



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 17
„Grabenkamp“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Gemeinde Lindwedel
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2017

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

In Zusammenarbeit mit

pu Planungsgruppe
Umwelt

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	5
1. Einleitung	5
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
4. Ziele der Raumordnung.....	7
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	11
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	12
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	12
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	13
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	14
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	15
1. Städtebauliches Konzept.....	15
2. Art der baulichen Nutzung.....	16
a) Allgemeines Wohngebiet	16
b) Sonstiges Sondergebiet, ländliches Wohnen	17
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
4. Örtliche Bauvorschrift	18
5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	18
6. Öffentliche und private Grünflächen	18
a) Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung.....	18
b) Private Grünfläche, Pferdehaltung	19
7. Schallschutz	19
8. Flächenübersicht.....	20
9. Nachrichtliche Übernahme	21
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	21
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	21
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	21
V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	21
1. Erschließung	21

a)	Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs	21
b)	Ver- und Entsorgung	22
c)	Oberflächenentwässerung	22
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	23
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	23
4.	Belange der Landwirtschaft.....	23
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	23
6.	Denkmalpflege	24
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)	25
A.	Einleitung	25
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	25
2.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	26
3.	Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft.....	26
B.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	27
a)	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“	27
b)	Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“	29
c)	Schutzgut „Boden“	33
d)	Schutzgut „Wasser“.....	37
e)	Schutzgut „Klima und Luft“	37
f)	Schutzgut „Landschaft“	38
g)	Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“	39
h)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
i)	Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
2.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	40
a)	Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen	40
b)	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	40
c)	Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten	40
d)	Erfordernisse des Klimaschutzes	40
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	41

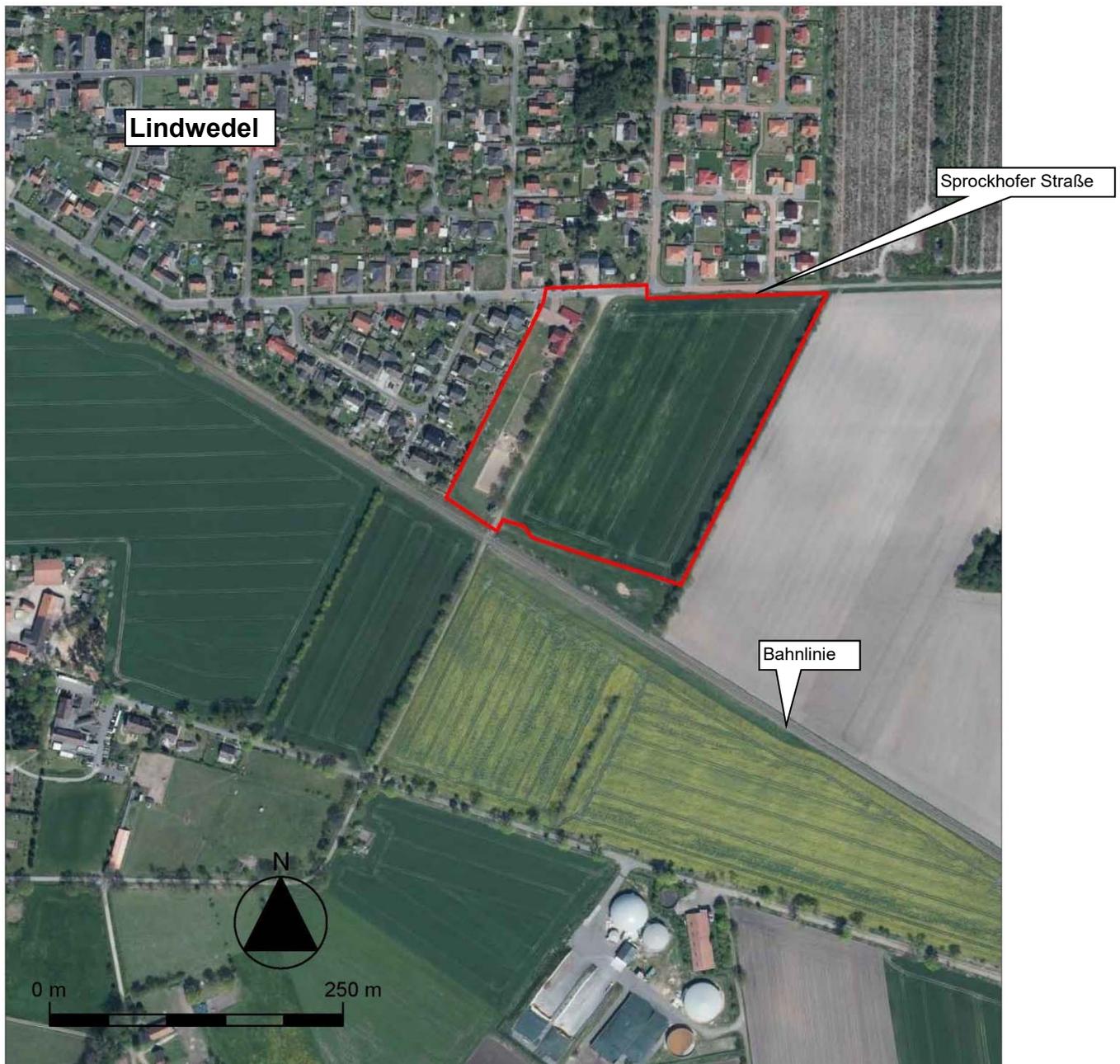
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen.....	41
b) Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	42
c) Eingriff-Ausgleichbilanz.....	42
d) Externe Ausgleichsmaßnahmen	44
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	46
C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit	46
1. Rechtliche Grundlagen.....	46
2. Konfliktschätzung	47
D. Zusätzliche Angaben	48
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	48
2. Maßnahmen zur Überwachung.....	48
3. Zusammenfassung.....	49
VII. Abwägung: Private Belange	51
VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	51
Verfahrensvermerke	52

I. Allgemeines

1. Einleitung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ ist der weiterhin bestehende Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde Lindwedel. Innerhalb von Lindwedel gibt es kaum noch Baulücken bzw. größere zusammenhängende Flächen, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

Mit dem Bebauungsplan soll daher auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans die bauliche Entwicklung im Ortsteil Lindwedel auf der Südseite der Sprockhofer Straße zur Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken weitergeführt werden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2016

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeine Ziele der Planung sind

- Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet,
- ein harmonischer Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft,
- die Sicherung der vorhandenen Pferdehaltung auf dem Grundstück Sprockhofer Weg 20.

Zweck der geplanten Bebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in Lindwedel.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Baugrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wurde zunächst die Ackerfläche (Flurstück 138/84) südlich der Sprockhofer Straße einbezogen, auf der die geplanten Wohngrundstücke entstehen sollen.
- Außerdem wird der westlich angrenzende Fuß- und Radweg einbezogen, um die Wegeverbindung zum alten Dorf sichern zu können.
- Das bereits mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück „Sprockhofer Straße 20“ (Flurstück 79/13) wird ebenfalls einbezogen, um das Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung und der Pferdehaltung auf dem Grundstück regeln zu können.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Westen und Norden schließt sich die vorhandenen Wohngebiete von Lindwedel an. Die unmittelbar westlich angrenzenden Wohngrundstücke sind in der 1. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Vor dem Helkenholze“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das gilt auch für die Grundstücke auf der Nordseite der Sprockhofer Straße, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Vor dem Holze II“ liegen. Das Plangebiet wird ebenfalls als WA festgesetzt. Nutzungskonflikte ergeben sich nicht.
- Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Der geplante Pflanzstreifen an der Ostseite sorgt für eine räumliche Trennung. Bei der vorherrschenden Windrichtung „aus Südwest“ werden Staub und Gerüche, die bei der Bewirtschaftung der Flächen entstehen, vom Plangebiet weggeweht. Unzumutbare Geräuschbelästigungen entstehen durch die Bewirtschaftung für die Wohngrundstücke nicht. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen entstehen daher für die landwirtschaftliche Nutzung auch nicht.
- Im Süden grenzen die zwischen der Ackerfläche und der Bahnlinie liegenden Wegeparzellen und Grünlandflächen an das Plangebiet (Flurstücke 84/2, 81/12 und 81/13), die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Eingrünung und als Abstand zur Bahnlinie vorgesehen sind. Bei der dem Flurstück 81/13 handelt es sich um eine gewidmete Eisenbahnbetriebsanlageplan, die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme hergerichtet wurde. Nachteilige Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Südlich angrenzend verläuft

die Bahnlinie. Aufgrund des Abstandes zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahnstrecke ergeben sich keine Nutzungskonflikte. Dies wurde durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen (vgl. unten Abschnitt III.7, Seite 19).

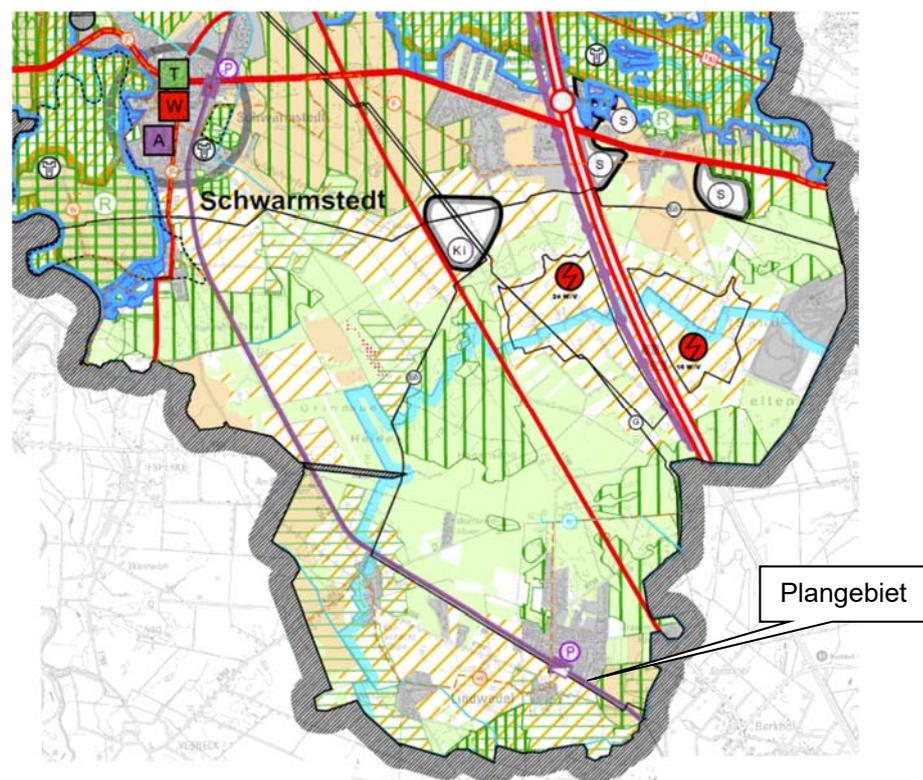
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Darstellung der Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan erfolgte im Rahmen der 14. Änderung, die im Jahr 2000 in Kraft getreten ist.

Seitdem haben sich die Vorgaben der Raumordnung weiterentwickelt: Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Relevant für die Planung sind das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen LROP 2017 (zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 06.07.2017) und der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015).



Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2015
ohne Maßstab, genordet

Durch den Beschluss des Kreistages vom 25.09.2015 sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Folgende Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen sind für die Planung relevant:

Nach der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs des RROP 2015 ist der Ortsteil Schwarmstedt Standort des Grundzentrums im Samtgemeindegebiet. Die Flächen im Plangebiet sind als

„Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Diese Darstellung entspricht dem „Gegenstromprinzip“ nach § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) das. Danach soll die Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Gesamttraumes die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen. In Konkretisierung dieses Prinzips bestimmt § 8 Abs. 2 Satz 2 ROG, dass die Regionalplanung die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von den Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen haben.

Der Bahnhof von Lindwedel ist als „Vorranggebiet Park-and-ride“ dargestellt.

Bei der Planung sollen die Vorgaben zur vorrangigen **Konzentration von Wohn- (und Arbeits)stätten auf** die zentralen Orte und **vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur** berücksichtigt werden (LROP 2017, 2.1 05) werden: Dieser Grundsatz wird durch die Planung nicht verletzt: Zentraler Ort im Samtgemeindegebiet ist der Ortsteil Schwarmstedt. Die vorrangige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf dem zentralen Ort erfolgt daher auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch die Samtgemeinde Schwarmstedt. Beim Ortsteil Lindwedel handelt es sich um ein vorhandenes Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur. Hier gibt es neben Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung eine Kindertagesstätte mit Krabbelgruppe und Ganztagsbetreuung sowie eine Grundschule ebenfalls mit Ganztagsbetreuung. Die Entwicklung von Wohnstätten über den Eigenbedarf hinaus liegt daher im Rahmen der Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms.

Aus dem o.a. Grundsatz der Raumordnung soll nach dem Entwurf des RROP 2015 das folgende Ziel entwickelt werden: Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichten (RROP 2015 2.1 05). Neben der vorrangigen Ausrichtung auf den Ortsteil Schwarmstedt steht die geplante Entwicklung der Wohngrundstücke in Lindwedel nicht in Widerspruch zu diesem sonstigen Erfordernis der Raumordnung.

Die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen in Lindwedel und die Alternativenprüfung wurde zunächst in den 1990er Jahren durch den Gemeindeentwicklungsplan Lindwedel und den daran anschließenden „Dorferneuerungsplan Lindwedel / Hope“ vorbereitet. Daran anschließend wurde zur Deckung des ermittelten Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Lindwedel die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt durchgeführt, die die Bezirksregierung Lüneburg am 08.09.2000 genehmigt hat und die, wie oben ausgeführt, am 11.10.2000 in Kraft getreten ist. Im Rahmen der 14. Änderung wurde der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Lindwedel prognostiziert. Ausgangspunkt des Bedarfs an Wohnbauflächen war eine prognostizierte Zunahme der Wohnbevölkerung von 2.071 Einwohnern im Jahr 1998 um 660 Einwohner bis zum Jahr 2010 auf rd. 2.730 Einwohner.

Diese Prognose entspricht zeitverzögert der tatsächlichen Entwicklung, die in den vergangenen Jahren stattgefunden hat (vgl. die Tabelle auf Seite 9 mit der Bevölkerungsentwicklung von 2000 bis 2015). Bis 2015 ist die Bevölkerung von Lindwedel auf 2.618 Einwohner gestiegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bereinigung auf der Basis des Zensus 2011 der Gemeinde Lindwedel einen vergleichsweise geringen „Verlust“ von ca. 50 Einwohnern beschert hat.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 wird der letzte Abschnitt der damals ausgewiesenen Wohnbauflächen umgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass sie mit der Umsetzung dieses Baugebiets die im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans prognostizierte Einwohnerzahl erreichen wird. Eine Alternativenprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans hinsichtlich der Standorteinstimmung ist daher aus der Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

© Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2001-2016.
 Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

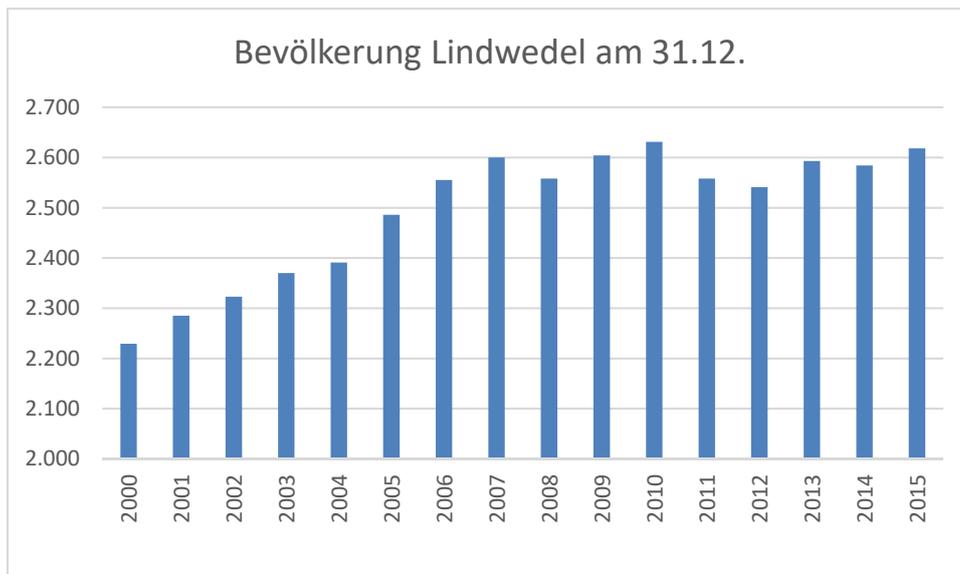
LSN-Online: Tabelle Z100003G

Landesamt für Statistik Niedersachsen
 Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsbewegung 2000 - 2015 in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.1.2015)

Geschlecht: Insgesamt*

Mitgliedsgemeinde*	Fläche in qkm	Bevölke- rung am 31.12.	Ein- wohner je qkm	Bevölkerungsbewegung im Jahr						
				Ge- borene	Ge- storbene	Geburten- überschuß oder -defizit	Zuge- zogene 1)	Fort- gezogene 1)	Wander- gewinn oder -verlust	Bevölke- rungs- zu- oder -abnahme
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
358015 Lindwedel										
2000	16,6	2.229	134,6	22	14	8	157	101	56	64
2001	16,6	2.285	138,0	24	17	7	181	132	49	56
2002	16,6	2.323	140,3	16	25	-9	177	130	47	38
2003	16,6	2.370	143,1	22	20	2	142	97	45	47
2004	16,6	2.391	144,3	17	19	-2	179	156	23	21
2005	16,6	2.486	150,0	17	18	-1	204	108	96	95
2006	16,6	2.555	154,2	21	14	7	184	122	62	69
2007	16,6	2.600	156,9	27	15	12	183	150	33	45
2008	16,6	2.558	154,4	17	14	3	105	150	-45	-42
2009	16,6	2.604	157,2	17	18	-1	173	126	47	46
2010	16,6	2.631	158,8	15	14	1	149	123	26	27
2011	16,6	2.558	154,4	13	17	-4	126	148	-22	-26
2012	16,6	2.541	153,4	13	25	-12	154	156	-2	-14
2013	16,6	2.593	156,5	16	26	-10	178	118	60	50
2014	16,6	2.584	156,0	16	31	-15	153	148	5	-10
2015	16,6	2.618	158,0	21	19	2	181	146	35	37

Hinweis:
 Durch bestandsrelevante Veränderungen, die einen bereits abgeschlossenen Berichtszeitraum betreffen, kann es vorkommen, dass die Aufrechnung des letzten nachgewiesenen Bevölkerungsstandes mit den dargestellten Bevölkerungsbewegungen nicht den Bevölkerungsstand zum nachgewiesenen Stichtag ergibt.
 1) über Gemeindegrenze, ab Samtgemeinde also einschließlich gebietsinterner Wanderung.



Vorrangig soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptachsen des öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren (LROP 2.1 02 und RROP 2015 2.1 03). Durch die Nähe zum Bahnhof von Lindwedel wird dieser Grundsatz bzw. dieses sonstige Erfordernis der Raumordnung berücksichtigt.

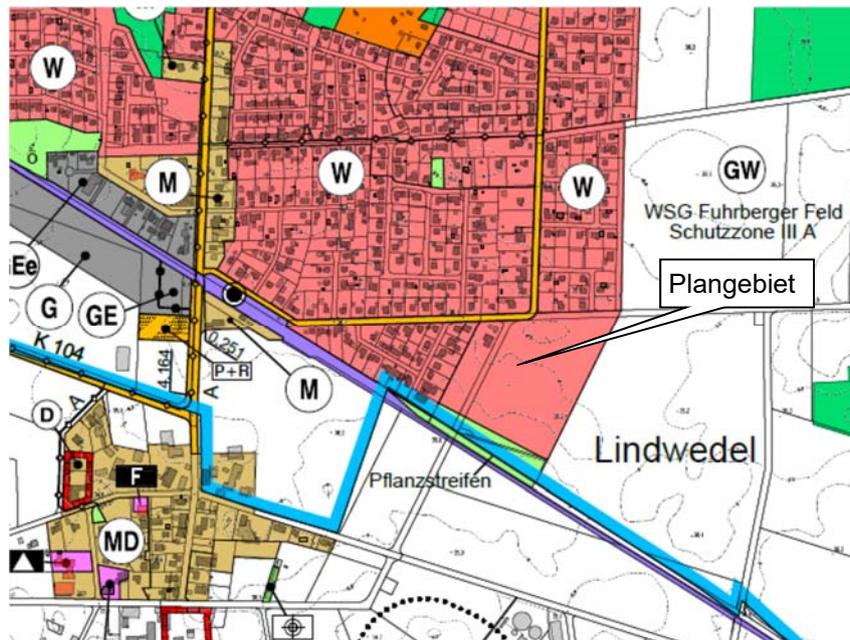
Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2017, 2.1 06 und RROP 2015, 2.1 04). Dieser Grundsatz, bzw. dieses sonstige Erfordernis der Raumordnung kann nur bezogen auf die gesamte Entwicklung in Lindwedel betrachtet werden. Mit der Planung wird zwar eine Außenbereichsfläche für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen; allerdings sieht die Gemeinde keine andere Möglichkeit die Nachfrage nach Baugrundstücken zu decken. Die über einen Zeitraum von 4 Monaten geöffnete Interessentenliste der Gemeinde umfasst 57 Interessenten. Das übersteigt deutlich die Zahl der möglichen Baugrundstücke. Nach Schließung der Liste haben weitere Bürger ihr Interesse bekundet.

Innerhalb der Ortslage von Lindwedel gibt es nur noch in geringem Umfang Baulücken. Diese stehen in der Regel nicht für eine Bebauung durch Dritte zur Verfügung, da sie für eigene Zwecke (z.B. Kinder) zurückgehalten. Auch das letzte Baugebiet „Im Holze III“, das die Gemeinde realisiert hat ist inzwischen vollständig bebaut. Maßnahmen der Innenentwicklung sind auf den bebauten Einfamilienhausgrundstücken, die den überwiegenden Teil der Siedlungsstruktur von Lindwedel ausmachen, praktisch nicht möglich. In dem alten Dorf von Lindwedel, auf der Südseite der Bahnlinie gibt es zwar noch Freiflächen innerhalb der Ortslage. Diese sollen jedoch zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit den landwirtschaftlichen Stellen und zur Sicherung der dörflichen Grünstrukturen nicht für eine Nachverdichtung in Anspruch genommen werden.

Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt. Am Südrand, zur Bahnstrecke, ist eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt, ohne Maßstab, genordet

Abweichend davon wird das Grundstück Sprockhofer Straße 20 im nördlichen Teil als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen“ und im südlichen Teil

als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ festgesetzt. Diese Abweichung hat sich durch die Konkretisierung der Planung ergeben. Im Flächennutzungsplan werden nur die Grundzüge der geplanten Bodennutzung dargestellt. Diese Abweichungen vom Flächennutzungsplan sind gering. Sie halten sich in dem Rahmen des „Entwickelns“ im Sinne von § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zur nächstgelegenen Nachbargemeinde Wedemark verläuft rd. 500 m südöstlich des Plangebiets. Unmittelbare Auswirkungen auf ihr Gemeindegebiet ergeben sich aufgrund der geplanten Nutzung nicht. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Wedemark. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

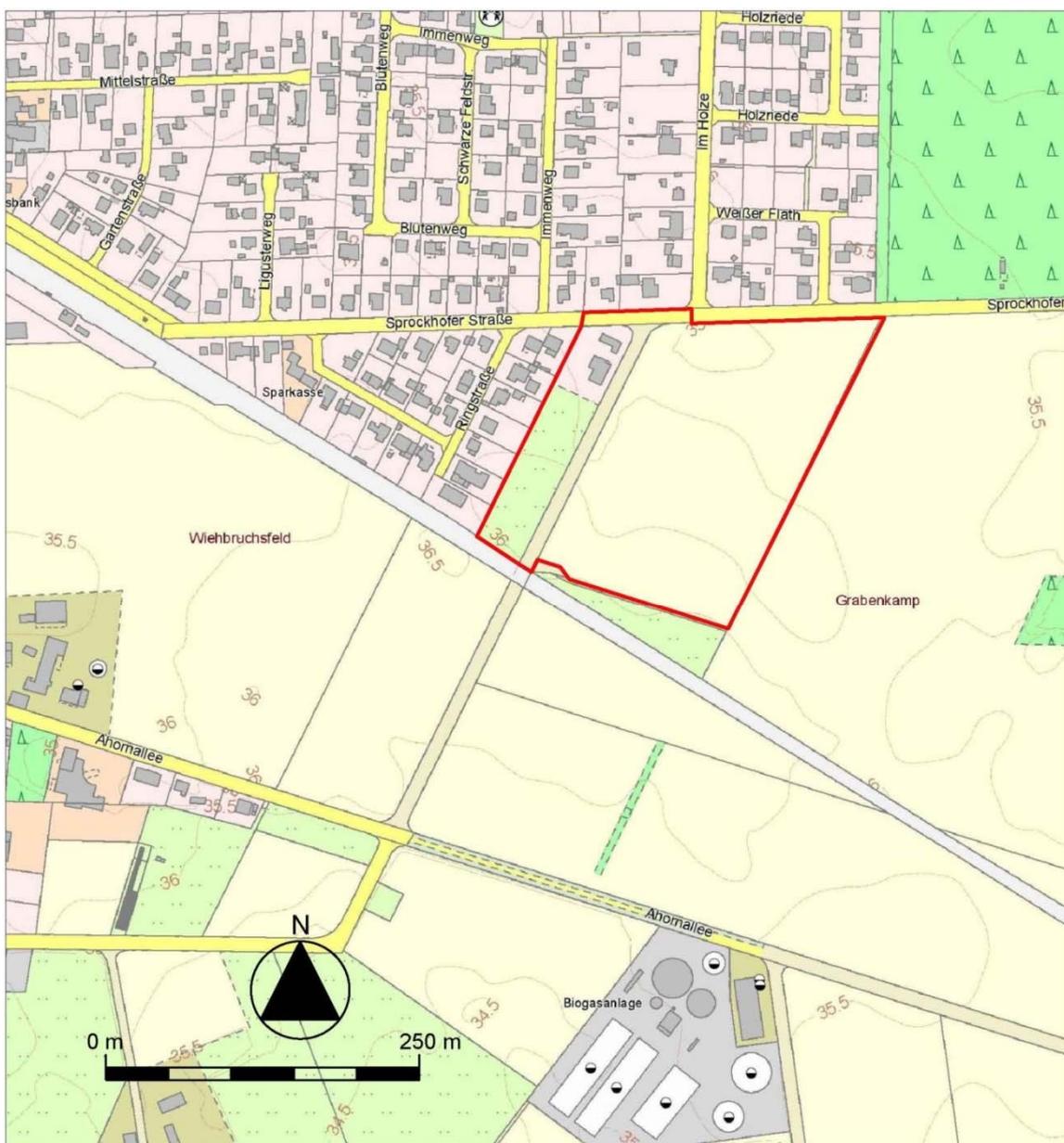
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) hat eine **Größe von ca. 5,5 ha**.

Von den Grundstücken im Plangebiet gehört nur die Sprockhofer Straße und der Feldwirtschaftsweg der Gemeinde Lindwedel. Die übrigen Flurstücke sind Privateigentum. Die Gemeinde kann aber über die Fläche, auf der die geplante Wohnbebauung entstehen soll, verfügen. Ihr liegen notarielle Kaufangebote für die Fläche vor.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Südostrand der Ortslage von Lindwedel. Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von rd. 36 m üNN (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Linie)

Die Gelände gehört zum Entwässerungsgebiet der Grindau, die südlich des alten Dorfes von Lindwedel vorbeifließt und südlich von Schwarmstedt in die Leine mündet. Vorfluter im Plangebiet oder der näheren Umgebung gibt es nicht. Das Oberflächenwasser versickert derzeit auf den Ackerflächen. Dabei muss es auch in Zukunft bleiben.

Das Plangebiet muss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Ein Kanal liegt bereits in der Sprockhofer Straße. Er muss entsprechend verlängert werden.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung nördlich und westlich des Plangebiets geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Die Gemeinde hat durch das Competence Centrum Suderburg GmbH den Bodentyp im Plangebiet bestimmen lassen. Dabei wurde anhand der Bodentypgrenze in der Bodenübersichtskarte (BÜK) der Verlauf der Grenze in der Örtlichkeit überprüft. Der Verlauf der Plaggenschicht in der BÜK 50 konnte nicht bestätigt werden. Nach den Aussagen des Untersuchungsberichts Nr. 7667 vom 20.03.2017 kann aufgrund der starken Abweichung von der Angabe der BÜK 50 der Flächenanteil des Plaggenschichtbodens anhand der durchgeführten Bohrungen nur näherungsweise mit etwa 60% der Gesamtfläche abgeschätzt werden. Die Schutzwürdigkeit des Plaggenschichtbodens wird in der Eingriffsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die Bodenuntersuchung im Plangebiet durch die CCS GmbH hat außerdem ergeben, dass unter einer 0,3 bis 0,4 m mächtigen Mutterbodenschicht Sand bzw. Feinsand bis zur Endtiefe von 4 m unter Oberkante Gelände ansteht. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet ist damit problemlos möglich.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet sich im Bereich einer Salzstockhochlage mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gips) befindet. Neben weitspannigen Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz lagernden Gipses die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1,7 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 33 ff).

Nach den Informationen, die die Gemeinde besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten).

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das für die geplante Bebauung vorgesehene Flurstück 138/84 wird landwirtschaftlich genutzt und zwar als Acker (vgl. das Luftbild auf Seite 5). Insgesamt hat diese Fläche nur geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. An der Ostseite des Plangebiets steht auf der Grundstücksgrenze eine Baumreihe, die teilweise abgängig ist.

Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft parallel zur Ackerfläche ein Fuß- und Radweg, der zum alten Dorf von Lindwedel führt. An der Westseite des Weges steht eine Baumreihe. Daran angrenzend gibt es ein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück (Flurstück 79/13), dessen südlicher Teil als Pferdeweide und Reitplatz genutzt wird.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde von der Planbearbeiterin ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende Rahmenbedingungen und Entwurfsziele sind zu beachten:

- Die Sprockhofer Straße bildet die äußere Erschließung des Plangebiets. Sie ist im Bebauungsplan Nr. 9 „Im Holze II“ zum Teil bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Der vorhandene Fuß- und Radweg in Richtung altes Dorf muss erhalten werden und steht nicht für die äußere Erschließung der geplanten Wohngrundstücke zur Verfügung.
- Der südliche Teil des Flurstücks 79/13 steht nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Die Flächen sollen weiterhin für die Pferdehaltung genutzt werden.
- Das Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickert werden.
- Am Ostrand ist ein Grünstreifen als Eingrünung zur freien Landschaft vorzusehen und um die bestehende Baumreihe zu sichern und zu entwickeln.
- Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit dem Bahnlärm ist am Südrand ausreichend Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Bahnlinie vorzusehen. Hierzu wurde bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
- Im nördlichen Teil des Plangebiets soll eine eingeschossige Bebauung entstehen, die die bereits vorhandene Bebauung nördlich und westlich des Plangebiets harmonisch ergänzt. Die Wohnhäuser sollen als Einzel- oder Doppelhäuser ausgeführt werden, die vielfältige Wohnbedürfnisse erfüllen. Der Grundstückszuschnitt soll möglichst nach Südwesten ausgerichtet sein, um eine optimale Grundstücksnutzung und eine Ausrichtung der Gärten und Hauptdachflächen nach Südwesten zu ermöglichen.
- Im südlichen Teil des Plangebiets soll eine zweigeschossige Bebauung entstehen können, die auch als Abschirmung zur Bahnstrecke dient. Hier sind Zweifamilienhäuser vorstellbar.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

Geplant ist eine Haupteerschließungsstraße von der Sprockhofer Straße in südlicher Richtung etwa in der Mitte des Plangebiets. Davon zweigt nach Osten ein „Wohnhof“ ab. Die Haupteerschließung endet in einer kleinen Ringstraße.

Im Südwesten ist eine Anbindung an den bestehenden Fuß- und Radweg an der Westseite geplant, um kurze Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

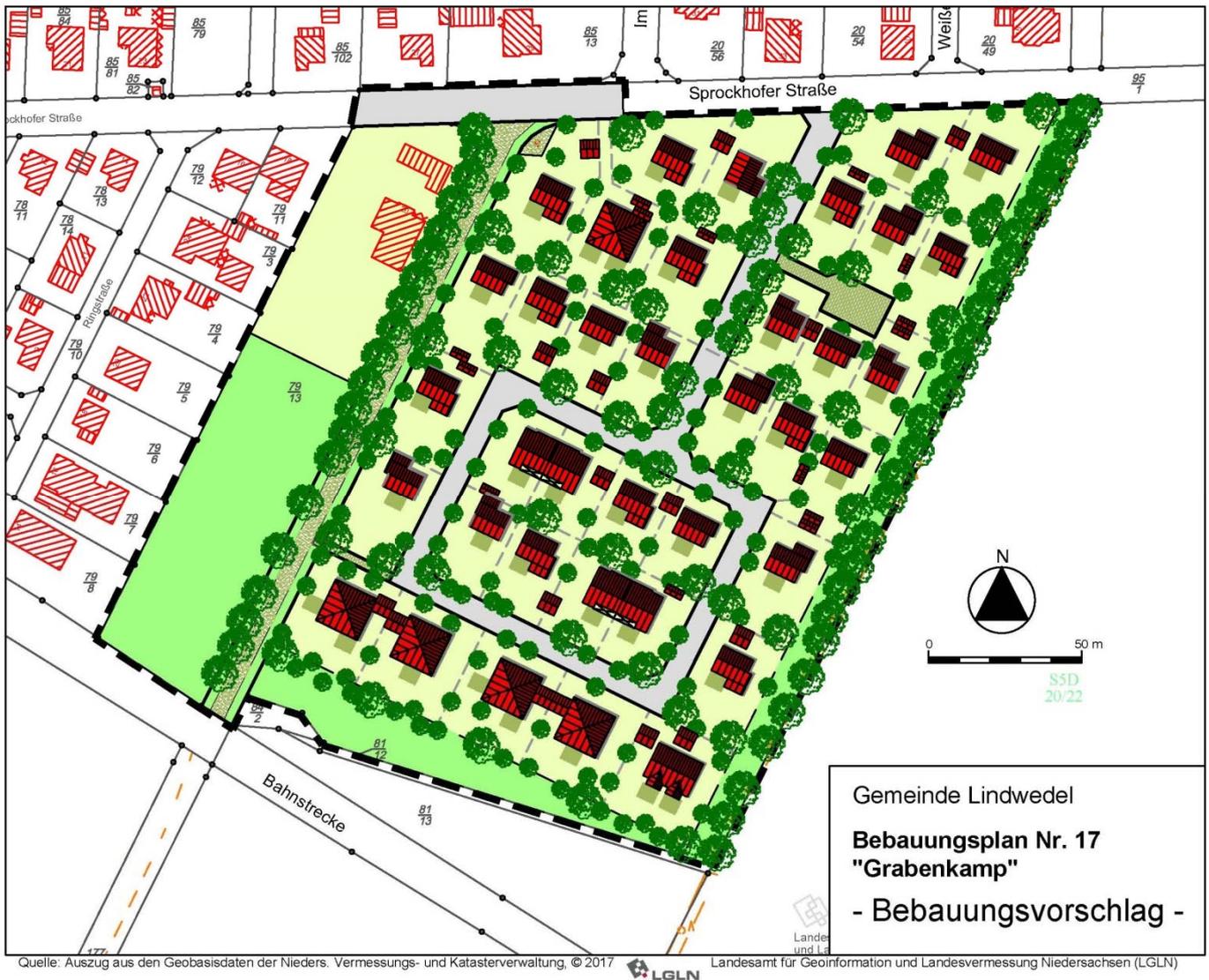
Der Wohnhof ist nicht für das Wenden von Müllabfuhr, Feuerwehr etc. bemessen. Der Müll muss daher an den Tagen der Müllabholung an die „Haupteerschließungsstraße“ gebracht werden. Das ist bei den kurzen Entfernungen problemlos möglich.

Die Wohnhäuser lassen sich mit ihren Hauptdachflächen so nach Südwesten ausrichten, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen mit optimaler Leistung installiert werden können.

Der Fuß- und Radweg am Westrand der geplanten Wohnbebauung und die Baumreihe am Ost- rand werden als „Grünachsen“ aufgenommen. Das dient der Gliederung und Eingrünung des Baugebiets.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes wird verzichtet. Bei der lockeren Einfamilienhausbe- bauung stehen für kleinere Kinder ausreichend Spielflächen auf den Wohngrundstücken zur Verfügung. Größere Kinder können die bestehenden Spielplätze „Immenweg“ und „Im Sunder“ nutzen oder spielen in der angrenzenden freien Landschaft.

Insgesamt können nach dem Bebauungsvorschlag 37 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäu- ser entstehen.



2. Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohngrundstücken zur Deckung des Wohn- bedarfs in Lindwedel. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Da- neben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wenigstens ausnahmsweise. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4

BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Für einen ländlichen Ort wie Lindwedel ist eine solche Trennung von Wohnen und Arbeiten untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

b) Sonstiges Sondergebiet, ländliches Wohnen

Das Grundstück Sprockhofer Weg 20 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Darüber hinaus werden auf dem Grundstück Pferde gehalten und im südlichen Teil gibt es einen Reitplatz. Um die Wohnnutzung mit Pferdehaltung zu ermöglichen, wird das Grundstück im nördlichen Teil als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Ländliches Wohnen“ festgesetzt. In Anlehnung an die zulässigen Nutzungen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ werden Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen allgemein zugelassen. Darüber hinaus wird die Hobbypferdehaltung allgemein zugelassen.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Wohnqualität besonders wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können bei einer GRZ von 0,3 insgesamt 45 % des Grundstücks bebaut werden (0,3 + 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind überwiegend eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird maximal **ein Vollgeschoss** zugelassen.

Bei der festgesetzten GRZ könnten bei größeren Grundstücken Mehrfamilienhäuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das soll vermieden werden. Daher wird die **Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das erlaubt ein typisches Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung. Damit ist für Einzelhäuser in offener Bauweise eine klare Regelung getroffen. **Bei Doppelhäusern wird je „Wohngebäude“ nur eine Wohnung** zugelassen, um Gebäudeformen mit vielen kleinen Wohnungen zu vermeiden. Was ein „Wohngebäude“ ist, muss eindeutig geregelt werden. Deshalb wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, dass bei einem Doppelhaus die Doppelhaushälfte als Wohngebäude zählt.

Am Südrand des Plangebiets sollen zur Abschirmung gegenüber der Bahnstrecke auch eine etwas dichtere Bebauung zulässig sein. Für sie werden eine GRZ von 0,3 und zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Zahl der Wohnungen wird hier sowohl in einem Einzelhaus als auch in der „Doppelhaushälfte“ auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt,

- dass zu den angrenzenden Straßen und Wegen ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt, und
- dass zu den Grünflächen am Ost- und Südrand des Plangebiets ebenfalls ein Abstand von 5 m gewahrt wird.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Vorgärten auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass die Vorgartenbereiche, die das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich prägen, von Bebauung frei bleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift wird zunächst die Höhenlage der Gebäude geregelt. Durch die Begrenzung des Erdgeschossfertigfußbodens auf maximal 0,6 m über Straßenoberkante wird ein harmonisches Erscheinungsbild erreicht und Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern werden vermieden. Sie entstehen, wenn ein Gebäude ohne Keller gebaut wird und der Nachbar ein Sockelgeschoss mit 1,4 m über Straßenoberkante.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Bei den bestehenden Bodenverhältnissen müsste dies möglich (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 13).

5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 15) erläutert. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Sprockhofer Straße.

Die innere Erschließung erfolgt über eine neue Straße, die zunächst in Nord-Süd-Richtung verläuft und dann in einer Schleife endet.

Für den Straßenabschnitt in Nord-Süd-Richtung ist eine Breite von 10 m vorgesehen. Für die Schleife ist eine Breite von 8,00 m geplant. Beide Straßenquerschnitte bieten genügend Platz, um den Straßenraum durch Einengungen, Aufweitungen und Pflanzinseln zu gliedern und die notwendigen Anlagen für die Oberflächenentwässerung vorzuhalten. Die Gestaltung der Straßen ist Sache der Durchführung der Planung.

6. Öffentliche und private Grünflächen

a) Öffentliche Grünfläche, Ortsrandeingrünung

Am Ostrand des Plangebiets wird zur freien Landschaft eine 10 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Der Pflanzstreifen umschließt auch den Südrand des neuen Wohngebiets bis zur Südgrenze des Plangebiets. Damit kann der

Baumbestand am Ostrand gesichert werden und durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ergänzt werden.

Die Fläche dient als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Plangebiet. Die Gemeinde wird die Fläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) bepflanzen.

b) Private Grünfläche, Pferdehaltung

Der südliche Teil des Flurstücks 79/13 wird als Reitplatz und Pferdeweide genutzt. Er steht für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung. Daher wird die bestehende Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässigen baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche werden über eine textliche Festsetzung geregelt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche“, Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ umfasst eine Fläche von rd. 4.630 m². Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen mit insgesamt 1.100 m² zulässig. Davon entfallen 800 m² auf einen Reitplatz, 180 m² auf einen Paddock und 120 m² auf einen Reitstall. Insgesamt umfassen die baulichen Anlagen rd. 24 % der Fläche, also einen deutlich untergeordneten Teil der Gesamtfläche. Beim Gebäude sind sogar nur 2,6 %. Der überwiegende Charakter einer Grünfläche ist damit gewährleistet.

Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Pferde gelten, was Geruchsemissionen anbelangt, als nicht belästigend. Geruchsemissionen entstehen in erster Linie durch den bei der Pferdehaltung anfallenden Mist. Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen, wie die Abfuhr des Mistes, vermieden werden. Die Pferdehalter müssen bereits jetzt auf die westlich angrenzende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Durch die geplante Wohnbebauung ändert sich daher nichts.

7. Schallschutz

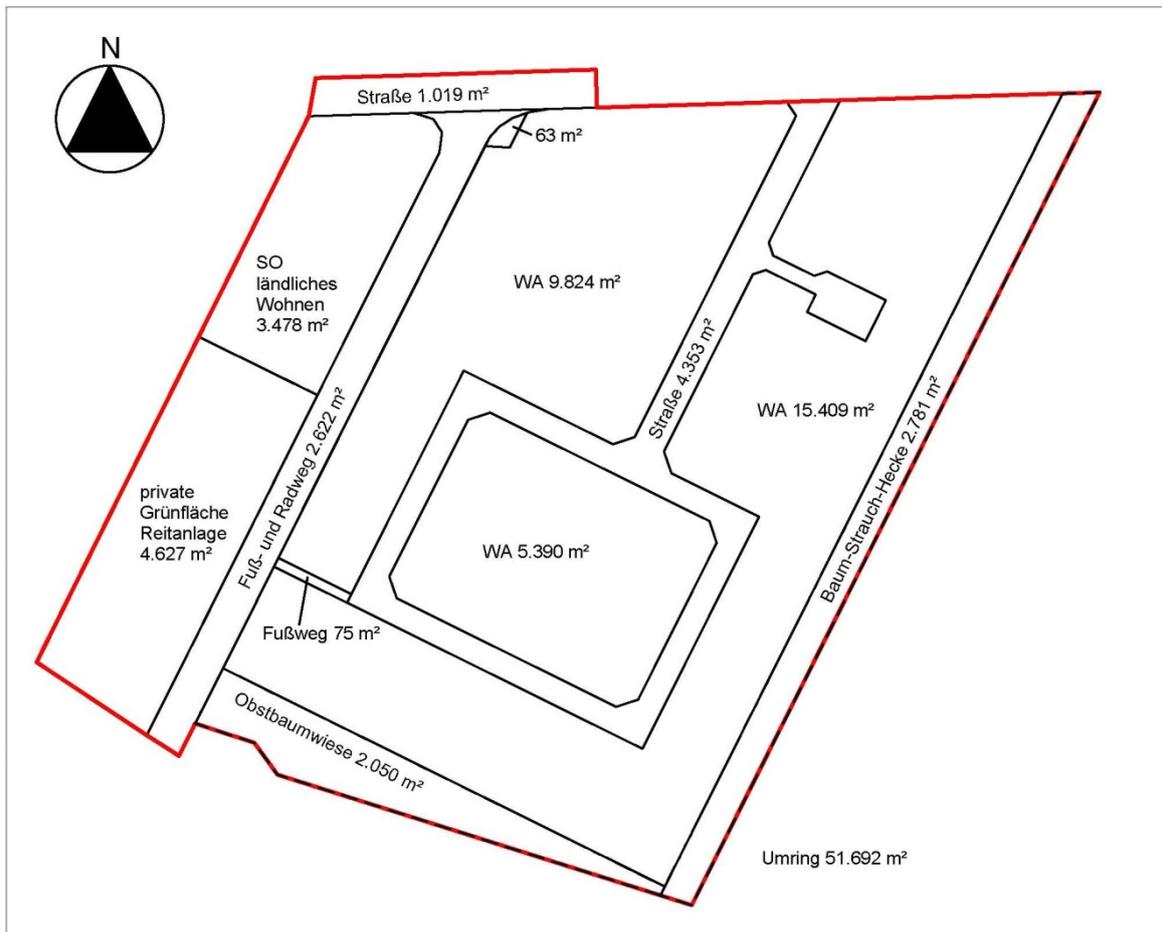
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Im Plangebiet geht es um die von der Bahnlinie (Verkehrslärm) verursachten Geräusche.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms hat die Gemeinde durch das Büro Uppenkamp und Partner ein Immissionsgutachten (Nr. 050495 15H vom 07.08.2015) erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein WA (55 dB(A)) in einem Abstand von ca. 20 m von der Südgrenze des Flurstücks 138/84 eingehalten werden. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte (45 dB(A)) erst in einem Abstand von ca. 70 m eingehalten.

Das bedeutet, dass tagsüber im Plangebiet die Erwartungen an den Schallschutz erfüllt sind. Um auch während der Nachtzeit einen optimalen Schallschutz zu erreichen werden für die erste Bautiefe am Südrand des Plangebiets Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dabei ist insbesondere die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu betrachten. Um einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten werden bei diesen Räumen, die keine Fensteröffnung auf der schallabgewandten Gebäudeseite (Nordseite) haben, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich. Dazu werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

8. Flächenübersicht

Gemeinde Lindwedel, Bebauungsplan Nr. 17 "Grabenkamp"		
Flächenübersicht Entwurf		
Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Neues Baugebiet		
Allgemeines Wohngebiet	30.623	76,7%
öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.353	10,9%
öffentlicher Fuß- und Radweg	75	0,2%
öffentliche Grünfläche, Pflanzstreifen	4.831	12,1%
Versorgungseinrichtungen	63	0,2%
Gesamtfläche neues Baugebiet	39.945	100,0%
Bestandssicherung		
Sonstiges Sondergebiet, Ländliches Wohnen	3.478	
Private Grünfläche, Reitanlage	4.627	
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Sprockhofer Straße)	1.019	
Wirtschaftsweg	2.622	
Gesamtfläche Bestandssicherung	11.746	
Gesamtfläche Plangebiet	51.691	



Flächenübersicht

9. Nachrichtliche Übernahme

Die Flächen im Plangebiet liegen in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Fuhrberg Feld“ (Nds. MBl. Nr. 5/1996, S. 145 ff) der Stadtwerke Hannover AG. Die Schutzgebietsverordnung ist bei der Durchführung der Planung zu beachten. Die Lage im Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Landkreis Heidekreis hat mit Schreiben vom 23.06.2017 die Erlaubnis für die Ausweisung des Baugebiets „Grabenkamp“ in der Schutzzone IIIA und für das Durchleiten von Abwasser durch das Wasserschutzgebiet erteilt.

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Gemeinde kann über die Flächen im Plangebiet verfügen (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 12). Zur Durchführung des Bebauungsplans muss sie daher nur Gelände parzellieren, die geplanten Straßen und Wege herstellen und die öffentlichen Grünflächen anlegen.

Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die der Gemeinde aus dem Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten zufließen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen können von der Gemeinde nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 15) und III.5. (S 18) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Nordhannover**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 175 besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 800 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die Gefahr der Brandausbreitung bei der offenen Bauweise im Plangebiet klein ist. Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung ist die **AVACON AG**. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet ist die **Telekom Deutschland GmbH**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, PTI21, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover Telekom angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der **Landkreis Heidekreis**. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Samtgemeinde Schwarmstedt**. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst** des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen hat mitgeteilt, dass eine Auswertung des Luftbildes keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereichs ergeben hat. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

c) Oberflächenentwässerung

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S 12)! Da es für das Plangebiet keine Vorflut gibt, muss das Oberflächenwasser an Ort und Stelle versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßen soll in Mulden im Straßenseitenraum versickert werden. Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung ist eine Versickerung des Oberflächenwassers sehr gut möglich. Auch das Oberflächenwasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, muss versickert werden. Dies wird verbindlich in der örtlichen Bauvorschrift vorgeschrieben.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf aufgrund der Lage des Plangebiets in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Fuhrberg Feld“ nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert $\leq 10^{-3}$ m/s) anzudecken. Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden. Eine direkte Einleitung von Dachflächenwässern über v.g. Anlagen (Schächte, Rigolen) ist nach Wasserschutzgebietsverordnung vom 01.02.1996 genehmigungspflichtig.

Zu beachten ist weiterhin, dass ggf. für jedes einzelne Wohnhaus gesonderte Ausnahmegenehmigungen vom Bauherrn zu beantragen sind, wenn

- eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen / Flüssigkeiten (z. B. Heizöl) geplant ist (bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig mittels Anzeigenformblatt über eine Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen),
- für die Heizung eine Grundwasserwärmepumpe oder eine Erdreichwärmepumpe errichtet werden soll,
- Bohrungen von mehr als 3 m Tiefe vorgenommen werden sollen.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **37 Wohngrundstücke** für entstehen. Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Das ist im Plangebiet der Fall. Innerhalb des Plangebiets entstehen keine nachteiligen Auswirkungen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten (vgl. dazu oben Abschnitt I.3, S. 6).

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Für das Plangebiet gibt es die Spielplätze für Kinder „Immenweg“ und „Im Sunder“. Die Entfernung dorthin beträgt zwischen 400 und 500 m. Darüber hinaus gibt es auf den Baugrundstücken und in der angrenzenden freien Landschaft ausreichend Raum für Spiel und Bewegung der Kinder. Auf die Ausweisung eines Spielplatzes im Plangebiet wird daher verzichtet.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 4 ha der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte handelt es sich bei dem Acker im Plangebiet nach der Bodenart um Sand (S), schlechter Zustandsstufe (5). Nach der Entstehungsart sind es Diluvialböden (D), d. h. Ablagerungen eiszeitlichen Ursprungs. Der Acker hat Südosten eine Boden- und Ackerzahl von 20/22. Er besitzt also ganz geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.) Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht daher durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von ca. 37 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger in Lindwedel gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Gemeinde. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

6. Denkmalpflege

Der Landkreis Heidekreis hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass im Plangebiet keine Kulturdenkmale bekannt sind. Er hat auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ liegt im Ortsteil Lindwedel am südöstlichen Ortsrand zwischen Sprockhofer Straße und der Bahnlinie. Das Plangebiet ist rd. 5,5 ha groß.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Plangebiet „Grabenkamp“ und seiner näheren Umgebung
mit der Grenze des Plangebiets (rote Linie), Stand Mai 2016

Allgemeine Ziele der Planung sind

- Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet,
- ein harmonischer Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft,
- die Sicherung der vorhandenen Pferdehaltung auf dem Grundstück Sprockhofer Weg 20.

Zweck der geplanten Bebauung ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in Lindwedel.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neue Haupteinfahrt von der Sprockhofer Straße aus, die in einer Ringstraße endet.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke sind an der Süd- und Ostseite Pflanzstreifen geplant.

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Für sie dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im Plangebiet geht es um Geräuschimmissionen. Maßgeblich sind dafür das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu. Daneben ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung.

Für die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Fachpläne

Für das Gemeindegebiet besteht der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (Stand 2013), aus dem sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben, die bei der nachfolgenden Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des B-Plans Nr. 17 „Grabenkamp“ berücksichtigt werden. Ein Landschaftsplan besteht für die Samtgemeinde Schwarmstedt nicht.

3. Schutzgebiete / Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Fuhrberger Feld. Nach Anlage 2 der Schutzgebietsverordnung vom 01.02.1996 sind innerhalb dieser Schutzzone verschiedene Nutzungen verboten oder genehmigungspflichtig, d. h. beschränkt zugelassen. Neben Anforderungen an die Landwirtschaftliche Nutzung sind u. a. die Ausweisung von Baugebieten sowie die Errichtung von Wohngebäuden und der Bau von Straßen als genehmigungspflichtig aufgeführt.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden differenziert nach den im Folgenden aufgeführten Schutzgütern dargestellt:

- Mensch, einschließlich menschlicher Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Einschließlich der Wechselbeziehungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Dies bildet die Grundlage für die Ermittlung der mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen und die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen.

Die Untersuchung erfolgt auf der Grundlage vorhandener Unterlagen (insbesondere des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Heidekreis, vorhandener Daten der zuständigen Fachämter) sowie eigener Erhebungen (Biototypenerfassung anhand von Luftbildern und Geländebegehung). Ergänzend wurde im Frühjahr/Sommer 2016 eine Brutvogelkartierung (Schulz, W. 2016) durchgeführt.

Die Bedeutung der genannten Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 7. überarb. Aufl. 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

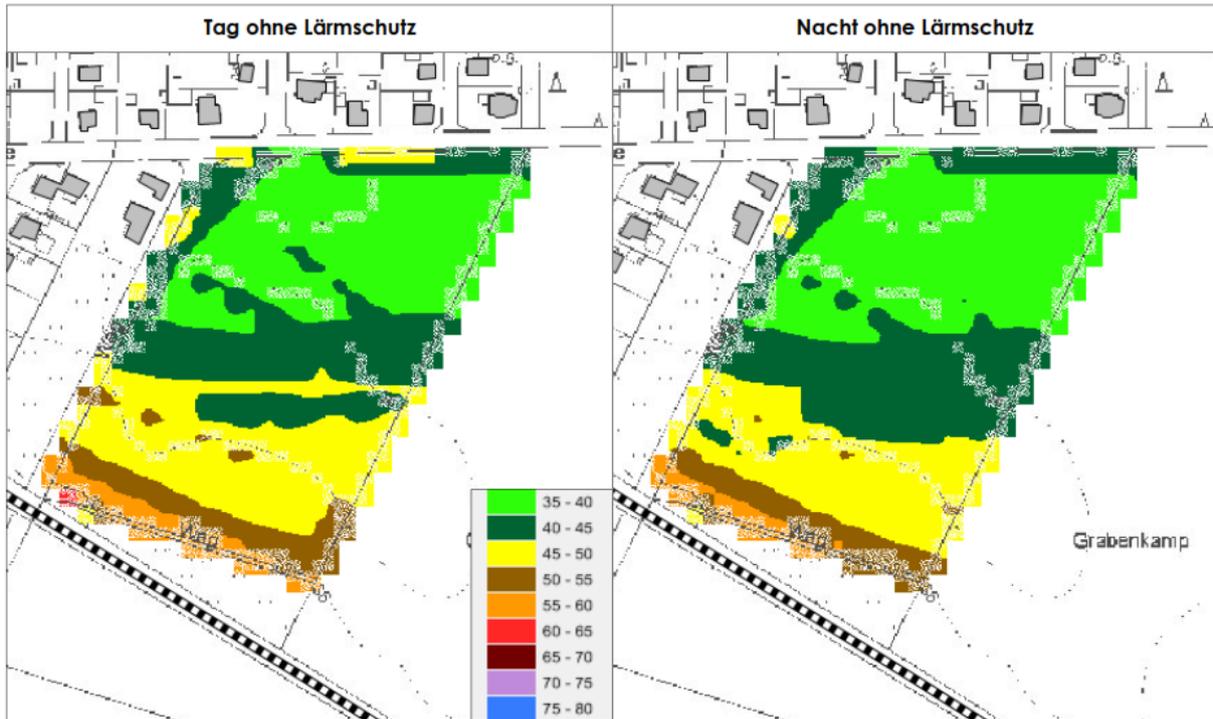
a) Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Im Vordergrund der Beurteilung des Schutzgutes stehen Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Hinsichtlich der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen der Schallimmissionsbelastung sind insbesondere das Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 BImSchG) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und das Wohnumfeld besonders zu beachten.

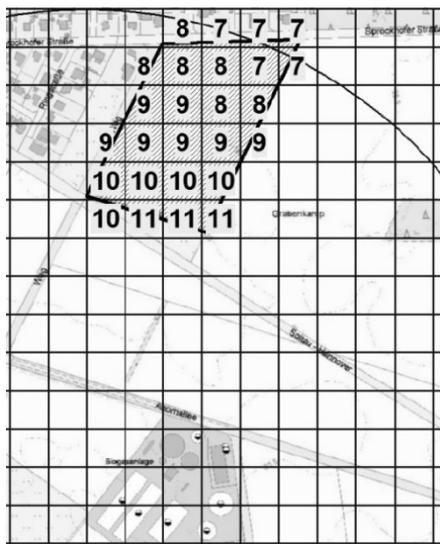
Bestand und Bewertung

Südlich des Plangebietes verläuft unmittelbar angrenzend eine Eisenbahntrasse mit einem ca. 400 m entfernten Haltepunkt der Heidebahn.



Zur Beurteilung des Verkehrslärms hat die Gemeinde durch das Büro Uppenkamp und Partner ein Immissionsgutachten (Nr. 050495 15H vom 07.08.2015) erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein WA (55 dB(A)) in der Südostecke des Flurstücks 138/84 eingehalten werden und am Westrand des Flurstücks 138/84 in einem Abstand von rd. 10 m von der Südwestecke. In der Nachtzeit werden die Orientierungswerte (45 dB(A)) in einem Abstand zwischen ca. 70 und 90 m vom Südrand des Flurstücks 138/84 eingehalten (vgl. die vorstehende Abbildung).

Im Norden und Westen des Plangebietes sind überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlungsflächen vorhanden. Insbesondere der Fuß- und Radweg, der durch das Plangebiet führt, wird für die Naherholung genutzt.



Ca. 200 m südöstlich des Plangebietes liegt eine Biogas- und Schweinemastanlage. Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen hat die Gemeinde durch das Büro UPPENKAMP UND PARTNER ein Immissionsschutzgutachten¹ (2015) erstellen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 und 11 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren zu erwarten sind (vgl. nebenstehende Abbildung). Der Wert von 11 % im Südosten des Plangebiets liegt geringfügig oberhalb der Immissionsrichtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ WA (10 %). Da sich die Beurteilungsflächen mit der Überschreitung jedoch im Randbereich mit Übergang zum Außenbereich befinden, ist nach Punkt 3.1 der

Auslegungshinweise der GIRL die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Von dieser Regelung macht die Gemeinde Gebrauch.

¹ UPPENKAMP UND PARTNER: Immissionsschutz-Gutachten – Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde Lindwedel. Geruchsimmissionsprognose Nr. 04 0494 15H vom 06.07.2015

Die ermittelten Werte zeigen auch, dass Entwicklungsmöglichkeiten der Biogasanlage und der Schweinehaltung nur noch eingeschränkt bestehen. Mit dieser Entwicklung musste der Betrieb aufgrund der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans rechnen.

Westlich des Plangebiets gibt es Pferdehaltung mit einem Reitplatz und Pferdeweide. Geräusch- und Geruchsbelastungen sind durch die vorherrschende Hauptwindrichtung aus Südwest nicht auszuschließen, erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten. Dies gilt ebenso für die östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Potenzielle Belastungen durch die Flächenbewirtschaftung (Staub, Gerüche) sind aufgrund der günstigen Lage westlich zur Hauptwindrichtung nicht zu erwarten, zumal durch den geplanten Pflanzstreifen und die bereits vorhandenen Gehölze eine räumliche Trennung besteht.

b) Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“

Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG),
- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

Teilschutzgut Biotope / Pflanzen

Die Erfassung der Biotoptypen (vgl. die Karte 1 auf Seite 32) erfolgt durch Luftbildauswertung und Geländeüberprüfung entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen v. Drachenfels (2011). Die Bewertung der Biotoptypen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) vorgenommen. Sie erfolgt in sechs Stufen und ist zugleich Grundlage für die Eingriffs- Ausgleichsbilanz.

0 weitgehend ohne Bedeutung	3 mittlere Bedeutung
1 sehr geringe Bedeutung	4 hohe Bedeutung
2 geringe Bedeutung	5 sehr hohe Bedeutung

Durch Multiplikation der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps mit dem Wertfaktor ergibt sich der Flächenwert als Grundlage für die quantitative Ermittlung des Eingriffs bzw. des Kompensationsbedarfs (vgl. Kap. 2.d).

Biotoptypenbestand, Bewertung und Biotopschutz im Plangebiet (Ist-Situation)

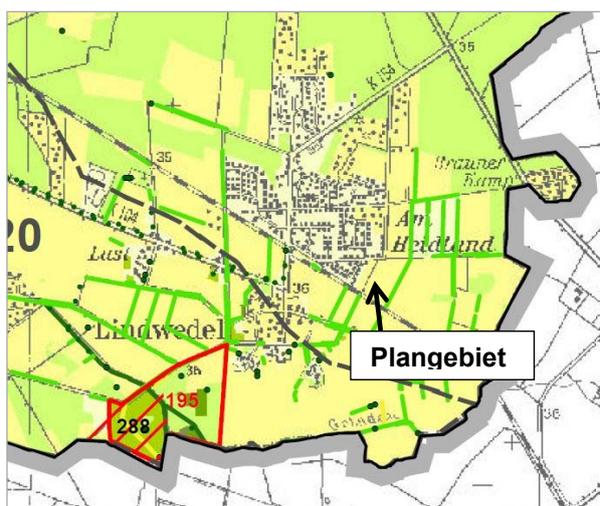
Code	Biotoptyp	Biotopschutz	Wertfaktor	Fläche [m ²]
A	Acker	-	1	38.788
HFM	Strauch-Baumhecke	-	3	1.290
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	-	1	2.291
PSR	Reitsportanlage	-	1	4.583
TF	Unversiegelte Siedlungsfläche (wassergebundene Wegedecken)	-	1	1.145
UHM/GR	Halbruderale Gras- und Staudenflur/ Trittrassen	-	2	1.425
X	Versiegelte Fläche (Gebäude, Wege etc.)	-	1	2.163
Summe				51.691

Die Baumreihe entlang des Weges besteht aus 20 Bäumen (überwiegend Eichen, mittleres Bauholz), südlich der Sprockhofer Straße stehen 6 Bäume, davon 5 Neuanpflanzungen.

Das Plangebiet ist charakterisiert durch geringwertige flächenhafte Biotoptypen wie die Ackerfläche und die begleitenden Randstreifen aus Trittrassen. Von mittlerer Bedeutung sind der im Osten begrenzende Heckenstreifen sowie die westlich entlang des Erschließungsweges verlaufende Baumreihe aus hauptsächlich Eichen.

Insgesamt weist das Planungsgebiet damit eine recht einheitliche Biotopstruktur auf. Mit Ausnahme einzelner älterer Bäume innerhalb der linearen Gehölzbiotope sind keine Strukturen vorhanden, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wiederherzustellen sind.

In der näheren Umgebung ist die Situation vergleichbar mit dem Geltungsbereich des B-Planes „Grabenkamp“: geringwertige Ackerflächen z.T. gegliedert durch linienhafte Heckenstrukturen, die angrenzenden Siedlungsstrukturen in der Ortslage Lindwedel überwiegend mit neuzeitlichen Ziergärten. Auffällig ist die räumliche Trennung des Plangebiets durch die Straße und die Bahntrasse von der umgebenden Landschaft.



Flächenhafte Biotoptypen geringe Bedeutung

Linienförmige: mittlere Bedeutung

Ausschnitt aus Karte Landschaftsrahmenplan Heidekreis 2013

Teilschutzgut Tiere

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Aufgrund der Erkenntnisse aus der Biotopkartierung sowie den vorhandenen Vorbelastungen durch angrenzende Wohnbebauung,

Straßen und Bahntrasse, kann ein Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL in den vom Eingriff betroffenen Bereichen ausgeschlossen werden. Für die linienhaften Gehölzstrukturen im Westen und Osten des Plangebiets, die im B-Plan zum Erhalt vorgesehen sind, ist eine Bedeutung als Leitstruktur und Nahrungshabitat für Fledermäuse (Anhang IV FFH-RL) anzunehmen.

Brutvögel

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes für Vögel wurde von Mitte April bis Anfang Juni 2016 an 4 Terminen eine Brutvogelkartierung durchgeführt (SCHULZ, W. 2016).

Zur Anwendung kam die Revierkartierung gemäß SÜDBECK et al. 2005. Neben der Artenzahl (qualitative Erfassung) wurde die Anzahl der Brutpaare bzw. -reviere (quantitative Erfassung) notiert. Primär wurden die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden brütenden Arten berücksichtigt. Es wurden insgesamt 23 Arten (19 Brutvögel, 4 Nahrungsgäste, keine Durchzügler) nachgewiesen (s. Karte 1, Seite 32):

- 10 potenzielle Brutvogel-Arten,
- 10 Arten mit Brutverdacht,
- 2 Arten mit hohem Brutverdacht und 2 Arten mit Brutnachweis.

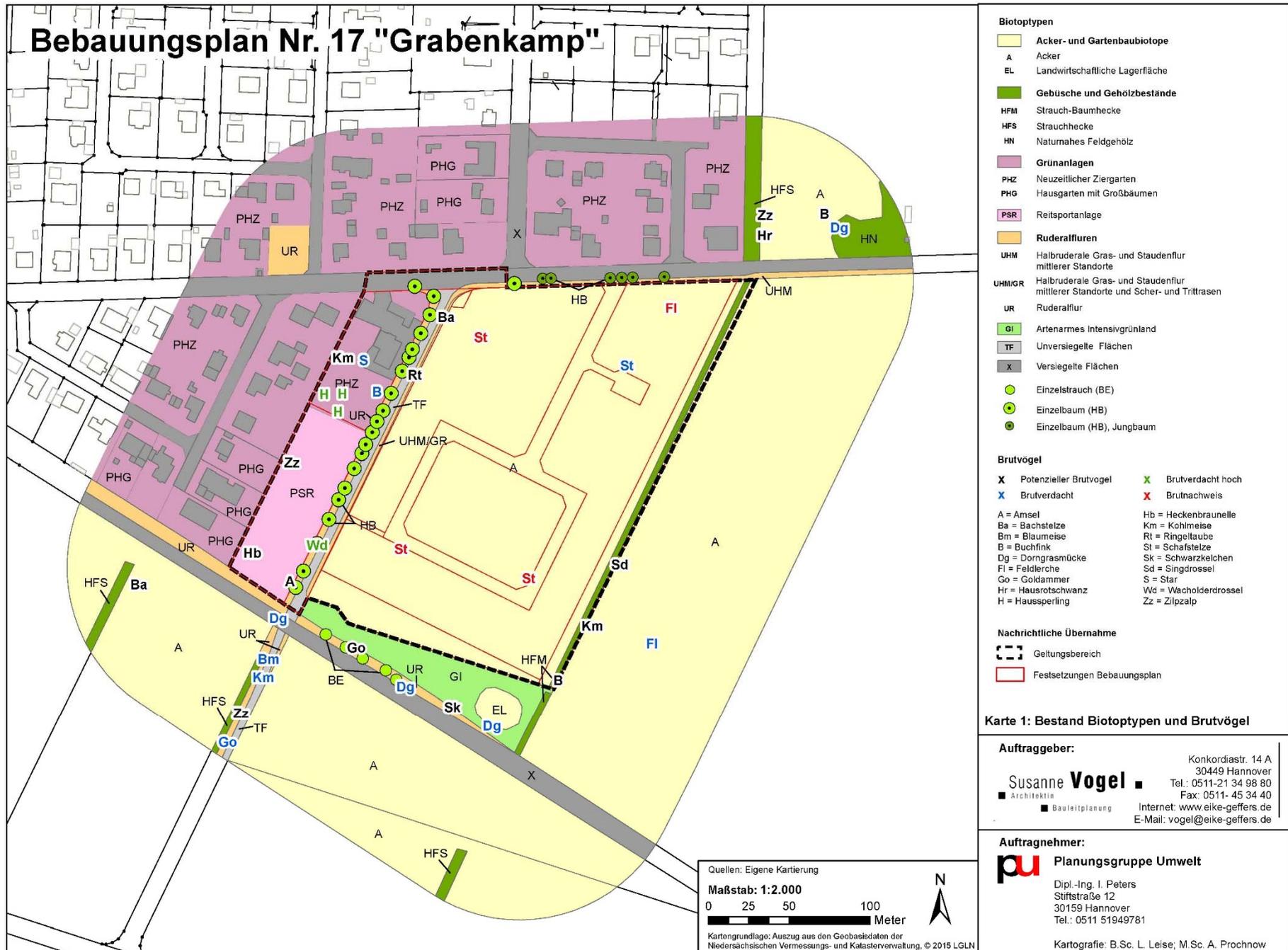
Wertvolle Vogellebensräume zeichnen sich in erster Linie durch mosaikartig vernetzte Biotoptypen verschiedenster sukzessiver Ausprägung mit großen ungestörten bzw. nur extensiv genutzten Flächenanteilen aus. Das Plangebiet entspricht nur teilweise diesem Bild. Wertvoll ist hier die enge Verzahnung von Siedlungsbereich, Gehölzstrukturen und relativ kleinräumigen, landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im Bereich der Ackerfläche konnten ein Brutpaar der Feldlerche (Rote Liste (RL) 3) und 3 Brutpaare der Schafstelze (ungefährdet) nachgewiesen werden. Der Brutvogelbestand der Ackerfläche ist stark von der angebauten Feldfrucht abhängig. Vertikale Strukturen wie Getreide fördern z.B. die Schafstelze, niedrigwüchsige Pflanzen wie Kartoffeln begünstigen dagegen die Ansiedlung der Feldlerche und des Rebhuhns (kein Nachweis).

Als wertvoll sind die linienhaften Gehölzstrukturen (vor allem Stieleichen) einzuschätzen: potenzielle Nistplätze (Kronenbereich, zukünftige Höhlen), ganzjährige Nahrungsquelle wegen der prinzipiell hohen Insektdichte an Eichen. In dem Grünlandstreifen entlang der Bahn (GI Intensivgrünland) besteht der Brutverdacht für ein Brutpaar der Goldammer (RL NI V/V). Beide Strukturen sind im B-Plan zum Erhalt vorgesehen.

Die nachgewiesenen Vögel sind allesamt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders geschützte Arten.

Das Plangebiet ist nicht nur für die vorkommenden Brutvögel, sondern auch für viele Arten, die im angrenzenden Dorf brüten, von Bedeutung als Nahrungsbiotop. Aufgrund des Vorkommens der genannten Rote Liste Arten besteht eine erhöhte Anforderung an die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift

c) Schutzgut „Boden“

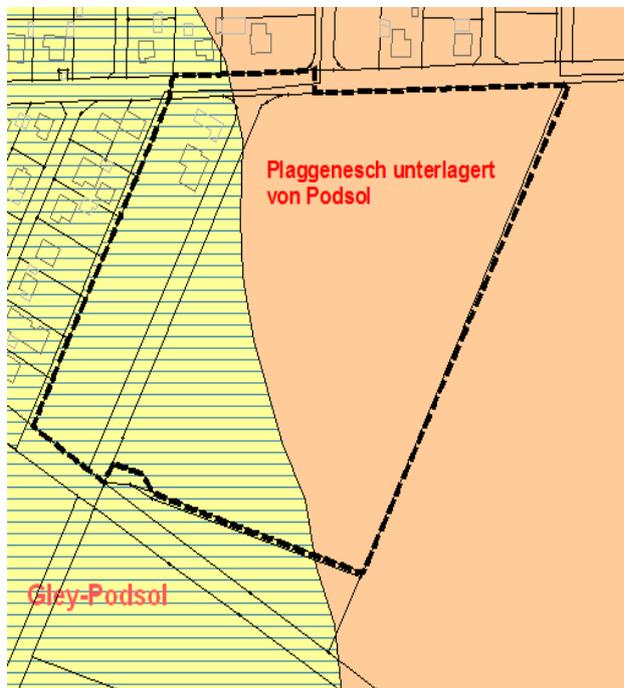
Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Natürliche Funktionen umfassen die Funktionen des Bodens als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (vgl. §§ 1 und 2 (2) BBodSchG sowie Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).
- Mit Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Soweit Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit bzw. Bedeutung betroffen sind, ergeben sich über die Biotopkompensation hinausreichende Ausgleichsanforderungen. Für die sonstigen Böden sind die Anforderungen über die Biotopkompensation mit abgedeckt. Als Grundlage wurden die Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de) verwendet.

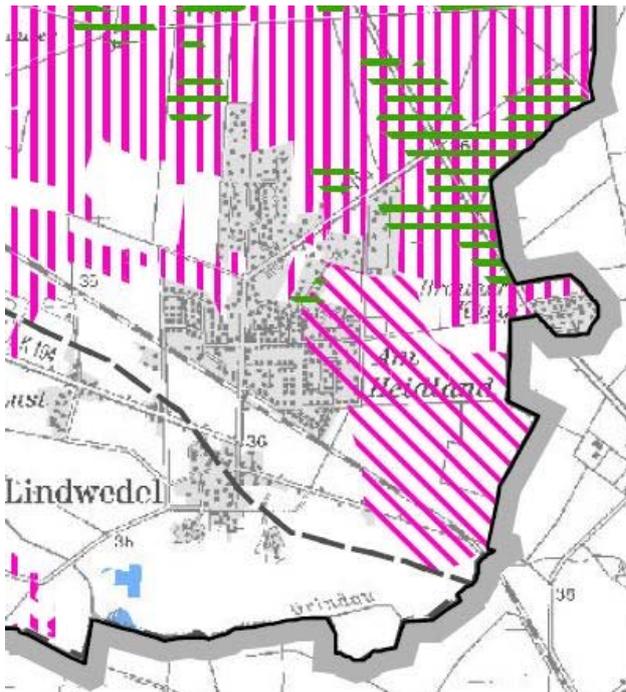
Bestand und Bewertung



Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) ist der nordöstliche Teil des Plangebietes der „Plaggensch unterlagert von Podsol“ zuzuordnen. Der südwestliche Teil ist durch den Bodentyp „Gley-Podsol“ geprägt.

Bodentypen:
Gelb= Gley-Podsol
Orange = Plaggensch unterlagert von Podsol

Bodentypen nach BÜK50

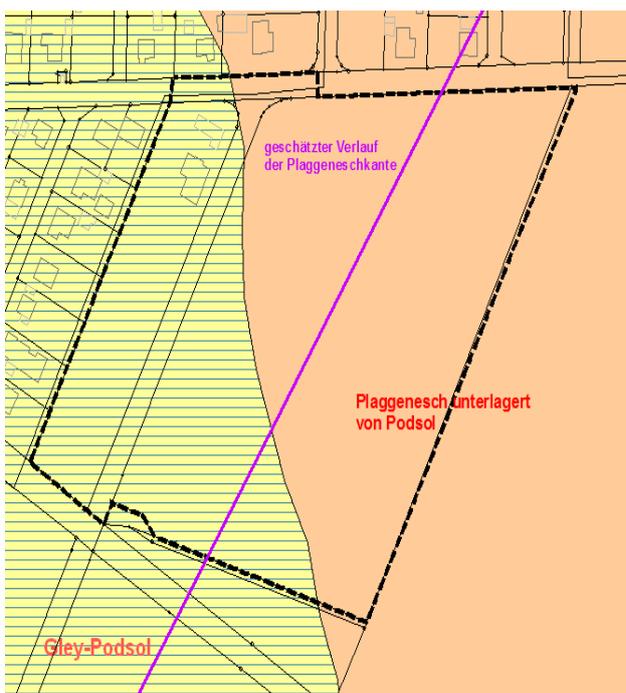


Im Landschaftsrahmenplan wird den Plaggenschichten im Bereich des Plangebietes ein besonderer Wert aufgrund ihrer naturgeschichtlichen Bedeutung zugewiesen. Plaggenschichten sind daher besonders schutzwürdig.

Aufgrund der maßstabsbedingten Lagegenauigkeit der Bodenauswertungen des LBEG ist angezeigt, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen zum B-Planaufstellungsverfahren die Schutzwürdigkeit des Bodens zu prüfen.

Karte 3a: Besondere Werte von Böden, HEIDEKREIS 2013

Im Rahmen von Baugrunderkundungen (COMPETENCE CENTRUM SUDERBURG GmbH, 2017) wurde ein Abweichen von den Angaben der BÜK 50 und des LBEG festgestellt. Die Bohrungen ergaben, dass die Plaggenschicht nicht wie in der BÜK 50 angegeben von Südost nach Nordwest verläuft, sondern im südlichen Bereich des Plangebiets weiter westlich und im nördlichen Teil deutlich östlicher. Aufgrund der Abweichung kann der Flächenanteil des Plaggenschichtbodens anhand der durchgeführten Bohrungen annäherungsweise mit ca. 60% der Gesamtfläche des Plangebiets abgeschätzt werden.



Bodentypen nach BÜK 50, verändert

Für andere Funktionen (z.B. Standort für die Biotopentwicklung, seltene oder naturhistorisch bedeutsame Böden) sind im Planungsgebiet keine bedeutsamen Böden durch das LBEG ausgewiesen. Das natürliche ackerbauliche Ertragspotential ist auf den Gley-Podsolboden als gering und auf den Plaggenschichten als mittel einzuschätzen. Allerdings sind die Böden fast im gesamten Plangebiet durch die ackerbauliche Nutzung sowie die Siedlungs- und Verkehrsflächen stark verändert. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Heidekreis ist der Boden zudem stark von Winderosion betroffen.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich einer Salzstockhochlage mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gips) befindet. Neben weitspannigen Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz lagernden Gipses die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von

Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1,7 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Die Konstruktionen der Gebäude im Planungsgebiet sollte so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.

Konstruktive Anforderung für Wohngebäude in erdfallgefährdeten Gebieten

Besondere statisch-konstruktive Anforderungen an Wohngebäude(*) mit nicht mehr als zwei Wohnungen und nicht mehr als zwei Vollgeschossen in erdfallgefährdeten Gebieten auf Bauflächen der Gefährdungskategorien 3 bis 6 Die Angaben gelten für die Fälle, in denen keine außergewöhnlichen baulichen Verhältnisse (z.B. besonders große Stützweiten von Decken u. Trägern, Abfangungen, stark gegliederte Grundrisse, Hanglagen) vorliegen (Stand 20.09.2006)		Die für das Kellergeschoss in den Gefährdungskategorien 5 und 6 vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen müssen bei Bauwerken ohne Keller für das unterste Geschoss eingehalten werden. (*) In erdfallgefährdeten Gebieten dürfen auch Wohngebäude und andere Bauwerke mit mehr als 2 Geschossen gebaut werden. Wohngebäude sollen auf max. 4 Geschosse beschränkt sein. Dabei ist die für zweigeschossige Bauwerke ermittelte Gefährdungskategorie um eins zu erhöhen.	
GK 3		GK 4	
Fundamentbalken unter den tragenden Wänden und Stützen Abmessungen Breite/Höhe 30/40 cm Bewehrung BSt. 420 S (III S) 2 Ø 12 oben und unten, in den Schnittpunkten zug- und druckfest verbinden		GK 5	
GK 6		GK 6	
Balkenrost			
Gründung	Platte	Dicke 20 cm Bewehrung BSt. 500 S (IV S) 2cm ² /m oben und unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend	Bewehrung BSt 500 S (IV S) 3,5 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend
	Kellergeschoßwände (bzw. Untergeschoß)	Keine besonderen Anforderungen	<p>Unter den Außenwänden Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Eckpunkten zug- u. druckfest verbinden</p> <p>Tragende Wände aus - Mauerwerk, Steinfestigkeitsklasse/Mörtelgruppe 15/III - unbewehrtem Ortbeton oder Betonfertigteilen</p> <p>In den Gebäudedecken u. im Abstand von 5 m Gründungsplatte und unterste Decke durch in den Wänden vorzuziehende Zuganker aus Rund- stäben BSt 420 S (III S) verbinden.</p> <p>Querschnitt je Verbindung 4 cm²</p> <p>Tragende Wände aus Stahlbeton (Ortbeton oder Fertigteile). Konstruktiv mit Gründungsplatte und unterster Decke verbinden. Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 1 cm² /m beidseitig</p> <p>Tragende u. aussteifende Wände aus Stahlbeton. - Ortbeton Dicke 20 cm, konstruktiv mit Gründungsplatte u. unterster Decke hohlkastenartig verbinden Anschlussbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beidseitig. - Fertigteile Dicke 15 cm, senkrechte und waagerechte Stoß- fugenbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beidseitig.</p> <p>Neizbewehrung BSt 500 S (IV S) 2 cm² /m beid- seitig</p> <p>Biegezugbewehrung in Decke und Gründungs- platte BSt 420 S (III S) 6 cm² oben und unten</p>
Decken	Stahlbeton	Bewehrung in Längs- u. Querrichtig. durchgehend oder gem. DIN 1045 stoßen	Bewehrung BSt 500 M (IV M) 2 cm ² /m oben u. unten, in Längs- und Querrichtung durchgehend
	andere Baustoffe	Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Ringbalken, Bewehrung BSt 420 S (III S) 2 Ø 14 oben u. unten, in den Schnittpunkten zug- u. druckfest verbinden	Dicke 20 cm Über den tragenden u. aussteifenden Wänden Bewehrung: s.h. unter "Kellergeschoßwände", letzter Satz
übrige	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschn. 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	Ringanker gem. DIN 1053 T. 1 Abschnitt 8.2.1, Fall c (Nov. 1996)	

Die Angaben über Bewehrung und über Bauteilabmessungen sind Mindestwerte

Die Bemessungsregeln sowie die statisch- konstruktiven Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen bleiben im Übrigen unberührt. Generell gelten die jeweils aktuellen DIN-Normen-Ausgaben

Weitere Informationen finden Sie im Internetportal Baugrund des LBEG unter:
www.lbeg.niedersachsen.de/



d) Schutzgut „Wasser“

Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Für einen vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags- Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG). Darüber hinaus sind die Ziele des WHG zu berücksichtigen, wie sie insbesondere in § 6 Abs. 1 WHG und in Umsetzung der Anforderungen der WRRL speziell bezogen auf das Grundwasser in § 47 Abs. 1 WHG formuliert sind. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen Bereiche mit einer besonderen Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit hinsichtlich der Aspekte der Grundwasserneubildung und der Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag.

Als Grundlage wurden die hydrogeologischen Daten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, LBEG, (www.lbeg.niedersachsen.de) verwendet.

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Untersuchungsgebiet bei 201 bis 250 mm/a und im Bereich der bestehenden Bebauung bei 101-150 mm/a (gemäß LBEG).

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit 30-35 über NN angegeben. Ausgehend von den Höhendaten (rd. 36 m über NN) ergeben sich damit Grundwasserflurabstände von 1-6 m. Im Landschaftsrahmenplan Heidekreis wird das Gebiet als grundwassernaher Standort mit sehr hohem Nitratauswaschungsrisiko eingestuft (Karte 3-12; Karte 3b: Wasser- und Stoffretention).

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ (Karte 3-12 LRP).

Aufgrund der Schutzwürdigkeit der Trinkwasservorkommen und der z. T. geringen Schutzwirkung der Deckschichten ist für das Planungsgebiet eine besondere Schutzwürdigkeit festzustellen.

e) Schutzgut „Klima und Luft“

Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Die Untersuchung des Schutzgutes Klima/Luft orientiert sich an dem Vermögen von Flächen und Landschaftsstrukturen, über lokale und regionale Luftaustauschprozesse (Kalt- und Frischluftzufuhr) klimatischen und lufthygienischen Belastungen bei austauscharmen Wetterlagen entgegenzuwirken.

Bestand und Bewertung

Stark befahrene Straßen mit einem negativen Einfluss auf die Luftqualität sind im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Teilbereiche des nördlich vom Plangebiet liegenden Waldgebiets sind im LRP Heidekreis als Klima-Schutzwald definiert (Karte 3-18). Große Wälder üben im Allgemeinen einen positiven Einfluss auf das Klima aus.

Durch die geringe Größe des Ortsteils Lindwedel sind keine stärkeren Aufheizungen zu erwarten. Der Planungsraum weist daher eine geringe stadtklimatische Bedeutung und Empfindlichkeit auf.

f) Schutzgut „Landschaft“

Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (vgl. § 1 Abs. 5 BNatSchG).

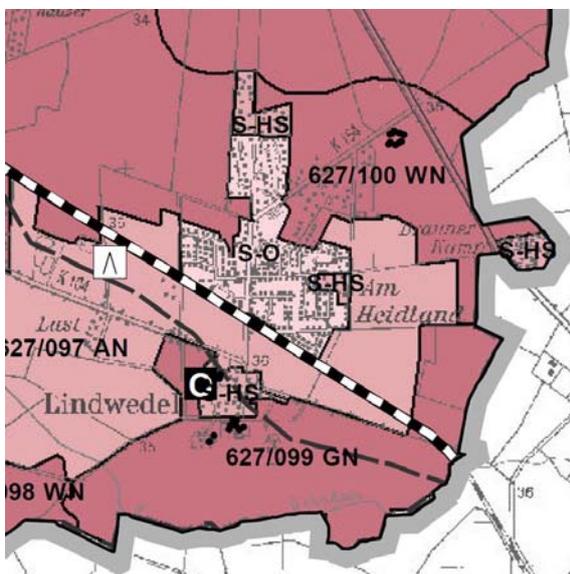
Bestand und Bewertung

Der Landschaftsteil, in dem das Plangebiet liegt, wird im Westen und Norden von der Ortslage von Lindwedel, im Osten von landwirtschaftlichen Flächen und im Süden von der Bahnlinie sowie den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt.

Das Plangebiet ist im Landschaftsrahmenplan der naturräumlichen Untereinheit *Berkhofer Dümentalsand-Gebiet* zugeordnet. Diese Untereinheit wird insgesamt durch die Landschaftsbildtypen „Ackerbau dominierte Niederungen“ (geringer Wert) und „Waldlandschaften der Niederungen und der bewaldeten Binnendünen“ (mittlerer Wert) geprägt.

Das Plangebiet und die umliegenden nicht bebauten Flächen sind der Landschaftsbildeinheit (627.097 AN) „Ackerbau dominierte Niederung“ zugeordnet. Obwohl diese Einheit generell eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild hat, wird im Landschaftsrahmenplan hervorgehoben, dass die Ackerschläge am Ortsrand von Lindwedel noch relativ kleinflächig und von Hecken und Baumreihen gesäumt sind, welche sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken. Auch Alleen an Feldwegen werden positiv hervorgehoben. Weitere den Landschaftsraum besonders prägende Einzelemente sind nicht vorhanden. Die angrenzenden Wohngebiete werden als „Siedlungsgebiete ohne Großbäume“ mit einer sehr geringen Bedeutung eingestuft.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild gehen temporär von der akustischen Störung durch den Eisenbahnverkehr (vgl. Schutzgut Mensch) aus. Zudem können ganzjährig Geruchsbelastungen durch die ca. 250 m vom Plangebiet entfernte Biogasanlage und Schweinehaltung entstehen. Es kann zu temporären Belastungen durch die Ausbringung von Gülle auf die Ackerflächen kommen. Trotz strukturierender Elemente ist die Landschaftsbildqualität im Plangebiet daher als gering einzuschätzen.



Im Landschaftsrahmenplan wird dem Landschaftsbildtyp direkt am Ortsrand von Lindwedel eine geringe Bedeutung zugewiesen.

Die angrenzenden Ackerschläge am Ortsrand weisen eine mittlere Bedeutung auf, da in diesem Bereich noch relativ kleinflächige und von Hecken und Baumreihen gesäumte Flächen vorliegen, die eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild haben.

Ausschnitt aus Karte Landschaftsbild, (LRP HEIDEKREIS 2013).

g) Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Umweltziele und Bearbeitungsrahmen

Unter Kultur- und Sachgütern werden vornehmlich geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart verstanden. Wesentliche Umweltziele bestehen:

- in der Erhaltung und Entwicklung von historisch geprägter und gewachsener Kulturlandschaften in ihren prägenden Merkmalen (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 ROG, § 2 BNatSchG),
- im Erhalt von Baudenkmalern, Bodendenkmälern und Denkmalbereichen sowie erhaltenswerten Ortsteilen und angemessener Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen (§ 1 Denkmalschutzgesetz Niedersachsen).

Bestand und Bewertung

Gemäß Bodenübersichtskarte (BüK 50) befinden sich innerhalb des Plangebietes Plaggenschöden, die im Rahmen von Baugrunderkundungen bestätigt wurden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Dieser Boden ist aufgrund seiner natur- und insbesondere kulturgeschichtlichen Bedeutung besonders schützenswert. Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern sowie kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Plangebiet und im Wirkbereich liegen keine Informationen vor.

Dies wurde durch den Landkreis Heidekreis bestätigt. Er hat allerdings auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

h) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Fall ist auszuschließen, dass sich über die im Umweltbericht berücksichtigten schutzgutbezogenen Sachverhalte hinaus weitere nachteilige Synergieeffekte bzw. Wechselwirkungen ergeben, die dazu führen, dass die Gesamtbelastung einzelner Ökosystem-Komplexe in so erheblicher Weise von dem schutzgutspezifisch ermittelten Prognosezustand abweicht, dass dies für die Entscheidungsfindung von Bedeutung ist.

i) Prognose zur Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die vorhandene Nutzungsstruktur (landwirtschaftliche Nutzung) bestehen bleiben. Der grundsätzlich bestehende Bedarf an Wohnbauflächen könnte dann allerdings nicht umgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zusätzliche Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

2. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als genutzter Flächen gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

a) Bodenschutzgebot – Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern. Im vorliegenden Fall kommen Maßnahmen der Innenentwicklung nicht zur Anwendung. Es handelt sich um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird durch die Festsetzung einer relativ niedrigen Grundflächenzahl beachtet.

Gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde. Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich bei dieser Planung um die sukzessive Umsetzung von Bauflächen, deren Bedarf bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans nachgewiesen wurde.

b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

d) Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die bauliche Nutzung einer bisher als Acker genutzten Fläche. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist zunächst die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich-technisches Optimierungsgebot). Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sind geeignet, die Eingriffe in Natur und Landschaft auf das unbedingt erforderliche Maß zu verringern. Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen die überwiegend geringe Grundflächenzahl (GRZ).

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen

Boden:

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch die Begrenzung der GRZ (0,3) soweit wie möglich verringert.

Versickerung von Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser sowohl von den Baugrundstücken als auch von den Straßenflächen (Versickerung in Mulden im Straßenseitenraum) wird über die belebte Bodenoberfläche an Ort und Stelle versickert. Dies weist gegenüber anderen Verfahren den Vorteil der bestmöglichen Ausnutzung des natürlichen Filter- und Puffervermögens des Bodens auf. Die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet führt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schallschutz:

Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärsituation gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte ggf. erhöhte Lärmimmissionen möglich. Zum Schutz vor durch Verkehrslärm (Schiene) hervorgerufene Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen für Schlaf- und Kinderzimmern auf der der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseite (Norden) festgesetzt (passiver Schallschutz).

Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung):

Die Festsetzung von Grünflächen am östlichen Rand des Geltungsbereichs zum Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen und am südlichen Rand zum Erhalt von nicht überbaubaren Flächen dient der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (ubiquitäre Vogelarten). Die Gehölze sind zudem lokalklimatisch günstig und weisen Filterfunktionen für Stäube auf. Durch die vorgesehene Aufwertung der öffentlichen Grünflächen erfolgt gleichzeitig ein Ausgleich von Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes (s. Kap. 3.2).

Die Festsetzung der Zweckbestimmung zur Eingrünung am Ostrand dient der Sicherstellung einer ausreichenden landschaftsgerechten Begrünung und bewirkt außerdem eine Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

b) Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Maßnahme A 1 Entwicklung einer Obstwiese

Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ am südlichen Rand des Geltungsbereichs (s. Karte 2, Seite 50) ist eine extensiv genutzte Obstwiese zu entwickeln. Insgesamt sind 20 hochstämmige Obstbäume alter Sorte (vgl. Pflanzliste unten), Stammumfang min. 12/14 cm in Gruppen zu max. 5 Bäumen zu pflanzen. Die angepflanzten Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Fläche ist mit einer regionaltypischen Grünlandsaatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, 1. Mahd ab 15.07. eines Jahres, weiterer Pflegeschnitt ab 30. September eines Jahres.

Artenliste Obstbäume:

- Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Maßnahme A 2 Erhalt und Vervollständigung der Hecke mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum

Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ am östlichen Rand des Geltungsbereichs (s. Karte 2, Seite 50) ist die vorhandene Heckenpflanzung auf einer Breite bis zu max. 7 m zu ergänzen. Anzupflanzen sind standortheimische Bäume und Sträucher (vgl. Pflanzliste unten), je 100 m² max. 20 Gehölze. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der vorgelagerte Saumstreifen in einer Breite von mindestens 3m ist als Gras- und Staudensaum zu entwickeln. Der Streifen ist mit einer regionstypischen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen, 1-malige Mulchmahd ab 30. September eines Jahres.

Artenliste Hecke

- Bäume: Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus pyraister, Holzbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sträucher: Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Weißdorn
Prunus spinose, Schlehe
Rosa canina Hundsröse
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

c) Eingriff-Ausgleichsbilanz

Trotz der oben aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung beeinträchtigt die Durchführung des Bebauungsplans die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Es werden Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen. Die Beeinträchtigung ist ein Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG, der ausgeglichen werden muss.

Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, der durch den Bebauungsplan entsteht, ergeben sich aus einer Eingriffsbilanzierung, maßgeblich auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung: Der Zustand von Natur und Landschaft vor dem Eingriff wird mit

der geplanten Situation nach dem Eingriff verglichen. Die Bewertung erfolgt nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 2013.). Ggf. sind weitere Maßnahmen aufgrund besonderer Schutzwürdigkeiten (Boden: schutzwürdiger Plaggenesch) sowie zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (s. Kap. 3) erforderlich.

Die Flächenbilanz „Biototypen“ vor Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle und der Biototypenkartierung dazu. Dabei werden nur die Flächen mit einer Änderung der Flächennutzung in die Bilanzierung einbezogen (vgl. das in der Flächenübersicht auf Seite 20 aufgeführt „neue Baugebiet“):

Gemeinde Lindwedel, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ Flächenübersicht Bestand

Tatsächliche Nutzung				
Biotop-ty- pen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m ²	Wert- faktor	Flächenwert (WE)
11.1	Ackerfläche (A)	38.933	1,0	38.933
2.10.2	Strauch-Baumhecke (HFM)	926	3,0	2.778
10.5	Ruderalflur (UR)	86	3,0	258
Gesamt		39.945		41.969

Die Flächenbilanz unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aus der folgenden Tabelle und dem Plan mit der Flächenübersicht auf S. 20:

Gemeinde Lindwedel, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ Flächenübersicht geplante Nutzung

Geplante Nutzung				
Biotop-ty- pen-Nr.	Biototyp	Biotopgröße m ²	Wert- faktor	Flächenwert (WE)
	WA (GRZ 0,3), davon	30.623		
13.4	versiegelte Fläche (X) (45%)	13.780	0,0	0
12.6	Hausgarten (PH)	16.843	1,0	16.843
	Straße, davon	4.491		
13.4	versiegelte Fläche (X) (80%)	3.593	0,0	0
12.1.2	artenarmer Scherrasen (GRA)	898	1,0	898
2.10.2	Strauch-Baum-Hecke (HFM)	2.781	3,0	8.343
2.15.3/9.5.1/	Streuobstbestand/-wiese (HO/GET)	2.050	3,0	6.150
Gesamt		39.945		32.234
	Besonderer Schutzbedarf Eschboden (60% der versie- gelten Flächen)	10.963	-1,0	-10.963
Kompensationsdefizit				-20.698

Der Vergleich zeigt, dass im Plangebiet ein **Kompensationsdefizit von rd. 20.698 Flächenwerten** verbleibt. Das Kompensationsdefizit setzt sich zusammen aus der Flächenbilanz „Biototypen“ (-9.735 Flächenwerte) und dem Kompensationsbedarf für die Inanspruchnahme von besonders schutzwürdigem Eschboden (-10.963 Flächenwerte). Aufgrund der besonderen Bedeutung ist ein Ausgleich in einem Verhältnis von 1:1 vorzusehen.

Dieses Kompensationsdefizit wird durch die externen Maßnahmen A3 und A 4 (s. u.) im Rahmen von gemeindeeigenen Poolflächen ausgeglichen.

Gesamtbilanz

	Wertpunkte
Kompensationsdefizit B-Plan	-20.698
Maßnahme A 3	19.000
Maßnahme A 4	1.700
Bilanz	+2

d) Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der verbleibende Ausgleichsbedarf soll **außerhalb des Plangebiets** gedeckt werden.

Maßnahme A 3_{CEF} Entwicklung von halbruderalen Brachestreifen

Von der gemeindeeigenen Poolfläche Flurstück 40/7 Hope, Flur 1 (Gesamtfläche 2,95 ha) nordwestlich von Hope stehen 0,95 ha zur Verfügung. Die Maßnahmenfläche A 3_{CEF} für die Feldlerche liegt 4 max. 4,5 km vom Eingriffsort entfernt. Sie ist als CEF Maßnahme geeignet, weil die Bestandsverbreitung der lokalen Population der Feldlerche stark abhängig ist von den angebauten Feldfrüchten und von Jahr zu Jahr sehr stark, auch räumlich differieren kann. Die Fläche hat nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Nienburg (29.08.2017) Ackerstatus, war zwischenzeitlich als Grünland genutzt, ist aber rechtzeitig wieder als Ackerfläche aktiviert worden.

Durch Herausnahme der Fläche aus der aktuellen intensiven ackerbaulichen Nutzung und Entwicklung als halbruderaler Brachestreifen wird eine Aufwertung um 2 Wertpunkte erreicht. Die Fläche wird mit einer Saatgutmischung mit geringen Anteil starkwüchsiger Kräuter sowie ohne Gräser ((bewährt hat sich die sog. Göttinger Mischung“ im Rahmen des Rebhuhnschutzes im Landkreis Göttingen entwickelt) angesät. 3 m verbleiben als Schwarzbrache. Die Ansaat erfolgt mit 5 kg/ha. Eine oberflächige Bodenbearbeitung (Grubbern) ist zu empfehlen. Abschnittsweise Neuanlage des Brachestreifens alle 3-4 Jahre durch Neuansaat nach vorheriger oberflächiger Bodenbearbeitung zur dauerhaften Gewährleistung einer lückigen Vegetation. Zur Vermeidung von Verbuschung ist die Fläche einmal jährlich ab den 30. September eines Jahres zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Die Entwicklung des Brachestreifens kommt Offenlandvogelarten wie der Feldlerche als auch Arten wie Schafstelze und Rebhuhn zugute. Die Maßnahme ist als CEF Maßnahme für den Verlust eines Brutbiotopes der Feldlerche im Zuge des B-Planes Grabenkampes bzw. für den Erhalt der ökologischen Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (s. Kap. C.2) vor Eintreten des Eingriffs durchzuführen.

Flurstück 40/7 Hope

tatsächliche Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.1	Acker A	9.500	1	9.500
Gesamt		9.500		9.500
geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
11.4.2	halbruderale Gras- und Staudenflur UHM	9.500	3	28.500
Gesamt		9.500		28.500

Aufwertung / Änderung des Flächenwertes	19.000
--	---------------

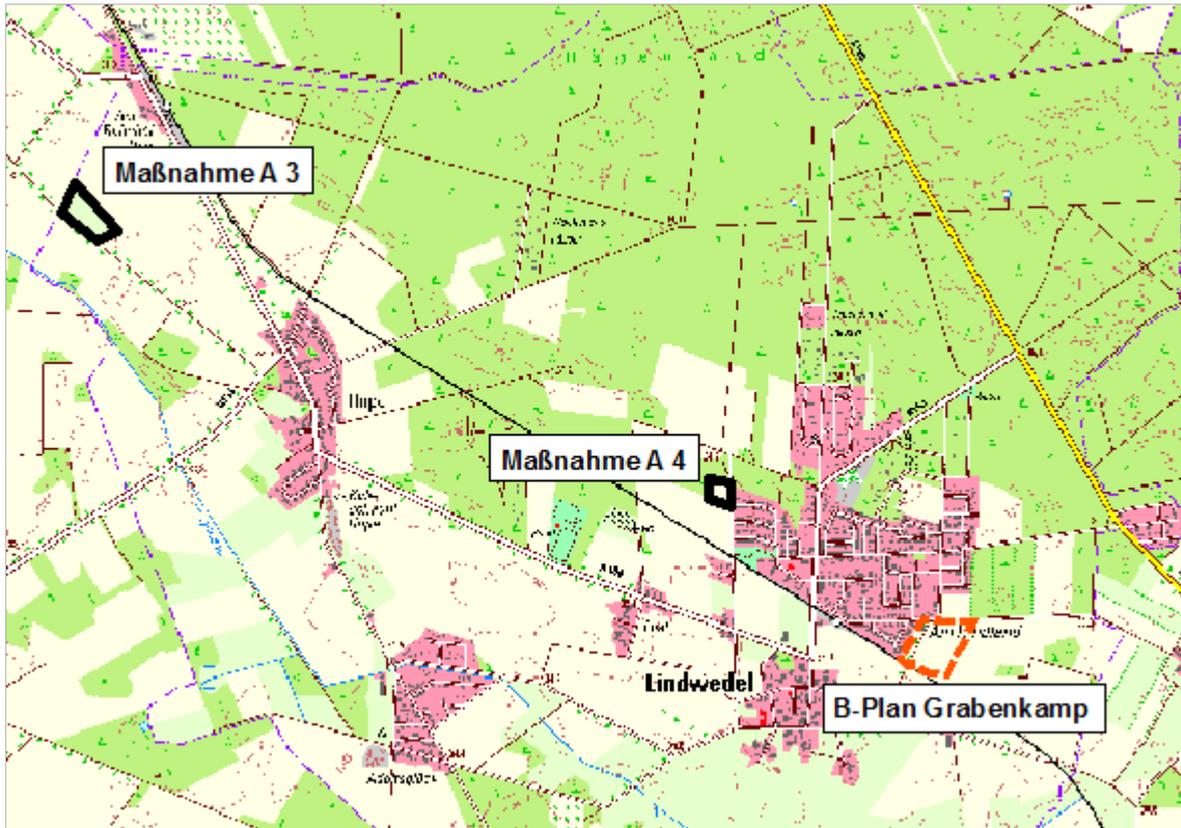
Maßnahme A 4 Entwicklung von standorttypischem Laubwald

Die Gemeinde Lindwedel hat einen Kompensationspool auf dem Flurstück 18/1, Flur 3. Die Fläche umfasst ca. 1 ha. Die Fläche liegt westlich der Ortslage Lindwedel. Der Flächenpool wurde am 17.10.2000 mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lindwedel und dem Heidekreis beschlossen. Durch die Aufforstung der ursprünglichen Ackerfläche wird eine Aufwertung um zwei Wertstufen erreicht. Von den noch zur Verfügung stehenden 2.250 m² werden rund 850 m² für den Bebauungsplan Nr. 17 Grabenkamp angerechnet.

Flurstück 18/1 Flur Lindwedel

tatsächliche Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
	Acker A	850	1	850
Gesamt		850		850
geplante Nutzung				
Biotoptypen-Nr.	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert (WE)
	Laubforst aus einheimischen Arten WXH	850	3	2.550
Gesamt		850		2.550

Aufwertung / Änderung des Flächenwertes	1.700
--	--------------



4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Die Gemeinde sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel zu erreichen, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird.

C. Artenschutzrechtliche Betroffenheit

1. Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne selbst können noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind daher als Teil der Umweltschutzbelange bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der obligatorischen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen.

Ausgangsbasis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz. Danach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst. Zusätzlich wären Arten zu berücksichtigen, welche in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, die aber noch nicht vorliegt (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können soweit erforderlich auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

2. Konfliktabschätzung

Prüfrelevant sind gemäß der Auswertung zum Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere insbesondere die europäischen Vogelarten.

Gemäß der Brutvogelkartierung 2016 ist ein Brutrevier der sowohl bundesweit als auch in Niedersachsen gefährdeten Feldlerche (RL 3) von Beschädigung und Zerstörung der Fortpflanzungsstätte betroffen. Um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand, d.h. eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population auszuschließen, ist die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wie z.B. die Anlage von Lerchenfenstern oder extensiven Saumstrukturen (s. Kap. 3.4, Maßnahme A 3_{CEF}) angezeigt, damit Ausweichmöglichkeiten geschaffen werden.

Der Großteil der in 2016 erfassten Vogelarten ist den ubiquitären, ungefährdeten Arten der überwiegend intensiv genutzten Durchschnittslandschaft zu zuordnen. Als ubiquitäre Arten werden allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert d. h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i. d. R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Bezüglich der Verbotstatbestände ist festzustellen, dass ein Eintreten des Störungstatbestandes (Störung/Beunruhigung aufgrund erhöhten Erschließungsverkehrs, Spaziergänger) für ubiquitäre Arten i. d. R. ausgeschlossen werden kann. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen sehr großflächig abzugrenzen sind und i. d. R. sehr hohe Individuenzahlen aufweisen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten ubiquitärer Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Brutstandorte im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann.

Im Plangebiet sind vier Brutpaare der Schafstelze betroffen. Da ubiquitäre, ungefährdete Vogelarten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 2.d) ausreichend sind, um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten. Der räumliche Zusammenhang ist für diese Arten so weit zu fassen, dass bis zur vollen Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen möglicherweise auftretende, vorübergehende Verluste an Brutrevieren nicht zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang führen.

Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der gehölzbrütenden Vogelarten ist durch den Erhalt sowie der geplanten Aufwertung der Gehölzstrukturen ausgeschlossen. Baubedingte Tötungsrisiken (Zerstörung von Nestern und Eiern der Bodenbrüter) können durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden (s. Kap. 2.d).

Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie können ebenfalls ausgeschlossen werden. Die potenziell für Fledermäuse als Leitstruktur und Nahrungshabitat bedeutenden Gehölzstrukturen im Osten und Westen des Plangebietes sind zum Erhalt vorgesehen. Die östliche Baumstrauchhecke aus hauptsächlich Eichen wird als öffentliche Grünfläche gesichert. Durch die vorgesehene Strauchpflanzung aus standorttypischen Laubgehölzen mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum wird die Gehölzstruktur auf in gesamt 10 m ausgedehnt, Störungen durch das Baugebiet durch Lärm, Licht und Beunruhigung können somit vermindert/vermieden werden.

D. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Bilanzierung des Eingriffs sowie der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG basiert auf der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (7. überarb. Aufl. 2013).

Die Berechnung, Prognose und Beurteilung der Lärmemissionen basieren auf der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1 sowie Beiblatt 1 sowie der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die Beurteilung der Geruchsimmissionen erfolgt gem. Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL). Die Ausbreitungsberechnungen erfolgten entsprechend Anhang 3 der TA-Luft auf der Basis der VDI 3945 Blatt 3 und spezieller Anpassungen für Geruch entsprechend dem Referenzmodell AUSTAL2000 bzw. Austal2000G.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Gem. § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, um insbesondere **unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen** frühzeitig zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Beim Monitoring müssen deshalb nicht sämtliche möglichen Umweltauswirkungen betrachtet werden, sondern nur mögliche erhebliche Auswirkungen, die

in der Zukunft unerwartet eintreten können. Sie nutzen dabei die hier im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen.

Das Monitoring übernimmt keine Aufgaben der Bauaufsicht und stellt keine Überprüfung des Vollzugs dar (vgl. Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Sept. 2011, § 4c Rn. 23).

Nicht im Detail vorhersehbare nachteilige Auswirkungen können insbesondere hervorgerufen werden bei

- Unsicherheiten in der Erstellung der Prognose
- erheblichen Umweltauswirkungen und
- der Prognose der Wirkungen von Kompensationsmaßnahmen.

Unterstützt wird die Gemeinde beim Monitoring durch die am Verfahren beteiligten Behörden, die die Gemeinde davon unterrichten, wenn die Durchführung der Planung erhebliche, nach deren Erkenntnis unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

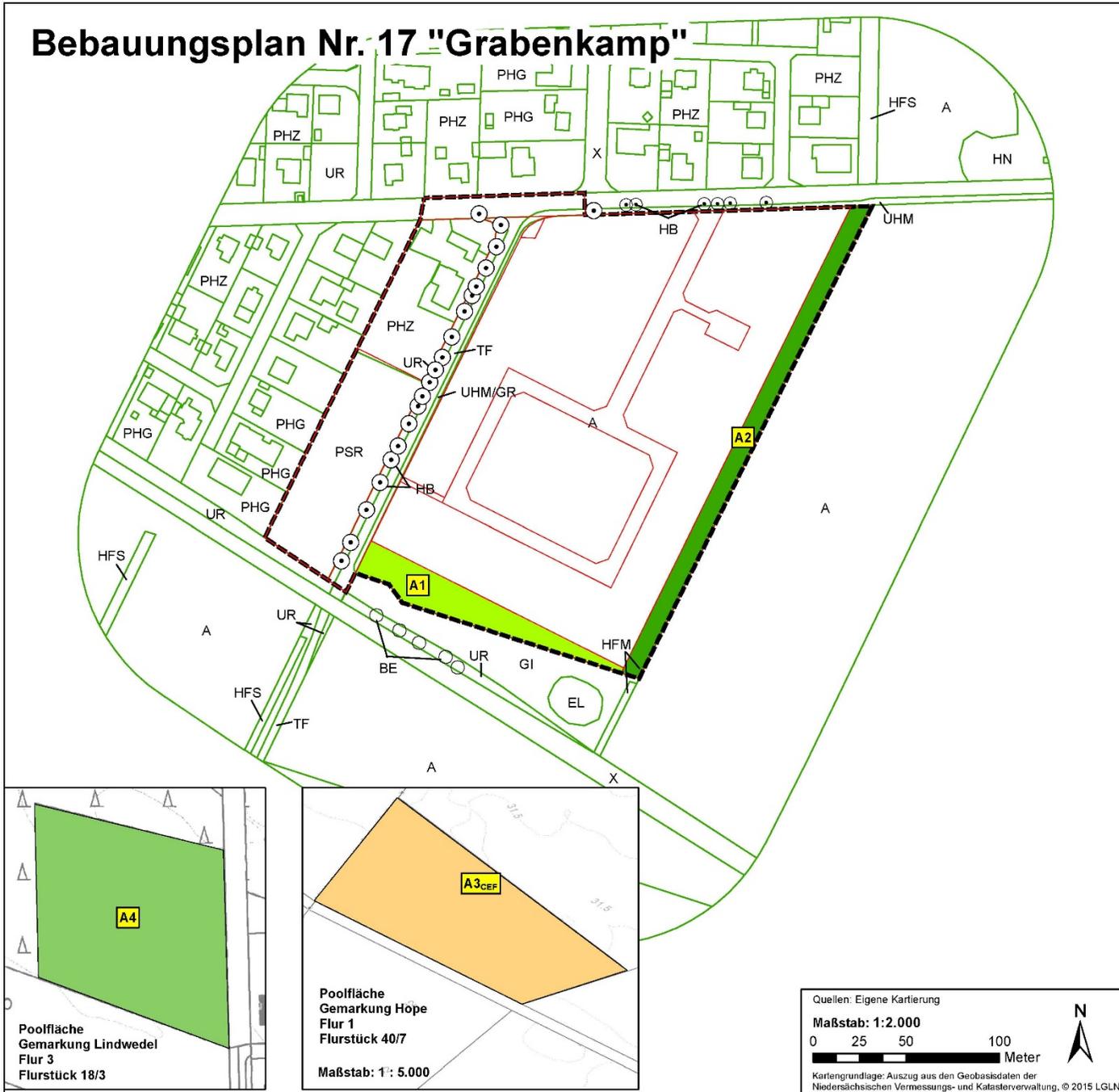
Vor diesem Hintergrund beschränken sich die Maßnahmen zur Überwachung durch die Gemeinde auf die Wirkungen der Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die die Gemeinde in regelmäßigen Abständen kontrollieren wird.

3. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ wird eine rd. 4 ha große Fläche für die Schaffung von Wohngrundstücken für Einfamilienhäuser festgesetzt. Dadurch wird das vorhandene Biotop „Acker“ beseitigt. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die damit verbunden sind, müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch die Aufwertung von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets geschaffen. Somit ist der Eingriff durch den B-Plan Nr. 17 Grabenkamp als ausgeglichen zu bewerten.

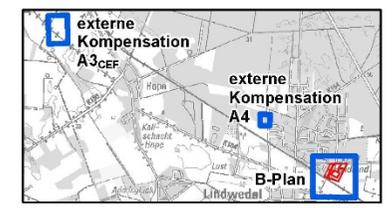
Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung von Verbotstatbeständen, die durch den B-Plan vorbereitet werden, ist ein Brutbiotop der Feldlerche von Verlust betroffen. Für den Erhalt der ökologischen Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird Maßnahme A 3_{CEF} durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 17 "Grabenkamp"



- Maßnahmen**
- A1** Maßnahmenummer
 - A Ausgleich
 - CEF Artenschutz
 - Entwicklung Obstwiese [A1]
 - Erhalt und Vervollständigung Hecke mit vorgelagertem Saumstreifen [A2]
 - Entwicklung von halbruderalen Brachestreifen [A3_{CEF}]
 - Entwicklung von standorttypischem Laubwald [A4]
- Biotypen**
- A Acker
 - EL Landwirtschaftliche Lagerfläche
 - HFM Strauch-Baumhecke
 - HFS Strauchhecke
 - HN Naturnahes Feldgehölz
 - PHZ Neuzeitlicher Ziergarten
 - PHG Hausgarten mit Großbäumen
 - PSR Reitsportanlage
 - UHM Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
 - GR Scher- und Trittrassen
 - UR Ruderalflur
 - GI Artenarmes Intensivgrünland
 - TF Unversiegelte Flächen
 - X Versiegelte Flächen
 - Einzelstrauch (BE)
 - ⊙ Einzelbaum (HB)
 - ⊙ Einzelbaum (HB), Jungbaum

- Nachrichtliche Übernahme**
- Geltungsbereich
 - ▭ Festsetzungen Bebauungsplan



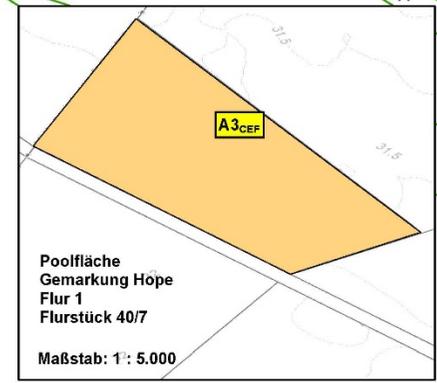
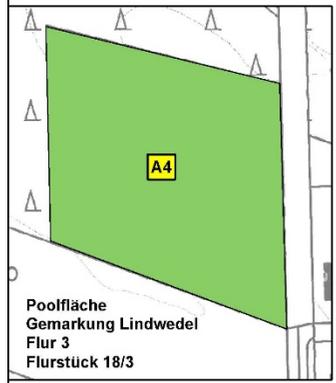
Karte 2: Maßnahmenplanung

Auftraggeber:
 Konkordiastr. 14 A
 30449 Hannover
 Tel.: 0511-21 34 98 80
 Fax: 0511- 45 34 40
 Internet: www.eike-geffers.de
 E-Mail: vogel@eike-geffers.de

Susanne Vogel
 Architektin
 Bauleitplanung

Auftragnehmer:
Planungsgruppe Umwelt
 Dipl.-Ing. I. Peters
 Stiftstraße 12
 30159 Hannover
 Tel.: 0511 51949781

Kartografie: B.Sc. L. Leise, M.Sc. A. Prochnow



Quellen: Eigene Kartierung
Maßstab: 1:2.000
 0 25 50 100 Meter

 Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN

VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange, die vom Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Die Flächen im Plangebiet sind bisher noch Privateigentum. Der Eigentümer hat sie der Gemeinde zum Kauf angeboten. Die Nutzung als Wohngrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker. Die Interessen des Eigentümers werden dadurch gefördert. Andererseits verliert der Landwirt, der die Flächen bisher bewirtschaftet, eine Pachtfläche. Das ist eine Beeinträchtigung, mit der er rechnen musste. Denn die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits seit vielen Jahren als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperrklausel).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde ein. Eine geordnete Erschließung der geplanten Baugrundstücke ist gesichert.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 35 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 100 bis 140 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere

Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortes Lindwedel. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden mehr gefördert als beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2017

gez. Vogel

Der Rat der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 26.09.2017

gez. Minke

Siegel

gez. Björn Gehrs

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Lindwedel mit der Urschrift wird beglaubigt.

Schwarmstedt, den _____

Der Gemeindedirektor