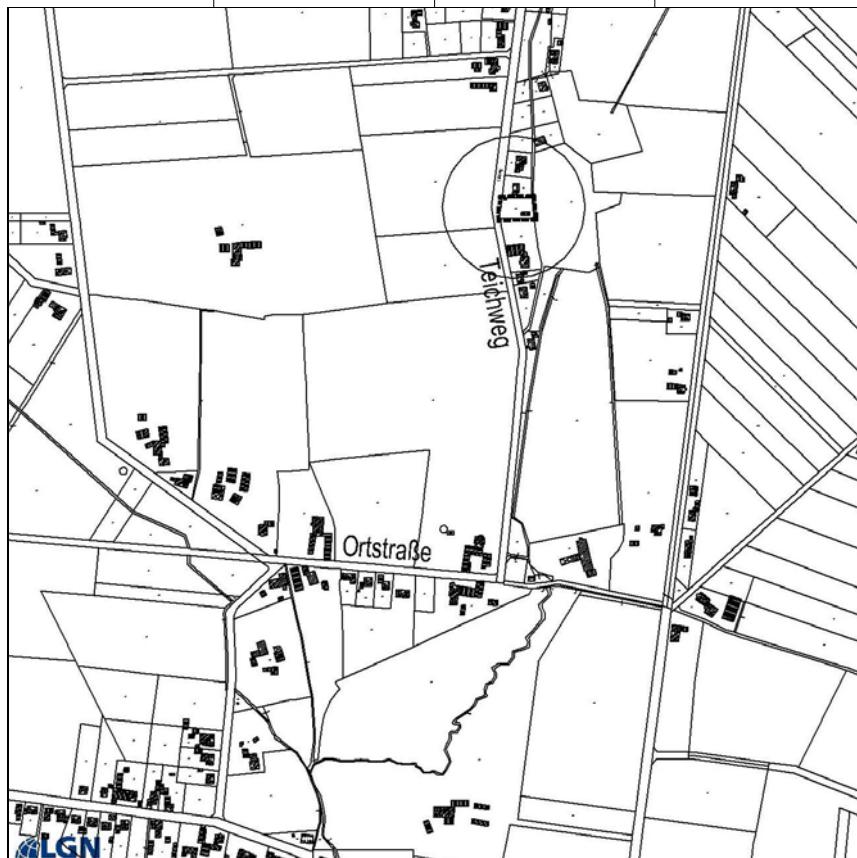


GEMEINDE BINNEN - ORTSTEIL GLISSEN



Übersichtskarte

Ausschnitt aus: ALK - M. 1:10.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Teichweg“

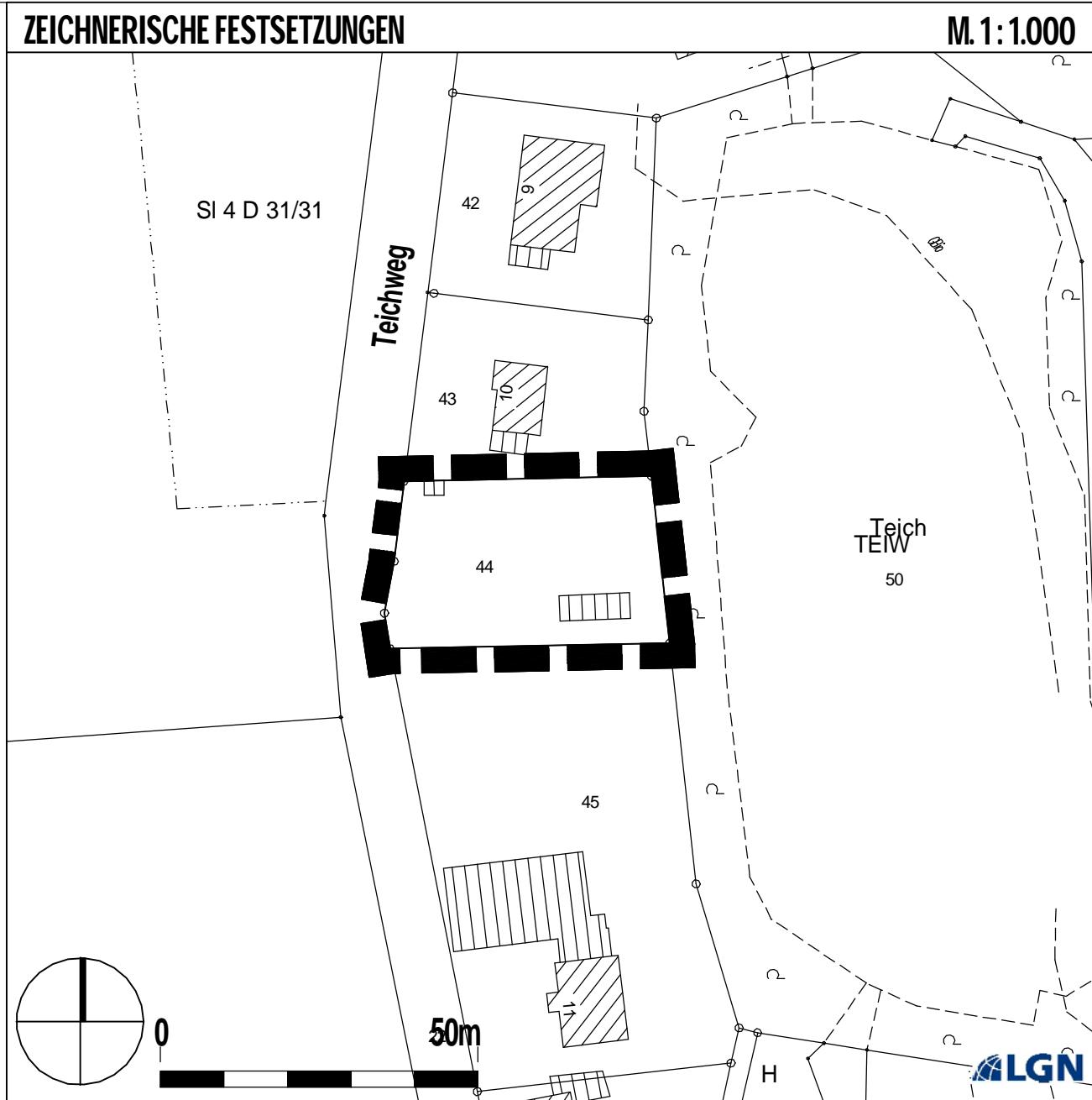
- Teil A: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift
- Teil B: Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung
- Teil C: Begründung

17.06.2010/ § 12 mit § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB - Satzung



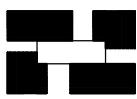
INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL A: VORHABENBEZONER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „TEICHWEG“ MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT	3
Zeichnerische Festsetzungen	4
Textliche Festsetzungen.....	5
Örtliche Bauvorschrift	5
Präambel	6
Verfahrensvermerke	6
TEIL B: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MIT VORHABENBESCHREIBUNG....	9
Vorhaben- und Erschließungsplan.....	10
Vorhabenbeschreibung	14
TEIL C: BEGRÜNDUNG.....	19
Abschnitt I: Begründung	20
1.0 Ziele und Zwecke der Planung	20
2.0 Lage des Plangebietes.....	21
3.0 Planungsvorgaben	22
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	22
3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Nienburg/Weser	24
3.3 Zusammenfassende Bewertung zu den Vorgaben der übergeordneten Planungen	25
4.0 Festsetzungen.....	25
5.0 Umweltsituation	27
5.1 Emissionen	27
5.2 Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung.....	27
5.3 Umweltverträglichkeit	28
5.4 Zusammenfassung.....	30
6.0 Ver- und Entsorgung.....	31
7.0 Flächen des Gebietes.....	33
8.0 Durchführung des Bebauungsplanes	33
Abschnitt II: Örtliche Bauvorschrift	34
Abschnitt III: Umweltbericht	35
Verfahrensablauf.....	35

**TEIL A: VORHABENBEZONER BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„TEICHWEG“ MIT AUFHEBUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**



PLANZEICHENERKLÄRUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Liebenau II. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 20.02.1986 sind einzuhalten.

HINWEISE

Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Es besteht eine Meldepflichten gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz.

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten:

- das BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006),
- die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
- die (NBauO) i.d.F. vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

Textliche Festsetzungen

1.0 Vorhaben- und Erschließungsplan

- a. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Teichweg“ umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. (§ 9 Abs. 7 mit § 12 Abs. 1 BauGB)
- b. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil B – Vorhaben- Und Erschließungsplan mit Vorhabenbeschreibung) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

A Außerkrafttreten der Örtlichen Bauvorschrift

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Teichweg“ wird die Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Binnen in der Fassung der 2. Änderung für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unwirksam. (§ 1 Abs. 8 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. den §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Binnen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Teichweg“ im Ortsteil Glissen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt.

Liebenau, den 25.02.2011

gez. Schomburg
Bürgermeister

(L.S.)

gez. Eisner
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Geschäftsnachweis L4-13/2010
Gemeinde Binnen, Gemarkung Glissen, Flur 5

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und
Liegenschaften Sulingen - Katasteramt Nienburg (Weser)

Nienburg, den 17.02.2011

gez. Meyer

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.08.2009 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Teichweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Liebenau, den 25.02.2011

gez. Eisner
Gemeindedirektor

(L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Binnen hat in seiner Sitzung am 17.08.2009 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.04.2010 bis einschließlich 21.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Liebenau, den 25.02.2011

gez. Eisner
Gemeindedirektor

(L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Binnen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Liebenau, den 25.02.2011

gez. Eisner
Gemeindedirektor

(L.S.)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB in "Die Harke" vom 04.03.2011 öffentlich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.

Liebenau, den 11.03.2011

gez. Eisner
Gemeindedirektor

(L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts

- eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
 - beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Liebenau, den ____.

Gemeindedirektor

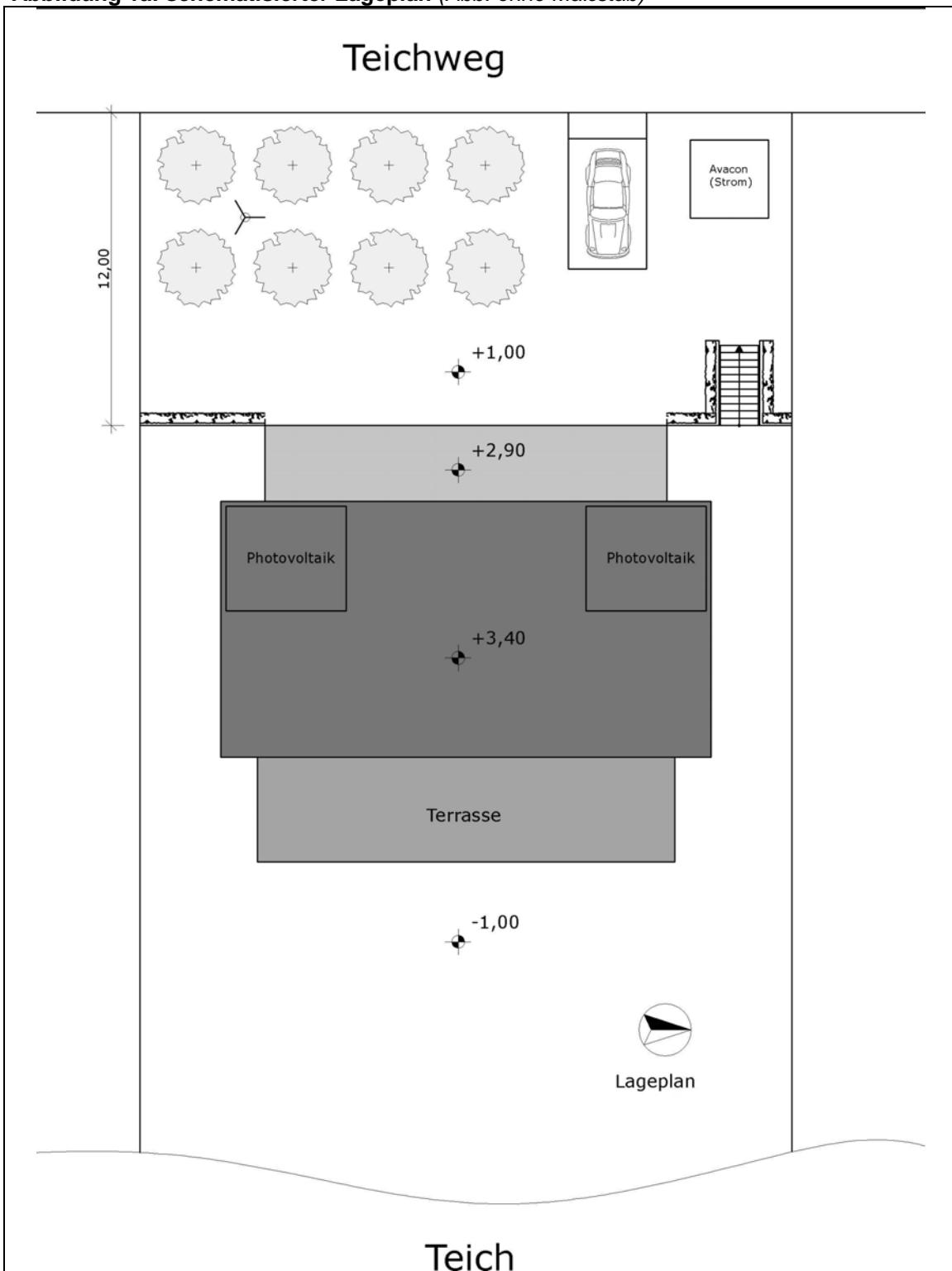
(L.S.)

TEIL B: VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN MIT VORHABENBESCHREIBUNG

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das Flurstück 44, Flur 5 der Gemarkung Glissen in der Gemeinde Binnen vollständig.

Abbildung 1a: schematisierter Lageplan (Abb. ohne Maßstab)



Konzept: Eduardo Gordillo, Hamburg (Stand: Oktober 2009)

Abbildung 1b:
Lageplan auf Grundlage der ALK

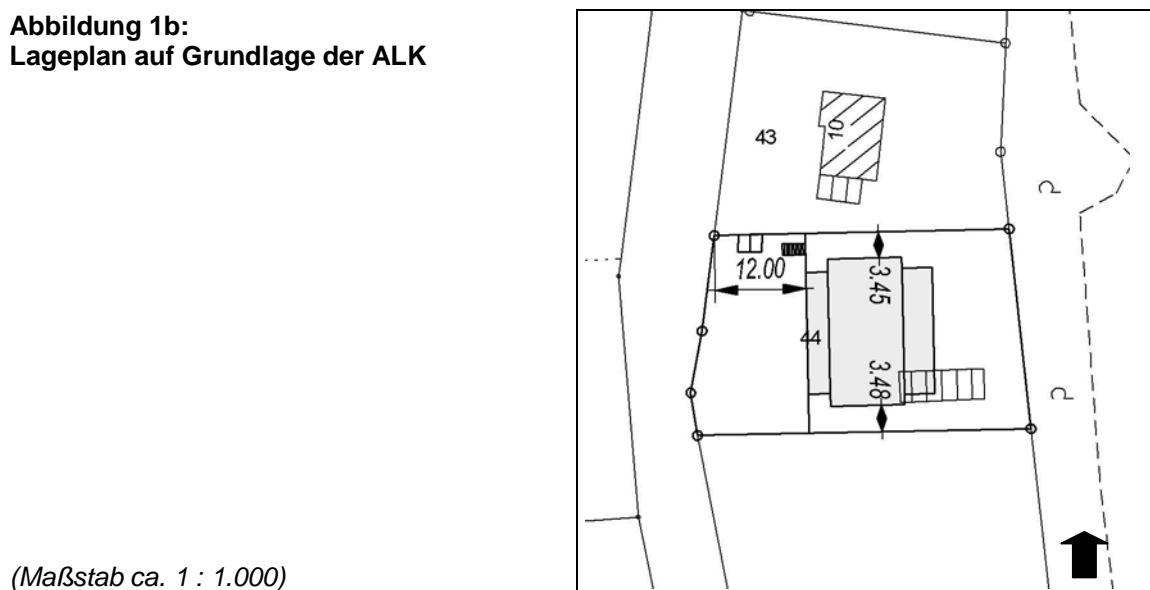
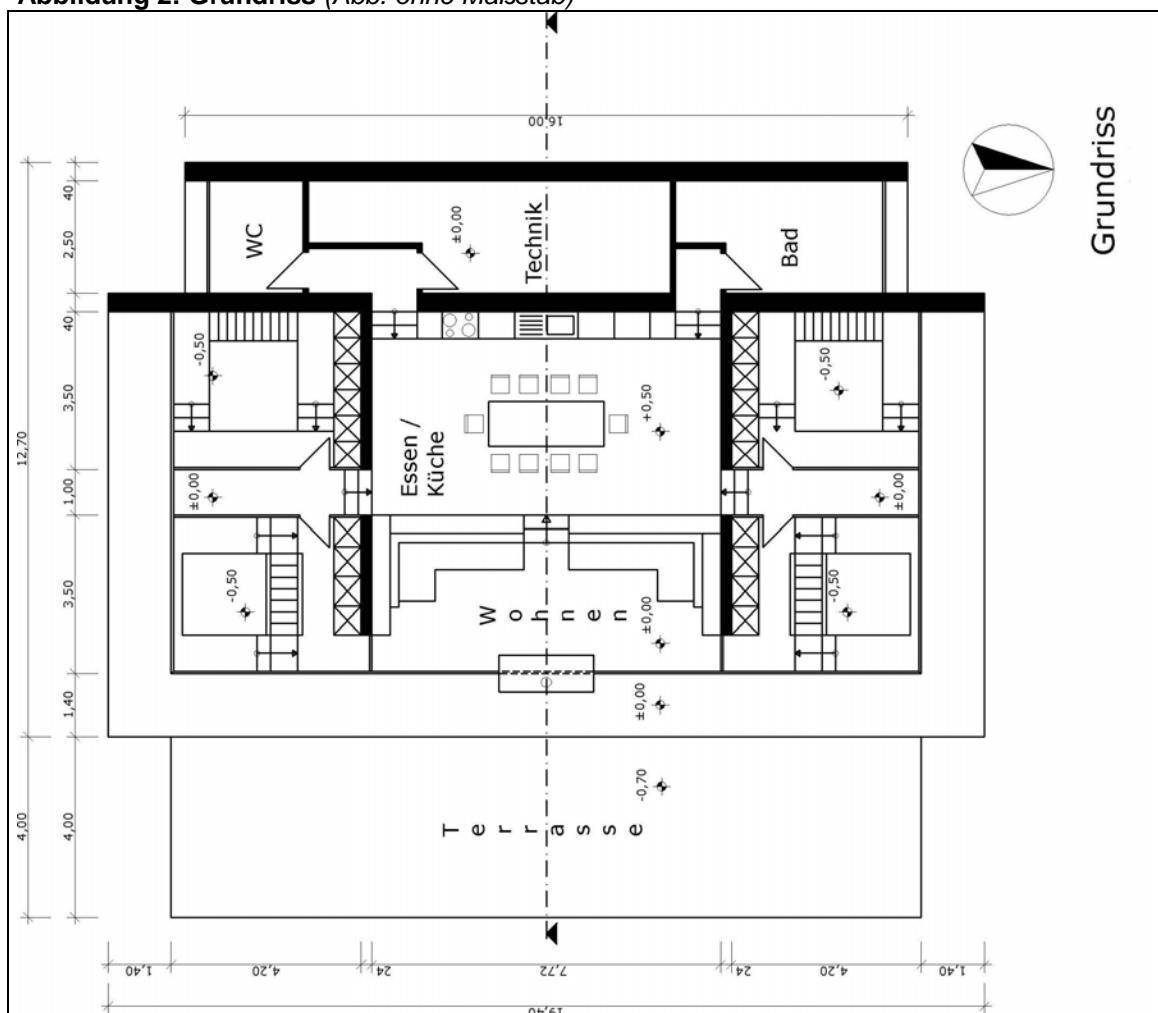
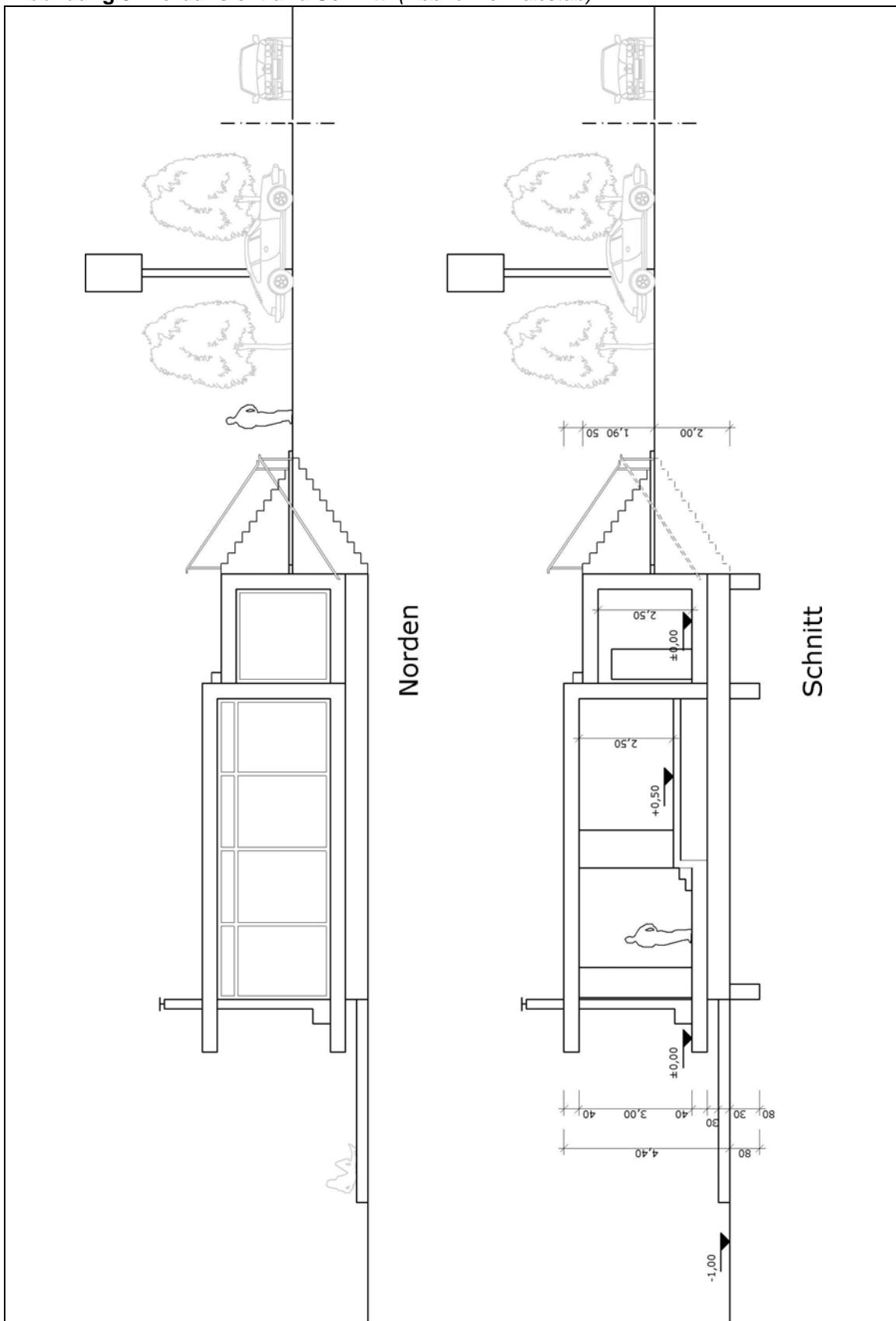


Abbildung 2: Grundriss (Abb. ohne Maßstab)



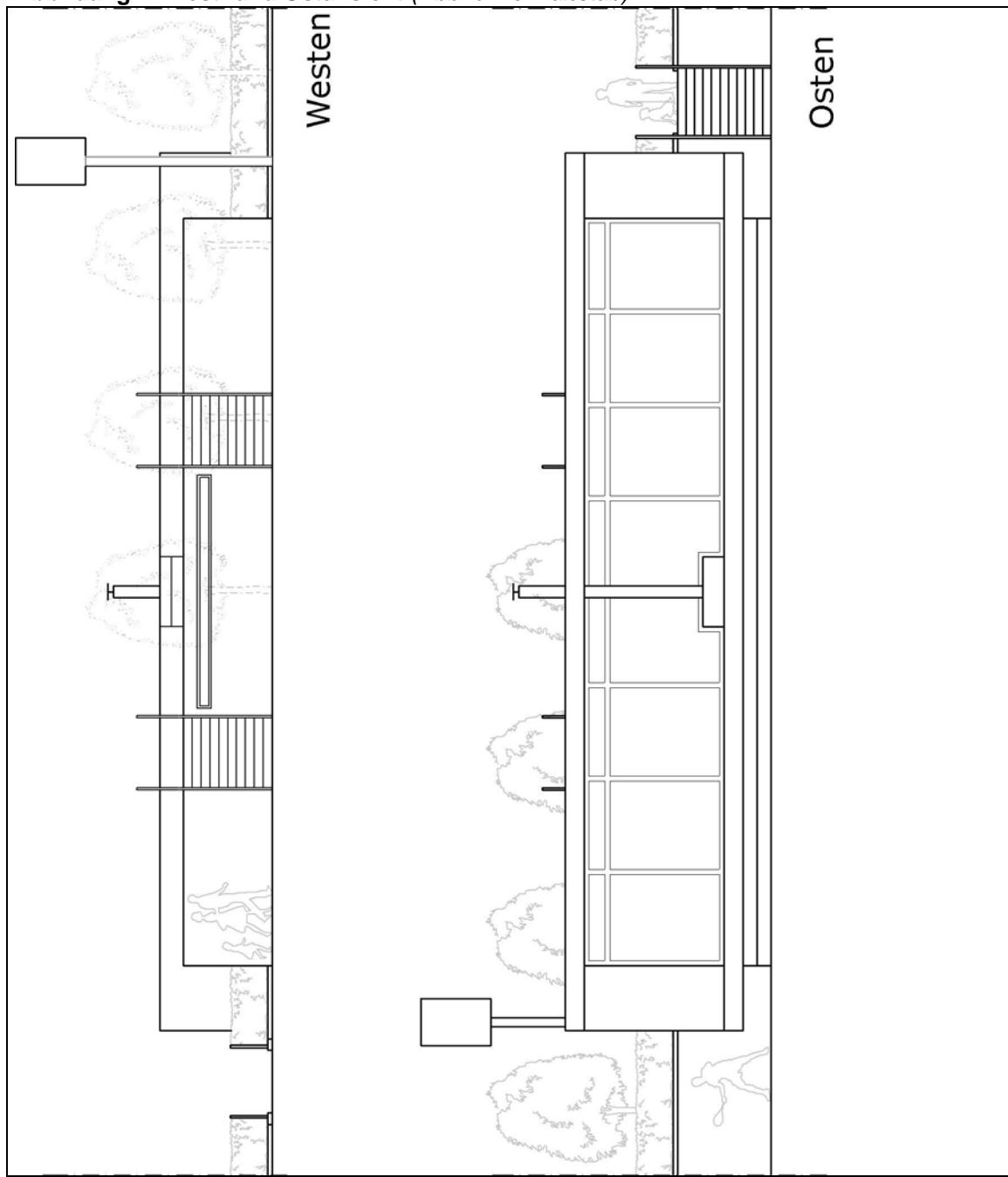
Konzept: Eduardo Gordillo, Hamburg (Stand: Oktober 2009)

Abbildung 3: Nordansicht und Schnitt (Abb. ohne Maßstab)



Konzept: Eduardo Gordillo, Hamburg (Stand: Oktober 2009)

Abbildung 4: West- und Ostansicht (Abb. ohne Maßstab)



Konzept: Eduardo Gordillo, Hamburg (Stand: Oktober 2009)

Vorhabenbeschreibung

Vorhaben: Neubau eines Wohnhauses
Gemeinde Binnen, Ortsteil Glissen
Teichweg 10A

Vorhabenträger: Nina Kleuker-Gordillo und Eduardo Gordillo
Beim Schlump 85
20144 Hamburg

Lage des Baugrundstückes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 44, Flur 5 der Gemarkung Glissen in der Gemeinde Binnen vollständig. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Glissen (siehe hierzu Teil A. Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Zeichnerische Festsetzungen)

Erschließung

Das Grundstück, auf dem das Bauvorhaben realisiert werden soll, ist auf der Westseite über den Teichweg verkehrlich erschlossen. Ausbaumaßnahmen an der Gemeindestraße werden aufgrund dieser Planung nicht erforderlich.

Das Bauvorhaben ist hinsichtlich der Ver- und Entsorgung grundsätzlich als autarkes Vorhaben angelegt. Unter Berücksichtigung der besonderen Lage im Wasserschutzgebiet besteht jedoch ein Anschluss- und Benutzungzwang an das im Teichweg vorhandene zentrale Versorgungsnetz bzw. Entsorgungsnetz des Wasserverbandes „Am Sandkamp“ in Marklohe. Eine Nachnutzung des Niederschlagswassers und des durch eine Behandlungsanlage filtrierten und gereinigten Abwassers z.B. als Brauchwasser bleibt jedoch möglich.

Darüber hinaus ist der Anschluss an das vorhandene Stromnetz möglich.

Bauvorhaben

Geplant ist ein Wohnhaus mit einem einfachen Grundriss auf gestaffelten Ebenen. Neben dem zentralen offenen Wohn- und Essbereich mit Küche sieht das Entwurfskonzept vier gleichgroße symmetrisch angeordnete Räume mit unterschiedlichen Ebenen zum Schlafen und Arbeiten/Lernen vor. Diese Wohn- und Schlafbereiche werden durch den Technik- und Sanitärtrakt zum Teichweg im Westen abgeschirmt.

Unter Ausnutzung erneuerbarer Energien und natürlicher Ressourcen ist das Haus zugleich als Forschungsprojekt angelegt. Die bei der Nutzung des Gebäudes gesammelten Daten und Erfahrungen könnten in Kooperation mit folgenden Instituten überprüft und ausgewertet werden:

- BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)
- BMU (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit)
- DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt)
- BMBF (Bundesministerium für Bildung und Forschung)
- IHS. Stuttgart /Fraunhofer
- ISET. Kassel
- ISE. Hannover
- HAW. Hamburg
- TU. Darmstadt
- BEI- Bremen

Energetische Maßnahmen

Cx2 BAUSYSTEM

Ein „C“ besteht aus Boden, Dach und Rückwand. Es ist somit ohne Fugen und aus dem gleichen Material gebaut, um „Wärmebrücken“ zu vermeiden. Das zweite „C“ besteht aus den 3-fach verglasten Flächen mit einer transparenten Folie für die Glasscheiben, die auf der Photovoltaik – Dünnenschichttechnologie basiert. Die Folie generiert Strom (bis 60 kWh pro qm und Jahr) und außerdem dämpft sie den Lichteinfall ohne zusätzliche Beschattungssysteme.

So entsteht insgesamt ein Cx2 Bausystem, das nur aus Fugen zwischen zwei Baumaterialien besteht. Lange Fugen zwischen C1 und C2 sind homogener und einfacher zu isolieren.

BEGRÜNTE DACH

Das Dach des Gebäudes wird als begrüntes, begehbares Dach ausgebildet. Daraus ergeben sich vielfältige Vorteile, wie:

- Verlängerung der Dachlebensdauer
- Bindung von Staub und Schadstoffen
- Einsparung von Energiekosten
- erhöhter Schallschutz
- hohe Regenwasserrückhaltung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Klimaverbesserung
- optimale Integration in die Natur
- zusätzliche nutzbare Fläche und
- einfacher Zugang durch eine Außenrampe zur Pflege und Unterhaltung

GEBÄUDEAUSRICHTUNG

Das Haus öffnet sich vollständig zum Teich. Die Süd- und Südostseite des Hauses bekommen so tagsüber die Sonnenstrahlung zur passiven Energienutzung.

WS - ANLAGE. PHOTOVOLTAIK UND WÄRME

Diese hoch innovative Idee basiert auf dem Prinzip der Lichtbrechung durch das Wasser. In dem Fall werden die Sonnenstrahlen, unabhängig von deren Richtung und Winkel, die Wasseroberfläche so treffen, dass die Solarzellen (nach der Lichtbrechung durch das Wasser) mit Sonnenenergie aufgeladen werden. Die Solarzellen befinden sich unter einer Wanne aus transparentem Kunststoff, die mit Wasser gefüllt ist.

WINDANLAGE

Bei der geplanten Windkraftanlage handelt es sich um eine Kleinwindanlage der Fa. AIXbio, welche das vertikale Rotorsystem von CES Cleantec Energy Solution – Vertikale Windkrafttechnologie favorisiert. Damit hat die Windanlage im Vergleich zu herkömmlichen Windrädern folgende Vorteile:

- weniger Geräusche
- weniger Verschleiß von Bauteilen. Weniger Wartungskosten
- Unabhängigkeit von der Windgeschwindigkeit. Keine Notbremse notwendig
- geringe Mindestwindgeschwindigkeit: 3 km/h

Laut Herstellerangaben liegen darüber hinaus folgende Informationen vor:

- Die Vertikalläufer (mit senkrecht stehender Drehachse) ergibt einen gleichmäßigen und ruckfreien (An-)Lauf.
- Konzeptions- und bauartbedingt sind die Rotoren sturmsicher, Stroboskopeffekte und Schlagschattenwurf sind nicht zu erwarten.
- Gutachten bestätigen den besonders ruhigen Betrieb der Anlagen, so dass sie auch in unmittelbarer Nähe von Alten- und Pflegeheimen sowie in Naturschutzgebieten installiert werden können.

Nach § 48 BimSchG werden in Ziffer 6.1 e und 6.1 folgende Immissionsrichtwerte ausgewiesen:

- Für Reine Wohngebiete: tags 50 dB(A) / nachts 35 dB(A)
- Für Kurgebiete und im Umfeld von Krankenhäusern: tags 45 dB(A) / nachts 35 dB(A)

KAMINOFEN, FUSSBODENHEIZUNG UND INFRAROTHEIZUNG

Die Wärme für das Haus wird durch die Kombination oder die abwechselnde Aktivierung von 3 Heizungssystemen erzeugt:

- wasserführender Kaminofen für zwei Nutzungsmöglichkeiten: Raumheizung mit Holz (CO2 Neutral) oder Warmwasser für Küche und Badezimmer
- Fußbodenheizung: das Wasser wird durch den von der Windanlage erzeugten Strom oder direkt von der Solarwärmeanlage erhitzt.
- Infrarotheizung: der nötige Strom wird durch die Windanlage oder die Photovoltaik-Anlagen erzeugt.

Außerdem werden diese Heizungssysteme von einer Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ergänzt.

REGENWASSER, GRAUWASSER UND KLÄRANLAGE

Grundsätzlich ist das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Die Versickerung hat flächenhaft und über den belebten Oberboden zu erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Da jedoch eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als zusätzliches Brauchwasser zulässig ist, soll durch eine Regenwasseranlage und deren Wasserkreislauf mit der WS - Anlage (siehe oben) dafür gesorgt werden, dass das Regenwasser durch Bewegung belüftet wird. So erreicht das Regenwasser eine sehr gute Qualität und erfüllt durch die Ultrafiltrationsanlage (Nanotechnologiefilter) sogar Trinkwasserqualität.

Weiterhin werden mit einer Grauwasseranlage die Abwässer von der Dusche, Spülmaschine, Waschmaschine und Waschbecken behandelt und filtriert und als Brauchwasser zum WC geleitet.

Die Kläranlage übernimmt den letzten Schritt des Wassers in diesem Kreislauf und bereinigt es bis zu 99,9%, so dass das Wasser dann für eine Versickerung im Boden geeignet wäre. Dieses ist hier jedoch aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet und des bestehenden Anschluss- und Benutzungzwangs und der Anschlussbedingungen des Wasserverbandes „Am Sandkamp“ nicht zulässig.

Zusätzlich angestrebte energetische Maßnahmen

Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen werden noch zwei weitere Maßnahmen angestrebt, deren Umsetzung zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vollständig gesichert ist:

STROMERZEUGUNG DURCH KLEINE WASSERTURBINE

VASOCOMPACT: Drehzahlvariable unregulierte Kompaktauchturbine für geringes Wassergefälle. Diese Anlage soll kontinuierlich Strom von dem kleinen Wassergefälle in dem östlich des Gebäudes liegenden und anteilig zum Grundstück gehörenden Teiches generieren. Die Turbine soll unsichtbar im Teich ohne Schaden für das Naturschutzgebiet installiert werden.

INNENBELEUCHTUNG

Das Konzept des Grundrisses mit klaren Linien und offenen Räumlichkeiten ist für eine kabellose Stromübertragung mit wenigen Sendern besonders gut geeignet. Das gesamte Lichtkonzept des Hauses soll auf LED-Lampen basieren, die wegen des niedrigen Energieverbrauchs und -bedarfs kabellos mit Energie versorgt werden können. Das KSÜ-System basiert auf der Stimulierung von Sensoren durch Resonanz in der gleichen Frequenz. Solche Sensoren werden in die Lampen integriert und durch die Vibration generieren sie Strom.

Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild / Fassadengestaltung

Das Gebäude wird entlang des Teichweges in einem Abstand von ca. 12 m und mehr errichtet. Dabei wird das natürliche Geländegefälle des Grundstücks von Westen nach Osten (ca. 1,90 m) zur Integration des Hauses in die Umgebung genutzt, so dass das Gebäude nur ca. 2,50 m über das Straßenniveau des Teichweges hinausragt. Der Baukörper öffnet sich mit der großflächigen Glasfassaden vollständig zum Teich hin.

Durch die Kombination von dem Abstand zur Straße, dem begrünten Dach und der schlichten, zurückhaltenden Fassadengestaltung der Westansicht sowie der Bepflanzung der „Abstandsfäche“ zwischen Straße und Gebäude mit Bäumen wird eine Integration des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Vorhandene Obstbäume bleiben erhalten, soweit sie nicht im Baubereich des Vorhabens stehen. Ersatzanpflanzungen erfolgen auf dem Grundstück.

Freianlagen

Die Freianlagen werden als private Grünflächen gärtnerisch gestaltet. Dabei wird der Gehölzbestand soweit möglich erhalten und in die Gartengestaltung integriert sowie durch Neuanpflanzungen auf dem Grundstück ergänzt. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude im Südosten wird beseitigt und die bisher versiegelten Flächen in die Gartengestaltung mit einbezogen.

Der private Stellplatz wird am Teichweg in der Nähe der vorhandenen Übergabestation der Avacon innerhalb des begrünten Vorbereiches zur Straße angeordnet.

Nina Kleuker-Gordillo

Eduardo Gordillo

TEIL C: BEGRÜNDUNG

Abschnitt I: Begründung

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass der Planung ist die Errichtung eines Wohnhauses innerhalb der bebauten Ortslage von Glissen am Teichweg. Das Bauvorhaben soll zugleich als Forschungsprojekt die Umsetzung folgender Ziele beinhalten:

- Erstellung eines Nullemission-Hauses
- Optimale Kombination von Energiegeräten sowie Unterstützung von Entwicklungen neuer Geräte, die mit erneuerbaren Energiequellen und Nullemission funktionieren.
- Totale Unabhängigkeit von Strom, Wasser, Gas und Öl anbietern durch 100% Nutzung der natürlichen Energiequellen
- Unterstützung von Forschungsprojekten im Bereich Energie, Wohngefühl und Bauformen. Zusammenarbeit mit Forschungsinstituten.
- Erhöhung der Standards eines „PLUS Energiehauses“ durch neue Formen, Materialien und Bautechniken.
- Erhöhung der Nutzung von bebauten Flächen durch deren Begrünung
- architektonischen Integration in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Realisierung dieser Planung ist jedoch mit den geltenden Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift für die Gemeinde Binnen nicht möglich.

Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden, mit dem bezogen auf dieses spezielle Einzelbauvorhaben unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen

- die örtliche Bauvorschrift aufgehoben wird und gleichzeitig
- die Vorgaben für das Bauprojekt durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt werden.

Diese Aufstellung soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenverdichtung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil die Maßnahme

- der baulichen Ergänzung innerörtlicher, bereits intensiv genutzter Baubereiche dient und sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die unmittelbare Nachbarschaft einfügt,
- zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beiträgt,
- die zulässige Grundfläche von max. 280 m² deutlich weniger als 20.000 m² umfasst,
- mit der geplanten Nutzung keine Bauvorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele nicht betroffen sind.

Bei diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2.0 Lage des Plangebietes

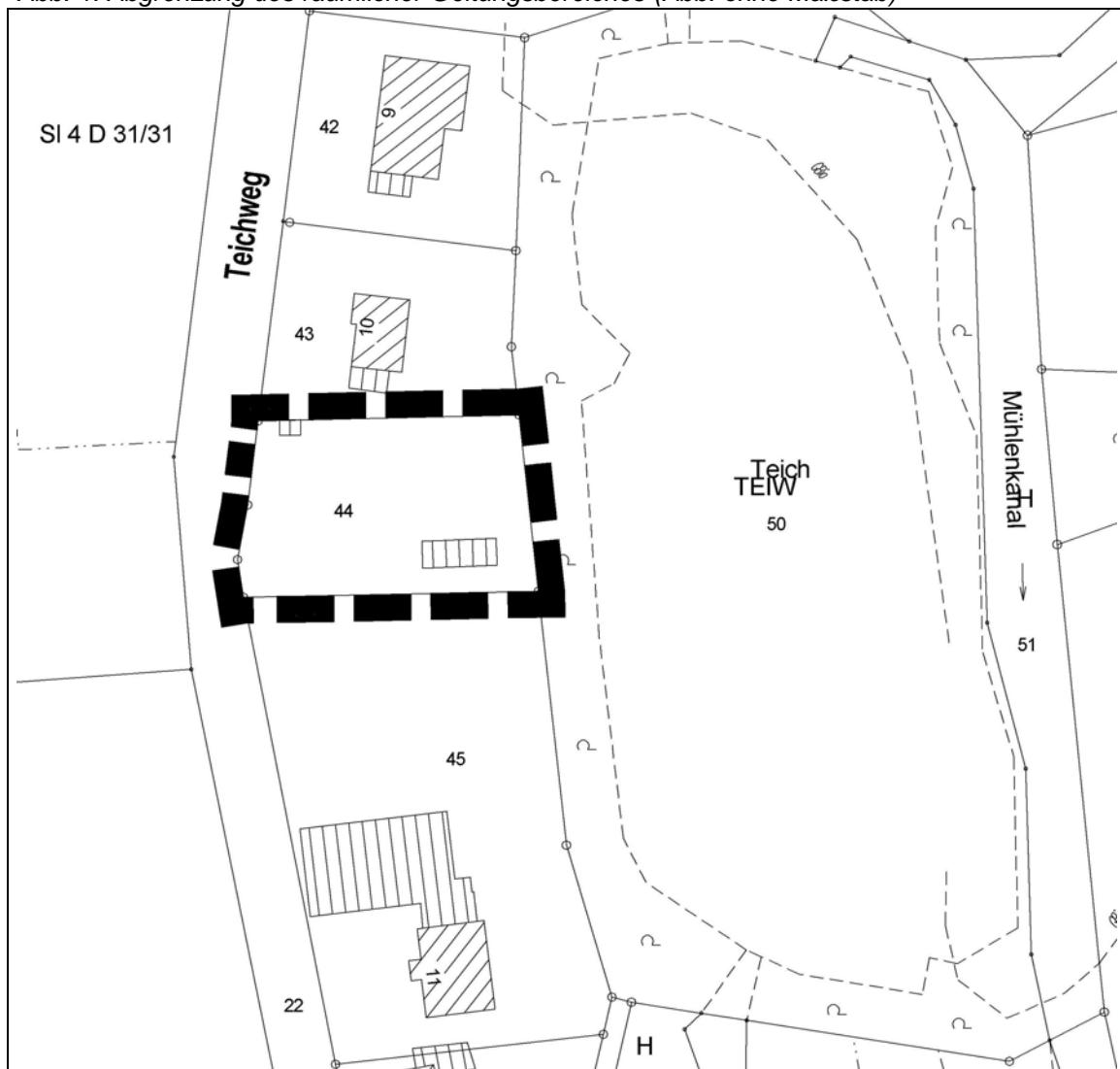
Das Plangebiet liegt in dem Ortsteil Glissen der Gemeinde Binnen zwischen den Grundstücken Teichweg 10 und Teichweg 11. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 44 der Flur 5 (Gemarkung Glissen) vollständig und ist ca. 1.110 m² groß.

Das Baugrundstück ist über den Teichweg im Westen direkt erschlossen und grenzt im Osten an den Mühlenteich, der über den Mühlenkanal gespeist wird, an. Das Gelände fällt von Westen nach Osten zu dem Teich hin um ca. 1,9 bis 2,0 m ab.

Mit Ausnahme der vorhandenen Trafostation und des Abstellschuppens wird das Grundstück vorrangig als Garten mit Rasenflächen genutzt. Schutzwürdiger Baum- oder Gehölzbestand ist innerhalb des geplanten Baufeldes nicht vorhanden.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist aus der Planzeichnung und der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich:

Abb. 1: Abgrenzung des räumlicher Geltungsbereiches (Abb. ohne Maßstab)

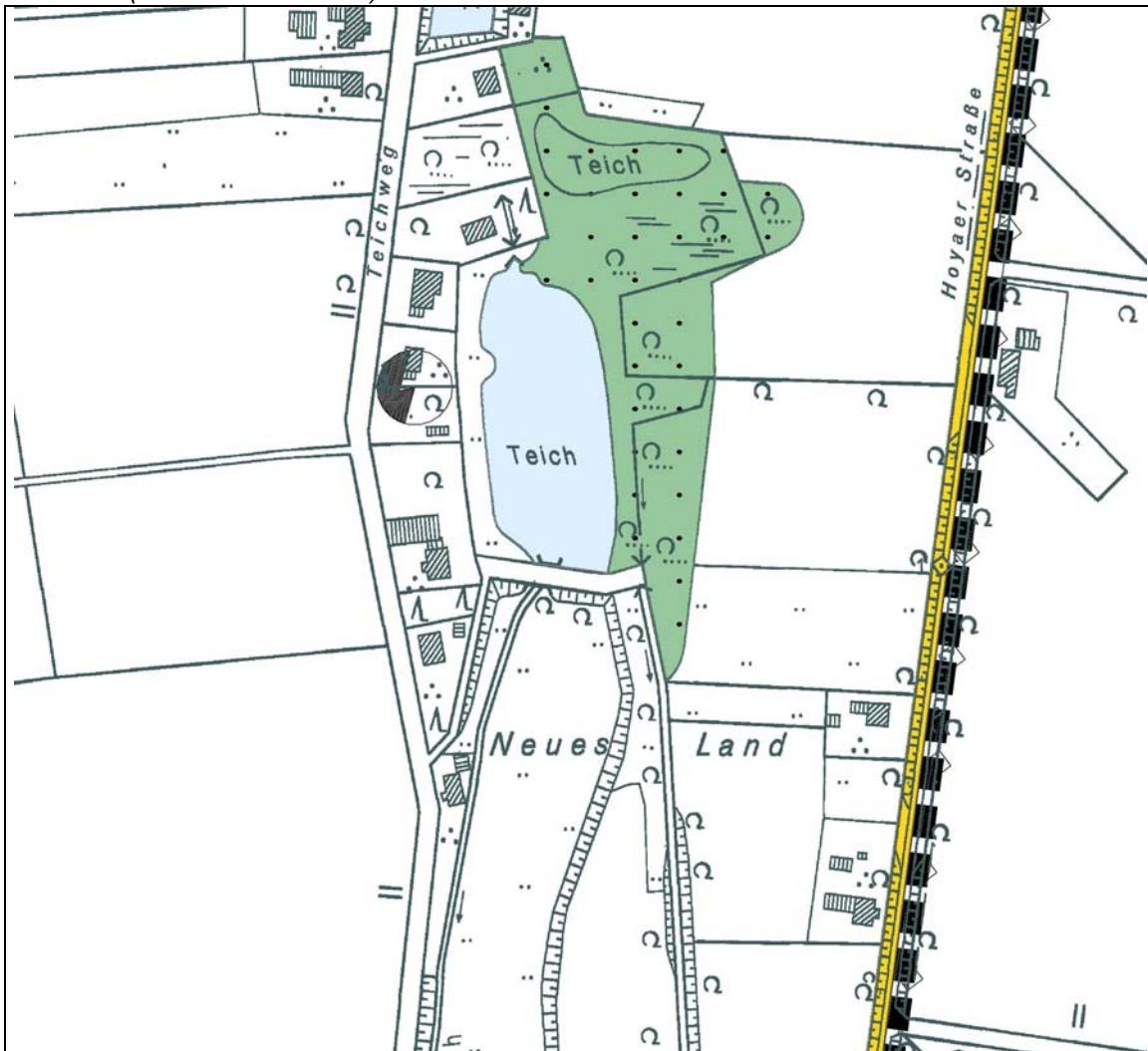


3.0 Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Liebenau stellt für das Plangebiet keine Bauflächen oder Baugebiete dar. Lediglich die vorhandene Trafostation ist als Standort ausgewiesen.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Liebenau
(Abb. ohne Maßstab)



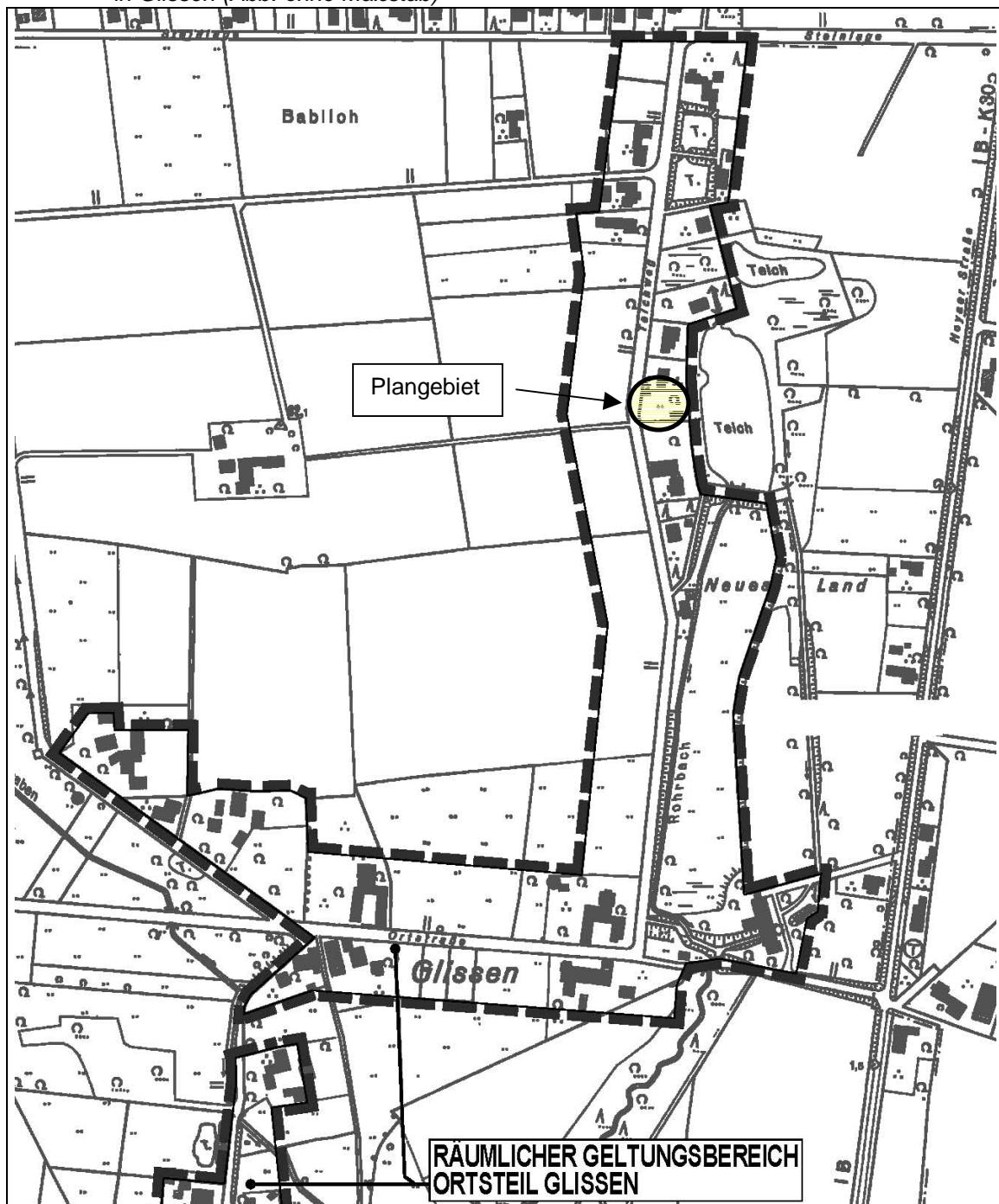
Im Zusammenhang bebaute Ortsteil

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan weicht zwar von diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, die geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Glissen wird durch diese Planung aber nicht beeinträchtigt, da das Baugrundstück vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der im Zusammenhang bebauten Ortslage nach § 34 BauGB liegt. Nach dieser Satzung aus dem Jahr 1983 werden u.a. die Grundstücke bzw. Grundstücksabschnitte beidseitig des Teichweges mit einer Bautiefe als Innenbereich deklariert (siehe nachfolgende Abb. 3).

Damit besteht hier auf diesen bebauten oder potenziellen Grundstück bereits heute gültiges Baurecht, so dass davon auszugehen ist, dass öffentliche Belange der geplanten Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich nicht entgegen stehen. Die Flächen im Norden und Süden sind bereits bebaut und werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes würde zu einer erheblichen zeitlichen Verzögerung der geplanten Maßnahme führen und der Aufwand in keinem angemessenen Verhältnis zum Umfang des Vorhabens stehen.

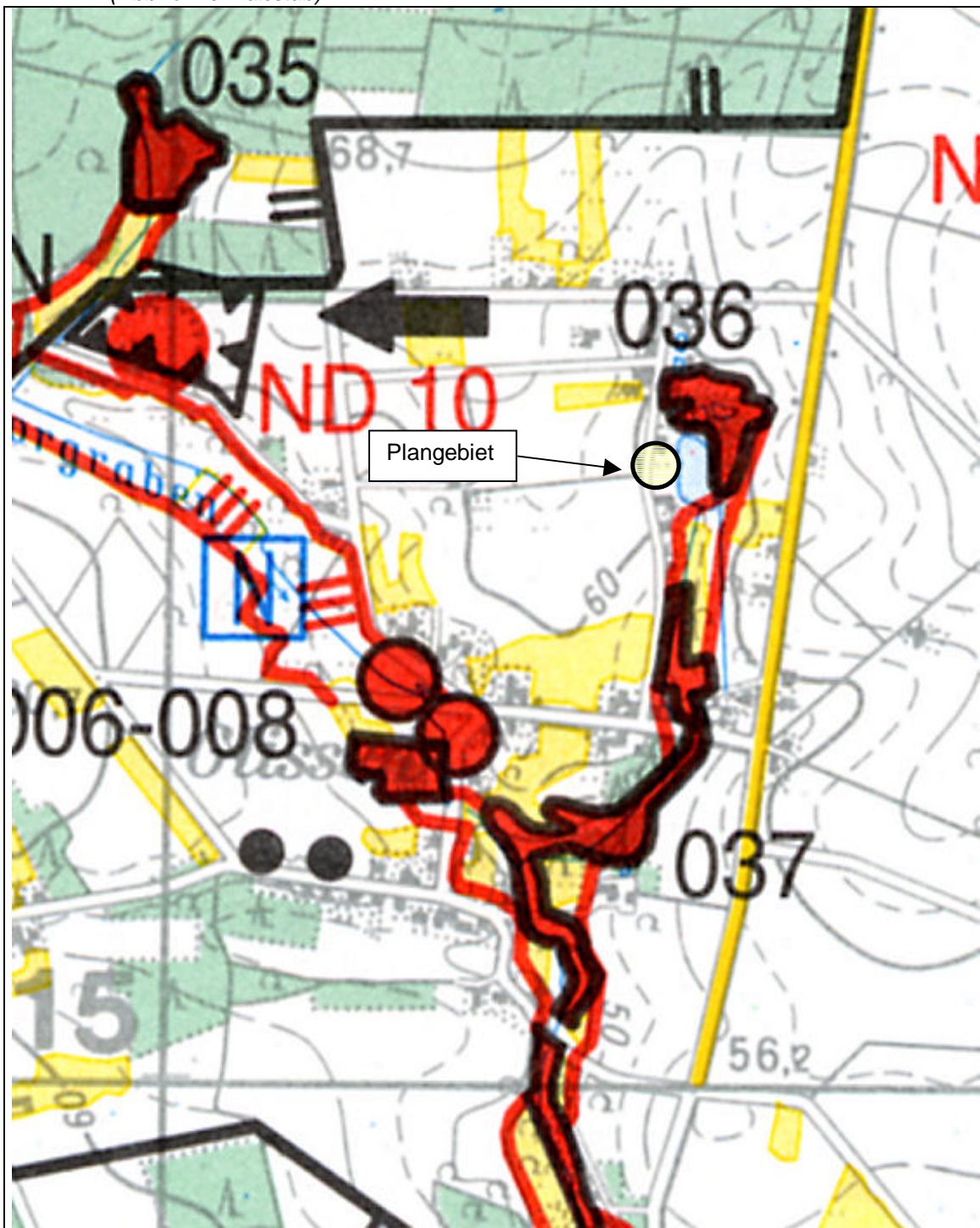
Abb. 3: Auszug aus der Satzung zur Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in Glissen (Abb. ohne Maßstab)



3.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Nienburg/Weser

Im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Nienburg/Weser (1996) sind für das Plangebiet und die direkt angrenzenden Flächen sowie den Teich im Maßnahmen- und Entwicklungsplan (Karte 6) keine besonderen Eintragungen erfolgt. Allerdings ist entlang des Mühlenkanals ein potenzielles Naturschutz gemäß § 24 NNatG in Kombination mit besonders geschützten Biotopen gemäß § 28a NNatG nordöstlich und südöstlich des Bebauungsplanes eingetragen.

Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Nienburg / Weser (Abb. ohne Maßstab)



Der Bebauungsplan berücksichtigt die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes, da

- das Plangebiet in seiner flächenmäßigen Ausdehnung nicht über die per Satzung definierte, im Zusammenhang bebaute Ortslage hinausgeht und somit auf diesen Flächen bereits heute gültiges Baurecht besteht,
- eine Intensivierung der baulichen Nutzungen nicht eingeleitet wird, sondern mit einer GRZ von ca. 0,25 und einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise die geringe bauliche Dichte der Nachbargrundstücke beibehalten wird,
- mit der Anordnung des Neubauvorhabens auf dem Grundstück die bisherigen Abstände der vorhandenen Gebäude zum Mühlenteich bzw. zu dem östlich davon fließenden Mühlenkanal und damit zu den geschützten Gebieten und Biotopen auch weiterhin eingehalten werden,
- zusätzliche Störungen durch die künftige, als ruhig einzustufende Wohnnutzung nicht zu erwarten sind
- ein Ausbau von zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen zur verkehrlichen Anbindung der neuen Baufläche nicht erforderlich wird,
- die Sicherung des Grundwasserstandes durch die Nutzung des Regenwassers und die Versickerung des gereinigten Schmutzwassers innerhalb des Plangebietes weiterhin gewährleistet ist,

so dass insgesamt im Vergleich zur heutigen Situation die Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Kleinklima nicht erheblich verändert werden.

3.3 Zusammenfassende Bewertung zu den Vorgaben der übergeordneten Planungen

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen und Vorgaben der gemeindlichen Planung. Die besonderen Schutzanforderungen und –ziele des Landschaftsrahmenplanes werden berücksichtigt und durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erheblich verändert oder beeinträchtigt.

4.0 Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft mit Ausnahme der Festlegung zum räumlichen Geltungsbereiches keine Festsetzungen nach § 9 und § 9a BauGB. Die Vorgaben zu dem geplanten Neubau werden vielmehr in dem Vorhaben- und Erschließungsplan fixiert.

Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, da das Vorhaben neben dem angestrebten Wohnen auch als Forschungsobjekt dienen soll und mit der geplanten Nutzung erneuerbarer Energien und natürlicher Ressourcen durch die vielfältigen energetischen Maßnahmen von den standardisierten Festsetzungen des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung abweicht.

Trotzdem werden die grundsätzlichen städtebaulichen Kenndaten aus der näheren Umgebung berücksichtigt und im Wesentlichen eingehalten:

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- Das Gebäude wird als eingeschossiges Bauwerk in offener Bauweise errichtet und fügt sich damit in die in Glissen vorrangig anzutreffende Bausubstanz ein.
- Bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.110 m² wird mit der vorgesehenen Überbauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,25 erreicht, was ungefähr der Baudichte der angrenzenden Grundstücke entspricht.
- Das Gebäude hält einen Abstand von ca. 12 m und mehr zur westlichen Grundstücksgrenze ein und orientiert sich damit bei der Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück an der nördlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung.

Zu den vielfältigen energetischen Maßnahmen (siehe auch Teil B – Vorhabenbeschreibung), durch die sich das Gebäude von der Umgebung unterscheidet und in seiner äußereren Gestaltung absetzt, gehören u.a.:

Umsetzung gesichert:

- einfacher Grundriss mit unterschiedlichen Ebenen
- ein besonderes Bausystem („C“-Module) zur Vermeidung bzw. Minimierung von „Baubrücken“.
- WS Anlage (Wasser-Solar) - Photovoltaik und Solarwärme
- Windanlage: vertikales Rotorsystem
- Begehbares und begrüntes Dach
- Wärme durch eine optimale Kombination von Kaminofen, Fußbodenheizung und Infrarotheizung

Angestrebte, Umsetzung aber noch nicht gesichert

- Turbine für kleine Wassergefälle
- KSÜ. Kabellose Stromübertragung mit energiesparendem Lichtkonzept durch LED-Beleuchtung

Erschließung

Die Erschließung ist über die bestehende Gemeindestraße „Teichweg“ gesichert. Bauliche Maßnahmen oder Veränderungen des Straßenquerschnittes werden nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit dem Bauvorhaben wird eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und damit erhebliche Beeinträchtigungen oder Veränderungen vermeiden bzw. minimieren. Dazu gehören insbesondere:

- die Beseitigung des vorhandenen Nebengebäudes. Damit wird eine bisher überbaute Fläche entsiegelt und in die künftige Gartengestaltung mit einbezogen.
- zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens die Anpflanzung von Bäumen entlang des Teichweges als Abgrenzung zur Straße sowie die Erhaltung vorhandener Obstbäume, so weit sie nicht im Baubereich des Vorhabens stehen bzw. bei Bedarf Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück
- die Begrünung des Flachdaches
- die Regenwasserspeicherung vom Dach und von der Terrasse sowie
- die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- die Ausnutzung des natürlichen Geländegefälles des Grundstücks von Westen nach Osten zur Integration des Hauses in die landschaftliche Umgebung.

Aufgrund dieses Umfangs an Maßnahmen werden zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Denkmalschutz

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass konkrete archäologische Kulturdenkmale nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeföhrten systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Es besteht eine Meldepflichten gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz.

5.0 Umweltsituation

Mit Einführung des § 13a BauGB durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ist eine Umweltprüfung und die Ausarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern besteht keine allgemeine Kompensationspflicht, das Monitoring entfällt (§ 13a Abs. 3 BauGB). Gleichwohl sind auch weiterhin die naturschutzfachlichen Belange in die Abwägung mit einzustellen (siehe unter „5.3 Umweltverträglichkeit“)

5.1 Emissionen

Das Plangebiet liegt in einem ländlich geprägten Bereich. Demzufolge ist mit den für die Landwirtschaft typischen Emissionen zu rechnen (z.B. Stäube und Gerüche, Mähdrusch).

Landwirtschaftliche Betriebe werden durch die vorliegende Planung in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht weiter beeinträchtigt oder eingeschränkt, als dies aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücksnutzungen bereits heute der Fall ist.

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen werden künftig zu Wohnzwecken genutzt.

Bei der geplanten Windkraftanlage handelt es sich um eine Kleinwindanlage der Fa. AIXbio, welche das vertikale Rotorsystem von CES Cleantec Energy Solution – Vertikale Windkrafttechnologie favorisiert. Laut Herstellerangaben liegen folgende Informationen vor:

- Die Vertikalläufer (mit senkrecht stehender Drehachse) ergibt einen gleichmäßigen und ruckfreien (An-)Lauf.
- Konzeptions- und bauartbedingt sind die Rotoren sturmsicher, Stroboskopeffekte und Schlagschattenwurf sind nicht zu erwarten.
- Gutachten bestätigen den besonders ruhigen Betrieb der Anlagen, so dass sie auch in unmittelbarer Nähe von Alten- und Pflegeheimen sowie in Naturschutzgebieten installiert werden können.

Nach § 48 BimSchG werden in Ziffer 6.1 e und 6.1 folgende Immissionsrichtwerte ausgewiesen:

- Für Reine Wohngebiete: tags 50 dB(A) / nachts 35 dB(A)
- Für Kurgebiete und im Umfeld von Krankenhäusern: tags 45 dB(A) / nachts 35 dB(A)

Störende Emissionen oder Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft sind deshalb nicht zu erwarten.

5.2 Altlasten/ Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten und Altablagerungen sowie Kampfmittelfunde, die eine Kennzeichnung erforderlich machen würden, nicht bekannt.

5.3 Umweltverträglichkeit

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einschätzung der durch diesen Bebauungsplan möglichen Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.110 m². Es ist dem Innenbereich mit gültigem Baurecht zuzurechnen und somit als vorbelastet einzustufen. - Die bisherige örtliche Nutzungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung im nördlichen Abschnitt des Teichweges, relativ geringer baulicher Dichte sowie intensiven Freiflächen- und Gartennutzungen bleibt erhalten. Es wird keine Nutzung zugelassen, die nicht auch heute schon erlaubt ist. - schutzwürdige Bepflanzungen oder Landschaftsteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Bauvorhaben hält die bisherigen Abstände der Nachbarbebauung zu dem östlich angrenzenden Teich ein, so dass der Mühlenteich und insbesondere der Mühlengraben als besonders geschützter Biotop weder zusätzlich beeinträchtigt noch verändert werden. - Durch die umfangreiche Erhaltung von Grün- und Gartenflächen mit Gehölzsicherung und -neuanpflanzungen (u.a. am Teichweg, Dachbegrünung) wird Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften gesichert. <p>Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind deshalb für das Schutzgut nicht zu erwarten.</p>	◆
Boden/ Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Auf ca. 1.110 m² sind die Böden z.T. durch Versiegelung (ca. 45 m² Schuppen und ca. 7,5 m² Trafostation) ihrer natürlichen Funktion entzogen bzw. durch intensive Freiflächen- und Gartennutzung verändert und überformt. - Bei einer GRZ von 0,25 ist eine Grundstücksüberbauung von maximal ca. 280 m² möglich, die der relativ geringen baulichen Dichte der Nachbargrundstücke entspricht. - Zur Minimierung des Eingriffes wird das Flachdach des Wohnhauses begrünt. - Das anfallende Regenwasser wird gesammelt und durch Bewegung belüftet. Mit der Ultrafiltrationsanlage (Nanotechnologiefilter) erhält es Trinkwasserqualität. Eine Nachnutzung als Brauchwasser ist zulässig. - Mit einer Grauwasseranlage werden die Abwässer von Dusche, Spülmaschine, Waschmaschine und Waschbecken behandelt und filtriert und als Brauchwasser im WC genutzt. - Durch die Kläranlage auf dem Grundstück kann das Abwasser bis zu 99,9% gereinigt werden und wäre dann für eine Versickerung im Boden geeignet. <p>Mit diesen Maßnahmen werden zusätzliche Veränderungen des Bodens begrenzt und die Inanspruchnahme der Grund- und Ressourcen vermieden bzw. mit der Nachnutzung des gereinigten Wassers die Inanspruchnahme von Trinkwasser reduziert. Durch eine Versickerung des Regenwassers wird die Grundwasserneubildung unterstützt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden deshalb nicht erwartet.</p>	◆

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Luft und Klima	<p>Das Plangebiet ist aufgrund der nach § 34 BauGB zulässigen Bebauung als vorbelasteter Innenbereich einzustufen.</p> <p>Die Neuversiegelung durch das Bauvorhaben entspricht dem Maß der baulichen Nutzung auf den angrenzenden Grundstücken und liegt mit einer GRZ von 0,25 unter den zulässigen Höchstwerten der BauNVO (WA – GRZ 0,4 bzw. MD/MI - GRZ 0,6).</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffes wird der vorhandene Schuppen (ca. 45 m²) abgerissen und die bisher versiegelte Fläche in die Grün- und Gartengestaltung mit einbezogen sowie die Anpflanzung einer Baumgruppe parallel zum Teichweg durchgeführt. Weiterhin wird mit dem Vorhaben ein „Plus-Energie- sowie ein „Nullemissionen-Haus“ errichtet, dass u.a. durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - die 100%-ige Nutzung der erneuerbaren Energiequellen Wasser (Regenwasser), Sonne, Wind - das begrünte Flachdach des Wohnhauses, - die vollständige Versickerung des nicht mehr zum persönlichen Gebrauch benötigten und gereinigten Niederschlagswassers auf dem Grundstück <p>zur Regulierung des Kleinklimas beiträgt und zusätzliche Eingriffe oder Veränderungen der Schutzgüter vermeidet.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorbelastung sind nachteilige Veränderungen oder erhebliche Auswirkungen bei der Luftqualität oder dem örtlichen Kleinklima nicht zu erwarten.</p>	◆
Orts- und Landschaftsbild	<p>Das geplante Bauvorhaben weicht von den Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift ab. Es besteht aber unter Berücksichtigung des Klimawandels sowie der Zielsetzung, eine weitgehende Erhaltung und Sicherung natürlicher Ressourcen zum Schutz der Umwelt zu ermöglichen, ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entwicklung und Erforschung künftiger Bau- und Energiekonzepte, die die Abweichungen rechtfertigen. Außerdem werden mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Flachdachbegrünung - der geringen Gebäudeansicht vom Teichweg aus durch die Ausnutzung des Geländegefälles (ca. 2,50 m) - dem stark zurückgesetzten Baukörper (ca. 12 m und mehr Abstand vom Teichweg) und - den Baumanpflanzungen am Teichweg <p>auch Maßnahmen getroffen, die zur optischen Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbildes beitragen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind deshalb nicht zu erwarten. Die örtliche Bauvorschrift wird für das Plangebiet aufgehoben.</p>	◆◆

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	<p>Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt, ihr Auftreten ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.</p> <p>Sachgüter (vorhandener Schuppen) werden beseitigt. Durch die Baumaßnahme werden jedoch neue, hochwertige Sachgüter geschaffen (Wohnen im „Plus-Energiehaus“), die zur Aufwertung des Grundstückes beitragen.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind voraussichtlich nicht zu erwarten.</p>	◆
Mensch	<p>Mit der geplanten Bebauung werden keine Nutzungen ermöglicht, die aufgrund der Innenbereichssatzung nicht auch bereits heute allgemein zulässig wären.</p> <p>Aufgrund der ländlich geprägten Nutzungsstruktur muss mit den für die Landwirtschaft typischen Emissionen gerechnet werden.</p> <p>Bei der geplanten Windkraftanlage handelt es sich um eine Kleinwindanlage mit vertikaler Windkrafttechnologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vertikalläufer (mit senkrecht stehender Drehachse) weisen einen gleichmäßigen und ruckfreien (An-)Lauf auf. - Konzeptions- und Bauartbedingt sind die Rotoren sturmsicher, Stroboskopeffekte und Schlagschattenwurf sind nicht zu erwarten. - Gutachten bestätigen den besonders ruhigen Betrieb der Anlagen, so dass sie auch in unmittelbarer Nähe von Alten- und Pflegeheimen sowie in Naturschutzgebieten installiert werden können. <p>Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch sind voraussichtlich nicht zu erwarten.</p>	◆
Wechselwirkungen	Keine	◆

◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich

5.4 Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der vorstehenden tabellarischen Zusammenfassung den in Kapitel „3.0 Planungsvorgaben“ ausgeführten Aspekten zu den gemeindlichen Entwicklungszügen und zum Landschaftsrahmenplan sind erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie einzelner Schutzgüter nicht zu erwarten. Die an den Bebauungsplan angrenzenden Flächen werden in ihrer Funktion und Wertigkeit nicht erheblich verändert oder beeinträchtigt.

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da das Grundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Glissen liegt und somit bereits heute als Baugrundstück genutzt werden kann. Zudem befindet es sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Nutzung des Grundstückes stellt somit eine aktive Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzes dar, da Außenbereichsflächen geschont werden.

6.0 Ver- und Entsorgung

Ziel des Bauvorhabens und Forschungsprojektes ist es, mit den geplanten Maßnahmen und Vorkehrungen ein Haus zu entwickeln, dass eine möglichst vollständige Unabhängigkeit von den Strom-, Wasser-, Gas- und Ölanbietern ermöglicht bzw. diese Möglichkeit nachweist und gleichzeitig den modernen Wohnansprüchen sowie den Anforderungen zur Energieeinsparung entspricht. (siehe hierzu auch Teil B - Vorhabenbeschreibung).

Im Falle eines Anschlusses an die Ver- und Entsorgungsnetze sind folgende Versorgungsträger zuständig:

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Liebenau II/Blockhaus“ für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Liebenau II. Aufgrund dieser Lage besteht ein Anschluss- und Benutzungzwang für die zentralen Ver- und Entsorgungsnetze des Wasserverbandes „Am Sandkamp“. Die Kanäle zur Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Gemeindestraße „Teichweg“ vorhanden.

Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungs-/Schutzgebiet befindet. Sie sind unter allen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen. Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.

Wasser- und Löschwasserversorgung / Brandschutz

Trinkwasser

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz des Wasserverbandes "Am Sandkamp" bzw. dessen Erweiterung möglich.

Unabhängig von dem o.g. Anschluss- und Benutzungzwang weist das Gesundheitsamt darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung durch Regenwasseraufbereitung nicht gesichert ist. Insbesondere werden Diskrepanzen zu geltendem europarechtlichen bzw. nationalem Trinkwasserrecht gesehen. Zudem bestehen Bedenken gegen die Trinkwasserversorgung durch Regenwasseraufbereitung, da vermutlich nicht genügend Niederschlagswasser für eine gesicherte ganzjährige Versorgung zur Verfügung steht.

Löschwasser / Brandschutz

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist ein Nachweis über die Lage der Hydranten mit einer ausreichenden Versorgung von mind. 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden zu erbringen.

Abwasserentsorgung

Gemäß DVGW Richtlinie W 101 stellt das Einleiten von Abwasser in den Untergrund einschließlich der Abwasserversickerung, -verrieselung und -verregnung eine Gefährdung in der Schutzzone IIIB dar. Ausgenommen hiervon ist das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser, z.B. von Dächern oder vergleichbar gering verschmutzten Hofflächen, seine Entwässerung über die belebte Bodenzone ist zulässig.

Als Gefährdung angesehen wird auch das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen ist auch hier die Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone.

Laut Schutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Liebenau II vom 20.02.1986 sind das Errichten von Neubauten in der Schutzzone III sowie die Abwasserbehandlung, Abwasserverregnung

und Versickerung von Abwasser in der Zone IIIB genehmigungspflichtig. Eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt im Zustrombereich zum Brunnen 1 des Wasserwerks Liebenau II und der Möglichkeit einer Abwasserabführung direkt in den vorhandenen Abwasserkanal wird einer Genehmigung zur Abwasserversickerung von Seiten der Harzwasserwerke GmbH nicht zugestimmt werden. Um die dezentrale Abwasserbeseitigung im Trinkwasserschutzgebiet zu unterbinden, wurden im Jahr 1991 Kanalbaumaßnahmen zum Ausbau der zentralen Abwasseranlagen in der Ortslage Glissen durchgeführt. Das Plangebiet muss an diese zentrale Schmutzwasserentsorgung des Wasserverbandes „Am Sandkamp“ angeschlossen werden. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend bemessen.

Von Seiten des Wasserverbandes „Am Sandkamp“ ist aber eine Abwasserentsorgung mittels Kleinkläranlage mit Ablauf in die zentrale Kanalisation denkbar. Außerdem bleibt eine Nachnutzung des durch eine Behandlungsanlage filtrierten und gereinigten Abwassers z.B. als Brauchwasser für das WC möglich.

Für das Bauvorhaben ist eine eigenständige Abwasserbehandlungsanlage geplant. Die Reinigungsleistung dieser Anlage soll bis zu 99,9 % erreichen.

Oberflächenentwässerung

Für das Versickern von Niederschlagswasser bedarf es grundsätzlich der Erlaubnis nach dem Nds. Wassergesetz (NWG).

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Die Versickerung hat flächenhaft und über die belebten Oberboden zu erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Grundwassers sind Schluckbrunnen und Schächte unzulässig.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als zusätzliches Brauchwasser ist zulässig.

Aufgrund der vorherrschenden geologischen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist. Der gesamte Ortsteil Glissen liegt nach dem Landschaftsrahmenplan vollständig in einem Bereich, der aufgrund der Beschaffenheit und Mächtigkeit der grundwasserüberdeckenden Schichten nur ein geringes Gefährdungspotenzial für das Grundwasser aufweist (Übersichtskarte 8 – wichtige Bereiche für den Grundwasserschutz). Die Grundwasserneubildungsrate liegt im langjährigen Mittel bei 100 – 200 mm/a (Übersichtskarte 7 - Grundwasserneubildung). In diesem Bereich der Geestlandschaft herrschen Braunerden vor, die tiefgründig und meist tief durchwurzelbar sind. Die Böden sind hinsichtlich ihres Wasser- und Lufthaushaltes gut durchlüftet und weisen eine mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser auf (Übersichtskarte 6 - Bodentypen).

Elektrizität

Eine Versorgung mit elektrischer Energie ist grundsätzlich durch die Avacon AG – Nienburg möglich. Die Anschlussmöglichkeiten sind im Bedarfsfall vorhanden. Das auf dem Grundstück vorhandene Trafostation bleibt bestehen.

Gasversorgung

Vorhandene und geplante Bauten können durch die Avacon AG - Nienburg mit Erdgas versorgt werden. Vor Beginn der Ausbaurbeiten sollten sich die ausführenden Unternehmen zur Abstimmung der Maßnahmen frühzeitig mit dem Bereich Technik in Verbindung setzen.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung innerhalb der Samtgemeinde Liebenau wird durch den Landkreis Nienburg/Weser wahrgenommen.

Fernmeldenetz

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs-wesen, Ausgabe 1989 (siehe hier u. a. Abschnitt 3) zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikati-onslinien nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.0 Flächen des Gebietes

Die Flächen des Bebauungsplangebietes umfassen insgesamt ca. 1.110 m². Die Fläche wird als Wohngrundstück genutzt.

8.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Planung soll kurzfristig erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da sich das Grundstück bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Abschnitt II: Örtliche Bauvorschrift

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift für die Gemeinde Binnen. Diese Bauvorschrift wurde in der Fassung der 2. Änderung im Jahr 2001 für die nach § 34 BauGB festgelegten im Zusammenhang bebauten Ortsteile erlassen. (siehe hierzu auch Abb. 3: Auszug aus der Satzung zur Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Ortsteil Glissen)

Das Bauvorhaben soll nicht nur dem Wohnen dienen, es soll zugleich auch als zukunftsorientiertes Forschungsprojekt der Entwicklung eines „Plus Energiehauses“ bzw. eines „Nullemissionshauses“ dienen und mit den gesammelten Messdaten und Erfahrungen dazu beitragen,

- die Verbrauchskoeffizienten durch neue Bauformen, Techniken, Materialien und Räumlichkeiten noch weiter zu verringern sowie
- die Umweltbelastungen und den Ausstoß an CO₂ durch Energiegeräte, die mit erneuerbaren und kostenlosen Energiequellen funktionieren, zu reduzieren.

Als „Plus Energiehäuser“ werden die Gebäude in Deutschland definiert, die nicht nur den eigenen Energiebedarf decken, sondern darüber hinaus mehr Energie produzieren. Diese „extra“ Energie kann verkauft werden, um so eine positive Energiebilanz erreichen.

Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung wurde ein dreiseitig verglaster, eingeschossiger Gebäudekomplex aus speziellen Baustoffen und mit begrüntem Flachdach entwickelt.

Die örtliche Bauvorschrift orientiert sich mit ihren Vorgaben jedoch an den regionaltypischen Elementen der ländlich geprägten Bausubstanz aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert, die vorrangig durch

- Fassaden aus rotem bis rotbraunem bzw. rotbuntem Ziegel und/ oder Holzfachwerk in Naturtönen,
- stark geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer (mindestens 35 Grad) z.T. mit Dachaufbauten und Dacheindeckungen aus roten Ziegeln oder Dachsteinen

geprägt sind. Mit dem geplanten Bauvorhaben werden diese Vorgaben nicht eingehalten, so dass eine Realisierung des Forschungsprojektes nicht möglich wäre.

Andererseits besteht unter Berücksichtigung des Klimawandels sowie der Zielsetzung, eine weitgehende Erhaltung und Sicherung natürlicher Ressourcen zum Schutz der Umwelt zu ermöglichen, ein erhebliches öffentliches Interesse an der Entwicklung und Erforschung künftiger Bau- und Energiekonzepte, die ein Abweichen von den Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift rechtfertigen. Darüber hinaus werden mit

- der Flachdachbegrünung
- der geringen Gebäudeansicht vom Teichweg aus durch die Ausnutzung des Geländesgefälles (ca. 2,50 m)
- dem stark zurückgesetzten Baukörper (12 m Abstand undmehr vom Teichweg) und
- den Baumanpflanzungen am Teichweg sowie der Erhaltung von Frei- und Grünflächen

Maßnahmen getroffen, die zur optischen Einbindung des Bauvorhabens in das Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Aus diesem Grund wird mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich die örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgehoben.

Abschnitt III: Umweltbericht

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bereich handelt, in dem bereits intensiv genutzte und zum Innenbereich gehörende Flächen für eine bauliche Nutzung und Nachverdichtung vorgesehen sind.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dabei kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden, da mit der Planung

- die zulässige Grundfläche von max. 280 m² deutlich weniger als 20.000 m² umfasst,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Verfahrensablauf

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt, der Öffentlichkeit wird aber im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Ebenso wird von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, ihre Beteiligung erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung.

Verfahrensschritt	nach §	gefasst vom	Beteiligung	ortsüblich bekannt gemacht
Aufstellungsbeschluss	§ 2 (1) Satz 1 BauGB	Rat am 17.08.2009		am 14.04.2010 in „Die Harke“
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (2) BauGB	Rat am 17.08.2009	durch öffentliche Auslegung vom 22.04.2010 bis 21.05.2010 (einschließlich)	am 14.04.2010 in „Die Harke“
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 (2) BauGB		mit Schreiben vom 13.04.2010	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 3 (2) BauGB / § 10 BauGB	Rat am 06.07.2010		am 04.03.2011
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	§ 215 BauGB		Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten - geltend gemacht/ - nicht geltend gemacht ¹⁾	

¹⁾ nicht Zutreffendes streichen

Gemeinde Binnen
Liebenau, den 11.03.2011

gez. Schomburg

gez. Eisner

Bürgermeister

L.S.

Gemeindedirektor