

Gemeinde Lindwedel

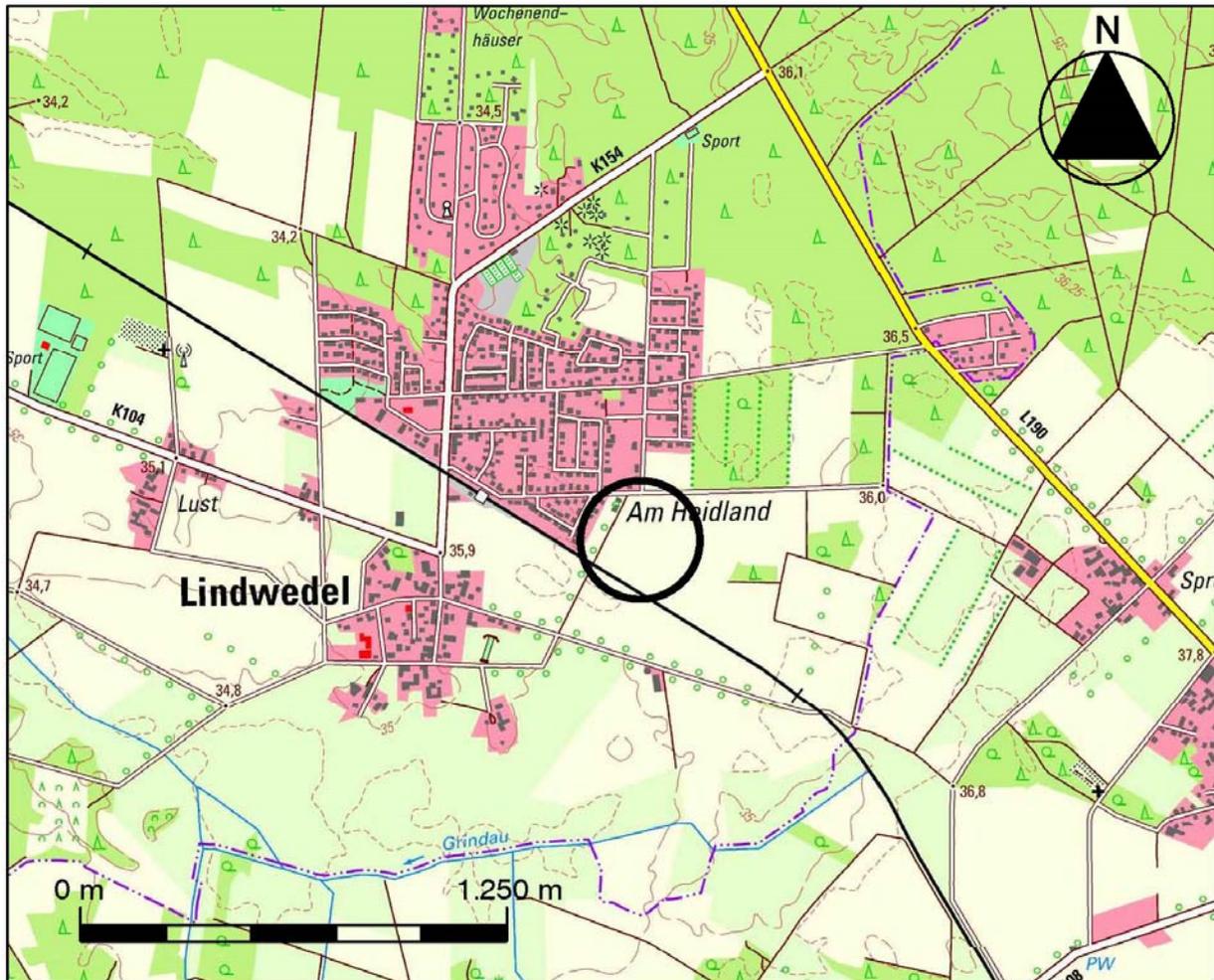
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 17

„Grabenkamp“

mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

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

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Grabenkamp“ liegt am Südostrand der Ortslage von Lindwedel, zwischen der Sprockhofer Straße und der Bahnlinie Hannover – Walsrode - Bremervörde.

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.

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.

Das Plangebiet ist rd. 5,5 ha groß und wird zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Die Versiegelung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt.

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

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

Die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken wird verbindlich vorgeschrieben.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011, NLWKN, kartiert. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Herausgeber: Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. Aufl. 2013) beurteilt.

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). Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die zulässige Versiegelung begrenzt, die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, Maßnahmen zum Schallschutz gegen den Bahnlärm festgesetzt und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet durch Entwicklung einer Obstwiese und Ergänzung der Hecke am Ostrand des Plangebiets.

Soweit die Kompensation nicht im Plangebiet erfolgen kann, werden die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich aus dem Ausgleichspool der Gemeinde bereitgestellt. Das Kompensationsdefizit von ca. 20.700 Wertpunkten wird zum einen durch die gemeindeeigenen Poolfläche Flurstück 40/7 Hope, Flur 1 (Gesamtfläche 2,95 ha) nordwestlich von Hope gedeckt (Maßnahme A 3). Hier stehen noch rd. 0,95 ha bzw. rd. 19.000 Wertpunkte zur Verfügung. Die Entwicklung als halbruderaler Brachestreifen 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 Bebauungsplans Nr. 15 „Grabenkamp“ bzw. für den Erhalt der ökologischen Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet.

Der restliche Kompensationsbedarf wird über das Flurstück 18/1, Flur 3 westlich der Ortslage Lindwedel gedeckt. Von den noch zur Verfügung stehenden 2.250 m² werden rund 850 m² bzw. rd. 1.700 Wertpunkte für den Bebauungsplan Nr. 17 Grabenkamp angerechnet.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten gem. § 44 BNatSchG werden insbesondere als Habitate relevante Gehölzstrukturen am Ostrand des Plangebiets erhalten. Baubedingte Tötungsrisiken (Zerstörung von Nestern und Eiern der Bodenbrüter) können durch entsprechende Bauzeitenregelungen vermieden.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen. Die geplanten Wohnbauflächen sind bereits an zwei Seiten von bebauten Grundstücken begrenzt. Durch die Festsetzung zur Eingrünung am Süd- und Westrand werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die aus der **Öffentlichkeit** eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden berücksichtigt.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

Landkreis Heidekreis: Die Vorschläge des Landkreises aus der frühzeitigen Beteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit und zu den externen Kompensationsmaßnahmen wurden berücksichtigt.

In seiner Stellungnahme (§ 4 Abs. 2 BauGB) geht es dem Landkreis in erster Linie um ausreichende Ausgleichsmaßnahmen sowie die Belange des Artenschutzes. Dabei wurden insbesondere

- die Hinweise hinsichtlich des Ackerstatus der externen Kompensationsfläche berücksichtigt,
- die Einschätzung des Landkreises zur Notwendigkeit der Festsetzung einer Erhaltungsbindung auf gemeindeeigenen Flächen nicht geteilt,
- der Vorschlag zum Mahdtermin für die Maßnahme A 1 (extensiv genutzte Obstwiese) berücksichtigt und
- die Einschätzung des Landkreises zur Notwendigkeit der Durchführung von gesonderten CEF-Maßnahmen für den Verlust von Brutrevieren der Schafstelze bzw. der Feldlerche nicht geteilt.

Deutsch Bahn AG: Die Hinweise der Deutschen Bahn zu Lärmemissionen der Bahnstrecke durch ein schalltechnisches Gutachten geprüft. Durch Festsetzungen zum Schallschutz werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke. Bei dem Bedarf an Wohngrundstücken in Lindwedel würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Lindwedel wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken. Das möchte die Gemeinde auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lindwedel für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Gemeinde aus.

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

Lindwedel, den 22.02.2018

gez. Gehrs

Siegel

gez. Minke

Gemeindedirektor

Bürgermeister