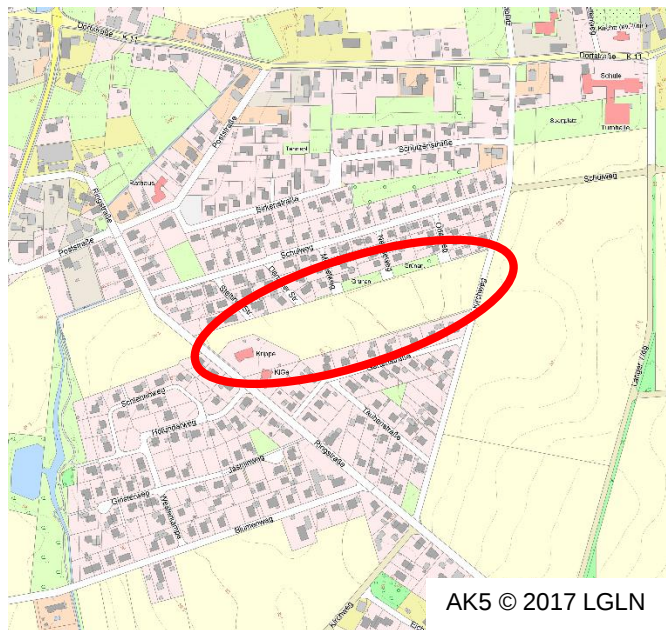




**Gemeinde
Schwaförden**

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 11 „Im Südfeld“



AK5 © 2017 LGLN

**Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB**

ABSCHRIFT

Proj. Nr.:
Datum:

217329
2018-08-29

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines.....	4
2	Verfahren	4
3	Geltungsbereich.....	5
3.1	Lage und Abgrenzung	5
3.2	Bestand.....	6
3.2.1	Immissionen	6
3.2.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7
4	Planungsvorgaben	7
4.1	Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung.....	7
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm	7
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	8
4.1.3	Fazit	9
4.2	Örtliche Planungen.....	10
4.2.1	Flächennutzungsplan	10
4.2.2	Bebauungsplan	11
5	Städtebauliches Konzept.....	11
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Bauweise und Baugrenzen.....	17
6.4	Verkehrsflächen	17
6.4.1	Straßenverkehrsflächen	17
6.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg	17
6.5	Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Regenrückhaltebecken.....	18
7	Städtebauliche Daten.....	18
8	Ver- und Entsorgung	18
8.1	Versorgung.....	19
8.1.1	Löschwasserversorgung	19
8.1.2	Trinkwasserversorgung	19
8.1.3	Stromversorgung.....	19
8.1.4	Gasversorgung.....	19
8.1.5	Fernmeldenetz	19
8.2	Entsorgung.....	19
8.2.1	Oberflächenentwässerung.....	19
8.2.2	Schmutzwasserentsorgung	20
8.2.3	Abfallentsorgung	20
9	Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz.....	20

10	Hinweise	21
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	21

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag, IPW 2018-01-24
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung, IPW 2018-05-24
- Gutachtliche Prüfung der Geruchsvorbelastung, Ilse Thamm - ö. b. v. Sachverständige für Emissionen und Immissionen 2018-08-13

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2018-08-29
Proj.-Nr. 217329

Dipl. Ing. (FH) Monika Dralle

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Im Südfeld“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Schwaförden zu erweitern und neues Wohnbauland auszuweisen. In den bestehenden Baugebieten bzw. im Innenbereich von Schwaförden stehen kaum noch freie Grundstücke zur Verfügung. Daher sollen weitere Wohnbauflächen bereitgestellt werden, um dem bestehenden und zukünftigen Bedarf nachkommen zu können. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er inmitten des Siedlungsbereiches von Schwaförden liegt und damit eine Nachverdichtung im Innenbereich ermöglicht. Im Norden, Süden und Westen grenzen bestehende Wohngebiete an.

Soziale, kulturelle und technische Infrastruktureinrichtungen sind in Schwaförden in ausreichendem Maße vorhanden, so dass der Zuwachs an Einwohnern durch die vorhandene Infrastruktur gedeckt werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schwaförden gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreis der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparen den Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Schwaförden hat am 21.03.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 „Im Südfeld“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung im Ortskern von Schwaförden. Es ist damit als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a (1) Satz 1 BauGB zu qualifizieren.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 qm festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens festgesetzt.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines europäischen Vogelschutzgebietes bestehen, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

3.2 Bestand

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche ohne nennenswerten Baumbestand dar.

Im Westen befinden sich die Grundstücke einer Kinderkrippe und eines Kindergartens. Die Freiflächen unterliegen einer gärtnerischen Nutzung mit Gehölzbestand bzw. werden als Spielflächen mit entsprechenden Spielgeräten genutzt.



Luftbild mit Geltungsbereich (Luftbild © 2017 LGLN, unmaßstäblich)

3.2.1 Immissionen

Vorbelastung durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Gemäß „Gutachtlicher Prüfung der Geruchsvorbelastung“ (Ilse Thamm, Schwaförden Aug. 2018) halten alle tierhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe die zur Vorsorge vor Belästigung der umliegenden betriebsfremden Wohnhäuser durch Geruch notwendigen Mindestabstände zum Plangebiet ein. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten möglich ist, ohne dass es zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeiten kommt, da die vorhandenen Wohn- und Dorfgebiete die begrenzenden Faktoren sein werden.

Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen

Das Plangebiet ist umgeben von vorhandenen Wohngebieten, an die sich z. T. Misch- und Dorfgebiete anschließen. Innerhalb dieser durch Flächennutzungsplan ausgewiesenen bzw. verbindlich in Bebauungsplänen festgesetzten Gebiete sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern wird nicht von Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen des Fortbestands für ggf. bereits ansässige Gewerbebetriebe durch die

Nachverdichtung der bisher unbebauten Fläche im Innenbereich von Schwaförden ausgegangen.

3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet liegt nur am Rande des fußläufigen Einzugsbereiches (Radius 600 m) der Haltestelle „Hauptstraße“ in Schwaförden. Teile des Gebietes sind damit fußläufig nicht an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Durch die an der Haltestelle u. a. verkehrende Linie 123, können neben dem Mittelzentrum Sulingen über eine Umsteigeverbindung in Bassum auch Züge nach Bremen bzw. Osnabrück erreicht werden.

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Landes- und Regionalplanung

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt Schwaförden zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Des Weiteren sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Eine Entwicklung soll darüber hinaus gefördert werden, um u. a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft sollen verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden. Sie sollen als Orte mit großer Lebensqualität erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden. Die Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens sollen in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitgestellt werden (vgl. Pkt. 1.1 07 LROP).

Gemäß LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbetonte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche sowie die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

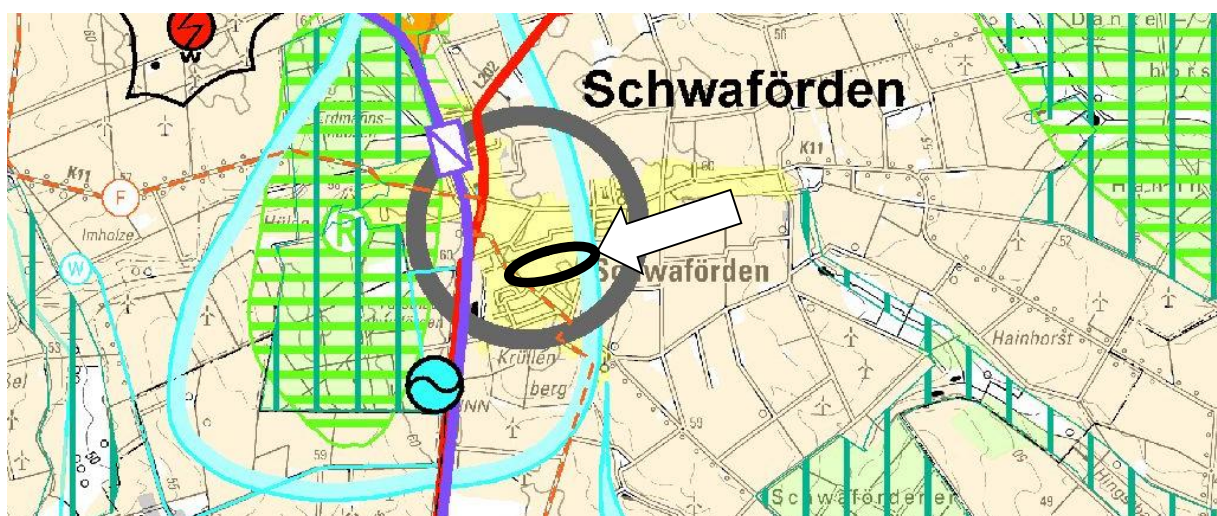
4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Diepholz sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u. a. die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Dabei sollen u. a. die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

Der Landkreis soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch u. a. mit dem Ziel begleiten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft im Sinne eines nachhaltigen Landmanagements zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten (s. Pkt. 1.1 RROP)

Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als zentrale Siedlungsbereiche räumlich näher festgelegten zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. Hierbei soll dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum, dem demographischen Wandel, den gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- und die soziale Infrastruktur sowie den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum Rechnung getragen werden (s. Pkt. 2.1 RROP).

Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten werden. Zudem sollen naturbentonnte Bereiche ausgespart und die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden (s. Pkt. 3.1.1 RROP).



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Diepholz 2016 (unmaßstäblich)

Im System der zentralen Orte ist Schwaförden als Grundzentrum festgelegt. Danach sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Gemäß zeichnerischer Darstellung des RROP liegt das Plangebiet

innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Schwaförden. Städtebauliche Entwicklungen sowie die Sicherung der zentralörtlichen Funktionen soll sich auf diese Gebiete konzentrieren (s. Pkt. 2.2 01, 02 RROP).

Westlich des Plangebietes verläuft ein regional bedeutsamer Fernradweg, der als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“ festgelegt ist. Die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft sollen in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden (s. Pkt. 3.2.4 03 RROP).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Grundlage für die Festlegung sind die derzeit bekannten, auf hydrogeologischen Gutachten basierenden Abgrenzungen von Einzugsgebieten von Grundwasservorkommen, die entweder zu Trinkwasserzwecken genutzt werden oder die als Gebiete zur Trinkwassergewinnung geeignet und nachhaltig zu sichern sind (s. Pkt. 3.2.5 09 RROP).

4.1.3 Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuen Wohnbaugrundstücken geschaffen.

Schwaförden ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Schwaförden. Mit der Planung wird somit dem Ziel des RROP entsprochen, Siedlungsentwicklungen vorrangig auf die als zentrale Siedlungsbereiche räumlich näher festgelegten zentralen Orte zu lenken.

In der Gemeinde Schwaförden besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Einzelhausbebauung, die im Siedlungsbereich von Schwaförden derzeit nicht gedeckt werden kann. Es ist daher die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen ist die Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich von Schwaförden. Er grenzt allseits an den bereits bebauten Siedlungsbereich von Schwaförden bzw. an vorhandene Verkehrsinfrastruktur an. Bei der Planung handelt es sich damit um ein Vorhaben der Innenentwicklung, das der Nachverdichtung dient.

Die Flächen können über bereits bestehende Straßen erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wird. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden bei der Planung berücksichtigt. Schwaförden wird als Ort mit Lebensqualität erhalten und die optimale Nutzung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Da es sich um eine Planung der Innenentwicklung handelt, wird auch kein großer unzerschnittener und von Lärm unbeeinträchtigter Raum in Anspruch genommen. Es handelt sich vielmehr um eine isoliert und von Bebauung umgrenzt liegende Fläche im Innenbereich.

Die vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwaförden bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

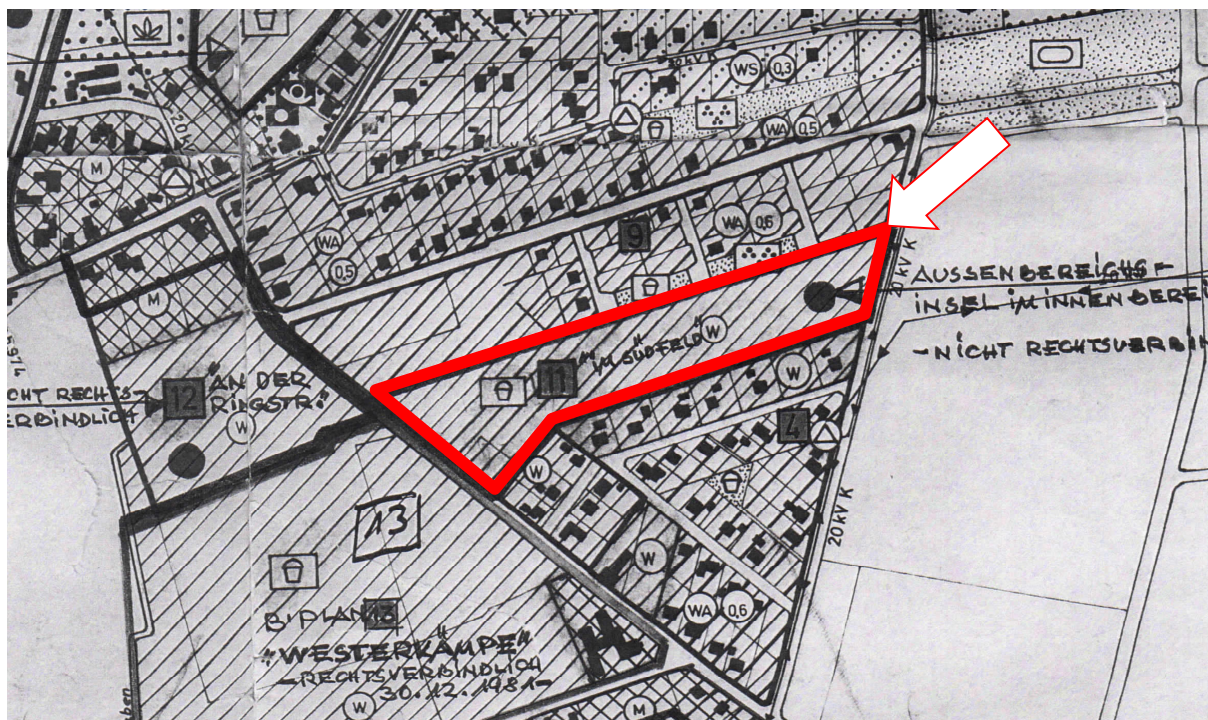
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden und Osten über die bestehenden Straßen. Damit wird die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Auswirkungen auf den westlich verlaufenden Fernradweg haben. Die Vorgaben für das Trinkwassergewinnungsgebiet werden bei den Planungen beachtet.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwaförden stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet im Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.



Auszug aus dem wirksamen F-Plan der Gemeinde Schwaförden mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Im Westen grenzt unmittelbar der Geltungsbereich der seit dem 16.10.1981 rechtskräftigen 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Westerkämpe“ an. Hierin sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Norden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 16.12.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schulweg“ an. Hierin sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Im Süden grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des seit dem 24.06.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 „Krüllenberg“ an. Hierin sind allgemeine Wohngebiete und Dorfgebiete festgesetzt.

5 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Planungsziel für das Baugebiet „Im Südfeld“ ist es, inmitten des bebauten Siedlungsbereiches von Schwaförden ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu entwickeln, dass sich in die bestehenden Strukturen im Umfeld einfügt.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen und Nichtverfügbarkeit von Grundstücken war es der Gemeinde bisher nicht möglich diese etwa 3,5 ha große Siedlungslücke im Innenbereich von Schwaförden zu schließen. Die angrenzenden Baugebiete stammen aus den 1960/1970 Jahren bzw. aus dem Jahr 2000.

Um den Bedarf an Kinderkrippen/-gartenplätzen in der Samtgemeinde zu decken, konnten in den letzten Jahren der Bau einer Kindergrippe sowie eines Kindergartens im Westen des Plangebietes realisiert werden. Diese Grundstücke werden zur planungsrechtlichen Sicherung in die Planung einbezogen.

Auf den verbleibenden, derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, soll nun der Bedarf an weiteren Wohnbaugrundstücken gedeckt werden.

Die Führung der inneren Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und Erschließung in den angrenzenden Bereichen. Die Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden und/oder Westen ist überwiegend möglich.

Entsprechend der Nachfrage und in Ablehnung an die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Schwaförden werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke zwischen rd. 600 qm bis 800 qm nachgefragt. Anstelle der Einfamilienhäuser können auf den Baugrundstücken auch Doppelhäuser errichtet werden, wodurch eine leichte Verdichtung erzielt werden kann.

Eine ggf. erforderlich werdende Erweiterung der Kinderkrippe ist durch eine geringfügige Anpassung der Parzellierung auf den angrenzenden Baugrundstücken in Richtung Norden/Nordosten möglich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend von der Gemeindestraße „Kirchweg“ aus sowie durch Anschluss an die nördlich bestehende „Danziger Straße“. Einzelne Grundstücke können auch über die im Norden an das Plangebiet grenzenden Wohnstraßen „Oderweg“, „Neisseweg“, „Memelweg“ und „Stettiner Straße“ erschlossen werden.

Die Planstraßen innerhalb des Gebietes können sowohl als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg ausgebaut, als auch als Tempo-30-Zonen ausgewiesen werden. Durch die Straßenführung wird gebietsfremder Durchgangsverkehr weitgehend ausgeschlossen. Der geplante Wendeplatz ist mit einem Durchmesser von 18 m so dimensioniert, dass ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne Rangieren wenden kann.

Der Verlauf der Fuß- und Radwege greift die vorhandenen Wegebeziehungen im Plangebiet auf. Sie vernetzen das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungsbereichen und tragen damit zu einer hohen Wohnqualität bei.

Die separaten Fuß-/Radwege stellen - insbesondere für Schul-/Kindergartenkinder - eine sichere Alternative zur Benutzung der Erschließungsstraßen dar. Darüber hinaus dienen die Fuß- und Radwege teilweise auch als erforderliche Not- und Rettungswege z. B. für Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge und zur Erschließung einzelner Grundstücke.

Die Telekommunikations-, Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt.

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Dieser Mehrabfluss ist zwischenzuspeichern und darf nur gedrosselt in das Vorflutsystem eingeleitet werden.

Gemäß Versickerungsnachweis (IPW 2017) lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum bzw. nicht zu.

Geplant ist, das anfallende Niederschlagswasser in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln. Ein geeigneter Standort befindet sich im Westen, nördlich der Kinderkrippe. Daher ist in diesem Bereich und alternativ außerhalb des Plangebietes auf der westlich der „Ringstraße“ vorhandenen Freifläche der Beckenstandort geplant. Nach einer ersten überschlägigen Berechnung unter der Annahme, dass für das zukünftige Wohngebiet eine Grundflächenzahl von $0,3 + 50 \% \text{ Überschreitung} = 0,45$ festgesetzt wird, ist für das Regenrückhaltebecken eine Fläche von etwa 2.000 qm vorzuhalten. Die Drosselabflüsse werden jeweils in naheliegende offene Vorfluter eingeleitet.

Für eine umweltspezifische Bestandsaufnahme und Bewertung des Plangebietes wird ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung erstellt.

Auf Grundlage der vorgenannten Planungsziele wurden alternative Bebauungs- und Erschließungsvorschläge erarbeitet. Die Alternativüberlegungen beziehen sich insbesondere auf die innere Erschließung und die sich daraus ergebenden Parzellierungsmöglichkeiten der Grundstücksflächen.

Die Planungsvarianten A, B und C zeigen die Gestaltungsmöglichkeiten für das Plangebiet beispielhaft auf und bilden die Grundlage für weitere Verfahrensschritte.

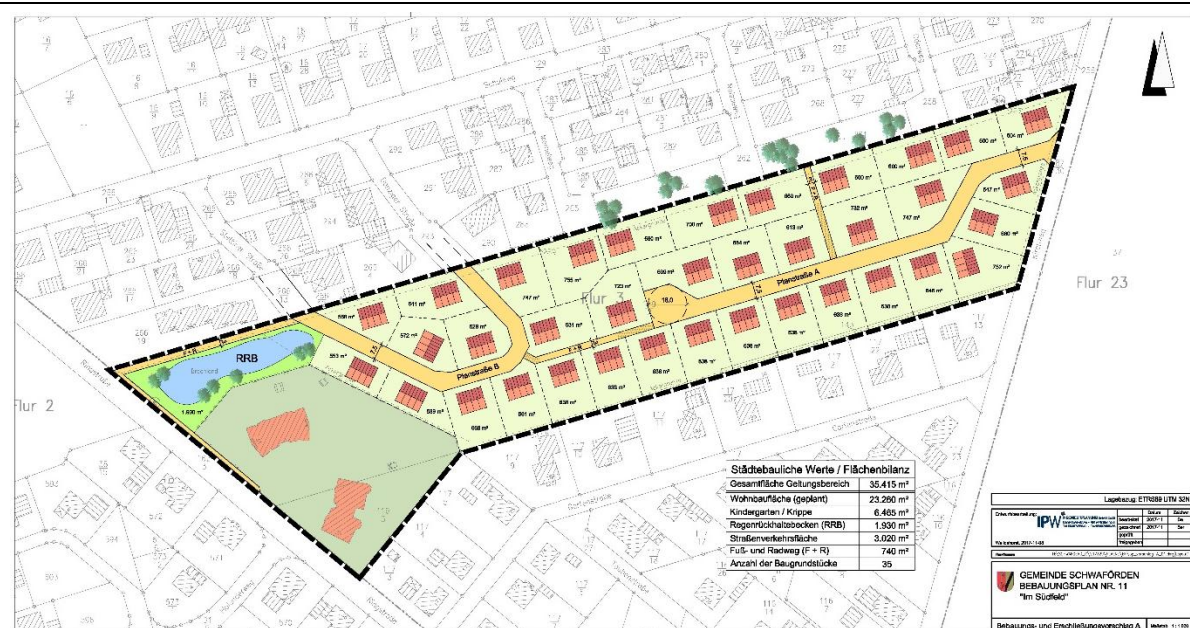
Bebauungs- und Erschließungsvorschlag A

Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Erschließung durch zentrale „Planstraße A“ mit Wendeplatz
- Erschließung durch Verbindung der vorhandenen Gemeindestraßen „Danziger Straße“ und „Stettiner Straße“ (Planstraße B)
- Grünfläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes

Städtebauliche Werte:

- Nettobauland: 23.260 qm
- Straßenverkehrsflächen: 3.760 qm
- Grünfläche/Regenrückhaltebecken: 1.930 qm
- Anzahl der Baugrundstücke: 35



Vorteile:

- reiner Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radwegevernetzung mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen sowie in Richtung Krippe/Kiga

Nachteile:

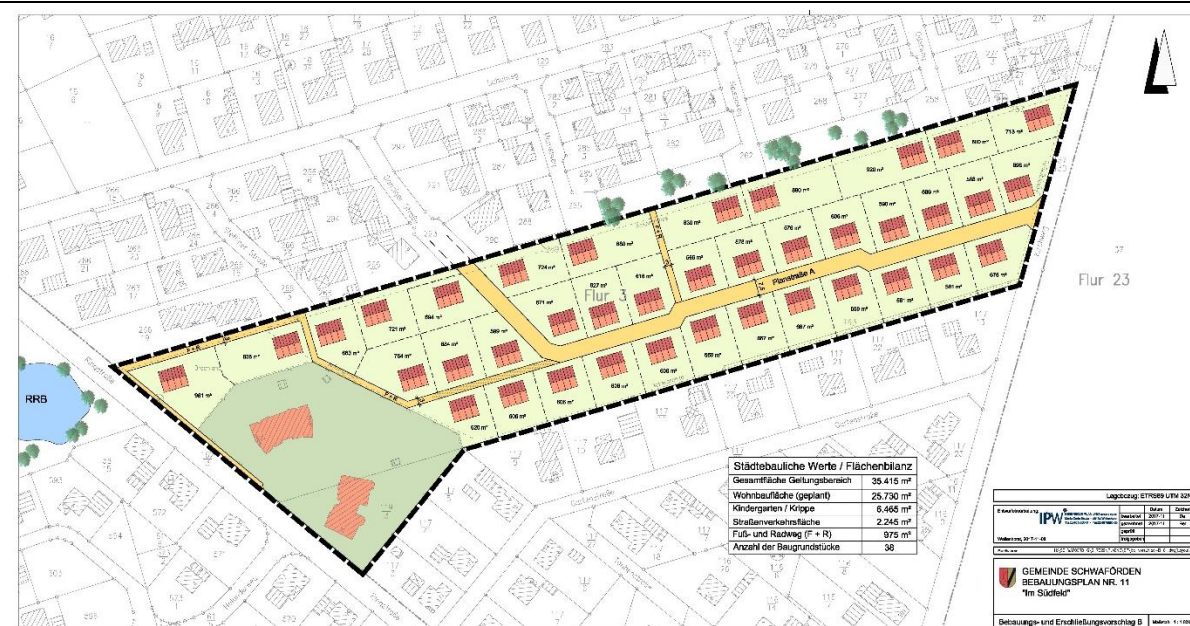
- aufwendigere Erschließungsform
- mögliche Lärmbelästigung durch wendende Fahrzeuge
- tlw. Doppelnutzung der Fuß- und Radwege zur Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke
- Eigentümer rückwärtiger Grundstücke müssen Abfallbehälter an die nächstmögliche Sammelstelle bringen

Bebauungs- und Erschließungsvorschlag B**Konzeptionelle Hauptmerkmale:**

- Erschließung durch zentrale „Planstraße A“ mit Anschluss an vorhandene Erschließungsflächen
- Grünfläche für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes

Städtebauliche Werte:

- Nettobauland: 25.730 qm
- Straßenverkehrsflächen: 3.220 qm
- Anzahl der Baugrundstücke: 38

**Vorteile:**

- reiner Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr
- höchstmögliche Ausnutzung für eine Neubebauung durch „Auslagerung des RRB“
- Fuß- und Radwegevernetzung mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen sowie in Richtung Krippe/Kiga
- durch Gebäudeausrichtung passive Solarenergienutzung möglich

Nachteile:

- aufwendigere Erschließungsform
- tlw. Doppelnutzung der Fuß- und Radwege zur Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke
- Eigentümer rückwärtiger Grundstücke müssen Abfallbehälter an die nächstmögliche Sammelstelle bringen

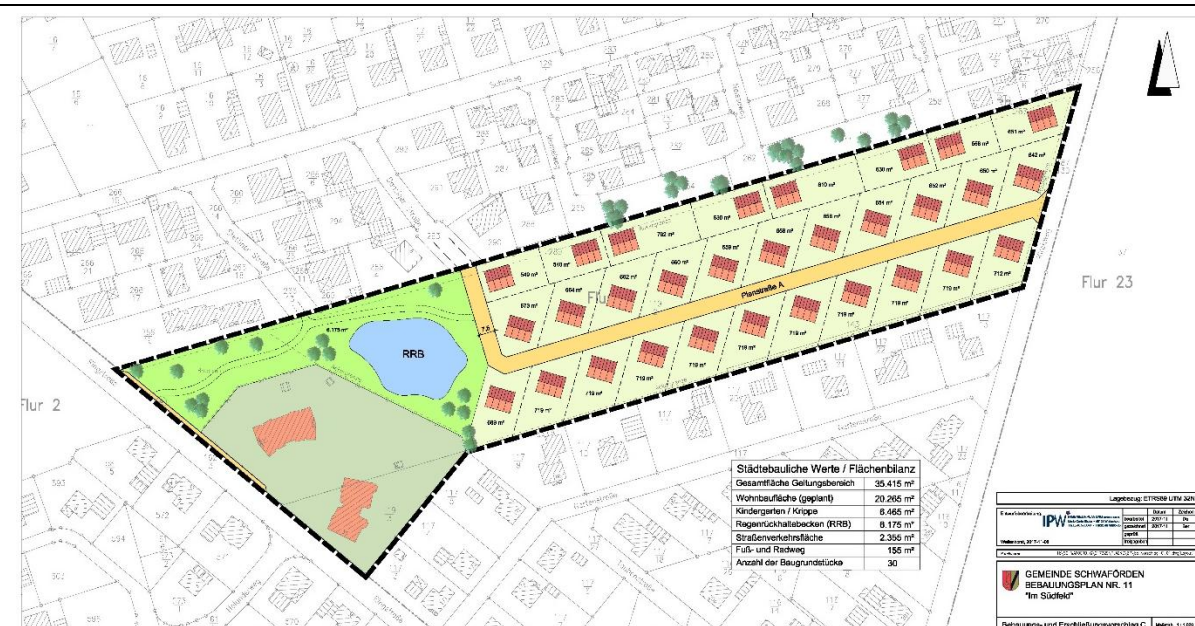
Bebauungs- und Erschließungsvorschlag C

Konzeptionelle Hauptmerkmale:

- Erschließung durch zentrale „Planstraße A“ mit Anschluss an vorhandene Erschließungsflächen
- Grünfläche u. a. für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens und für die Nutzung zur „Naherholung“ (parkähnliche Strukturen, die zum Aufenthalt einladen) im Westen des Plangebietes

Städtebauliche Werte:

- Nettobauland: 20.265 qm
- Straßenverkehrsflächen: 2.510 qm
- Grünfläche/Regenrückhaltebecken: 6.175 qm
- Anzahl der Baugrundstücke: 30



Vorteile:

- reiner Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr
- sparsame Erschließungsform
- gute verkehrliche Übersicht
- durch Gebäudeausrichtung passive Solarenergienutzung möglich
- hohe Aufenthaltsqualität durch großzügige Grünfläche -> hohe ökologische Qualität innerhalb des Gebietes

Nachteile:

- weniger Baugrundstücke durch relativ hohen Grünflächenanteil
- Folgekosten für die Grünflächenunterhaltung

Fazit

Die aufgezeigten städtebaulichen Bebauungs- und Erschließungsvarianten machen deutlich, dass hier ein qualitätsvolles Wohnquartier zur Nachverdichtung des Siedlungsbereiches von Schwaförden entwickelt werden kann, welches die örtlichen Gegebenheiten aufgreift. Eine wirtschaftliche Erschließung ist realisierbar.

Nach eingehender Prüfung hat der Rat der Gemeinde Schwaförden beschlossen, auf Grundlage der Planungsvariante A den Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen. Insbesondere die Tatsache, dass kein Durchfahrtsverkehr möglich ist sowie die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes sprachen für die Planungsvariante A.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Schwaförden nachzukommen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes soll hauptsächlich familiengerechter Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Um ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erlaubt. Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...). Die ausgeschlossenen Nutzungen sollen sich daher besser in zentraleren bzw. anderen Ortsbereichen ansiedeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Firsthöhe (FH) getroffen.

Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung liegt unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Damit fügt sich das innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Plangebiet in das ländlich-dörflich geprägte Umfeld ein und gewährleistet einen für Schwaförden typischen, relativ hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet zu 45 % versiegelt werden.

Als Höhenmaß ist für das gesamte Plangebiet eine 2-geschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Damit die 1- und 2-geschossigen Gebäude in ihren Höhen nicht zu stark voneinander abweichen und ein Einfügen gewährleistet wird, wird eine Firsthöhe von max. 10 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich die Höhenentwicklung der neu entstehenden Wohngebäude in die Umgebung ein.

Die mittlere Geländehöhe beträgt derzeit 60,0 m über Normalhöhennull (NHN).

Planungsziel der Gemeinde Schwaförden ist es, dass der Erdgeschossfußboden nicht unverhältnismäßig aus der Geländeoberfläche herausragt. Deshalb ist eine maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens von 60,0 m ü. NHN festgesetzt.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die Hapterschließung erfolgt von der östlich verlaufenden Gemeindestraße „Kirchweg“ aus sowie über die nördlich verlaufende Gemeindestraße „Schulweg“ und die daran angeschlossenen Stichstraßen „Stettiner Straße“ und „Danziger Straße“.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen über eine von der „Schulstraße“ ausgehende Stichstraße (Planstraße A), die in einem für die Abfallentsorgung bzw. für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendehammer endet. Zum anderen soll in Verlängerung der beiden Stichstraßen „Stettiner Straße“ und „Danziger Straße“ eine Ringstraße angelegt werden (Planstraße B).

Die Parzellen der Erschließungsstraßen sind mit 7,5 m so bemessen, dass ein Begegnungsverkehr möglich ist.

6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

Von den inneren Hapterschließungsstraßen aus sind drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Diese verbinden das Plangebiet mit den nördlich vorhandenen öffentlichen Grünanlagen, die beiden Hapterschließungsstraßen miteinander sowie das Plangebiet mit dem vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der westlich verlaufenden Gemeindestraße „Ringstraße“ sowie der daran angrenzenden Fläche für das Regenrückhaltebecken.

Die Fuß- und Radwege sind mit 3 m Breite so bemessen, dass sie für einzelne, rückwärtige Grundstücke gleichzeitig zur Erschließung genutzt werden können.

6.5 Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Regenrückhaltebecken

Durch die geplante Bebauung entsteht auf Grund der zusätzlichen Flächenversiegelung ein Mehrabfluss von Niederschlagswasser. Dieser Mehrabfluss ist zwischenzuspeichern und darf nur gedrosselt in das Vorflutsystem eingeleitet werden. Daher wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserentsorgung eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt (IPW 2018-05-24).

Gemäß Versickerungsnachweis (IPW 2017) lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum bzw. nicht zu.

Entsprechend der örtlichen Verhältnisse und der Berechnungen sind die Abflüsse des Plangebietes zu sammeln, einem Rückhaltebecken zuzuleiten und nach Drosselung in einen neu zu errichtenden Kanal in der „Ringstraße“ einzuleiten. Der Kanal verläuft dann bis hin zur Vorflut in Form eines Grabens.

Für die Fläche des Regenrückhaltebeckens wurde ein erforderliches Stauvolumen von 700 m³ errechnet. Eine ausreichend dimensionierte Fläche für das Rückhaltebecken ist im Westen des Plangebietes, nördlich der Kinderkrippe im Geländetiefpunkt, festgesetzt.

Damit ist eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	29.726
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobau- lands)	13.377
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	16.349
• Verkehrsflächen	3.023
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	739
• Fläche für die Wasserwirtschaft, hier: Regenrückhaltebecken	1.929
Summe	35.417

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

8.1 Versorgung

8.1.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern.

8.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Sulinger Land.

8.1.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Avacon AG Syke.

8.1.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

8.1.5 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom GmbH erfolgen.

8.2 Entsorgung

8.2.1 Oberflächenentwässerung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde ein Versickerungsnachweis erbracht (IPW 2017).

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der vorherrschenden Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte in Verbindung mit den sehr hoch anstehenden Grundwasserständen kaum bzw. nicht möglich.

Aufgrund des angetroffenen Bodens ist eine planmäßige zentrale bzw. dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse nicht möglich.

Gemäß wasserwirtschaftlicher Vorplanung (IPW 2018) soll daher das im Plangebiet ankommende Regenwasser in Regenwasserkanälen gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken im westlichen Teil des Plangebietes geleitet werden. Der gedrosselte Abfluss fließt dann weiter in den neu zu errichtenden Kanal in der Ringstraße, welcher bis hin zur Vorflut in Form eines Grabens verläuft.

Weitergehende Details zur Oberflächenentwässerung sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erarbeiten.

8.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Wasserversorgung Sulinger Land.

8.2.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Bassum.

9 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um inmitten des bebauten Siedlungsbereiches von Schwaförden neue Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Das Vorhaben dient dem Ziel der Nachverdichtung im Ortskern von Schwaförden. Damit dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung und kann gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren sind gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 qm festgesetzt. Es wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes begründet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist damit entbehrlich. Auch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich.

Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Als Mindestanforderung für die Abwägung ist in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 7 BauGB allerdings ein umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. überschlägiger Bilanzierung (UFB) zu erstellen (s. Anlage „Umweltplanerischer Fachbeitrag“, 2018-01-24).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten sind. Lediglich durch die zusätzliche Bodenversiegelung kommt es zu einem rechnerischen Kompensationsdefizit. Nach den Regelungen des § 13a BauGB besteht aber keine allgemeine Kompensationspflicht.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 des BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten (s.

Hinweis „Artenschutz - Baufeldräumung“ auf dem Plan). Nach aktueller Einschätzung sind keine artenschutzrechtlichen Tatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

10 Hinweise

Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Im Südfeld“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Schwaförden ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2019-01-10

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. i. V. Desmarowitz

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Im Südfeld“ hat dem Rat der Gemeinde Schwaförden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 10.01.2019 vorgelegen.

Schwaförden, 11.01.2019

gez. Denker

.....

Gemeindedirektor