



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 10
3. Änderung
„Paschkeberg-Erweiterung“

Flecken Langwedel

Entwurf (Stand: 08.08.2017)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	10
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen	11
7.4	Verkehrsflächen	12
7.5	Grünflächen	13
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen	13
7.7	Immissionsschutz	13
7.8	Flächenübersicht	14
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	14
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	14
8.2	Verkehr	16
8.3	ÖPNV	17
8.4	Belange des Immissionsschutzes	17
8.5	Wirtschaft	19
8.6	Ver- und Entsorgung / Entwässerung	19
8.7	Archäologische Denkmalpflege	20
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	20
10.	SONSTIGE HINWEISE	21
11.	ABWÄGUNGSERGEBNISSE	21
11.1	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	21
11.2	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	22
11.3	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	22

Anlage I: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ in 27299 Langwedel-Etelsen, Bericht Nr. 3066.1/01, Wenker & Gesing GmbH, Stand: 31.05.2016

Anlage II: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ in 27299 Langwedel-Etelsen, Bericht Nr. 3066.1/01 vom 31.05.2016, hier: Mögliche immissionsschutztechnische Festsetzungen zur Konfliktbewältigung, Wenker & Gesing GmbH, 28.06.2016

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat des Flecken Langwedel in seiner Sitzung am 04.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Paschkeberg-Erweiterung", 3. Änderung beschlossen.

Die Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m² betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Die in der vorliegenden Änderung festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 2.682 m² (6.704 m² Fläche des Allgemeinen Wohngebietes x GRZ 0,4) und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

2. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit der vorliegenden Änderung einen innerörtlich gelegenen Standort für die Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (§ 5 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeit).

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

Somit sind sämtliche planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Dipl. - Ing. Manfred Seitz zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ befindet sich innerhalb des Ortsteils Etelsen, welcher dem Flecken Langwedel angehört. Das Plangebiet liegt nördlich der Landesstraße 158 (Bremer Straße/ Verdener Straße) bzw. südlich einer Haupteisenbahnstrecke und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 7.837 m². Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen, die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Planzeichnung.

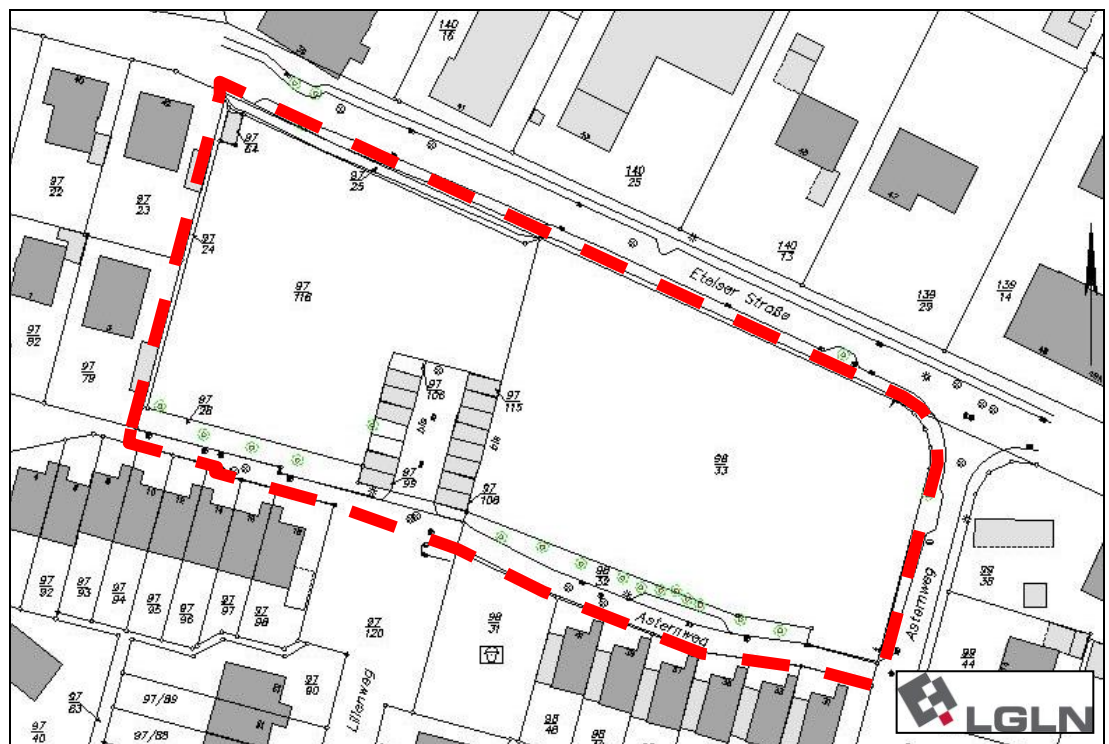


Abb. 1: Räumliche Lage des Änderungsbereiches

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Verden konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll eine wohnbauliche Entwicklung in einem Bereich planungsrechtlich ermöglicht werden, der in der Umgebung bereits schwerpunktmäßig einer Wohnnutzung unterliegt.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen** (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.02.2017) werden für das Plangebiet weiterhin keine planerischen Zielaussagen getroffen.

Der Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen enthält hingegen folgende raumordnerische Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sowie zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, die für die vorliegende Planung relevant sind:

- 1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume**
- 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**
- 1.1.01 „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige Entwicklung die Voraussetzung für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“
- 1.1.02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen
 - die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
 - die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...].
 Dabei sollen [...]
 - belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden, [...]
 - die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“
- 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
- 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**
- 2.1.04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“
- 2.1.05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“
- 2.1.06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“
- 2.1.09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.
Vorhandenen Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.“

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren.“

In den zeichnerischen Darstellungen des am 15.04.2017 in Kraft getretenen **Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Verden (RROP 2016)** ist der Ortsteil Etelsen und damit auch das Plangebiet als *zentrales Siedlungsgebiet* gekennzeichnet.

Die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen westlich und südlich des Plangebietes werden als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* dargestellt, gleichzeitig wird diese Kennzeichnung im aktuellen RROP von der Darstellung des *Vorranggebietes regional bedeutsamer Wanderweg (F = Fahrradfahren)* überlagert. Nördlich des Geltungsbereiches sind außerdem die überlagerten *Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke, Elektrischer Betrieb, Stadtbahn* und das *Vorranggebiet Bahnhof/ Haltepunkt* mit dem *Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride* dargestellt. Östlich des Plangebietes ist weiterhin ein *Vorranggebiet Leitungstrasse (220 kV)* genkennzeichnet.

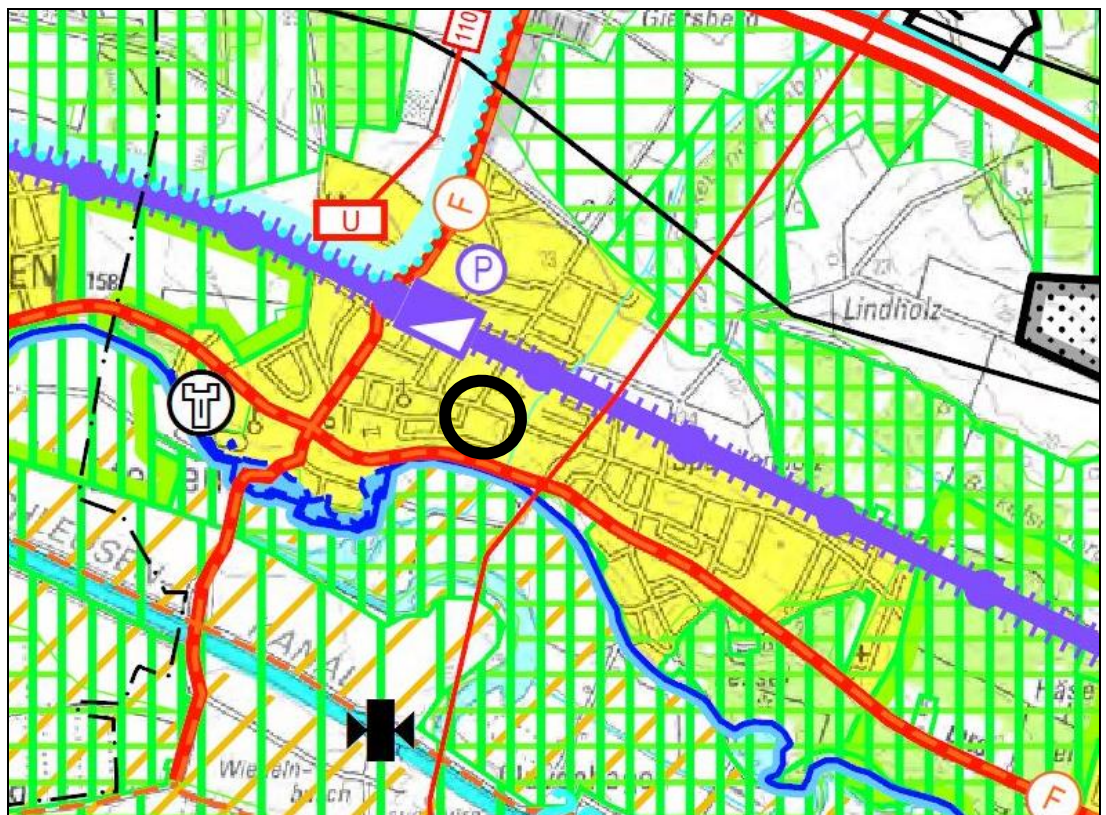


Abb. 2: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP Verden, 2016 (Plangebiet eingekreist)

Im textlichen Teil des RROP 2016 werden folgende Ziele formuliert, die aus dem LROP übernommen und konkretisiert wurden:

2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.02 „Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Im übrigen Kreisgebiet kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung erfolgen, wenn eine ÖPNV-Anbindung (Bedienungsebene 1-3, Stadtbus) gewährleistet ist.“

2.1.04 „Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels hat bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit der Ressource Fläche zu erfolgen. Der Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken.

Innenentwicklung und Baulückenschließung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von bislang unbesiedelten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich.“

2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

2.2.01 „Angebote der Daseinsvorsorge und der sozialen, kulturellen und Bildungsinfrastruktur sind vorrangig in den zentralen Siedlungsgebieten anzusiedeln und zu sichern.“

Durch die vorliegende Planung soll eine als *Mischgebiet* ausgewiesene, jedoch bereits seit vielen Jahren unbebaute Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die vormals gewünschte Mischung aus Wohn- und gewerblicher Nutzung (da in *Mischgebieten* nur in direktem Zusammenhang zulässig) konnte sich am vorliegenden Standort nicht etablieren.

Aus diesem Grund soll das Plangebiet eine Umnutzung erfahren und als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt werden. Auf diese Weise werden innerörtlich gelegene Flächen wieder in Anspruch genommen und einer Zersiedelung des Außenbereiches durch diese Form der Innenverdichtung entgegen gewirkt. Zudem wird auch die vorhandene Infrastruktur gesichert und gestärkt.

Folglich entspricht der Inhalt der vorliegenden Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in hohem Maße.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Langwedel sind das Plangebiet sowie alle seine anschließenden Flächen als *Wohnbauflächen* (W) dargestellt.

Damit steht die Darstellung im Flächennutzungsplan mit der vorliegenden Planung, welche die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) vorsieht, im Einklang. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ist erfüllt.

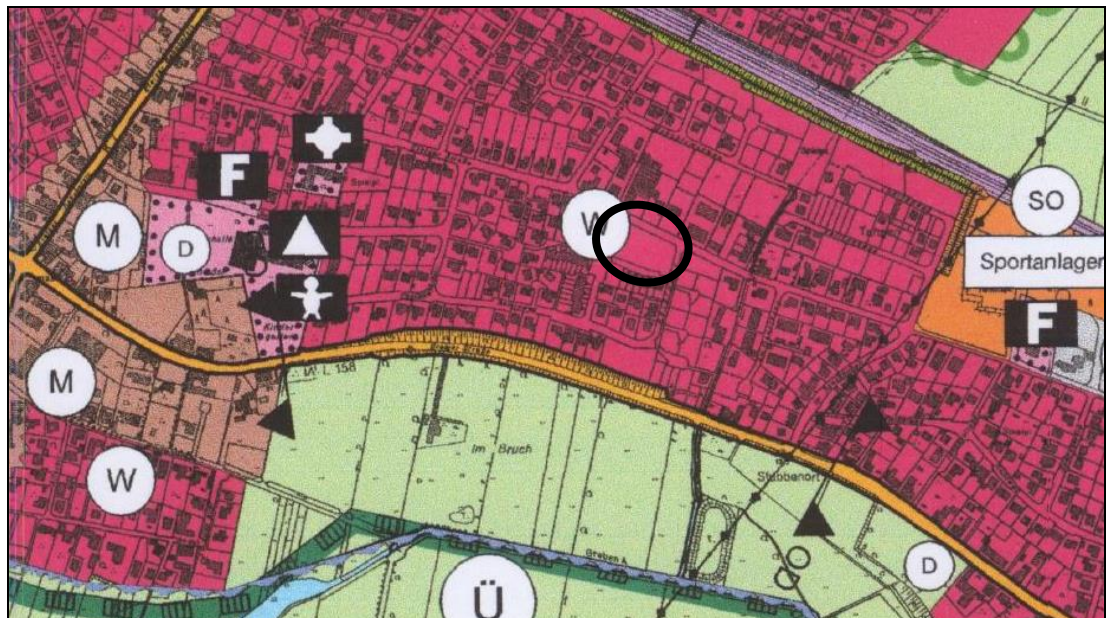


Abb. 3: Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Plangebiet eingekreist)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Da es sich im vorliegenden Fall um die 3. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, besteht für das Plangebiet aktuell verbindliches Planungsrecht.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ setzt überwiegend *Allgemeine Wohngebiete (WA)* fest. Darüber hinaus setzte er auch ein *Mischgebiet (MI)*, einige *öffentliche Grünflächen* und *Verkehrsflächen* fest.

Der Bereich, der durch die vorliegende Änderung betroffen ist, setzt ein *Mischgebiet (MI)* fest. Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass „*Wohngebäude [im Mischgebiet] gemäß § 6 Abs. 2, Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung nur in direktem Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung zulässig [sind]*“.

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird an diesem Standort bestimmt durch eine *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,3, eine *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 0,7, eine *geschlossene Bauweise* sowie die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, welche mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt ist. Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird durch *Baugrenzen* definiert, die einen Abstand zwischen 3 m und 5 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Weiterhin sind zwei *Flächen für Stellplätze oder Garagen* mit der *Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgaragen“ (GGa)* sowie eine *Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen* mit der *Zweckbestimmung „Umformstation“* Bestandteil der Festsetzungen. Im Bereich Etelser Straße/Asternweg ist das festgesetzte *Sichtdreieck „von jeder Art Nutzung über 0,80 m Höhe ab Oberkante Strasse freizuhalten“*.

Darüber hinaus sind im südlichen Teil des betroffenen Änderungsbereiches *Grünflächen* mit der *Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“* festgesetzt, welche durch *Pflanzgebote für landschaftsgebundene Bäume und Sträucher* ergänzt werden.

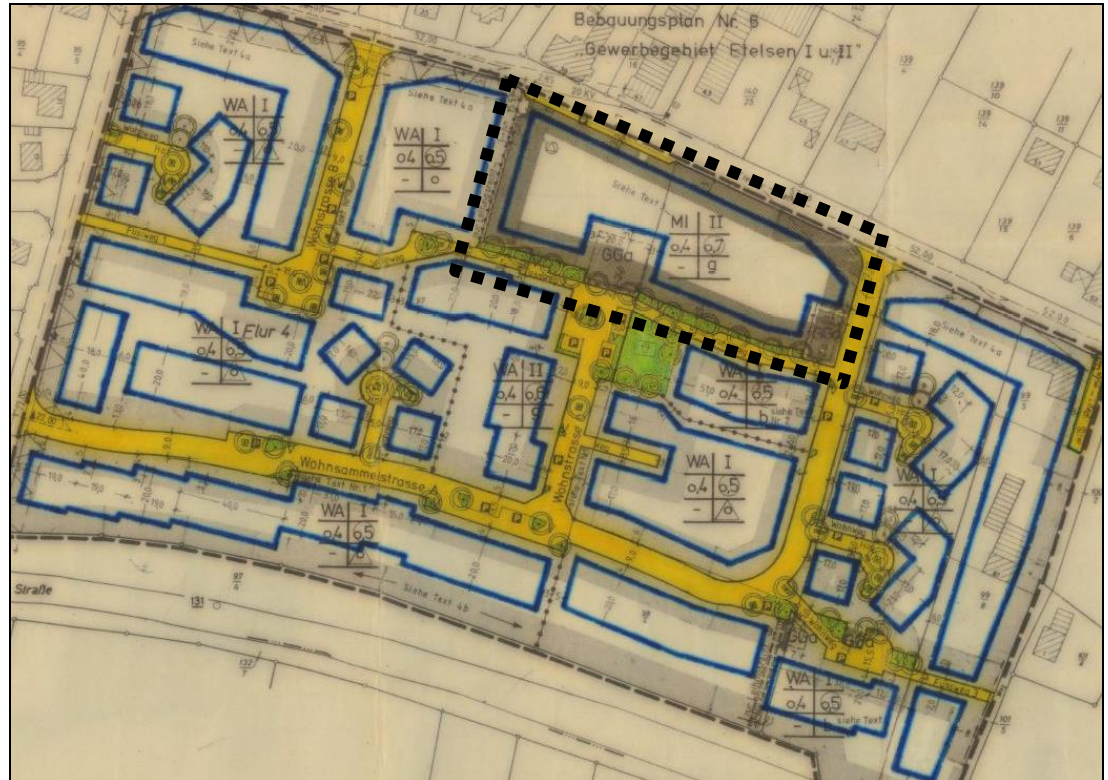


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“, Ausschnitt (Plangebiet gekennzeichnet)

Die 1. sowie 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ betreffen nicht den nun vorliegenden Änderungsbereich und sind für die vorliegende 3. Änderung somit nicht relevant.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Abgesehen vom rechtskräftigen Bebauungsplan gilt die *„Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung des Fleckens Langwedel für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ‚Paschkeberg-Erweiterung‘ vom 20.12.1983 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 18.07.1989“*. Das *Mischgebiet*, welches den Änderungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“, 3. Änderung, ausmacht, ist dabei aus dem räumlichen Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgeschlossen. Für die übrigen *Allgemeinen Wohngebiete (WA)* gelten Bauvorschriften hinsichtlich *Gebäude* (Dächer, Außenwände, Fenster und Türen und Architekturdetails), *Gebäudeanordnung* (Gruppenbildung, Gebäude ohne Gruppenzuordnung), *Antennen und Freileitungen* und *Einfriedungen der Vorgärten*.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das vorliegende Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteils Etelsen, Flecken Langwedel. Trotz einer überschaubaren Größe verfügt der Ortsteil Etelsen aufgrund seiner vorteilhaften Lage zwischen Achim und Langwedel sowie der Nähe zur Autobahn 27, über eine gute Infrastruktur.

Etelsen hat durch die Landesstraße 158 (Bremer Straße / Verdener Straße) regionale Verbindungen unter anderem nach Achim in westliche Richtung und nach Langwedel und Verden (Aller) in östliche Richtung. Darüber hinaus bietet die Landesstraße 158 Kreuzungspunkte mit zahlreichen weiteren bedeutenden Verbindungsstraßen. So lässt sich bspw. über die Kreisstraße 9 eine Verknüpfung mit der Autobahn 27 herstellen, über die auch überregionale Verbindungen bestehen.

Erschlossen wird das vorliegende Plangebiet nördlich über die bereits vorhandene Etelser Straße, östlich und südlich über den Asternweg und den ebenfalls südlich befindlichen Lilienweg, der als Anwohnerstraße bzw. Wohnweg aus roten Pflastersteinen besteht.

Die nahe Umgebung des Plangebietes zeichnet sich überwiegend durch wohnbaulich genutzte Einzel- und Doppelhäuser aus. Abweichend davon befinden sich südlich des Geltungsbereiches Reihenhäuser und eine öffentliche Stellplatzfläche, die an einen Kinderspielplatz grenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb (Metallbauunternehmen) mit größeren Gebäudekomplexen, einer grün-orangen Fassade sowie einer zur Etelser Straße hin vorgelagerten privaten Stellplatzfläche. Der Betrieb ist zur Etelser Straße eingezäunt. Das Gebäude östlich des Unternehmens wird als Ferienhaus genutzt.

Abgesehen vom Metallbaubetrieb und seinen Flächen sind die giebelständigen Gebäude in der Umgebung des Plangebietes städtebaulich prägend. Weiterhin auffällig sind die roten und weißen Fassadenfarben sowie die schwarzen bzw. roten (rotbraunen) Dacheindeckungen der Gebäude, wobei der Metallbaubetrieb auch hierbei mit den orange-grünen Fassaden- und Dachfarben optisch deutlich heraussticht.

Das Plangebiet selbst ist insgesamt etwa 7.837 m² groß und besteht überwiegend aus einer Rasenfläche, die eine versiegelte Fläche mit 16 Garagen umschließt. Etwa parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze, nördlich des Asternweges, stocken Einzelbäume, die aus Laubbäumen und Nadelgehölzen bestehen, wobei einzelne Teilflächen, insbesondere die Bereiche an den Garagen, durch Gebüsch bzw. Sträucher ergänzt werden. Der Asternweg ist ein Wohnweg, weist eine Stellplatzfläche als Parkbucht auf und wirkt im südwestlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Pflasterung mit roten (Back-)Steinen eher privat. Im

westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich an der Etelser Straße öffentliche Stellplatzmöglichkeiten.

Auf der Rasenfläche im westlichen Bereich befindet sich außerdem ein provisorisches Fußballtor, folglich hat die Fläche des Plangebietes eine Zwischennutzung erfahren.

Insgesamt ist für das Plangebiet seine zentrale Lage im Ortsteil Etelsen und die gute verkehrliche Verbindung an regionale und überregionale Straßen kennzeichnend.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Für das vorliegende Plangebiet besteht bereits seit dem 26.11.1983 verbindliches Planungsrecht, allerdings wurde bzw. wird die Fläche bis zum heutigen Tage nicht entsprechend genutzt. Darüber hinaus zeichnet sich aktuell ein hoher Wohnbedarf in den verdichteten Siedlungsbereichen und ebenso in Etelsen ab, sodass das im Ursprungsbebauungsplan als MI ausgewiesene Gebiet (*Mischgebiet*) als WA-Gebiet (*Allgemeines Wohngebiet*) festgesetzt und mit Wohnhäusern bebaut werden soll.

Die Entwicklung eines Wohnbaugebietes ist auch im Interesse des Flecken Langwedel, wobei die gewerbliche Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Aus diesem Grund wird mit der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* (WA) eine entsprechende Regelung getroffen, die vorwiegend der Wohnnutzung zugutekommen soll, die aber auch unter anderem die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe zulässt.

Darüber hinaus soll mit dem Wegfall der Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen (*Sonstige Darstellungen und Festsetzungen, GGa*) im südöstlichen Teil des Änderungsbereiches eine größere Fläche für die bauliche Nutzung des *Allgemeinen Wohngebietes* zur Verfügung gestellt werden. Da die Festsetzung nicht umgesetzt wurde und hierfür auch kein Bedarf zu sein scheint, wird die Festsetzung für entbehrlich gehalten und ist folglich kein Bestandteil der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“. Abgesehen davon kann eine Bebauung nach Landesrecht (§ 47 NBauO) nur erfolgen, wenn jeweils individuell ein Stellplatznachweis erfolgt.

Ebenso entfällt die Festsetzung des *Sichtdreiecks* am Kreuzungspunkt Asternweg / Etelser Straße, die von jeder Art Nutzung über 0,80 m Höhe ab Oberkante Straße freizuhalten war, sodass nun insgesamt mehr Fläche für die *überbaubare Grundstücksfläche* zur Verfügung steht.

Durch die Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes möchte der Flecken Langwedel daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohngrundstücke schaffen und damit den bereits bestehenden Siedlungsbereich maßvoll verdichten. Somit wird gleichzeitig dem zunehmenden Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen gewirkt.

Aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsteil Etelsen und der guten fußläufigen Erreichbarkeit unterschiedlicher Versorgungseinrichtungen sowie der Nähe zur Grundschule und zum Kindergarten Etelsen (ca. 350 m in südwestliche Richtung) ist das Plangebiet nicht nur für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet, es ist ferner für viele unterschiedliche Zielgruppen sehr attraktiv.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird im Plangebiet ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Diese Nutzungen nehmen zumeist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen folglich zusätzliche Lärmimmissionen. Sie sind am vorliegenden Standort des Siedlungsverbundes nicht gewünscht, zumal es ausreichend alternative Flächen im Gemeindegebiet gibt. Daher sind diese Betriebe nicht Bestandteil der Festsetzungen der vorliegenden Planung.

Durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden, sodass die gewerbliche Nutzung, trotz der Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes*, nicht gänzlich ausgeschlossen ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die festgesetzte *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Geschoßflächenzahl (GFZ)* sowie die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes. Die im vorliegenden Fall festgesetzte *Grundflächenzahl* von 0,4 orientiert sich an der städtebaulichen Situation der umliegenden Bebauung, somit vor allem an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ und stellt dabei gemäß § 17 BauNVO die Obergrenze für die Bestimmung der GRZ in *Allgemeinen Wohngebieten* dar. Auf diese Weise wird die Integration des Wohngebietes in den städtebaulichen Kontext gewährleistet.

Die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte GFZ von 0,7 wird, wie auch die GRZ, aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Auch die Anzahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse** wird unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, sodass weiterhin maximal zwei Vollgeschosse im Bereich des vorliegenden Plangebietes zulässig sind.

Insgesamt werden die Festsetzungen zum *Maß der baulichen Nutzung* aus dem Bebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ übernommen, sodass die Abstufung der Höhe und Dichte, zwischen Plangebiet und der angrenzenden Bebauung weiterhin unverändert bleibt und sich in das städtebauliche Gesamtgefüge einfügt.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass die Bebauung sich an die westliche, nördliche und östliche Umgebung anpasst und ein Einfügen des Plangebietes in den Siedlungszusammenhang auch in dieser Hinsicht gewährleistet werden kann.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird in der Planzeichnung durch **Baugrenzen** definiert und wurde weitgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Lediglich die Festsetzung des *Sichtdreiecks* am Kreuzungspunkt Asternweg / Etelser Straße und die Festsetzung *Gemeinschaftsgaragen (Sonstige Darstellungen und Festsetzungen, GGa)*, die im südöstlichen Teil verankert war, entfallen mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes zwecks einer besseren Ausnutzung der Flächen.

Aufgrund der geänderten Verkehrsrichtlinien seit dem Jahr 1983 können die damals geforderten Sichtdreiecke, die von jeder Art Nutzung über 0,80 m Höhe ab Oberkante Straße freizuhalten waren, an den einmündenden Straßen entfallen. Demzufolge gibt es bereits sehr viele Straßen und Einmündungen ohne Sichtdreiecke und auch im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um untergeordnete Gemeindestraßen, sodass Beeinträchtigungen durch

den Wegfall der Sichtdreiecke bzw. der entsprechenden Festsetzung und die damit einhergehende mögliche Überbauung dieser Flächen nicht zu erwarten sind.

Die *Baugrenzen* halten dabei einen verträglichen Abstand von 3,0 m zu den *Straßenverkehrsflächen*, zu den *öffentlichen Grünflächen*, der Gemeinschaftsgaragenfläche sowie zu den westlich gelegenen Nachbargrundstücken ein.

Zwecks einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind auf den **nicht überbaubaren**, straßenseitigen **Grundstücksflächen** Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze. Diese Festsetzung gilt nicht für die *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* entlang der Gemeinschaftsgaragen (Flurstücke 97/99 bis 97/115) und auch nicht für die *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* entlang des Flurstücks 97/24. Mit dieser Festsetzung soll die Straßenraumsicht nicht durch die Anlage von Garagen beeengt bzw. beeinträchtigt werden.

7.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten *Straßenverkehrsflächen* dienen der Sicherstellung der ordnungsgemäßen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sowie in Teilen auch der umgebenden Bebauung.

Der im Bestand vorhandene Asternweg, der entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Änderungsbereiches verläuft, ist im Ursprungsbebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Da hierdurch sowohl ein Teil der vorgesehenen als auch ein Teil der bestehenden Wohnnutzung verkehrlich erschlossen ist, wird die Festsetzung in die vorliegende 3. Änderung übernommen, durch die Kennzeichnung *Straßenverkehrsfläche* zeichnerisch festgesetzt und somit planungsrechtlich abgesichert.

Der Asternweg erschließt zudem eine südlich des Plangebietes im Bestand vorhandene und im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Spielplatz*“, darüber hinaus auch *öffentliche Parkflächen* sowie die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“, 3. Änderung, festgesetzte *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* mit der Zweckbestimmung „*GGa-Gemeinschaftsgaragen*“, die aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen wurde.

Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr befinden sich Parkbuchten sowohl am Asternweg als auch an der Etelser Straße. Auch diese Parkbuchten sind durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ verankert. Da innerhalb eines Plangebietes grundsätzlich eine bestimmte Anzahl an öffentlichen Stellplätzen bereit gestellt werden muss, werden diese Parkflächen auch in der vorliegenden 3. Änderung als *Straßenverkehrsflächen* festgesetzt und stehen der Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung.

Davon abgesehen wird innerhalb des *Allgemeinen Wohngebietes* eine *Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen* mit der Zweckbestimmung „*GGa-Gemeinschaftsgaragen*“ festgesetzt. Mit dieser aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommenen Festsetzung werden die bereits im Bestand vorhandenen Gemeinschaftsgaragen weiterhin rechtlich abgesichert, da sie den notwendigen Stellplatzbedarf für die Bebauung südlich des vorliegenden Plangebietes abdecken und hierfür auch sonst keine anderen Flächen zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus setzt der Ursprungsbebauungsplan eine weitere Gemeinschaftsgaragenfläche fest. Diese Festsetzung wurde jedoch nicht umgesetzt und die Garagen folglich nicht gebaut. Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung von Gemeinschaftsanlagen somit für entbehrlich erachtet, da zum einen kein

städtebauliches Erfordernis besteht und zum anderen durch Landesrecht (§ 47 NBauO) ohnehin ein individueller Stellplatznachweis zu erfolgen hat.

7.5 Grünflächen

Zwischen den Flächen des *Allgemeinen Wohngebietes* und dem südlich des Plangebietes verlaufenden Asternweg sind straßenbegleitend *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsgrün*“ festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und wertet den gesamten Straßenzug Asternweg, demnach sowohl die Bestandsbebauung als auch das nun vorliegende Plangebiet, optisch und qualitativ auf.

Innerhalb der *öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsgrün*“ ist zur Erschließung der Baugrundstücke pro Grundstück jeweils eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Infolge dieser Festsetzung wird die Erschließung der sich nördlich anschließenden Grundstücke rechtlich abgesichert.

Auf eine zeichnerische Festsetzung der Zufahrtsbereiche wurde verzichtet, so dass hiermit eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Positionierung gewahrt bleibt.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im nördlichen Bereich, an der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine *Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung „*Elektrizität*“ festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um die bestehende Umformstation bzw. die Stromversorgung insgesamt weiterhin rechtlich abzusichern.

7.7 Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Schallimmissionen durch den nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieb zu erwarten. Demzufolge wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (vgl. auch Kap. 8.3 „Belange des Immissionsschutzes“).

Entsprechend der gutachterlichen Empfehlung wird innerhalb des Plangebietes ein räumlicher Bereich gekennzeichnet (Bereich der 28 m-Linie). Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb dieser „*Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*“ (vorbelasteter Bereich) offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß TA Lärm in nördlicher Richtung zur gewerblichen Schallquelle auf dem Flurstück 140/25 (Betriebsgelände) unzulässig sind.

Ergänzend wird ausgeführt, dass bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109-1 bzw. der offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten (d. h. ohne Sichtbeziehung zu den Pkw-Stellplätzen des Gewerbebetriebes, Flurstück 140/25), auch innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche (Belastung durch Spitzenpegel hervorgerufen durch kurzzeitige Geräuschspitzen bei nächtlicher Stellplatznutzung), eine schützenswerte Bebauung erfolgen kann.

Auf diese Weise wird potentiellen Immissionskonflikten bereits auf Planungsebene begegnet.

7.8 Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	6.704 m ²
-> davon Fläche für Nebenanlagen „GGa-Gemeinschaftsgaragen“	479 m ²
Straßenverkehrsfläche	739 m ²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	378 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	16 m ²
Gesamtfläche des Plangebietes	7.837 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 4a BauGB wird entsprechend abgesehen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Bezogen auf das Schutzgut **Arten und Lebensgemeinschaften** sind innerhalb des Plangebietes, abgesehen von einer Trittrasenfläche, noch Gehölzstrukturen in Form von jüngeren Straßenbäumen vorhanden. Diese werden im Bereich des Aternweges von vereinzelt Sträuchern begleitet, die ebenfalls als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen können. Die Überplanung dieser Bestände ist gemäß § 13a BauGB zulässig und nicht gesondert kompensationspflichtig. Dennoch ist an dieser Stelle zu betonen, dass sich die genannten Bestände innerhalb der festgesetzten *öffentlichen Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsgrün*“ sowie in Bereichen der *Straßenverkehrsflächen* befinden, die unverändert in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen werden. Demzufolge bleibt der Gehölz- und Heckenbestand erhalten, so dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden.

Da für das vorliegende Plangebiet bereits geltendes Planungsrecht besteht, ist der Ausgleich für die potentielle Versiegelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ erfolgt. Darüber hinaus wird im Rahmen der 3. Änderung dieselbe *Grundflächenzahl* festgesetzt wie es im Ursprungsbebauungsplan der Fall ist, sodass das Schutzgut **Boden** keine Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bauleitplanung erfährt.

Aus diesem Grund und weil das Wasser weiterhin auf den Grundstücken versickert wird, können negative Auswirkungen auch auf die Schutzgüter **Wasser** sowie **Klima / Luft** ausgeschlossen werden.

Das **Landschaftsbild** des Plangebietes und der Umgebung wird sich im Vergleich zum aktuellen Zustand zwar verändern, jedoch lässt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ bereits Wohn- und gewerbliche Gebäude mit maximal zwei *Vollgeschossen*, einer *GRZ* von 0,4 und einer *GFZ* von 0,7 zu. Das Landschaftsbild bleibt im „Planzustand“ insofern unverändert. Die Fläche zwischen dem *Allgemeinen Wohngebiet* und dem südlich verlaufenden Aternweg wird, entsprechend den Festsetzungen des benannten Bebauungsplanes, als *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsgrün*“ festgesetzt. Somit bleibt die Grünstruktur weiterhin gesichert, obgleich die einzelnen Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Die einzige Änderung, die sich im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan ergibt und auf das Landschaftsbild einwirkt, betrifft die Gemeinschaftsgaragen an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese Festsetzung wird nicht in die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, da die südwestliche Gemeinschaftsgaragenfläche hierfür ausreichend ist. Insofern kann letztlich nicht von negativen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen werden. Wenn überhaupt kann das Landschaftsbild positiv berührt werden, da die Garagenfläche im straßennahen Bereich durch Wohnbebauung ersetzt wird und sich damit optisch in das städtebauliche Gesamtgefüge einordnet.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist hinsichtlich des **besonderen Artenschutzes** nachzuweisen, dass keine Unvereinbarkeit der Planung mit den artenschutzrechtlichen Verboten gegeben ist. Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Obgleich im vorliegenden Fall eher unwahrscheinlich, da sich im Geltungsbereich nur wenige Grün-, Gehölz- und Heckenstrukturen befinden, kann ein potentielles Vorkommen von Vögeln, die in besiedelten Bereichen auftreten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet stellt eher ein ungeeignetes Nest- und Bruthabitat für Vögel dar.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Vögel befinden sich im vorliegenden Geltungsbereich nur wenige Gehölze, die für Vögel attraktiv wären. Die Mehrzahl der Baumstämme sind nicht groß genug für die Entwicklung von Brutstätten, sodass das Plangebiet ein eher ungeeignetes Brut- und Nahrungshabitat für Vögel darstellt. Obgleich eher unwahrscheinlich, kann jedoch ein potentielles Vorkommen von Vögeln, die in besiedelten Bereichen auftreten, nicht ausgeschlossen werden. Wiesenbrüter sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes hingegen nicht zu erwarten, da diese u. a. in der Regel Fluchtdistanzen von über 300 m benötigen.

Angesichts der Festsetzung einer *öffentlichen Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“, innerhalb der sich die Mehrzahl der Gehölz- und Heckenstrukturen befindet, sowie der Tatsache, dass nur eine Zufahrt pro Grundstück in einer Breite von maximal 5,0 m zulässig ist, können die Zufahrten zu den Grundstücken voraussichtlich ohne Baumfällungen entstehen, da die Zwischenräume hierfür groß genug ausfallen.

Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, wird in die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ein Hinweis aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchzuführen sind.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

Störungsverbot

Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen, können ausgeschlossen werden, da es sich bei den potentiell vorkommenden Vögeln um Arten handelt, die regelmäßig auch im besiedelten Bereich vorkommen. Die Gehölzbestände, die voraussichtlich in ihrer Gesamtheit bestehen bleiben, sowie die künftigen Gartenflächen stellen weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Arten dar. Die festgeschriebenen Vorsorgegebote zur Vermeidung von Tötungen führen zu einer ungestörten Brut- und Jungenaufzuchtphase.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Gleichwohl davon ausgegangen wird, dass die Gehölz- und Heckenstrukturen unverändert erhalten bleiben, da sie sich überwiegend innerhalb der Bereiche befinden, die als *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsgrün*“ festgesetzt werden, kann die Beseitigung von Gehölzbeständen zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten kommen. Es kann dennoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund dieser Festsetzung sowie der Schaffung von Ersatzlebensräumen (künftige Hausgärten) auch weiterhin geeignete Habitate im Änderungsbereich zur Verfügung stehen werden, da die betroffenen Arten wenig störanfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Fortpflanzungsstätten stellen. Daher bleibt die ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Bedingt durch die derzeitigen Strukturen des Plangebietes ist das Vorkommen **besonders geschützter Arten** in der Gesamtbetrachtung zum einen unwahrscheinlich, zum anderen werden die Bereiche, auf denen sich Gehölz- und Heckenstrukturen befinden, unverändert als *öffentliche Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „*Verkehrsgrün*“ festgesetzt.

Zusammenfassend sind keine Beeinträchtigungen auf die benannten Schutzgüter durch die vorliegende Planung zu konstatieren.

8.2 Verkehr

Grundlage für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens, welches durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes initiiert wird, sind die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Entsprechend den verbindlichen Vorgaben sind im Plangebiet eine *offene Bauweise* und zwei *Vollgeschosse* bei einer *Grundflächenzahl* von 0,4 zulässig. Unter Berücksichtigung der Gesamtfläche wird somit von 13 Grundstücken und einer Doppelhausbebauung mit insgesamt 4 Wohneinheiten ausgegangen (jeweils 2 pro Vollgeschoss). Damit können voraussichtlich maximal 52 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen.

Dem niedersächsischen Durchschnitt zufolge wird der Abschätzung eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 106 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff¹ in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 370 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine Lage in einem Ortsteil, der eine gute Infrastruktur aufweist sowie über ÖPNV-Anschluss verfügt und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 65 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als

¹ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 200 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherfahrten) sowie 5 LKW-Aufkommen von 0,05 LKW je Einwohner, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 225 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 17 Pkw innerhalb einer Stunde.

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass ein moderater Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einem Wohngebiet einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Überlastungen der Gemeindestraße Etelser Straße, die als Haupterschließungsstraße den Großteil des Verkehrsaufkommens aufnimmt, sowie des weniger leistungsfähigen Anliegerweges Aternweg sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Darüber hinaus ist grundsätzlich hervorzuheben, dass die Situation für die umliegende Wohnnutzung insofern verbessert wird, als dass im Vergleich zu einem *Mischgebiet*, welches dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichrangig dienen, nun ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt wird, welches vorwiegend dem Wohnen dient. Aufgrund des Entfallens von gewerblichen Ziel- und Quellverkehren ist im Zuge der Änderung der *Art der baulichen Nutzung* von einer Abnahme des allgemein zulässigen Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Die Belange des Verkehrs werden somit positiv berührt.

8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über die in ca. 1.000 m entfernt gelegene Haltestelle „Etelsen Schloß“ an den ÖPNV angebunden (Linie 740). Der DB Haltepunkt ist ca. 700 m entfernt.

Die Belange des ÖPNV werden positiv berührt.

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich (Radius 600 m) des Bahnhofs Etelsen. Durch die dort verkehrende Linie RS1 bestehen Verbindungen in das Oberzentrum Bremen und in die Kreisstadt Verden.

Eine Bushaltestelle liegt hingegen nicht im fußläufigen Einzugsbereich. Allerdings kann in ca. 1.000 m Entfernung die Haltestelle „Etelsen Schloß“ (Linie 740) erreicht werden, sodass hierdurch auch eine Verbindung an das ÖPNV-Netz besteht.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb und der Tatsache, dass mit der Aufstellung der vorliegenden dritten Änderung eine Wohnnutzung beabsichtigt ist, können potentiell Nutzungskonflikte entstehen.

Im Vergleich zum Mischgebiet, welches im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt war, wird das Plangebiet nun als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt und ist folglich mit einem höheren Schutzanspruch verbunden. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt.

Den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung zufolge sind Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausschließlich im Nachtzeitraum und der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte zu erwarten, sodass ausschließlich die Pkw-Fahrten im Nachtzeitraum in die schalltechnischen Berechnungen eingestellt wurden (vgl. Schallgutachten S. 24).

Gemäß TA Lärm sind in *Allgemeinen Wohngebieten* nachts (22.00 – 6.00 Uhr) Immissionswerte von 40 dB(A) zulässig (ebenso verhält es sich beim Orientierungswert nach Beiblatt 1 zu DIN 18005). Im vorliegenden Fall resultieren allerdings, infolge nächtlicher kurzzeitiger Geräuschspitzen (z. B. durch das Türeinschlagen von Kraftfahrzeugen) im zentralen nördlichen Teil des Plangebietes teilweise höhere Werte, bei größeren Abständen zum Immissionsort (Parkplatz des Betriebes Klaus Wohlgemuth Metallbau GmbH) werden die Immissionspegel jedoch eingehalten (vgl. Abb. 6).

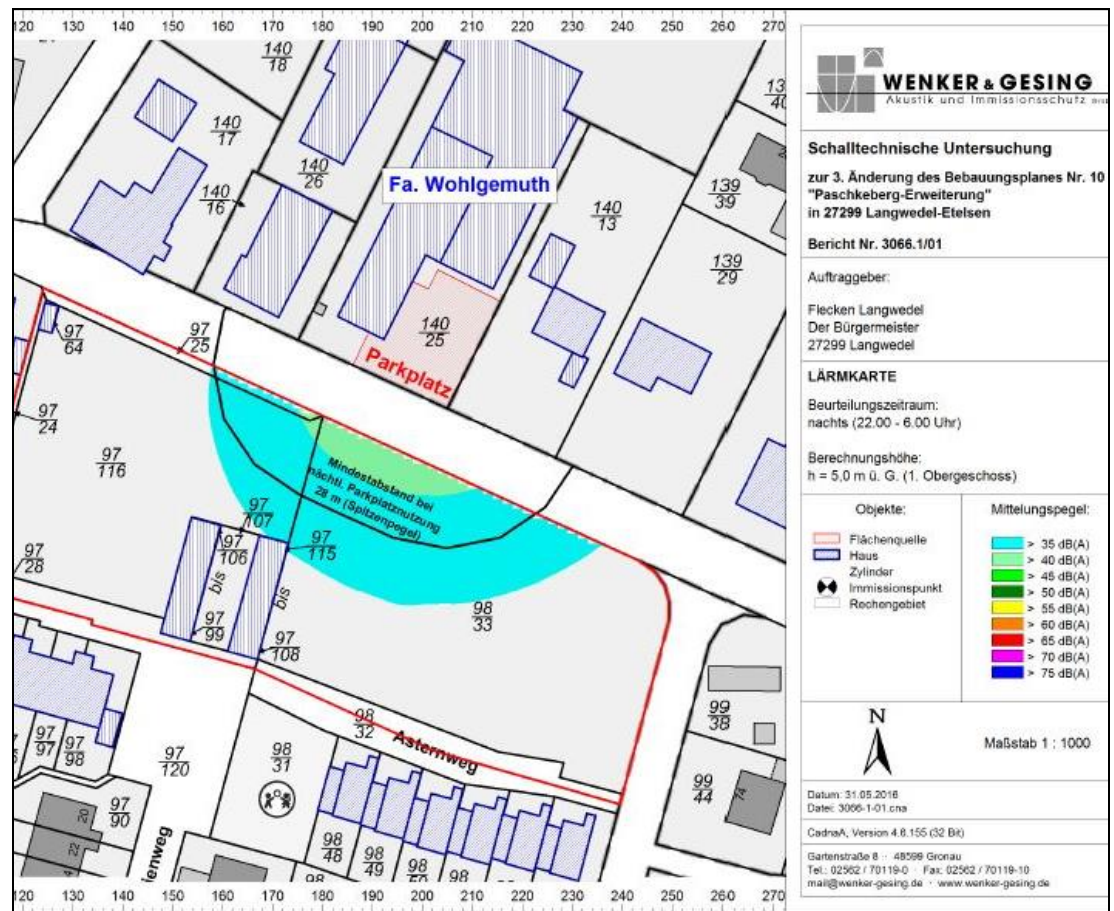


Abb. 5: Lärmkarte: Beurteilungszeitraum nachts (22.00 – 6.00 Uhr), Ausschnitt (Gutachten: Anhang 10.1)

„Gemäß Tabelle 37 der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt /10/ beträgt der Mindestabstand zwischen dem Rand eines Pkw-Parkplatzes und dem nächstgelegenen Immissionsort in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) bei nächtlicher Parkplatznutzung 28 m“ (Schalltechnische Untersuchung S. 29). Demzufolge wurde der „Überschreitungsbereich“ mit Hilfe der 28 m-Linie in der Lärmkarte gekennzeichnet.

In der ergänzenden Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung gab der Gutachter an, dass „die einschlägigen in einem allgemeinen Wohngebiet heranzuziehenden

Immissionswerte [außerhalb dieses Radius] sowohl tags als auch nachts eingehalten bzw. unterschritten [werden]“.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wird der in Rede stehende Bereich innerhalb des 28 m-Radius' (vorbelastete Bereich) als „*Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*“ festgesetzt. Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen in nördlicher Richtung unzulässig sind. Damit wird sicher gestellt, dass negative Auswirkungen auf eine Wohnnutzung vermieden werden, da bei Anordnung von schutzbedürftigen Räumen bzw. der offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten (d. h. ohne Sichtbeziehung zu den Pkw-Stellplätzen des Metallbaubetriebes), auch innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine schützenswerte Bebauung erfolgen kann. Hierdurch werden einerseits gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt, andererseits wird somit auch gewährleistet, dass der bestehende Metallbaubetrieb ohne Einschränkungen fortgeführt werden kann. Die Anforderungen an einen sachgerechten Immissionsschutz werden durch die vorliegende 3. Änderung insofern erfüllt.

8.5 Wirtschaft

Durch die Änderung der Gebietsfestsetzung des Bebauungsplanes von einem *Mischgebiet* zu einem *Allgemeinen Wohngebiet* wird die Wohnnutzung gezielt gefördert und der gewerblichen Nutzung eine untergeordnete Rolle im Plangebiet zugesprochen.

Trotz dessen sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft zu konstatieren, da dieser Standort scheinbar ungeeignet, zumindest aber in der Vergangenheit trotz bestehender planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht für eine Mischnutzung präferiert wurde. Folglich wird davon ausgegangen, dass sich auch zukünftig nichts am derzeitigen Zustand ändern wird.

Darüber hinaus sind die Voraussetzungen zur Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben weiterhin gegeben. Hinsichtlich des bestehenden Metallbaubetriebes, der sich nördlich des Plangebietes befindet, ist anzuführen, dass auch dieser nicht durch die vorliegende Planung beeinträchtigt wird. Er bleibt weiterhin uneingeschränkt gesichert. Im Ergebnis wird somit nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der wirtschaftlichen Belange ausgegangen.

8.6 Ver- und Entsorgung / Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Nahbereich des Geltungsbereiches bereits gesichert, da es sich im vorliegenden Fall um eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ handelt. Somit wird der Anschluss an diese vorhandene Infrastruktur im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen.

Mit der Festsetzung einer *Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung „*Elektrizität*“ wird die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan aufgenommen und auch in der vorliegenden 3. Änderung verbindlich festgesetzt.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers wird in der gesamten Umgebung des vorliegenden Änderungsgebietes bereits seit Jahren erfolgreich praktiziert. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser versickert bzw. verrieselt auf den jeweiligen Grundstücken und ist entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes von den Grundstückseigentümern zu beseitigen. Daher ist davon auszugehen, dass dies auch auf den in Rede stehenden Flächen möglich ist.

Darüber hinaus besteht für den vorliegenden Geltungsbereich ein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass zweifelsfrei davon ausgegangen werden kann, dass die

Erschließung bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ sicher gestellt wurde, da der Nachweis einer gesicherten Entwässerung grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen ist.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung erfolgen über den Trinkwasserverband Verden.

Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Verden sichergestellt.

8.7 Archäologische Denkmalpflege

Von Seite der Kreisarchäologie kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ein größeres Bodendenkmal im Plangebiet befindet, da in der Nähe eine Abfallgrube aus der vorrömischen Eisenzeit ausgegraben worden ist.

Daher werden in Zusammenarbeit mit der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Verden Prospektionen / Probegrabungen vor den Bauarbeiten durchgeführt, um abschließend Aufschluss über das mögliche Vorhandensein eines Bodendenkmals zu erlangen. Ergänzend weist ein nachrichtlicher Hinweis im vorliegenden Bebauungsplan auf die Meldepflicht von Bodenfunden hin.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Verden unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Aufgrund der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hinsichtlich geschützter Tierarten sind Bestandsgebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen zur Zeit der Wochenstubenbildung von geschützten Fledermausarten (Mai und Juni) daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte

Fledermausarten anwesend sind. Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Nestern geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

10. SONSTIGE HINWEISE

Passive Schallschutzmaßnahmen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Die DIN 4109 ist auch im Bauamt der Gemeinde Langwedel, Große Straße 1, 27299 Langwedel während der Öffnungszeiten einsehbar.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, nach § 48 des BImSchG) als Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen, vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5) ist ebenfalls im Bauamt der Gemeinde Langwedel, Große Straße 1, 27299 Langwedel während der Öffnungszeiten einsehbar.

11. ABWÄGUNGSERGEBNISSE

11.1 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

1) Landkreis Verden vom 21.04.2017

- a) Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 4 zum Immissionsschutz und die Ausführungen in der Begründung zu konkretisieren, wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 und die Begründung wurden überarbeitet.
- b) Der Anregung, die Themen Entwässerung, Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Reinigungsleistung aus naturschutzfachlicher Sicht zu ergänzen, wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- c) Der Anregung, beim Thema „Artenschutz“ die Artengruppe „Vögel“ zu konkretisieren, wurde gefolgt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Auf der Planunterlage erfolgte ein zusätzlicher Hinweis auf den Artenschutz.
- d) Der Hinweis auf ein mögliches archäologisches Bodendenkmal wurde zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine archäologische Probegrabung. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
- e) Die Anregung aus Sicht der Wirtschaftsförderung, den durch den Gewerbebetrieb vorbelasteten Bereich in der Planzeichnung eindeutig darzustellen, wurde dahingehend berücksichtigt, dass dieser Bereich als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ festgesetzt wurde.

2) Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 13.04.2017

- a) Die Hinweise, dass der bestehende Metallbaubetrieb durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, die Arbeits- und Ausbildungsplätze weiterhin gesichert und die nachbarschaftlichen Belange gewahrt bleiben müssen, wurden zur Kenntnis genommen.
- b) Die Anregung, den durch den Gewerbebetrieb vorbelasteten Bereich in der Planzeichnung eindeutig darzustellen, wurde dahingehend berücksichtigt, dass dieser Bereich als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" festgesetzt wurde. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde entsprechend überarbeitet.

3) Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle vom 04.04.2017

Die erheblichen Bedenken gegen die Änderung des Mischgebietes (MI) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wurden als unbegründet zurückgewiesen.

4) LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.03.2017

Der Hinweis auf eine eventuelle Kampfmittelbelastung im Planungsbereich wurde zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine kostenpflichtige Luftbildauswertung.

5) VBN vom 04.04.2017

Der Anregung, die Aussagen zum Öffentlichen Personennahverkehr in der Begründung zu ändern, wurde gefolgt.

11.2 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) fand am 18.05.2017 statt. Hier sind keine Anregungen vorgebracht worden.

11.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage des Flecken Langwedel
ausgearbeitet:

Bremen, den 08.08.2017

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Langwedel, den

.....

(Brandt)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

Die Begründung hat gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis
zusammen mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“, 3.
Änderung, öffentlich ausgelegen.

Langwedel, den

.....

(Brandt)
Bürgermeister

Anlage I: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ in 27299 Langwedel-Etelsen, Bericht Nr. 3066.1/01, Wenker & Gesing GmbH, Stand: 31.05.2016

Anlage II: Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Paschkeberg-Erweiterung“ in 27299 Langwedel-Etelsen, Bericht Nr. 3066.1/01 vom 31.05.2016, hier: Mögliche immissionsschutztechnische Festsetzungen zur Konfliktbewältigung, Wenker & Gesing GmbH, 28.06.2016