneigung auf mindestens 25° festzusetzen, damit auch einfache Binderkonstruktionen ohne Ausbau möglich sind.

Anmerkung der Planerin: Die Grundstücksgrößen bleiben bestehen (es gibt einige Grundstücke, die ca. 650 bis 700 m² groß sind), da die Vorgabe der Gemeinde ist, im WA Grundstücke mit ca. 800 m² und im WR mit ca. 1000 m² auszuweisen. Die vorgeschriebene Dachneigung von 30° bis 48° bleibt aus gestalterischen Gründen bestehen. Auch ein unter 30° geneigtes Dach ist mit einer Binderkonstruktion preisgünstig herzustellen.

Als Bürger teilt Herr RA Uwe Killig mit, dass der **Vorentwurf vom 24.09.1999** zum Bebauungsplan Nr. 9 „Im Holze III“ von Lindwedel nicht seine Zustimmung findet und auch nicht die Zustimmung von 7 weiteren Familien, welche direkt dem geplanten Baugebiet gegenüber wohnen (Unterschriftenliste ist beigelegt).

Herr Killig führt aus, dass in der Fortschreibung des Dorfentwicklungsplanes von 1996/97 von einem „maßvollen Wachstum“ durch Eigenentwicklung und Zuwanderung zu lesen ist. Weiter befürchtet Herr Killig, dass die Planung die Straße „Im Holze“ eine Hauptstraße wie die „Hannoversche Straße“ wird.

Anmerkung der Planerin: Im Dorferneuerungsplan von August 1999 ist das neue Plangebiet als Wohnbaufläche bereits dargestellt. Die weiteren Bedenken beziehen sich offenbar auf einen Vorentwurf der Planzeichnung und nicht auf das Auslegungsexemplar.

Als Bürger regen Heide und Günther Bleis an, das an das Plangebiet angrenzende Wochenendgebiet mehr von dem geplanten Wohngebiet abzugrenzen als mit dem dort geplanten Rad- und Fußweg. Außerdem sollte der südlich des Wochenendgebietes bestehende Gehölzstreifen erhalten werden, da dieser Vögeln und Kleintieren Nistmöglichkeiten und Lebensraum bietet.

Anmerkung der Planerin: Statt der Anlegung eines Fuß- und Radweges wird der bestehende, südlich an das Wochenendhausgebiet angrenzende Gehölzstreifen als zu erhaltende Bepflanzung in einer Breite von 5,00 m in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als Bürger nimmt Herr Joachim Berg Stellung zum **Vorentwurf 3 vom 24.09.1999:**

Der Bewuchs östlich der Straße „Im Holze“ muß erhalten bleiben. Ein dahinterliegender Pflanzstreifen von 10 m Breite soll diese ortsprägende Situation noch aufwerten.

Die Erschließung der Grundstücke hinter diesem Bewuchsstreifen darf nur von den einmündenden Stichstraßen erfolgen, um die Geschlossenheit dieser Situation möglichst weitgehend zu erhalten. Nachträglich regt Herr Berg telefonisch an, dass der Grünstreifen östlich der Straße „Im Holze“ von der unteren Naturschutzbehörde begutachtet wird.

Anmerkung der Planerin:

Da Herr Berg, ebenso wie Herr Killig, für seine Stellungnahme einen Vorentwurf der Planzeichnung und nicht das Auslegungsexemplar zugrunde gelegt hat, sind die meisten Einwände nicht haltbar. Der Gehölzstreifen entlang der Straße „Im Holze“ liegt auf den geplanten privaten Wohnbauflächen. Es wird den Erwerbern dieser Grundstücke freigestellt, die vorhandene Bepflanzung zu erhalten.

Der Landkreis Soltau-Fallingb.ostel weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die östlich der Straße „Im Holze“ befindliche Feldhecke als landschaftsgliederndes Element in die Planung einzubeziehen ist. Erschließungswege durch diese Feldhecke sind auf ein zwingend erforderliches Maß zu reduzieren.

Weiterhin weist der LK SFA darauf hin, dass die ca. 150 m weiter östlich befindliche Windschutzbepflanzung in Nord- Süd-Richtung zu erhalten und in die Bauleitplanung einzubeziehen ist.

Im Rahmen der laufenden Dorferneuerung für Lindwedel ist auf vorhandene Gehölzstrukturen in der freien Landschaft besonderer Wert zu legen.

Anmerkung der Planerin: Siehe auch Anmerkung zur Stellungnahme des Herrn Berg. Der neu anzulegende Pflanzstreifen in einer Breite von 10 m bildet den neuen östlichen Ortsrand. Die ca. 150 m weiter östlich befindliche Feldhecke wird, wenn vom Standort her möglich, in diesem Pflanzstreifen einbezogen.

Als Bürger erhebt Herr Helmut Duckart folgende Anregungen und Bedenken, offenbar auch gegen den **Vorentwurf 3 vom 24.09.1999** (nicht Auslegungsexemplar):

Mit dem neuen Baugebiet wird der östliche Außenbezirk erheblich weiter nach Osten verlagert, was den geplanten Ortsmittelpunkt mit Gemeindehaus, Arztpraxen, Sparkasse usw. als Mittelpunkt in Frage stellt. Ein bevorzugter Teil des Lindwedeler Naherholungsgebietes, so Herr Duckart, wird durch die Fläche des neuen Baugebietes beansprucht. Weiter weist Herr Duckart auf den Dorfentwicklungsplan hin, in dem von einem maßvollen und qualitativen Wachstum die Rede ist.

Anmerkung der Planerin: Herr Duckart hat, ebenso wie Herr Killig und Herr Berg, einen Vorentwurf und nicht das Auslegungsexemplar für seine Stellungnahme zugrundegelegt.

VI. Ergebnis der öffentlichen Auslegung (Entwurf 3b vom 4.07.2000)

Der Entwurf 3b hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 24.07.2000 bis 25.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken geäußert:

Das Katasteramt Fallingb.ostel teilt mit, dass der Bebauungsplan nicht auf Grundlage einer Planunterlage gefertigt wurde, da die Grenzfeststellung der Flurstücke 93 und 20 noch nicht erfolgt sei.

Anmerkung der Planerin: Die Planerin hatte nachweislich eine Planunterlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan angefordert. Die fehlende Grenzfeststellung ist somit ein Versäumnis der Katasterbehörde. Nach einem Ortstermin mit Herrn Röser vom Katasteramt Soltau wurde dahingehend eine Einigung erzielt, dass jeweils ein von der Planerin im Bebauungsplan angegebenes Breitenmaß in jeder Maßkette entfällt. Somit kann das dann fehlende Maß nach der Grenzfeststellung ermittelt werden.

Die Gemeinde Wedemark weist darauf hin, dass sie bereits im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bedenken im Hinblick auf die Größe der vorgesehenen Wohnbauflächen vor dem Hintergrund der angespannten Verkehrssituation am Bahnhof Bennemühlen vorgebracht hatte. Da die Gemeinde Lindwedel außerhalb des Tarifgebietes des Großraumverkehrs Hannover liegt und weil am Bahnhof Lindwedel nicht alle Züge halten, fahren viele Lindwedeler nach Bennemühlen und nehmen von hier aus am Großraumverkehr teil. Diese Entwicklung wird sich durch die im Plangebiet entstehenden Grundstücke noch weiter verstärken.

Anmerkung der Planerin: Die derzeitige Verkehrssituation in Bennemühlen wird eindeutig durch die EXPO 2000 bestimmt, die am 31.10.2000 endet sowie durch die Situation, dass es zur Zeit nur je einen durchgehenden Zug von und nach Hannover gibt. Die Fahrgäste müssen in Bennemühlen umsteigen. Viele Benutzer der Bahn wollen sich dieses ersparen (für Lindwedeler eine Station!) und fahren daher zum Bahnhof Bennemühlen.

Im übrigen wird auf das Schreiben der Samtgemeinde Schwarmstedt vom 18.08.2000 Bezug genommen, dem sich die Gemeinde Lindwedel anschließt.

Als Bürger teilen folgende Personen ihre Anregungen und Bedenken mit (jeweils gleichlautendes Schreiben; eines dieser Schreiben wird den VA-Mitgliedern in Kopie ausgehändigt): Herr Michael Sachmann, Herr Rudi Raske, Herr Wolfgang Grote, Frau Susanne Kreft und Herr Matthias Kreft, Frau Heide Bleis, Frau Nina Sörensen und Herr Peter Sörensen, Frau Dorothee Schuldt und Herr Wilhelm Schuldt, K. und H. Pfeiderer, Frau Ute Röstermundt-Berg und Herr Joachim Berg sowie 2 Bürger ohne Absenderangabe.

Anmerkung der Planerin: Der Bebauungsplan enthält den Hinweis für die Erwerber der Grundstücke, dass es ihnen freigestellt wird, den Gehölzstreifen im Bereich ihres Grundstücks zu erhalten.

Als Bürger gibt Herr Joachim Berg eine Stellungnahme ab, die den VA-Mitgliedern als Kopie ausgehändigt wird.

Anmerkung der Planerin: Die in diesem Schreiben aufgeführten Kritikpunkte waren überwiegend bereits in der Stellungnahme des Herrn Berg vom 22.01.2000 enthalten und wurden im „Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung“ vom 25.05.2000 bereits von der Planerin kommentiert. Die übrigen Kritikpunkte wiederholen sich in o.g. „gleichlautendem Schreiben“.

Als Bürger gibt Herr Uwe Killig eine Stellungnahme ab, die den VA-Mitgliedern als Kopie ausgehändigt wird.

Anmerkung der Planerin: Die in diesem Schreiben aufgeführten Kritikpunkte waren überwiegend bereits in der Stellungnahme des Herrn Killig vom 26.01.2000 enthalten und wurden im „Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung“ vom 25.05.2000 bereits von der Planerin kommentiert.

Als Bürger gibt Herr Helmut Duckart eine Stellungnahme ab, die den VA-Mitgliedern als Kopie ausgehändigt wird.

Anmerkung der Planerin: Herr Duckart bezieht sich in seiner Stellungnahme neben einigen neuen Kritikpunkten auf seine Stellungnahme vom 24.01.2000, welche im „Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung“ vom 25.05.2000 bereits von der Planerin kommentiert wurden.

Als Bürgerin regt Frau Stefanie Woitag an, im Plangebiet „Im Holze II“ auch Blockbohlenhäuser zuzulassen (Außenwände: waagerechte Holzbohlenverschalung mit ca. 8 cm Stärke), da diese in den Baugebieten „Im Holze“ und „Im Nettelfelde“ bereits zu finden sind.

Anmerkung der Planerin: Blockbohlenhäuser vermitteln einen „rustikalen“ Eindruck, der nicht in das Dorfbild von Lindwedel passt (siehe Beispiele in o.g. Baugebieten). Die Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes „Im Holze II“ berücksichtigen weitgehend die Empfehlungen des inzwischen vorliegenden Dorferneuerungsplanes für Lindwedel, welcher bei Aufstellung der Bebauungspläne „Im Holze“ und „Im Nettelfelde“ noch nicht existierte. Trotz der Beschlussempfehlung, die Ausführung der Außenwände in Blockbohlen nicht in die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufzunehmen, hat der Rat der Gemeinde Lindwedel in seiner Sitzung am 17.10.2000 die Zulässigkeit von Blockbohlenhäusern beschlossen.

VII. Beratungen zum Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 17.10.2000 die eingegangenen Anregungen und Bedenken geprüft. Nach Abwägung wurden folgende Änderungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen:

1. Die Festsetzung Nr. 6 (Außenwände) wird um das Wort „Blockbohlenhäuser“ ergänzt.
2. In der Festsetzung Nr. 7 (Einfriedungen) wird die Zahl 80 cm durch die Zahl 100 cm ersetzt.
3. Zusätzliche Festsetzung: „Die Überhänger in der Windschutzhecke sind in den Bebauungsplan zu übernehmen und zu erhalten.“
4. Zusätzliche Festsetzung: Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft wird außerhalb des Plangebietes die Aufforstung von 3.500 m² standortheimischem Laubwald mittels städtebaulichem Vertrag mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. gesichert und Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 17.10.2000 den Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel und die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu mit den o.g. Änderungen und Ergänzungen beschlossen.

VIII. Kosten der Erschließung/ Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplanes erwirbt die Gemeinde die öffentlichen Flächen im Plangebiet und verkauft die Baugrundstücke im Namen der privaten Eigentümer an die Bauinteressenten.

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sind nicht erforderlich.

Bei den dann von der Gemeinde verfügbaren Flächen werden die Kosten durch Ablösebeiträge gedeckt. Diese Beiträge werden von der Gemeinde beim Verkauf der Baugrundstücke mit den Erwerbern vereinbart, indem diese im Rahmen der Beitragsatzungen der Gemeinde umgelegt werden.

Die Gemeinde muß die geplanten öffentlichen Straßen und Wege mit den Entwässerungsanlagen und dem Straßenbegleitgrün sowie die vorgesehenen Pkw-Parkplätze herstellen. Außerdem sind der 10,00 m breite öffentliche Pflanzstreifen, die öffentlichen Grünflächen sowie der Spielplatz durch die Gemeinde anzulegen. Der am nördlichen Rand des Plangebietes bestehende Gehölzstreifen ist als öffentliche Bepflanzungsfläche zu erhalten.

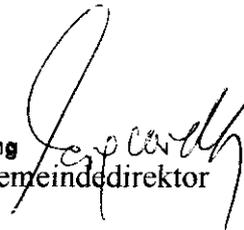
Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 24.09.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am 16.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Schwarmstedt, den 22. Feb. 2001

In Vertretung
Gemeindedirektor



2. Planunterlage

Gemeinde Lindwedel, Gemarkung Lindwedel
Liegenschaftskarte Flur 2, M. 1:1000, Stand: 2.08.1999 - Az: A 983/1999

Herausgebervermerk :

Herausgegeben von der Vermessungs- und Katasterbehörde
Soltau-Fallingbostal - Katasteramt Fallingbostal -

Erlaubnisvermerk :

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NVermKatG vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingbostal
- Katasteramt Fallingbostal - am 02.08.1999 Az.: A 983/1999

Fallingbostal, den 19.02.2001

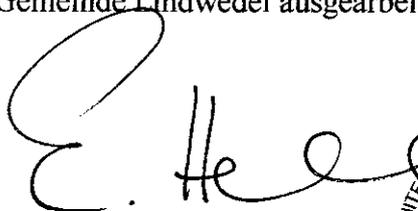
Unterschrift:




3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.9 „Im Holze II“ mit örtlicher Bauvorschrift und der zugehörigen Begründung wurde im Auftrag der Gemeinde Lindwedel ausgearbeitet von:

Evelyn Helmers Dipl.-Ing. Architektin
Mitglied AK. Nieders. EL-Nr.: 10707
Poststraße Nr. 6 Tel:05073/92090
29690 Lindwedel Fax:05073/92091



Lindwedel, den 5.02.2001



4. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu wurde vom 27.12.1999 bis 27.01.2000 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.1999 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

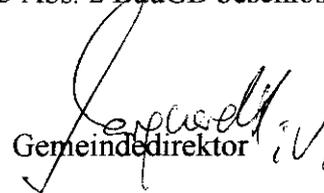
Schwarmstedt, den 22. Feb. 2001


Gemeindedirektor

5. Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 19.06.2000 die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und für den überarbeiteten Entwurf 3b des B-Planes Nr.9 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung dazu die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

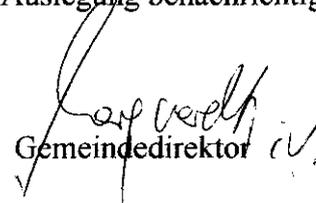
Schwarmstedt, den 22. Feb. 2001


Gemeindedirektor

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr.9 "Im Holze II" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie die Begründung dazu wurde vom 24.07.2000 bis einschließlich 25.08.2000 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2000 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

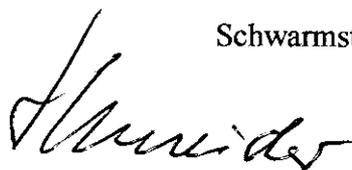
Schwarmstedt, den 17. 10. 2000

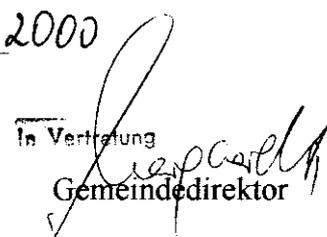

Gemeindedirektor

7. Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2000 den Bebauungsplan Nr.9 und die örtliche Bauvorschrift gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung dazu beschlossen.

Schwarmstedt, den 17. 10. 2000


Bürgermeister

In Vertretung

Gemeindedirektor



8. Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr.9 "Im Holze II" von Lindwedel ist gemäß § 12 BauGB am 24.02.2001 in der "Walsroder Zeitung" bekanntgemacht und somit rechtsverbindlich geworden.

Schwarmstedt, den 08.03.2001



Gemeindedirektor

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den 14. Okt. 2002

Gemeindedirektor

10. Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.9 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den _____

Gemeindedirektor