

# Gemeinde Lindwedel

## Bebauungsplan Nr. 14 „Im Holze III“

Die Übereinstimmung mit der  
Urschrift wird bestätigt.

Schwarmstedt den 30. JAN. 2012

Gemeinde Lindwedel

Der Gemeindedirektor

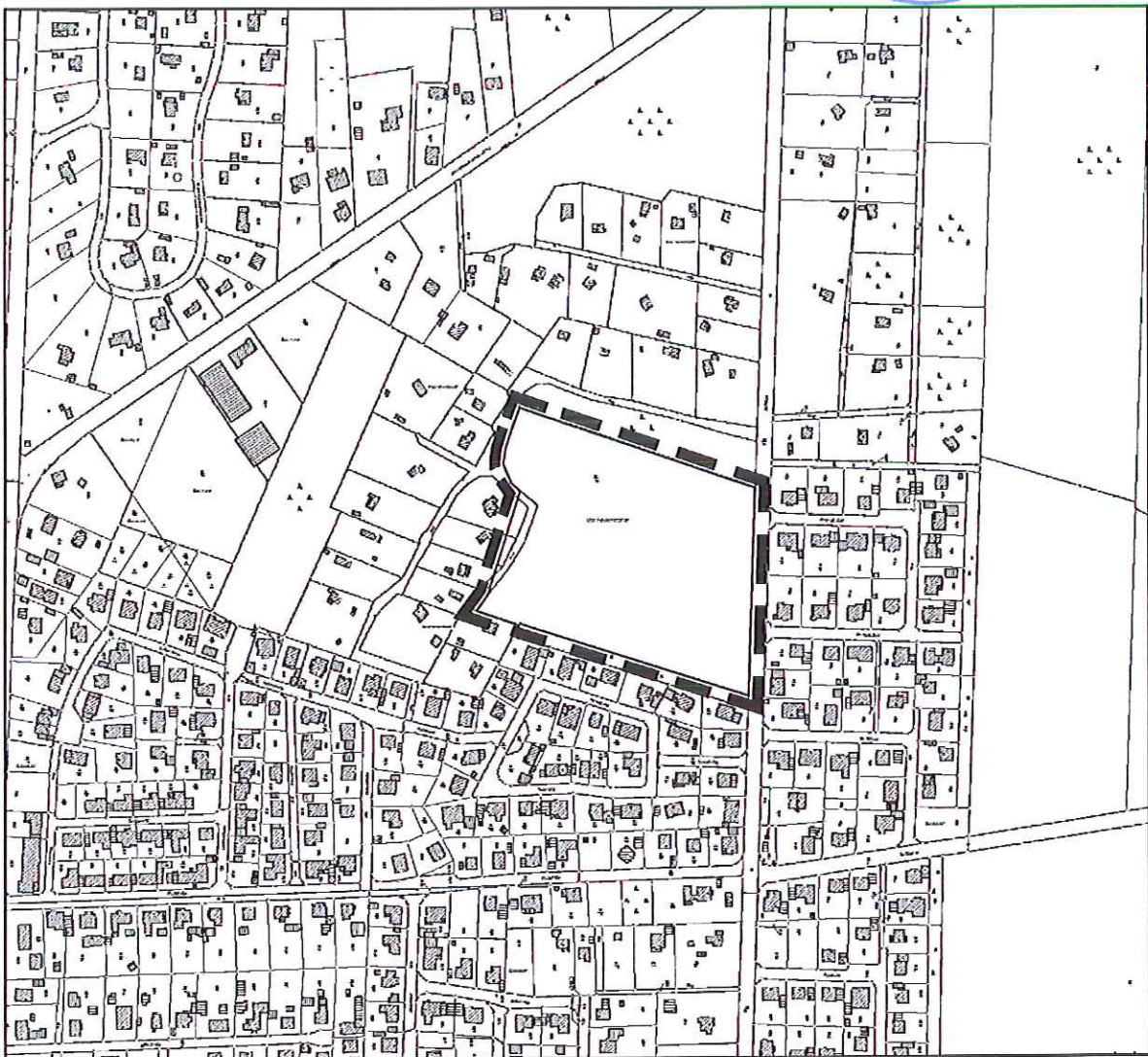
Im Auftrag



## Begründung mit Umweltbericht

Samtgemeinde Schwarmstedt

Erz 27. Jan. 2012



## INHALT

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
1.2	VERFAHRENSSTAND	3
1.3	PLANGEBIET	3
<b>2</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>4</b>
2.1	REGIONALPLANUNG	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	4
<b>3</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN</b>	<b>6</b>
3.1	BESTAND	6
3.2	ERSCHLIEBUNG	6
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>8</b>
5.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	8
5.2	GRÜNFLÄCHEN UND BEGRÜNUNG	8
5.3	VERKEHRSFLÄCHEN	9
5.4	SPIELPLATZ	9
5.5	FLÄCHENBILANZ	9
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>10</b>
6.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS DER PLANUNG	10
6.2	FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	10
6.2.1	Aussagen des Landschaftsrahmenplanes	10
6.3	UMWELTPRÜFUNG	10
6.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
6.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck	11
6.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	11
6.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
6.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	12
6.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie	12
6.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	12
6.3.8	Luftqualität	12
6.3.9	Wechselwirkungen	12
6.3.10	Bestandsaufnahme	12
6.4	BILANZIERENDE GEGENÜBERSTELLUNG VON DERZEIT ZULÄSSIGEM BESTAND UND DEN GEPLANTEN MÖGLICHKEITEN	14
6.5	PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	16
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
6.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
6.6	TECHNISCHE VERFAHREN SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN	16
6.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	16
6.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	16
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>17</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	17
7.2	STROM- UND GASVERSORGUNG	17
7.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	17
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG	17
7.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG - BRANDSCHUTZ	17
7.6	SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG	17
<b>8</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>18</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG	18
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE	18
8.3	ATLASTEN	18
8.4	WASSERSCHUTZZONE	18

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Wohnbebauung um die Straße „Im Holze“ soll nach Norden erweitert werden. Die hier noch unbebaute Ackerfläche soll hier den Abschluss der Wohnbebauung bilden.

Es ist hier eine dorfgerichte Wohnsiedlung geplant, um hier den Bedarf vorwiegend an Einfamilienhausgrundstücken abzudecken. Es sind Einfamilien- und auch Doppelhäuser mit relativ großen Wohngrundstücken geplant.

Zur planungsrechtlichen Absicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Verfahrensstand**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat am 26.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 14 „Im Holze III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 08./15.06.2011 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.2011 bis 16.09.2011 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Lindwedel in seiner Sitzung am 06.10.2011 den Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

### **1.3 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden der Wohnbebauung von Lindwedel. Es umfasst eine Größe von etwa ca. 3 ha.

## 2 Planerische Vorgaben

### 2.1 Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2000 des Landkreises Soltau-Fallingb. legt die Gemeinde Schwarmstedt als Grundzentrum fest. Die Grundzentren fungieren neben den Mittelzentren als Kristallisationspunkte der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung und als weitere Orientierungspunkte für Wirtschaft, Verwaltung und Versorgungseinrichtungen. Den Grundzentren wird die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugewiesen.

In den Grundzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen.

Für das Plangebiet bzw. sein unmittelbares Umfeld sind der zeichnerischen Darstellung folgende Festlegungen zu entnehmen:

- Das Plangebiet liegt am Rande einem Vorsorgegebietes für Erholung, dass v.a. die nördlich gelegenen Waldflächen umfasst.
- Die nördlich gelegenen Waldflächen sind weitgehend auch als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft festgelegt.
- Die Landesstraße 190 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung festgelegt.
- Die Eisenbahnstrecke nach Hannover ist als sonstige Eisenbahnstrecke festgelegt, der Haltepunkt Lindwedel erfüllt die regionale Verknüpfungsfunktion Straße/Schiene.

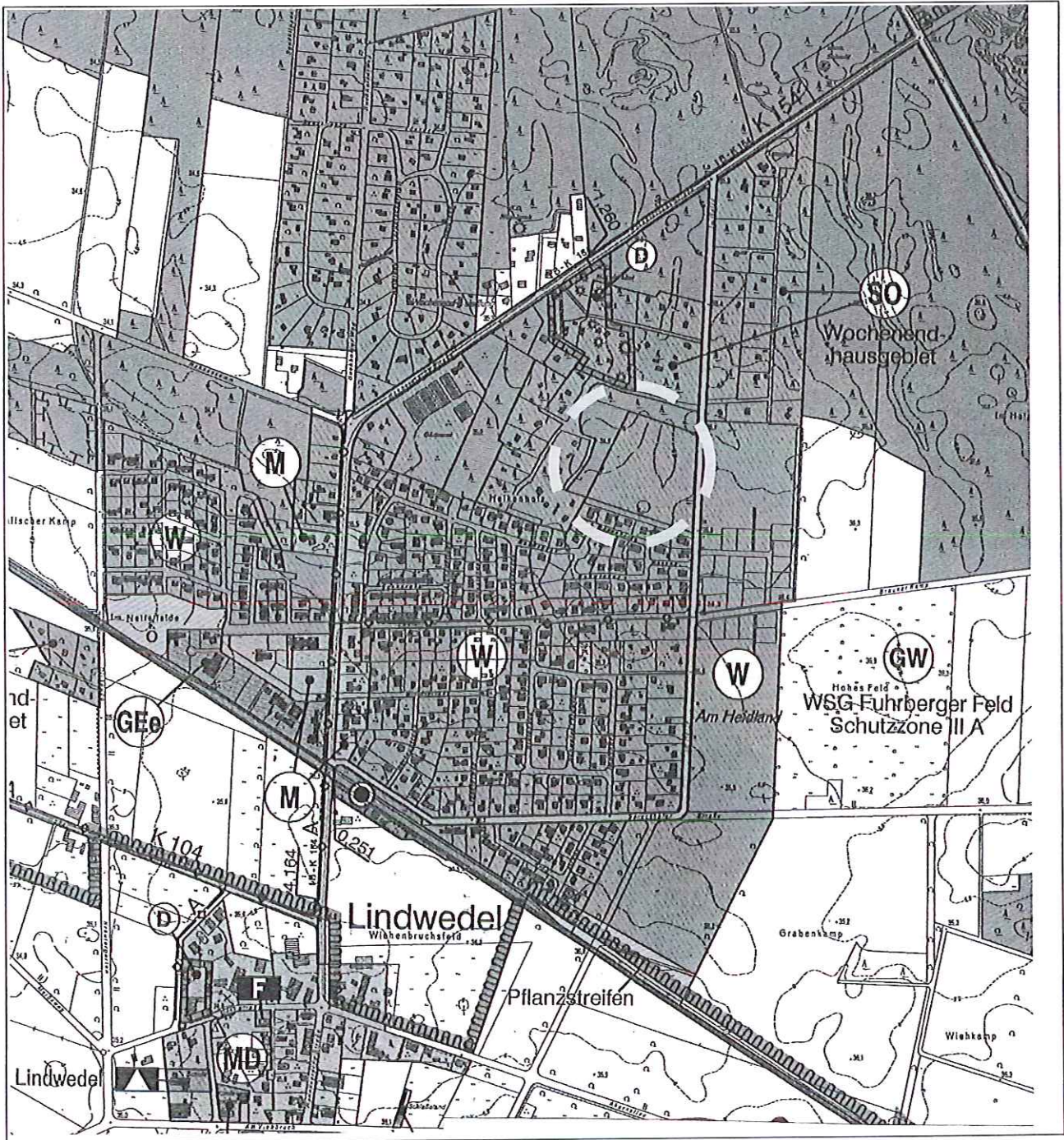
Die Erweiterung der Ortschaft Lindwedel stärkt die Gemeinde und damit die infrastrukturelle Situation. Die Planänderung ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

### 2.2 Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird das Plangebiet im wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt, ein kleinerer westlicher Teilbereich ist als Wald dargestellt. Südlich und östlich sind Wohnbauflächen dargestellt, nördlich und westlich Wald und Sondergebiete Wochenendhäuser.

Die Darstellung der kleinen Waldfläche (Realnutzung Acker) wird von dem Bebauungsplan z.T. mit Grünflächen überdeckt werden. Deshalb und wegen der parzellenunscharfen Darstellung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind die Planungsabsichten als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt



### **3 Bestandsstrukturen**

#### **3.1 Bestand**

Das Plangebiet stellt sich im wesentlichen als Ackerfläche dar. Im Westen wird ein Teilbereich des Wochenendhausgebietes, das sich als Grünbereich mit Weg darstellt, einbezogen.

Südlich und östlich grenzen Wohnsiedlungen an, westlich und nördlich befinden sich im Wald gelegene Wochenendhausgebiete.

#### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße „Im Holze“ erschlossen. Sie führt direkt auf die Landesstraße. Das Plangebiet ist somit optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

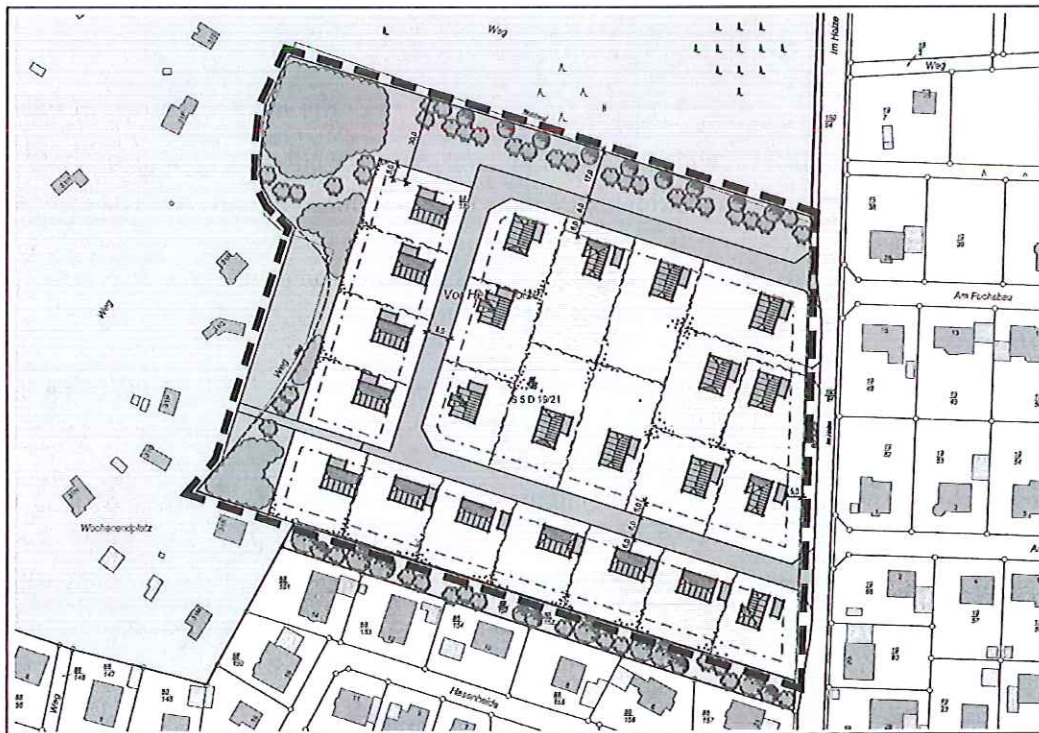
#### 4 Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist es, die Ackerfläche der Wohnbebauung zuzuführen. Die geplante Siedlung schließt sich an die bestehende Wohnbebauung „Im Holze“ an.

Die Erschließung der neuen Siedlungsflächen erfolgt über eine ringförmige Planstraße, deren Zweige jeweils auf die Gemeindestraße „Im Holze“ münden.

In der Wohnsiedlung sollen vorwiegend Einfamilienhäuser entstehen, Doppelhäuser sind ebenfalls zulässig. Die Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser sollen etwa bei 800 m<sup>2</sup> liegen.

An der Nordseite grenzt ein Wald an, von dem die neue Bebauung einen Abstand von 30 m einhalten wird. Aus Gründen des Brandschutzes wird dem Wald hier ein Pflanzstreifen vorgelagert. Im Westen wird die verbleibende Ackerfläche als Strauchfläche angelegt, aus Gründen des Waldabstandes bzw. Brandschutzes wird hier zudem ein Teilbereich des Wochenendhausgebietes als private Grünfläche einbezogen.



## 5 Inhalt des Bebauungsplanes

Wegen des erforderlichen Waldabstandes und des Brandschutzes wurde das Konzept des Bebauungsplanes geändert. Entlang des Waldes wird der Abstand auf 30 m bis zur nächsten Baugrenze erhöht: 17 m Pflanzstreifen, 8 m Planstraße und 5 m Abstand Baugrenze zur Planstraße. Zudem wurde zusätzlich im Westen ein Teil des Wochenendhausgebietes als private Grünfläche in das Plangebiet einbezogen.

Der Verlust an Wohnbaufläche – gegenüber der bisherigen Planung (Vorentwurfsfassung des Bebauungsplanes) - wurde durch Ausweitung in die westliche Grünfläche kompensiert.

### 5.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Besonders flächenintensive oder besonders störende Nutzungen, die nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen („nicht Bestandteil“ des Baugebietes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO). Dies sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, es ist höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Die Nutzungskennziffern orientieren sich an der benachbarten Wohnbebauung. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zusätzlich wird Anzahl der Wohnungen begrenzt, es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei Gebäude nebeneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig. Damit soll sich die Wohnsiedlung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen und die Eigenart und Qualität des Wohnumfeldes erhalten bleiben.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird auf max. 0,75 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

Auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der Grundstücksgrenze der Planstraße, Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNO nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Stichwege.

### 5.2 Grünflächen und Begrünung

Nördlich des allgemeinen Wohngebietes ist eine 17 m tiefe öffentliche Grünfläche als Abstand zum Waldrand festgesetzt. Sie ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist ein Strauch je m<sup>2</sup> zu pflanzen. Abgänge sind zu ersetzen.

Die westlich gelegene Teilfläche grenzt die neue Wohnsiedlung und die Wochenendhausgebiete von einander ab. Sie wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie wird zudem als Pflanzfläche gekennzeichnet und ist mit einem Strauch je m<sup>2</sup> zu bepflanzen und dauerhaft zu er-



halten. Es sind standortheimische (autochtone) Laubgehölze zu pflanzen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Wie bereits oben ausgeführt, wurde im Westen ein Teil des Wochenendhausgebietes als private Grünfläche in das Plangebiet einbezogen. Innerhalb der Fläche sind Wege zulässig.

Wegen der Lage zwischen Waldbereichen und Wohnsiedlungen sind weitere Begrünungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der südlich angrenzende Gehölzstreifen dient zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereichs.

### 5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Siedlung erfolgt über eine ringförmige Planstraße, beide Abzweige gehen von der Gemeindestraße „Im Holze“ aus. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 8 m festgesetzt.

Um eine Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen zur westlich gelegenen öffentlichen Grünfläche zu gewährleisten, wird eine 3 m breite öffentliche Grünfläche als Verbindung zur Planstraße festgesetzt.

### 5.4 Spielplatz

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Wegen der ländlichen Lage und der großen Wohngrundstücke bestehen zahlreiche zusätzliche Spielmöglichkeiten, in der Nachbarschaft befinden sich zudem bereits Spielplätze. Daher wird auf die Ausweisung eines neuen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet.

### 5.5 Flächenbilanz

Plangebiet	3,07 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,06 ha
Planstraße - Verkehrsfläche	0,30 ha
Pflanzfläche	0,61 ha
Öffentliche Grünfläche - Zuwegung	0,01 ha
Private Grünfläche (Bestand: Grünbereich Wochenendhausfläche mit Weg)	0,09 ha

## **6 Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist seit der Änderung des Baugesetzbuches im Juli 2004 Bestandteil der Bauleitplanung. Er ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Lindwedel im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

### **6.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung**

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Gemeinde Lindwedel neue Baumöglichkeiten am nördlichen Ortsrand schaffen.

### **6.2 Fachgesetze und Fachpläne**

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden skizziert.

#### **6.2.1 Aussagen des Landschaftsrahmenplanes**

Derzeit erarbeitet der Landkreis Soltau einen neuen Landschaftsrahmenplan.

Für das Plangebiet bestehen keine Kartierungen mit Aussagen die für die Planung von Bedeutung sind.

### **6.3 Umweltprüfung**

Bei der im Rahmen des Umweltberichts zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen:

#### **6.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im folgenden skizziert.

##### **Tiere**

Tiervorkommen wurden während der Bestandsaufnahme nicht erhoben.

##### **Pflanzen**

Innerhalb des Plangebietes wurden keine Vegetations- und Biotopstrukturen gefunden, die als besonders geschützt einzustufen oder von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt wären.

Das Plangebiet stellt sich als eine intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Norden bildet ein Waldstreifen einen Puffer zwischen Plangebiet und Wochenendhaussiedlung, letztere grenzt auch im Westen an das Plangebiet. Ein Teilbereich wird aus Gründen des Brandschutzes mit in das Plangebiet einbezogen und als private Grünfläche festgesetzt.

Im Süden bildet eine Strauchhecke - außerhalb des Plangebietes - den Abschluss der dortigen Wohnsiedlung. An der Ostseite verläuft die Gemeindestraße „Im Holze“ .

#### **Boden**

Im Plangebiet liegen trockene sandige Böden vor.

Für das Plangebiet sind keine übergeordneten Bodenschutzziele formuliert, die zu beachten wären. Das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens wird durch die Planung berücksichtigt. Die Planung wird allerdings eine Versiegelung des Bodens erfordern. Damit einher geht eine tiefgreifende Veränderung der natürlichen Bodenstruktur und des -gefüges.

#### **Wasser**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Gewässer oder Gräben.

#### **Luft**

Planungsrelevante Auswirkungen durch Geruchs- und Staubimmissionen sind auf das Schutzgut Luft/Klima wegen der Außenbereichslage nicht zu erwarten.

#### **Klima**

Das Plangebiet ist hinsichtlich seines Klimatotypes dem Freilandklima zuzuordnen und dementsprechend als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu planungsrelevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima führen.

#### **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die vorhandene Bebauung „Im Holze“ und durch die nördlich angrenzenden Waldflächen mit Wochenendhäusern geprägt.

#### **Biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Die Funktionsfähigkeit der Niederung als Vernetzungs- und Ausbreitungskorridor und auch als Nahrungsbiotop beispielsweise für verschiedenen Vogelarten, die an die nahegelegenen Gehölzstrukturen gebunden sind, wird gemindert.

Durch die Anpflanzung einer großen Fläche mit Laubgehölzen wird der Eingriff gemildert und ausgeglichen.

### **6.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck**

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

### **6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

#### **6.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

#### **6.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die zukünftig von dem Gebiet ausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen werden nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinausgehen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird hier vorausgesetzt.

#### **6.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie**

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich sinnvoll, diese Planung ist Bestandteil der Nutzung erneuerbarer Energien.

#### **6.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne**

Die Aussagen zur Landschaftsplanung sind oben bereits aufgeführt; weiterführende Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht explizit vor.

#### **6.3.8 Luftqualität**

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

#### **6.3.9 Wechselwirkungen**

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d festzustellen sind.

#### **6.3.10 Bestandsaufnahme**

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurde im Sommer 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Im Westen wird ein Weg mit wassergebundener Fahrbahndecke und Teilbereiche von Gartengrundstücken (Wochenendhausgebiet) einbezogen. Der Randstreifen an der Straße „Im Holze“ befindet sich außerhalb des Plangebietes, er weist stellenweise ruderales Gelände auf. Hier verläuft auch eine Wasserleitung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Wohngebietes und am Rande eines Wochenendhausgebietes. Während der Bestandsaufnahme 2010 war die Ackernutzung noch dominant, die Fläche wurde aber 2010 nicht mehr bewirtschaftet. Grund ist der Verkauf an die Gemeinde, um das Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen.

Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde für die Fläche nachträglich noch eine Bio-  
toptypenkartierung durchgeführt. Es erfolgte Anfang Oktober 2011 zwecks einer Erfassung der  
Bioptypen im Plangebiet eine Begehung der Fläche. Als Grundlage für die Bezeichnung der  
vorhandenen Bioptypen wurde der „Kartierschlüssel für Bioptypen in Niedersachsen“ von  
Drachenfels (2011) herangezogen.

#### Landwirtschaftliche Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um eine Brachfläche, deren Ackernutzung mehrere  
Jahre zurückliegt. Aktuell weist die Vegetationszusammensetzung auf überwiegend trockene,  
mäßig nährstoffreiche Standortbedingungen auf sandigem Boden hin.

In dem Randbereich der Brachfläche zur Straße „Im Holze“ hin hat sich ein hochstaudenreicher  
Saum entwickelt, der als Rainfarn-Beifuß- (*Tanacetum vulgare*- *Artemisia vulgaris*-) Flur mit  
den begleitenden Arten u.a. Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich  
(*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Rotklee (*Trifolium pra-  
tensis*), Herbst-Löwenzahn (*Leontodon autumnalis*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum  
officinale*).

Die Brachfläche weist überwiegend niedrigwüchsige, durch Gräser dominierte Vegetation auf,  
die von einzelnen Hochstauden, einigen Grünlandarten sowie Ruderalarten bereichert wird.  
Dominant sind Rotschwingel (*Festuca rubra*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Spitz-  
wegerich (*Plantago lanceolata*). Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Kanadisches Berufskraut  
(*Conyza canadensis*), Schmalblättriges Greiskraut (*Senecio inaequidens*), Gewöhnliche Quecke  
(*Elymus repens*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio jakobaea  
ssp. jakobaea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)  
sind häufig vertreten. Vereinzelt finden sich u.a. Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia ssp. alba*),  
Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und  
Gewöhnliches Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*).

Im Hinblick auf die **aktuelle** Artenzusammensetzung und die frühere Ackernutzung ist das  
Plangebiet heute dem Biotyp halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)  
zuzuordnen. Die vormalige Ackernutzung ist auch aufgrund der Anordnung des Pflanzenbe-  
wuchses noch erkennbar.

#### Bereich Wochenendhausgebiet

Im südwestlichen Bereich wird ein kleiner Teilbereich des Wochenendhausgebietes mit über-  
plant. Es handelt sich hier um eine Grünfläche mit Baumbestand und einem unbefestigtem Weg.  
Durch die Planung erfolgt hier keine Veränderung der Fläche, die Einbeziehung ist aus Gründen  
des Waldabstandes/Brandschutzes erforderlich. Für die Bilanzierung handelt es sich um einen  
„Durchlaufposten“ der daher jeweils mit dem Wertfaktor 2 eingestellt wird.

#### Wald

Die Waldflächen liegen komplett außerhalb des Plangebietes, wie die Nutzungsgrenze der Plan-  
unterlage zeigt. Daher wurde hier auch keine Bioptypen erfasst. Im Vorverfahren wurde noch  
davon ausgegangen, dass ein kleiner Bereich des nördlich angrenzenden Waldes innerhalb des  
Plangebietes liegt.

### **Fazit**

Die Fläche wurde vormals als Ackerfläche genutzt, diese Nutzung war zum Beginn der Planung bzw. der ersten Bestandsaufnahme bereits eingestellt. Innerhalb der zwei Vegetationsperioden 2010 und 2011 hat sich der Biotyp halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) durchgesetzt.

Bei der Bewertung wird die Nutzung als Ackerfläche zugrunde gelegt, da diese Nutzung die Grundlage zum Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen und auch noch zu Beginn des Planungsprozesses darstellte. Die Fläche wird somit als Acker eingestuft und ist als Bereich mit sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten (Wertfaktor 1).

## **6.4 Bilanzierende Gegenüberstellung von derzeit zulässigem Bestand und den geplanten Möglichkeiten**

Die folgende Bewertung und Bilanzierung erfolgt nach dem Städtetag-Modell. Die einzelnen Biotoptypen werden wie folgt bewertet:

### Bestand

A / Acker

Wertfaktor 1

### Planung

Allgemeines Wohngebiet versiegelt

Wertfaktor 0

Allgemeines Wohngebiet unversiegelt

Wertfaktor 1

Verkehrsfläche

Wertfaktor 0

Grünfläche/Pflanzfläche

Wertfaktor 3

Grünfläche Zuwegung

Wertfaktor 2

Private Grünfläche (Bestand Weg und Wochenendhausflächen)

Wertfaktor 2

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe werden in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 2008) flächenmäßig bilanziert. Für die Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ werden für die Wertermittlung die Kriterien Lebensraumfunktionen der Biotoptypen, Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen und Natürlichkeit der Biotoptypen herangezogen.

5 = sehr hohe Bedeutung  
4 = hohe Bedeutung  
3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung  
 1 = sehr geringe Bedeutung  
 0 = weitgehend ohne Bedeutung

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt.

Bestand			Planung		
Biotoptypen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)	Strukturen	m <sup>2</sup> / Wertfaktor	Wert (Werteinheit)
Acker	29.800 / 1	29.800	WA GRZ 0,45 versiegelt	9.270/0	0
			WA unversiegelt	11.330/ 1	11.330
			Verkehrsflächen	3.000 / 0	0
Private Grünfläche: Wochenendhausbereich mit Weg	900 / 2	1.800	Private Grünfläche: Wochenendhausbereich mit Weg	900 / 2	1.800
			Pflanzfläche	6.100/3	18.300
			Grünfläche Zuwegung	100/2	200
Summe	30.700	31.600	Summe	30.700	31.630
<b>Kompensationsüberschuss:</b>					<b>30 WE</b>

Nach Einrechnung der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzflächen) ergibt sich Kompensationsüberschuss von 30 WE.

Für die Anpflanzungen wird folgendes Gehölzsoriment als geeignet vorgeschlagen:

botanisch deutsch

**Sträucher**

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuss  
 Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn  
 Euonymus europaeus Gew. Pfaffenhütchen  
 Lonicera xylostium Rote Heckenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Ribes nigrum Schw. Johannisbeere

**Bodendecker und Fassadenbegrünung**

Clematis vitalba Gemeine Waldrebe  
 Hedera helix Efeu

botanisch deutsch

Ribes rubrum agg. Rote Johannisbeere  
 Rosa canina Hunds-Rose  
 Rubus fruticosus agg. Brombeere  
 Rubus idaeus Himbeere  
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
 Sambucus racemosa Trauben-Holunder  
 Viburnum opulus Gew. Schneeball

Lonicera periclymen. Wald-Geißblatt

Hinweis zur Verwendung standortgerechter Gehölze heimischer Herkünfte: Standortheimische Gehölze sind an den entsprechenden Landschaftsraum mit seinen naturräumlichen Gegebenheiten gut angepasst und bieten der heimischen Tierwelt günstige Lebensbedingungen. Weiterhin entsprechen sie dem traditionellen, gewachsenem Landschafts- bzw. Ortsbild und fördern dessen Eigenart. Um die genetische und biologische Vielfalt und das damit verbundene Anpassungspotential der einheimischen Gehölzflora langfristig zu sichern, sollen nach Möglichkeit gebietseigene Gehölze gepflanzt werden, also autochthones

Pflanzgut Verwendung finden. Der ökologische Wert von Pflanzen nichtheimischer Herkunft kann durch fehlende Anpassungsfähigkeit stark gemindert sein. Die Pflanzlisten sind nicht abschließend, bieten aber eine Auswahl für Pflanzmaßnahmen.

## **6.5 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung**

Die Planung sieht die Erweiterung der Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand vor. Als Auswirkung der Planung ist die Versiegelung anzusehen. Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Fläche in der landwirtschaftlichen Intensivnutzung bleibt.

### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung sind auf der Fläche durch die Festsetzung von randlichen Pflanzflächen umgesetzt worden.

### **6.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel des Bebauungsplanes ist es an diesem Standort die Wohnbebauung durch eine neue Wohnsiedlung zu erweitern (vgl. auch die Ausführungen unter Kap. 1).

## **6.6 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

## **6.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

keine

## **6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung dieser Bauleitplanung möchte die Gemeinde Lindwedel eine neue Wohnsiedlung ausweisen. Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet in planungsrelevantem Umfang beschreiben und bewerten zu können, wurde auf die Ergebnisse einer eigenen Geländeaufnahme zurückgegriffen,

Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet ausgeglichen.



## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Das auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das auf den Verkehrsflächen und ggfs. sonstigen öffentlichen Flächen des Bebauungsplangebietes anfallende Niederschlagswasser ist durch Mulden- oder Flächenversickerung zu entsorgen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7).

### **7.2 Strom- und Gasversorgung**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Gas- und Stromnetz der E.ON Avacon AG angeschlossen.

### **7.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserentsorgung der Samtgemeinde Schwarmstedt angeschlossen.

### **7.4 Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das vorhandene Trinkwassernetz des Wasserverbandes Nordhannover angeschlossen.

### **7.5 Löschwasserversorgung - Brandschutz**

Aus Gründen des Waldabstandes und des Brandschutzes wurde das Erschließungs- und Bauungskonzept des Bebauungsplanes überarbeitet. Zum Wald hält die geplante Bebauung nunmehr einen Abstand 30 m (17 m Pflanzfläche – 8 m Verkehrsfläche – 5 m bis zur Baugrenze) ein. Zudem wurde ein Teilbereich des Wochenendhausgebietes in das Plangebiet durch Festsetzung einer privaten Grünfläche einbezogen.

Im Plangebiet werden die erforderlichen Hydranten zur Löschwasserversorgung eingeplant.

### **7.6 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist gesichert.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

### **8.2 Archäologische Bodenfunde**

In der direkten Umgebung befinden sich geschützte Grabhügel. Daher ist in der überplanten Fläche mit Bodenfunden zu rechnen. Die Erdarbeiten der Erschließungsmaßnahmen sind von einem Sachverständigen für Archäologie zu begleiten und zu dokumentieren.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **8.3 Altlasten**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Dies gilt bei bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung. Dies könnten zum Beispiel Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch usw.).

### **8.4 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt voll in der Schutzzone III A des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/Berkhof/ Elze der Stadtwerke Hannover AG. Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Die Wasserentnahme im Bereich des Wassergewinnungsgebietes bedingt vermutlich den niedrigen Grundwasserspiegel in diesem Gebiet. Sollten die Stadtwerke Hannover AG aus ökologischen oder technischen Gründen vorübergehend oder auf Dauer die Wasserentnahme reduzieren oder aufgeben, ist ein Anstieg des Grundwasserspiegels zu erwarten, der u.U. für Gebäudeunterkellerungen relevant werden kann. Durch nähere Untersuchungen kam das Risiko für die Bauwilligen vermieden werden.

Schwarmstedt, den 06.10.2011

gez. Wehberg

Bürgermeister

(Siegel)

gez. Marquardt

Gemeindedirektor i.V.

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Oldenburg, den 06.10.2011

Marie-Curie-Straße 1  
26129 Oldenburg  
T 0441 361164-90  
F 0441 361164-99  
buero@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



M. Lux - Dipl. Ing. -

### **Zusammenfassende Erklärung**

Die Wohnbebauung um die Straße „Im Holze“ soll nach Westen erweitert werden. Die hier noch unbebaute Ackerfläche soll hier den Abschluss der Wohnbebauung bilden. Es ist hier eine dorfgerechte Wohnsiedlung geplant, um hier den Bedarf vorwiegend an Einfamilienhausgrundstücken abzudecken.

Aus Gründen des Brandschutzes in Bezug auf benachbarte Waldflächen wurde nach der Behördenbeteiligung das Planungskonzept grundlegend geändert und das Plangebiet auch erweitert. An der Nordseite wird die neue Bebauung einen Abstand von 30 m zur Waldgrenze einhalten, dem Wald wird hier ein Pflanzstreifen vorgelagert. Im Westen wird die verbleibende Ackerfläche als Strauchfläche angelegt, aus Gründen des Waldabstandes bzw. Brandschutzes wird hier zudem ein Teilbereich des Wochenendhausgebietes als private Grünfläche einbezogen.

Das Plangebiet stellt sich als Ackerfläche, die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde, dar. Im Westen wird ein Weg mit wassergebundener Fahrbahndecke und Teilbereiche von Gartengrundstücken (Wochenendhausgebiet) einbezogen. Während der ersten Bestandsaufnahme 2010 war die Ackernutzung noch dominant, die Fläche wurde im Jahr 2010 nicht mehr bewirtschaftet. Grund dafür ist der Verkauf an die Gemeinde, um das Grundstück der Wohnbebauung zuzuführen. Auf Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wurde nach der öffentlichen Auslegung noch eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Im Hinblick auf die aktuelle Artenzusammensetzung und die frühere Ackernutzung wäre das Plangebiet heute dem Biotoptyp halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) zuzuordnen. Die vormalige Ackernutzung ist auch aufgrund der Anordnung des Pflanzenbewuchses noch erkennbar. Bei der Bewertung wird die Nutzung als Ackerfläche zugrunde gelegt, da diese Nutzung die Grundlage zum Zeitpunkt der Verkaufsverhandlungen und auch noch zu Beginn des Planungsprozesses darstellte. Die Fläche wird somit als Acker eingestuft und ist als Bereich mit sehr geringer Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten.