



Flecken Ahlden (Aller)

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 18

„Welfenpark“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stand: 28.11.2017

Bearbeitung:



H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A:	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung	4
2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2.2 Konzeptplanung	5
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	6
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung	7
3.3 Raumordnerische Vorgaben	9
3.4 Bedarfsbegründung	10
3.5 Belange benachbarter Gemeinden	11
3.6 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	11
3.7 Standortwahl / Alternativstandorte	12
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	12
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	12
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Örtliche Bauvorschriften	16
4.4 Immissionsschutz	16
4.5 Verkehrserschließung	16
4.6 Ver- und Entsorgung	17
4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	18
5 Städtebauliche Werte	19
Teil B:	20
6 Umweltbericht	20
6.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	20
6.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	20
6.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	20
6.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	22
6.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
6.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa.) bis hh.) zum BauGB	25
6.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	27
6.8 Bilanzierung	28

6.9	Kompensation	28
6.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)	28
6.11	Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten	29
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
6.13	Quellenangaben:	30
Teil C:		31
7	Abwägung und Beschlussfassung	31

Abbildungsverzeichnis	Seite
Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Gesamtgebiet (unmaßstäblich, H&P Ingenieure GbR, 11.2017)	5
Abbildung 2: Rechtswirksame Änderungsdarstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	6
Abbildung 3: B-Plan Nr. 14 „Langes Feld“ (Ausschnitt und unmaßstäblich)	7
Abbildung 4: 2. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Langes Feld“ (Ausschnitt unmaßstäblich)	8
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Flecken Ahlden (Aller) von 1974 - 2014	10
Abbildung 6: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)	13
Abbildung 7: Blick über das Plangebiet vom Mühlendamm in Richtung bestehendes Baugebiet (eigene Bilder, 10.2017)	13
Abbildung 8: Blick vom Mühlendamm über das Plangebiet in Richtung Süden (eigene Bilder, 10.2017)	14
Abbildung 9: EU-VSG „Untere Allerniederung und FFH-Gebiet „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)	21

Tabellenverzeichnis	Seite
Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)	18
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)	28

Anlagen

Anlage 1: Interessentenlisten Bauplätze (anonymisiert) – wird zur Entwurfsfassung eingefügt

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 Einleitung

Aufgrund kaum noch vorhandener Flächen zur Deckung des kurz- mittelfristigen Bedarfes an Wohnbauland im Flecken Ahlden (Aller) sowie anhaltender Nachfrage nach Bauplätzen hat der Flecken Ahlden (Aller) beschlossen, im südwestlichen Bereich des Fleckens, südlich des B-Planes Nr. 14 „Langes Feld“, Wohnbauland auszuweisen.

Die Fläche, die abschnittsweise als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland dargestellt – die bauliche Entwicklung ist also bereits vorgezeichnet. Der Flecken Ahlden (Aller) nimmt vor allem aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Gemeindehaus, Grundschule in Ahlden) zentralörtliche Funktionen von Hodenhagen ein und spielt als Wohnstandort, neben Hodenhagen, in der Samtgemeinde Ahlden eine große Rolle.

Das Wohnbaugebiet soll in bedarfsgerechten Abschnitten errichtet werden und somit zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes an Wohnbauland beitragen.

Für das gesamte Baugebiet liegt eine Konzeption / städtebaulicher Entwurf für eine Fläche von rd. 5,6 ha vor. Somit wird gewährleistet, dass zukünftig eine bedarfsgerechte, abschnittsweise und schlüssige Entwicklung des Gesamtgebietes möglich ist. In einem ersten Schritt sollen rd. 3,8 ha (ca. 28 Grundstücke) entwickelt werden. Für einen Großteil der Flächen liegen dem Flecken bereits verbindliche Reservierungen von Käufern vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die direkt nördlich angrenzenden Flächen, welche bereits nahezu vollständig bebaut sind, als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich, östlich und westlich setzen sich Flächen für die Landwirtschaft weiter fort.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt.

2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland im südwestlichen Bereich des Fleckens Ahlden (Aller),
- Deckung des erkennbaren, kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland im Flecken Ahlden (Aller),
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Eingliederung der Bebauung in Natur und Landschaft durch eine wirksame Eingrünung.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche (Ackerflächen) in direktem Anschluss an die vorhandenen Nutzungen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.2 Konzeptplanung

Es liegt für die vorliegende Planung ein Gesamtkonzept / städtebaulicher Entwurf vom Büro H&P Ingenieure GbR vor. Demnach soll auf der Gesamtfläche von 5,6 ha, wie im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden bereits vorbezeichnet, Wohnbauland entwickelt werden. Im Rahmen des hier vorliegenden B-Planes soll der erste Bauabschnitt auf einer Fläche von rd. 3,8 ha im Westen bedarfsgerecht entwickelt werden.

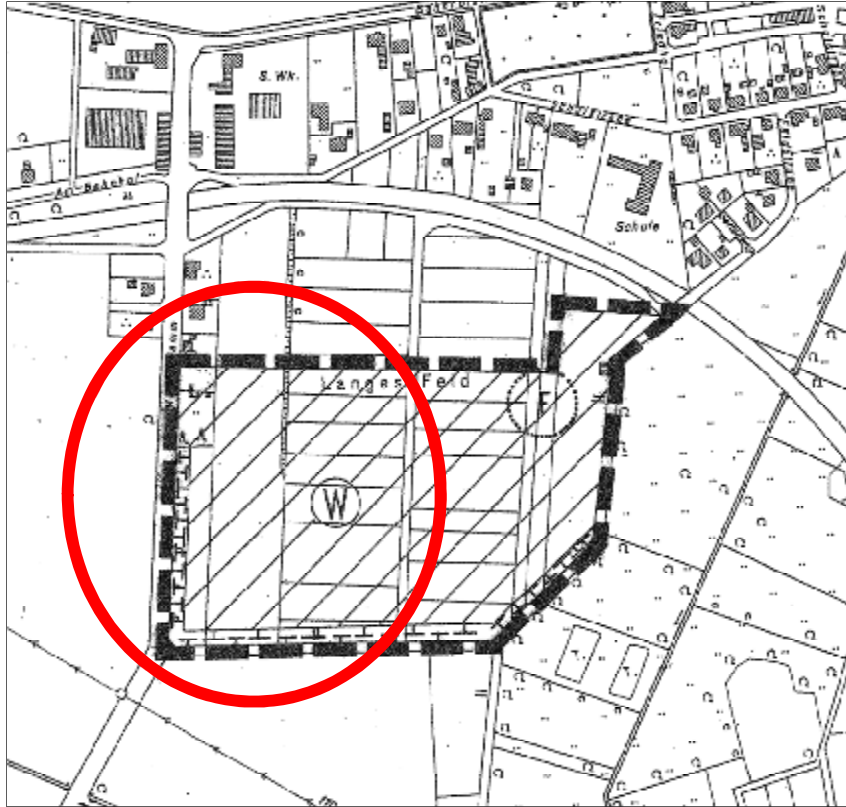
Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf Gesamtgebiet (unmaßstäblich, H&P Ingenieure GbR, 11.2017)



3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Rechtswirksame Änderungsdarstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die direkt nördlich angrenzenden Flächen, welche bereits nahezu vollständig bebaut sind, als Wohnbauflächen dargestellt. Südlich, östlich und westlich setzen sich Flächen für die Landwirtschaft weiter fort.

Das Plangebiet selbst wird ebenfalls bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im südlichen und westlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung

Nördlich des Plangebietes befindet sich der B-Plan Nr. 14 „Langes Feld“, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der Plan liegt derzeit in der Fassung der 2. Änderung vor. Die 1. Änderung bezieht sich auf eine Anpassung von zulässige Farben in den örtlichen Bauvorschriften und die 2. Änderung bezieht sich auf einen nördlichen Teil des Plangebietes, in dem durch die 2. Änderung die Voraussetzung zur Zulässigkeit von Einzelhäusern (anstatt Doppelhäusern) geschaffen wurde.

Abbildung 3: B-Plan Nr. 14 „Langes Feld“ (Ausschnitt und unmaßstäblich)

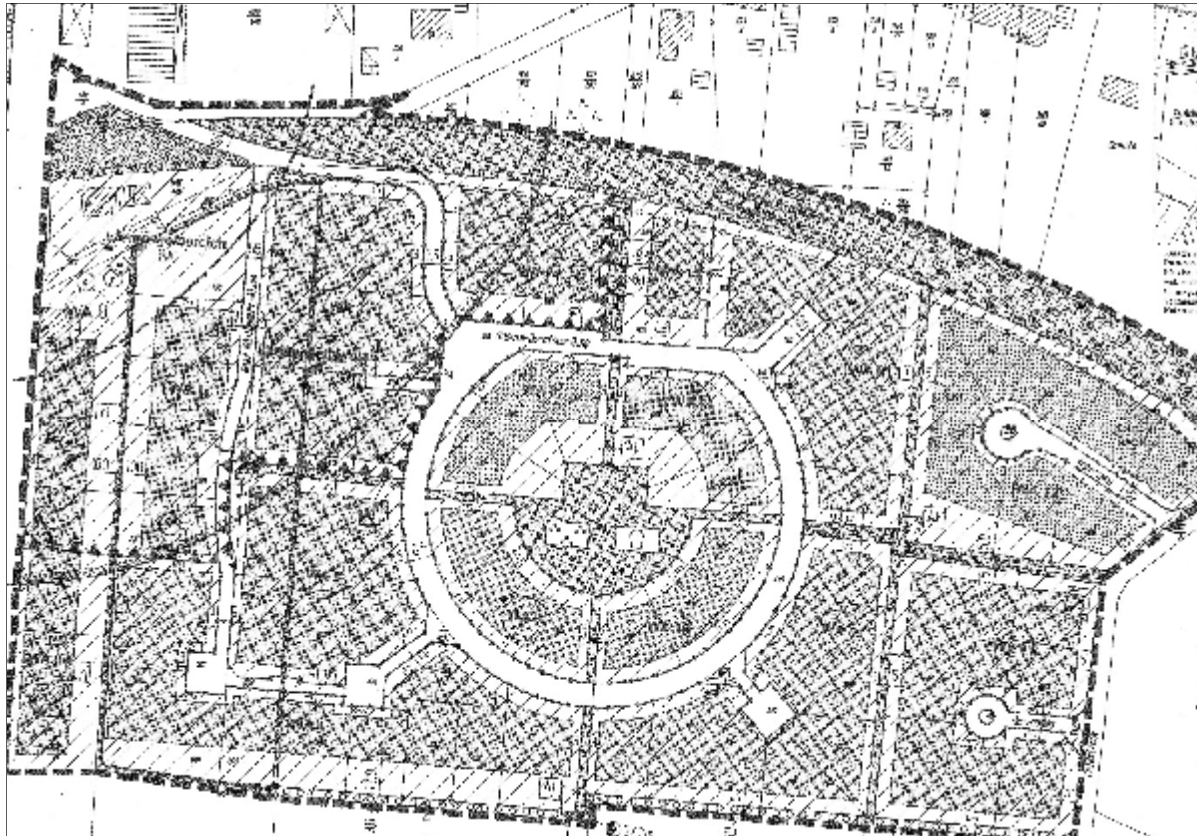
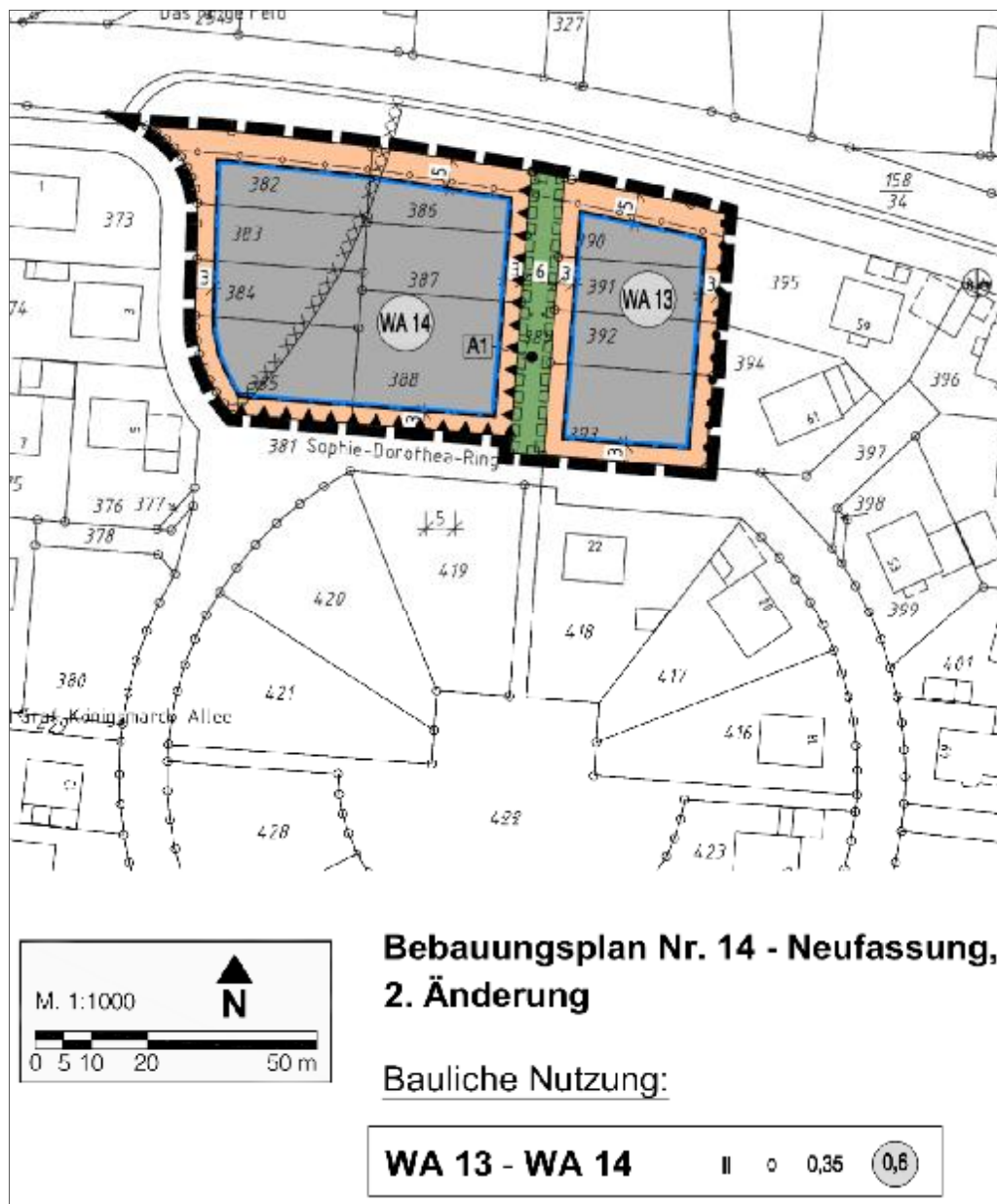


Abbildung 4: 2. Änderung des B-Planes Nr. 14 „Langes Feld“ (Ausschnitt unmaßstäblich)



3.3 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2008, 2012, 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Im Landesraumordnungsprogramm (2008 / 2012 / 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Östlich vom Flecken Ahlden (Aller) wird ein Vorranggebiet „Natura 2000“ dargestellt. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Seitens des RROP 2015 (Entwurf) hat der Flecken Ahlden (Aller) als Standort folgende Funktionszuweisungen:

- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung
- Ortskern von Ahlden (Aller) als „Vorbehaltsgebiet kulturelles Sachgut“.

Weitere raumordnerische Grundsätze haben eine ähnliche Stoßrichtung:

- Im ländlichen Raum sind Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur sollen bedarfsgerecht gestaltet werden.

Für den Flecken Ahlden (Aller) gilt, siehe RROP 2015 (Entwurf) Kap. 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort nach – da durch den Bebauungsplan ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland an städtebaulich geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch die Planung wird die Funktion des Ortskerns als „Vorbehaltsgebiet kulturelles Sachgut“ nicht erkennbar berührt. Es werden in diesen Bebauungsplan Hinweise zum Umgang mit archäologischen Fundstellen gegeben.

Das Plangebiet selbst ist mit folgender Ausweisung belegt:

- „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“.

Hierzu ist festzuhalten:

Durch diese Ausweisung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden bereits auf Ebene des RROP berücksichtigt worden. Das Wohnbaugebiet soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in bedarfsgerechten Bauabschnitten entwickelt werden. Diese abschnittsweise Entwicklung entspricht den Zielen des RROPs insofern, dass eine [...] *angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll.* [...] RROP 2015 (Entwurf) (Kap. 2.2.1 01). Durch die besondere Ausstattung und Funktion des Flecken Ahlden (Aller) in der Samtgemeinde Ahlden, neben dem Grundzentrum Hodenhagen, ist ein über den Eigenbedarf hinausgehender Bedarf an Wohnbauland erkennbar.

Der Bedarf nach Wohnbauland ist vor allem auf die Lage, die eingeschränkte Flächenentwicklung des Grundzentrums Hodenhagen durch verschiedene Faktoren sowie die im Flecken Ahlden (Aller) vorhandeneren Infrastruktureinrichtungen (z.B. Grundschulstandort, Kir-

che etc.) und die Nähe zum Grundzentrum Hodenhagen (rd. 2 km über die L 191) zurückzuführen. Damit liegt das Plangebiet näher am Zentrum von Hodenhagen als einige der äußeren Baugebiete von Hodenhagen selbst.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung, bedingt vor allem durch eine abschnittsweise Entwicklung der Bauflächen, zu vereinbaren ist.

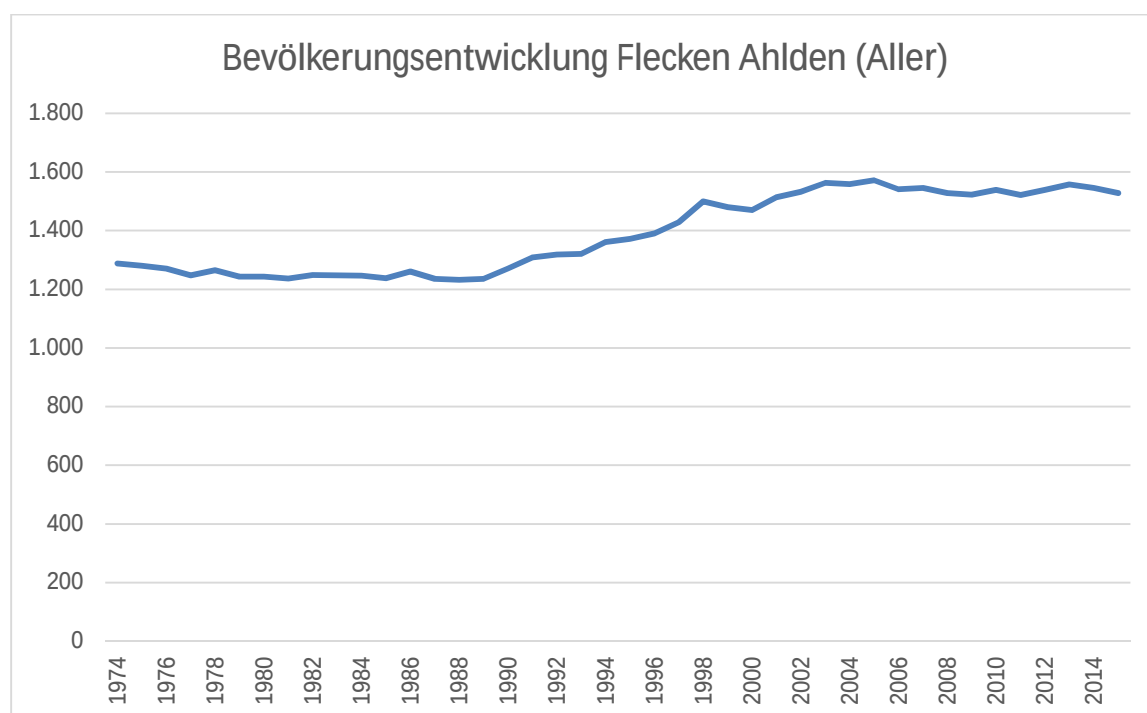
3.4 Bedarfsbegründung

Bedarf:

Im Flecken Ahlden (Aller) stehen derzeit lediglich vereinzelte Bauplätze im Baugebiet „Langes Feld“ zur Verfügung, bzw. diese freien Bauplätze sind bereits mit Reservierungen belegt. Nach Auskunft des Fleckens werden zahlreiche Anfragen von Einwohnern der Gemeinde nach Wohnbauland gestellt, die jedoch durch das Fehlen von weiteren Bauplätzen nicht bedient werden können. Somit ist mit einer Abwanderung der potenziell Bauwilligen in Nachbargemeinden zu rechnen.

Konkret stellt sich die Bevölkerungsentwicklung im Flecken Ahlden (Aller) wie folgt dar:

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung Flecken Ahlden (Aller) von 1974 - 2014¹



Während die Einwohnerzahl in den 70er und 80er Jahren etwa stagnierte, war in den 90er Jahren ein leichter Anstieg zu verzeichnen mit dem Höhepunkt in den Jahren 2004 bis 2005, als der Flecken Ahlden (Aller) ca. 1.570 Einwohner hatte. Die Einwohnerzahlen von Mitte der 2000er Jahre konnten im Flecken Ahlden (Aller) in etwa gehalten werden und es sind nur leichte Rückgänge (2,5 %) zu verzeichnen. Als Begründung hierfür kann angeführt werden, dass in Ahlden (Aller) aktive Baulandpolitik betrieben wurde, was sich auch ablesbar in der

¹ Quelle Samtgemeinde Ahlden

Einwohnerentwicklung niederschlägt. Der Flecken Ahlden (Aller) möchte bauwilligen Einheimischen auch zukünftig die Option zubilligen, vor Ort zu bleiben und zu bauen. Dies gilt neben dem Erhalt der dörflichen Infrastruktur vor allem auch mit Blick auf eine gesunde Bevölkerungsstruktur am Ort (Stichwort Vereinsleben etc.).

Die Entwicklung des Baugebietes soll aus diesem Grund in zwei bedarfsgerechten Abschnitten erfolgen.

Der Flecken Ahlden (Aller) nimmt aufgrund der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Gemeindehaus, Grundschulstandort) zentralörtliche Funktionen von Hodenhagen ein und spielt als Wohnstandort, neben Hodenhagen, in der Samtgemeinde Ahlden eine große Rolle. Ferner befindet sich der Flecken in nur rd. 2 km Entfernung zum Grundzentrum Hodenhagen.

Angesichts der Nachfrage (Interessenlisten) und mit Blick auf die allgemein positive Entwicklung in der Samtgemeinde betrachtet der Flecken Ahlden (Aller) dies als mit den Belangen der Eigenentwicklung korrespondierend. Aufgrund der besonderen Standortpotenziale und der anhaltenden Nachfrage möchte der Flecken Ahlden (Aller) auch Bauland, in einem gewissen Maß über die Eigenentwicklung hinaus, nämlich für die Einwohner der Samtgemeinde zur Verfügung stellen.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Flächen bereits Wohnbauflächen dar. Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden wurden die Flächen des Plangebietes und die Flächen östlich davon ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

3.5 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren, vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung, nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

3.6 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt nordöstlich, außerhalb des Plangebietes, einen Altlastenstandort (Standortnummer: 3584014014, „Ahlden, Langes Feld“) dar.²

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dadurch keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.

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

² http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

Denkmalschutz

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

3.7 Standortwahl / Alternativstandorte

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden im Rahmen der 12. Änderung des FNPs bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt worden. Eine bauliche Entwicklung auf den Flächen im Flecken Ahlden (Aller) ist somit bereits vorgezeichnet und städtebaulich erwünscht. Der Standort bildet eine Verlängerung des bereits umgesetzten Baugebietes „Langes Feld“ und setzt das vorhandene Baugebiet somit sinnvoll am Ortsrand von Ahlden (Aller) weiter fort.

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Erschließungsgunst und die vergleichsweise unproblematischen landschaftsökologischen Verhältnisse aus (Ackerfläche). Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung kommunalen Wohnbaulandes.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den mittelfristigen Bedarf zu schaffen, nicht.

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 3,8 ha und liegt am südwestlichen Ortsrand des Fleckens Ahlden (Aller). Die Flächen werden durch Ackerflächen geprägt.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Straße „Mühlendamm“ an und südliche an die „Feldstraße“, über die eine Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr möglich ist. Im Norden des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung des Baugebietes „Langes Feld“. Im Süden, Osten und Westen setzt sich die freie Landschaft weiter fort.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke xx der Flur xx in der Gemarkung xxx. Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 6: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)³



Abbildung 7: Blick über das Plangebiet vom Mühlendamm in Richtung bestehendes Baugebiet (eigene Bilder, 10.2017)



³ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 8: Blick vom Mühlendamm über das Plangebiet in Richtung Süden (eigene Bilder, 10.2017)



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für die Flächen des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Zulässige Nutzungen im **WA-Gebiet**:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen.

Darüber hinaus sollten Läden, Anlagen für Verwaltungen sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig sein, da es hierfür zentralere, verkehrlich besser erreichbare Standorte gibt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an den Wohngebieten des Flecken Ahlden (Aller) und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

Garagen und Nebenanlagen werden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit in den Bauwich-Flächen zur Erschließungsstraße ausgeschlossen.

Aufgrund der vordringlichen Wohnnutzung im WA-Gebiet, bei der die Wohnruhe der dort zukünftig wohnenden Menschen im Vordergrund steht, sind daher in diesem Bereich nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (max. 10 Betten) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung

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

Höhenentwicklung

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten überwiegend die Mindestabstände nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 m zu den Nachbargrenzen.

Das Erfordernis zur Festsetzung von (Mindest-) Grundstücksgrößen ist nicht erkennbar.

Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage möchte der Flecken Ahlden (Aller) mittels der örtlichen Bauvorschriften gestalterische „Auswüchse“ verhindern und somit Sorge tragen, dass sich die Neubebauung in die Ortsrandlage einfügt. Es werden zurückhaltende Vorgaben im Sinne von Hauptleitlinien für Materialien und Farben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden daher Vorgaben zu Dächern ebenso wie Regelungen zur Höhenlage und zu Einfriedigungen definiert.

Bei den Dächern beschränkt sich die Regelung auf die Vorgabe von Dächern aus Dachziegeln und Vorgaben zu den Dachfarben, insofern bestehen dort auch gestalterische Möglichkeiten.

Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens dient ebenfalls dem Ortsbild. Als Bezugshöhe wird das künftige Straßenendausbauniveau festgelegt. Der Bezug zum Straßenniveau ist für den Flecken ein geeigneter Maßstab der Verhältnismäßigkeit, um Ortsbildauswirkungen zu regulieren. Zwar steht das Endausbauniveau oftmals zum Zeitpunkt der Gebäudeplanungen noch nicht fest, dennoch kann dieses dann hinreichend genau bestimmt werden. Der Bauherr ist gehalten, sich dabei rechtzeitig an den Flecken zu wenden und eine entsprechende Abfrage vorzunehmen.

Die reduzierte Höhe zulässiger Einfriedungen schließlich soll eine durchgängige Wahrnehmbarkeit des Baugebietes sichern und den Eindruck von Abschottung vermeiden. Lediglich pflanzliche Einfriedungen dürfen höher sein, auch im Sinne eines Anreizes, diese zu verwenden.

In Bezug auf die Farbgebung möchte der Flecken keine strenge Regelung vornehmen, da hier zeitgemäßen Anforderungen entsprochen werden soll und u.a. die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für (farbige) Holzhäuser (landläufig: sog. Schwedenhäuser) geschaffen werden, wonach eine beständige Nachfrage besteht.

4.4 Immissionsschutz

Regelungen zum Immissionsschutz bedarf es nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen.

In der Umgebung sind ebenfalls keine Anlagen und Nutzungen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

4.5 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Eine Erschließung der Flächen erfolgt im Westen des Plangebietes an die Gemeindestraße „Mühlendamm“ und im weiteren Anschluss im Norden an die „Bahnhofstraße / Eilter Straße“. Im Süden erfolgt ein Anschluss an die vorhandene „Feldstraße“.

Infolge der Realisierung von Wohnbauflächen wird davon ausgegangen, dass die Straßen sich für die Aufnahme der Wohnverkehre als ausreichend dimensioniert darstellen.

Ferner ist in Anbetracht der Straßenführung davon auszugehen, dass sich die Verkehre auf die abzweigenden Gemeindestraßen „verteilen“ werden. Insofern ist damit zu rechnen, dass der Einmündungspunkt „Mühlendamm / Bahnhofstraße / Eilter Straße“ nicht ausschließlich als Einmündungsbereich genutzt werden wird.

Plangebietsinterne Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Gebietszufahrt im Nordwesten an die Straße „Mühlendamm“ und durch zwei ergänzende Zufahrt nach Süden an die angrenzende Straße angeschlossen. Dadurch kann eine „Sackgassensituation“ vermieden werden, auch mit Blick auf Belange der Feuerwehr etc.

Im Plangebiet wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage angelegt. Die „Hinterliegergrundstücke“ werden durch Stichstraßen erschlossen. Ferner werden Fußwegverbindungen vorgesehen, die bestehende Anknüpfungspunkte aufgreifen.

Für den ruhenden Verkehr werden vornehmlich im Bereich der Wendeanlagen Stellplatzflächen geschaffen. Ferner können im Straßenraum in Zuge der Ausbauplanung, aufgrund des ausreichend dimensionierten Querschnitts, weitere Stellflächen für PKW geschaffen werden. Dies obliegt dann der Ausbauplanung.

Es sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende Straßenquerschnitte vorgesehen, die im Verfahrensverlauf ggf. noch anzupassen.

Haupterschließung: 9 m Breite

Nebenerschließung / Stichwege: 8 m Breite und 5,50 m Breite.

4.6 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Die Gemeinde strebt, aufgrund der örtlichen Erfahrungen eine Versickerung der öffentlichen Verkehrsflächen über einen Regenwasserkanal, analog des nördlichen Baugebietes „Langes Feld“, in die nächste Vorflut (Graben am Mühlendamm) an. Die Grundstücksflächen sollen entsprechend örtlich versickern. Nähere Aussagen dazu werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Ahlden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Eine Erreichbarkeit ist über die Planstraße und die ausreichend dimensionierte Wendeanlage gewährleistet.

Es ist davon auszugehen, dass eine Bereitstellung der Behälter der „Hinterliegergrundstücke“ zur Abholung im Bereich der zentralen Wendeanlage oder der Planstraße erfolgen wird. Der Festsetzung einer konkret verorteten Sammelstelle bedarf es nicht, die Wendeanlage ist hinreichend groß bemessen, so dass dies im Zuge der konkreten Ausbauplanung erfolgen kann.

Die Flächen des WA-Gebietes können an die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung, die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Kompensation

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
A (Acker)	33.686	1	33.686	WA (GRZ 0,3 + Überschreitung für Nebenanla- gen)	11.361	0	0
(OVS) Verkehrsfläche	4.235	0	0	Freiflächen	13.885	1	13.885
				Verkehrsfläche, öff.	9.237	0	0
				Verkehrsfläche bes. ZB Fuß/Radweg	841	0	0
				Grünfläche	2.597	3	7.791
Gesamt	37.921		33.686 WE	Gesamt	37.921		21.676 WE
Planung – Bestand = 21.676 – 33.686 = -12.010 Werteinheiten							

Durch die Planung ist derzeit mit einem Kompensationsdefizit von rd. 12.010 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Diese Maßnahmen werden spätestens zum Satzungsbeschluss gesichert.

Pflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Süden innerhalb der Maßnahmenfläche in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche eine Baum-Strauch-Hecken gemäß der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Somit kann in Richtung freie Landschaft (Süden 10 m Breite und Westen 5 m Breite) eine wirksame Eingrünung des Wohngebietes erreicht werden.

Ferner ist zur Durchgrünung des Plangebietes pro Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 10 Laubbäume als Heister alleearartig im Straßenverlauf zu pflanzen.

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes befindet sich ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potenzialabschätzung) in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Begrünung mit aufgenommen.

5 Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,5 ha	66 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,9 ha	24 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,09 ha	2 %
öffentliche Grünfläche	0,3 ha	8 %
Summe Plangebiet, rd.	3,8 ha	100 %

Teil B:

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Aufgrund kaum noch vorhandener Flächen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes an Wohnbauland im Flecken Ahlden (Aller) sowie anhaltender Nachfrage hat der Flecken Ahlden (Aller) beschlossen, im südwestlichen Bereich des Fleckens, südlich des B-Planes Nr. 14 „Langes Feld“, Wohnbauland auszuweisen. Die Flächen stellen sich derzeit als Ackerflächen dar.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Ortsrandlage,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

6.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Die Flächen des Plangebietes werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden bereits als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland geschaffen werden. Der hier geplante erste Bauabschnitt umfasst eine Größe von rd. 3,8 ha.

Zu diesem Zweck wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Einbindung der zukünftigen Bebauung wird im Westen und Süden eine wirksame Eingrünung des Plangebietes festgesetzt.

6.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

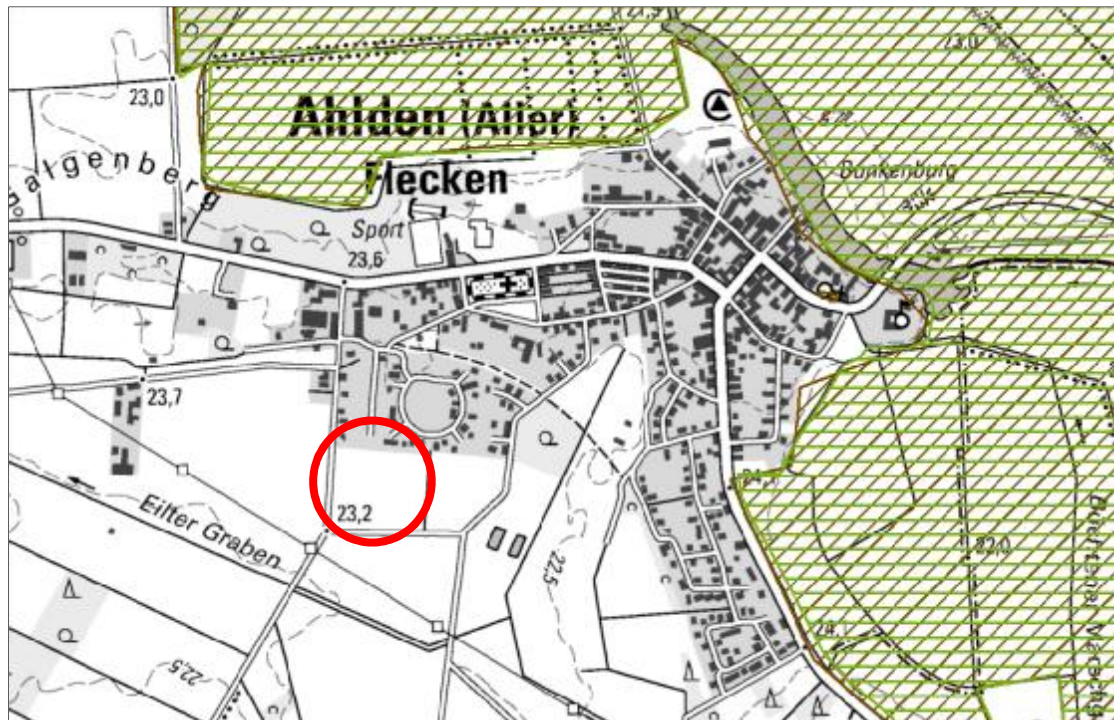
Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Abbildung 9: EU-VSG „Untere Allerniederung und FFH-Gebiet „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)⁴



Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen. In der Umgebung des Plangebietes in rd. 650 m Entfernung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet DE3222-401 „Untere Allerniederung“ und das FFH-Gebiet „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) (vgl. Abbildung 6).

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Die außerhalb des Plangebietes verlaufende Gemeindestraße „Mühlendamm“ wird als „Biotoptypen linienförmig – geringe Bedeutung“ dargestellt. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als mittel beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dar.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Ahlden oder den Flecken Ahlden (Aller) nicht vor.

⁴ <https://www.umweltkarten.niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5881959.33&Y=567173.00&zoom=12&catalogNodes=75,88&layers=LandschaftsschutzgebieteLSG,NaturschutzgebieteNSG>

6.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit intensiv als Ackerflächen genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, würden keine weiteren Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- mittelfristigen Wohnbaulandbedarfes im Flecken Ahlden (Aller) zur Verfügung stehen.

Die Ackerflächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden.

6.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage des Flecken Ahlden (Aller), südlich des bestehenden Baugebietes „Langes Feld“. Es wird geprägt durch intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Für die Erholung der Bewohner der angrenzenden Wohngebiete spielt die Fläche aufgrund der Ackernutzung keine Rolle. Der bestehende Weg im Osten des Plangebietes hat als Verbindungsweg in die freie Landschaft im Rahmen einer Feierabenderholung der Bewohner eine Bedeutung.

Bewertung:

Hinsichtlich der Erholungseignung hat das Gebiet aufgrund der naturräumlichen Ausprägung keine besondere Bedeutung. Der Verbindungsweg nach Süden wird im Rahmen der planerischen Konzeption mit aufgenommen und bleibt somit im Zuge der Planung erhalten.

Bezüglich der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. In der Umgebung sind ebenfalls keine Anlagen und Nutzungen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch Ackerflächen geprägt. Entlang der Straße „Mühlendamm“ und entlang des südlich angrenzenden Weges befinden sich einzelne Gehölze und ein Graben. Diese bleiben im Zuge der Planung unberührt und erhalten. Insgesamt ist das Plangebiet durch die Nutzung als Ackerfläche bereits anthropogen überprägt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Ackerlebensraum in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere

weitgehend unbedeutend sein werden. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten auf den Ackerflächen wird eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Begründung eingefügt.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse des Artenschutzes in die Begründung mit übernommen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im Plangebiet steht eine Braunerde an.⁵ Die unversiegelten Ackerflächen im Plangebiet sind jedoch stark durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.) und weisen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit mittel angegeben.⁶

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt nordöstlich, außerhalb des Plangebietes, einen Altlastenstandort (Standortnummer: 3584014014, „Ahlden, Langes Feld“) dar.⁷

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dadurch keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen im Plangebiet zu erwarten.

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen bisher als Acker genutzte Flächen, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Ackerflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung kann der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich entlang der Straße „Mühlendamm“ straßenbegleitend ein Wegeseitengraben.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

⁷ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4

Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Ackerflächen weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Zur Entwurfsfassung werden Aussagen zur Entwässerung getroffen. Der bestehende Wegeseitengraben im Westen entlang der Straße „Mühlendamm“ bleibt durch die Planung erhalten.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Planung resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Die Flächen haben aufgrund ihrer Ortsrandlage eine allgemeine Bedeutung für Luft und Klima.

Bewertung:

Aufgrund der Lage des Plangebiets am bebauten Siedlungszusammenhang, sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Wohnbebauung dorftypisch offen auf überwiegend großen Grundstücken mit entsprechenden Freihalteanteilen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Betriebsphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer mittleren Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet am Ortsrand des Flecken Ahlden (Aller) eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Zuge der hier vorliegenden Planung wird eine wirksame Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, (Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes) ist für das Schutzgut Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Die Gehölze im Seitenraum der angrenzenden Straßen und Wege bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Nordöstlich, außerhalb des Plangebietes, ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Fundstelle (Verdachtsfläche für Bodendenkmale) dargestellt.

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Bereich des Plangebietes kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

In der Umgebung, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Verdachtsfläche für Bodendenkmale. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

6.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa.) bis hh.) zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

aa.) Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von verkehrlichen und baulichen Anlagen zu rechnen.

bb.) Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ist jedoch mit Blick auf die

Flächenqualitäten der näheren und weiteren Umgebung nicht zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

- cc.)** Auf Grund der geplanten Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass die Art und Menge an Emissionen, Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung ein erhebliches Maß überschreiten werden, ausgenommen ggf. die Bauphase.
- dd.)** Auf Ebene der Bebauungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Angesichts der Planungsziele eines Allgemeinen Wohngebietes ist diesbezüglich aber nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene der Bauantragsstellung getroffen werden.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist als gering einzuschätzen. Angesichts der Planungsziele eines Allgemeinen Wohngebietes ist diesbezüglich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich aus der geplanten Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend ableiten. Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wird z.B. durch Festsetzungen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser zur Entwurfsfassung konkretisiert. Es ist generell aufgrund der geplanten Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnissand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Planungsziele etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase / Nutzung, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang des Artenschutzes wird zur Entwurfsfassung eine Potenzialabschätzung durch einen Fachgutachter erstellt und die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Begründung eingefügt.

Zusammenfassende Bewertung

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Ackerflächen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Bezüglich des Schutzgutes (Landschaftsbild) werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (Eingrünung Süd- und Westkante).

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Zur Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft und zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, wird an der westlichen und südlichen Plangebietskante eine wirksame Eingrünung im Süden mit einer Breite von 10 m und im Westen auf einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese werden mit Bäumen und Heistern bepflanzt (siehe textliche Festsetzungen), sodass sich eine wirksame Eingrünung der zukünftigen Bauflächen entwickeln kann. Ferner werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Somit kann sichergestellt werden, dass sich die Gebäude in das Ortsbild einfügen.

Ferner ist zur Durchgrünung des Plangebietes pro Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 10 Laubbäume als Heister alleearartig im Straßenverlauf zu pflanzen.

Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung im B-Plangebiet begrenzt.

6.8 Bilanzierung

Kompensation

Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
A (Acker)	33.686	1	33.686	WA (GRZ 0,3 + Überschreitung für Nebenanlagen)	11.361	0	0
(OVS) Verkehrsfläche	4.235	0	0	Freiflächen	13.885	1	13.885
				Verkehrsfläche, öff.	9.237	0	0
				Verkehrsfläche bes. ZB Fuß/Radweg	841	0	0
				Grünfläche	2.597	3	7.791
Gesamt	37.921		33.686 WE	Gesamt	37.921		21.676 WE
Planung – Bestand = 21.676 – 33.686 = -12.010 Werteinheiten							

Durch die Planung ist derzeit mit einem Kompensationsdefizit von rd. 12.010 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen. Diese Maßnahmen werden spätestens zum Satzungsbeschluss gesichert.

6.9 Kompensation

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden spätestens zum Satzungsbeschluss benannt.

6.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden im Rahmen der 12. Änderung des FNPs bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung auf den Flächen im Flecken Ahlden (Aller) ist somit bereits vorgezeichnet und städtebaulich erwünscht. Der Standort bildet eine Verlängerung des bereits umgesetzten Baugebietes „Langes Feld“ und setzt das vorhandene Baugebiet somit sinnvoll am Ortsrand von Ahlden (Aller) in Richtung Süden weiter fort.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die gute Erschließungsgunst und vergleichsweise unproblematische landschaftsökologische Verhältnisse aus (Ackerfläche). Zudem ist die Fläche zur Entwicklung kommunalen Wohnbaulandes verfügbar.

Etwaige anderweitige Varianten zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich im Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland zu schaffen, nicht. Eine solche Nutzung der Flächen ist bereits auf Ebene des FNP entsprechend vorgezeichnet.

6.11 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen. Es wird eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Potenzialabschätzung) durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung ergänzt. Ferner werden Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zur Entwurfsfassung ergänzt.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch den Flecken Ahlden (Aller), da dieser infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch den Flecken Ahlden (Aller) erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben.

6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südwestlichen Ortsrand des Flecken Ahlden (Aller) und umfasst insgesamt eine Größe von rd. 3,8 ha. Die Fläche wird von Ackerflächen geprägt.

Ziele der Planung

Auf den Flächen des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar, da sich das Plangebiet außerhalb von Schutzgebieten befindet.

Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der Ackerflächen werden mittels einer Potenzialabschätzung durch einen qualifizierten Gutachter untersucht. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Begründung eingefügt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung der betroffenen Ackerflächen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung Versickerung minimiert. Aufgrund der randlichen Eingrünung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Planungsalternativen

Angesichts der bereits vorhandenen Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden und der Erschließungssituation sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Ferner zeichnet sich die hier in Rede stehende Fläche durch die unproblematischen landschaftsökologischen Verhältnisse aus (Ackerfläche). Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung kommunalen Wohnbaulandes.

6.13 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2008, 2012, 2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2017
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2017

Teil C:

7 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

NN

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans 18 „Welfenpark“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung des Flecken Ahlden (Aller) inklusive Umweltbericht wurde in der heutigen Sitzung des Rates des Flecken Ahlden (Aller) beschlossen.

Ahlden (Aller),

L. S.

Der Bürgermeister

Im Auftrag des Flecken Ahlden (Aller):
H&P, Laatzen, November 2017