



Gemeinde Lindwedel
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 24
„Erweiterung Gewerbegebiet
südlich der Bahn“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Stand: 06.08.2024

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebauliche Begründung.....	3
1 Rechtsgrundlagen.....	3
2 Einleitung / Planungsanlass.....	3
2.1 Planungserfordernis / Standortbegründung.....	4
2.2 Ziele und Zwecke der Planung.....	4
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen.....	4
2.4 Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3 Das Plangebiet.....	5
3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	5
4 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung.....	6
4.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung.....	6
4.2 Änderung anderer Pläne.....	9
4.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	10
4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.5 Erschließung.....	11
4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung.....	11
4.7 Ver- und Entsorgung.....	11
5 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation.....	12
6 Regelungen zum Immissionsschutz.....	12
Teil B: Umweltbericht.....	13
7 Umweltbericht.....	13
7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen.....	13
7.2 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung.....	13
7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.....	14
7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung.....	14
7.5 Bestandaufnahme und Bewertung der Schutzgüter.....	15
7.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 -2 b) aa bis hh zum BauGB.....	19
7.7 Artenschutzrechtliche Belange.....	20
7.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase.....	20
7.9 Alternativen.....	20
7.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	21
7.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten.....	22
7.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	22
8 Quellenangaben.....	23
Teil D: Abwägung und Beschluss der Begründung.....	24
9 Abwägung und Beschlussfassung.....	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	6
Abbildung 2: Entwurf 45. FNP-Änderung (maßstabslos).....	7
Abbildung 3: RROP Entwurf- ungültig (unmaßstäblich).....	8
Abbildung 4: Alternativstandorte Gemeinde Lindwedel.....	21

Anlagen

NN

Teil A: Städtebauliche Begründung

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Bahn“ wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom _____ aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

2 Einleitung / Planungsanlass

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan soll das bereits in Lindwedel vorhandene Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“ in südliche Richtung erweitert werden und somit notwendige Gewerbeflächen zur Deckung des Eigenbedarfes in der Gemeinde Lindwedel zur Verfügung stellen. Im nördlich der Straße „Am Bahndamm“ bereits entwickelten Gewerbegebiet sind derzeit bereits alle Flächen veräußert und teilweise bereits bebaut. Eine Flächenreserve ist derzeit nicht mehr vorhanden.

Mit der Planung möchte die Gemeinde weiterhin handlungsfähig bleiben und nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven an ihrem attraktiven Standort anbieten können. Nach Vollvermarktung des nördlichen Areals stehen im Gemeindegebiet keine größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen mehr zu Verfügung.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt wird die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Zur Erweiterung des in Lindwedel bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ sollen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung in Richtung Süden geschaffen werden.

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

2.1 Planungserfordernis / Standortbegründung

Wie vorne bereits ausgeführt, stehen in der Gemeinde Lindwedel keine weiteren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort (v.a. Erschließung) sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

Die Gemeinde Lindwedel möchte am Standort Gewerbeflächen entwickeln, weil sich die geplante Erweiterung als Arrondierung der vorhandenen Gewerbeflächen am vorliegenden Standort in das räumliche Gefüge der angrenzenden Gewerbeflächen einbinden lässt, weil die Erschließung ohne Aufwand hergestellt werden kann und überwiegend Biototypen von lediglich allgemeiner Bedeutung betroffen sind.

Das Planungserfordernis für die vorliegende Planung begründet sich somit im Bestreben der Gemeinde Lindwedel, bestehenden mittelständischen Gewerbebetrieben wirtschaftlich und strukturell umsetzbare Entwicklungsmöglichkeiten in Lindwedel anzubieten und diese somit vor Ort zu halten. Damit können Arbeitsplätze vor Ort gesichert und geschaffen werden.

Die 45. Änd. des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2.2 Ziele und Zwecke der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes,
- Stärkung der Gemeinde Lindwedel als Standort für Gewerbe,
- Eingliederung der Anlagen in Natur und Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen,
- Bewältigung des Eingriffs in den Naturhaushalt,
- Nutzung der vorhandenen, hinreichend dimensionierten Erschließungsanlagen („Am Bahndamm“)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen schutzwürdiger Wohnnutzungen durch den Gewerbelärm,
- Lärmtechnische Festsetzungen (zum Entwurf).

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen

- Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Flächen (Grünlandflächen),
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen.

2.4 Planerische Rahmenbedingungen

Auf folgende weitere planerische Randbedingungen wird mittels allgemeiner Hinweise aufmerksam gemacht:

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigespflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Bodenschutz

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

Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (28./29.02) (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

Einsichtnahme in Normen und Regelwerke

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691, liegen im Planungsamt der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Einsicht bereit.

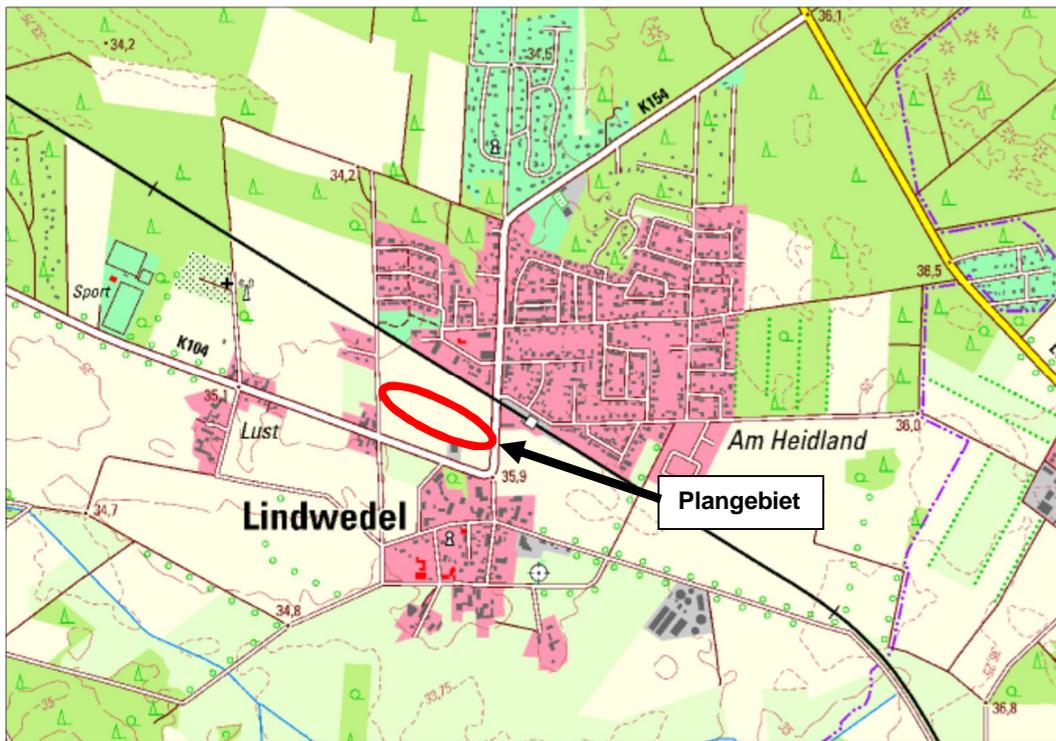
3 Das Plangebiet

3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und liegt südwestlich der Ortslage von Lindwedel, südlich der Straße „Am Bahndamm“. Weiter südlich verläuft die „Hoper Str.“ Die Flächen werden durch Grünlandflächen geprägt. Im Osten und Westen befinden sich Gehölzgürtel.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“. Nordöstlich setzt sich die Ortslage weiter fort. Im Westen befindet sich ein in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes¹

4 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

4.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt wird die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

¹ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 2: Entwurf 45. FNP-Änderung (maßstabslos)

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf- ungültig)

Gemäß § 4 (1) ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2022 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung der vorliegenden Planung zu berücksichtigen wären.

Auch in der beschreibenden Darstellung der LROP-Verordnung 2022 werden in Kapitel 1 die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume dargelegt. Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2022) sollen die ländlichen Regionen, wozu Lindwedel zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da durch die Planung kleinteilige und bedarfsgerechte Gewerbeflächen entwickelt werden.

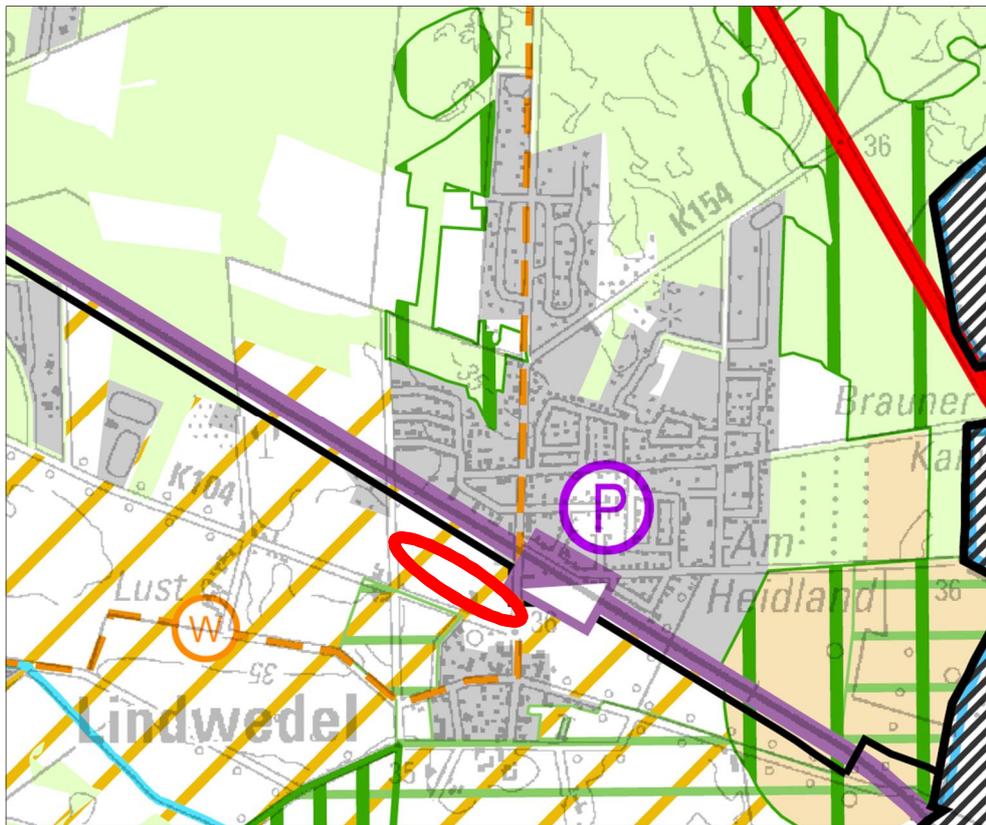
Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2022 nicht zu entnehmen.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis in seiner Entwurfsfassung aus 2015 ist nicht mehr gültig. Unbenommen dessen soll kurz inhaltlich darauf eingegangen werden:

Der für das Plangebiet bedeutsame Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes 2015 – ungültig ist der nachstehenden Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 3: RROP Entwurf- ungültig (unmaßstäblich)



Weitere raumordnerische Grundsätze haben eine ähnliche Stoßrichtung:

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

Für Lindwedel gilt, siehe RROP 2015 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort nach – da durch die Sicherstellung der öffentlichen Aufgaben die Grundlage für die Entwicklung der Region geschaffen werden kann.

Das Plangebiet selbst ist mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „aufgrund besonderer Funktionen“.

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft setzt sich in Richtung Süden und Westen großflächig fort. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist nicht zu erwarten, da durch die Planung nur ein geringer Teil des Vorbehaltsgebietes betroffen ist. Die Gemeinde Lindwedel gewichtet die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung, im vorhergehenden Fall un-

vermeidbar verknüpft mit Flächeninanspruchnahme, höher als die Belange der Landwirtschaft, weil sich die hier in Rede stehenden Entwicklungsfläche aufgrund ihrer Eignung, für die geplante Nutzung aufdrängt. Vergleichbare Flächen, die keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche mit sich brächte, gibt es in Lindwedel nicht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist somit nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist durch die Planung nur ein geringer Teil des Vorbehaltsgebietes betroffen.

Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in ca. 1,0 km Entfernung vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet 848 „Große Beeke“. Auch sonstige Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete oder Risikogebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“.

In den Erläuterungen zum RROP-Entwurf- ungültig wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft nicht den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Landwirtschaft ein angemessener Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche einzuräumen. Im Rahmen dieser Abwägung ist es demnach möglich, z.B. städtebaulichen Erfordernissen den Vorzug zu geben.

Grundlage für die Festlegung der »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen« ist die besondere Bedeutung der Flächen aufgrund von bestimmten Bewirtschaftungsformen, die eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume aufweisen (RROP 2015 3.2.1 03). Die Festlegung berücksichtigt also gerade nicht eine besondere ackerbauliche Wertigkeit, sondern stellt eher auf positive Folgewirkungen der Landwirtschaft ab.

Die Standortvorteile für die Ausweisung der gewerblichen Baufläche werden in dieser Begründung hinreichend beschrieben. Damit wird die Gewichtung des städtebaulichen Zieles, die gewerbliche Entwicklung am Standort in Lindwedel, zu gewährleisten ausreichend belegt bzw. dokumentiert.

Unbenommen dessen werden umfangreiche Regelungen mit den betroffenen Eigentümern und Pächtern getroffen. Nach einschlägigen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes ist das „Abwägungsgebot“ nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit für die Zurücksetzung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange ist eine geradezu elementare Entscheidung die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

4.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

4.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- *Gewerbebetriebe aller Art, außer den unter 1.3 aufgeführten Betrieben,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Von den Gewerbebetrieben aller Art sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet sind: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 100 m² groß ((sog. Annexhandel).*

Nicht zulässig sind:

- *Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,*
- *Gewerbebetriebe und Anlagen, die der Ablagerung von Abfällen und zur Behandlung und Lagerung von Schrott oder Autowracks dienen,*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten,*
- *Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,*
- *Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.*

Grundsätzlich ist der Nutzungskatalog weit gefasst, allerdings sind standortunverträgliche Nutzungen reduziert worden. So sind (selbständige) Lagerhäuser und Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig, da damit oftmals starker Lkw-Verkehr (Logistik) einhergeht, was zu u.U. unzuträglichen Belastungen der Ortslage führen kann. Einzelhandelsbetriebe werden gemäß der raumordnerischen Vorgaben auf den so genannten „Annexhandel“ reduziert. Tankstellen werden aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ausgeschlossen, ebenso Schrott- und Autohandel. Darüber hinaus werden an diesem Standort auch selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie ausgeschlossen, da das Plangebiet vordringlich ortsansässigen Betrieben zu Erweiterungsmöglichkeit vor Ort diesen soll.

Vergnügungsstätten, Bordelle, Spielhallen und ähnliches sind unzulässig, da mit dem dörflichen Charakter unverträglich.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus schalltechnischen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Insgesamt orientiert sich der Nutzungskatalog damit an den im Norden bereits zulässigen Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung:

Für das festgesetzte Gewerbegebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Hauptanlagen von 0,6 zulässig.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden Betriebe werden eher kleinteilige Nutzungen und Grundstücksaufteilungen erwartet.

Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Hierzu bedarf es keiner Regelung im Bebauungsplan. Diese Festsetzungen lassen eine angemessene Ausnutzung des Baugebietes zu.

Es gelten im Gewerbegebiet I-Vollgeschoss als zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ziel der Planung ist es, ein möglichst großzügiges Baufeld zu schaffen.

4.5 Erschließung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes kann über die nördlich angrenzende Gemeindefeldstraße „Am Bahndamm“ mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage, weiter im Osten an die „Hannoversche Straße“ erfolgen. Die Blickbeziehungen sind gut. Weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung werden derzeit nicht erkannt.

Innere Erschließung

Die Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke kann ebenfalls über die nördlich angrenzende Straße „Am Bahndamm“ erfolgen.

4.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es wird derzeit von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen. Zur Entwurfsfassung werden die Aussagen dazu konkretisiert.

Ein detailliertes Konzept wird zur Bauantragstellung vorgelegt.

4.7 Ver- und Entsorgung

Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Systeme.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist problemlos möglich.

Brandschutz:

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

Ein Brandschutzkonzept muss somit im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ausgearbeitet werden. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

5 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation

Maßnahmen zur Eingriffsminderung

Zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wird die zulässige Versiegelung im B-Plangebiet begrenzt und es wird eine örtliche Versickerung geplant. Darüber hinaus wird eine Eingrünung und die im Westen und Osten vorhandenen Gehölzbestände werden zum Erhalt festgesetzt.

Pflanzungen

Im Plangebiet wird eine Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und die im Westen und Osten vorhandenem Gehölzbestände gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt.

Innerhalb des 8 m breiten Pflanzstreifens gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist eine fünfzeilige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

Kompensation

Zur Entwurfsfassung

Artenschutz

Die Flächen des Plangebietes werden zur Entwurfsfassung durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung der Planung beigefügt.

6 Regelungen zum Immissionsschutz

Zur Entwurfsfassung wird eine schaltechnische Untersuchung der Planung beigefügt. Es ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet in Richtung Westen als eingeschränktes Gewerbegebiet, aufgrund der Nähe zur (geplanten) Wohnnutzung, festgesetzt werden muss. Die genaue Abgrenzung wird zur Entwurfsfassung entsprechend festgesetzt.

Teil B: Umweltbericht

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ in Richtung Süden geschaffen werden.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt wird die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Zur Erweiterung des in Lindwedel vorhandenen Gewerbegebietes sollen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen).

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

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

7.2 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan soll das bereits in Lindwedel vorhandene Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“ in südliche Richtung erweitert werden und somit notwendige Gewerbeflächen in der Gemeinde Lindwedel zur Verfügung stellen. Im nördlich der Straße „Am Bahndamm“ bereits entwickelten Gewerbegebiet sind derzeit bereits alle Flächen veräußert und teilweise bereits bebaut. Eine Flächenreserve ist derzeit nicht mehr vorhanden.

Mit der Planung möchte die Gemeinde weiterhin handlungsfähig bleiben und nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven an ihrem attraktiven Standort anbieten können. Nach Vollvermarktung des nördlichen Areals stehen im Gemeindegebiet keine größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen mehr zu Verfügung.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 45. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Schwarmstedt wird die Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Zur Erweiterung des in Lindwedel bereits vorhandenen Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ sollen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung in Richtung Süden geschaffen werden.

Die Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgung sind gesichert.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG H 0005 „Blankes Moor“ befindet sich in rd. 1.000 m Entfernung in südlicher Richtung.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA.

Es werden Festsetzungen zur Eingrünung Plangebietes zur freien Landschaft getroffen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Im östlichen Bereich wird ein Biotoptyp – linienförmig mit einer mittleren Bedeutung dargestellt. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als gering beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karte „Stoffretention“ bildet für das Plangebiet „Bereiche mit sehr hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ und „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung mit Dauervegetation“ und „Bereiche hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ ab. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für den westlichen Bereich die Vorgaben Sicherung und Verbesserung. (GH - Grünland in Gebieten hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 - Karte 3 b) außerhalb der Niederungen) dar. Im Rahmen der Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ wird für das Plangebiet im westlichen Bereich „Gh-Grünland in Gebieten hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 – Karte 3b) außerhalb der Niederungen“ dargestellt. Im Rahmen der Karte „Schutzgebiete“ werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Bispingen nicht vor.

7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar (Grünland). Im Osten und Westen befinden sich Gehölzbestände. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Lindwedel an der Stelle nicht möglich. Die landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes, unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen wäre nicht möglich.

7.5 Bestandaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen vor allem intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Am östlichen und westlichen Rand befinden sich Gehölzstrukturen. In südlicher und südöstlicher Richtung befindet sich schutzwürdige Wohnbebauung im Außenbereich. Im Westen befindet sich gerade die verbindliche Bauleitplanung für ein Allgemeines Wohngebiet in der Aufstellung. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Rahmen der 38. Änderung hier bereits Wohnbauflächen dar. In nördliche Richtung befinden sich bereits gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet hat für die Erholung der Bevölkerung keine maßgebliche Bedeutung, da die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Wegeverbindungen erschlossen sind.

Bewertung:

Es wird zur Entwurfsfassung ein Schallgutachten ausgearbeitet. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung mit aufgenommen.

Das Plangebiet hat für die Erholung der Bevölkerung keine maßgebliche Bedeutung, da die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Wegeverbindungen erschlossen sind.

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

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung werden zur Entwurfsfassung der Planung beigelegt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt (Grünland). Im Osten und Westen befinden sich Gehölzstrukturen. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten Arten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) wird eine artenschutzrechtliche Kartierung zur Entwurfsfassung durchgeführt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden zum Erhalt festgesetzt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner werden durch den Bau- und Betrieb landwirtschaftliche Flächen (Grünland) in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es wird eine Eingrünung des Gebietes in Richtung freie Landschaft festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter.

ter Tiere und Pflanzen. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Kartierungen der Planung beigelegt.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht ein Mittlerer-Gley-Podsol an.²

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.³

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.⁴

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung.

Aus bodenschutzfachlicher sollten im Rahmen der Ausführungsplanung Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen durchgeführt werden. Der vorhandene Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.⁵

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt im Bereich bereits vorhandener Bebauung und dient der Erweiterung des Gewerbegebietes in der Gemeinde Lindwedel.

Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung sind insbesondere die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Bodenarbeiten und die DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial anzuwenden.

² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

³ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt.

Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate begrenzt. Durch die Planung sollen die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche. Zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen sind im Zuge der Ausführungsplanung Maßnahmen zum Schutz des Bodens durchzuführen.

Schutzgut Wasser**Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünflächen) weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert.

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

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen insb. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen zur Entwurfsfassung.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland), die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der „Hannoverschen Straße“ und der „Hoper Straße“ und durch die Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Norden.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im direkten südlichen Anschluss an die bereits vorhandene Straße „Am Bahndamm“, am südwestlichen Ortsrand von Lindwedel. Im Osten und im Westen befinden sich Gehölzbestände. Diese bleiben im Zuge der Planung erhalten. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer geringen Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes im Zuge der Planung festgesetzt, die der Wertigkeit des Teilraumes Rechnung trägt. Ferner werden die vorhandenen Gehölzstrukturen im Osten und Westen zum Erhalt festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden entsprechend auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung), ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

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

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Dies gilt insbesondere im vorliegenden Planungsfall, wo eine landwirtschaftlich genutzte Fläche überbaut werden soll.

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

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

- aa.)** Es ist mit zusätzlichen Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Auf Grund der geplanten Nutzungsart ist davon auszugehen, dass die Art und Menge an Emissionen, Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung zwar in gewissem Umfang eintreten, aber ein erhebliches Maß nicht überschreiten werden, ausgenommen ggf. die Bauphase.

- dd.)** Auf Ebene der Bebauungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Angesichts der konkreten Vorhabensziele ist diesbezüglich aber nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Aussagen hierzu müssen ggf. auf Ebene der Bauantragsstellung getroffen werden.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist als gering einzuschätzen. Angesichts der Planungsziele ist diesbezüglich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Eine Untersuchung zum Immissionssituation wird zur Entwurfsfassung erstellt.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich aus der geplanten Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend ableiten. Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels kann aufgrund der Lage des Gebietes als vernachlässigbar angesehen werden. Es ist generell aufgrund der geplanten Erweiterung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- hh.)** Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der Bauantragsstellung näher beschrieben.

Generell gilt, dass aufgrund der Planungsziele etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase / Nutzung, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

7.7 Artenschutzrechtliche Belange

Die Flächen des Plangebietes werden zur Entwurfsfassung durch artenschutzrechtliche Kartierungen untersucht.

7.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur freien Landschaft landschaftswirksam in Richtung Süden eingegrünt. Die bereits vorhandene und wirksame Eingrünung im östlichen und westlichen Bereich werden gesichert und sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Darüber hinaus werden die max. zulässige Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung geregelt.

7.9 Alternativen

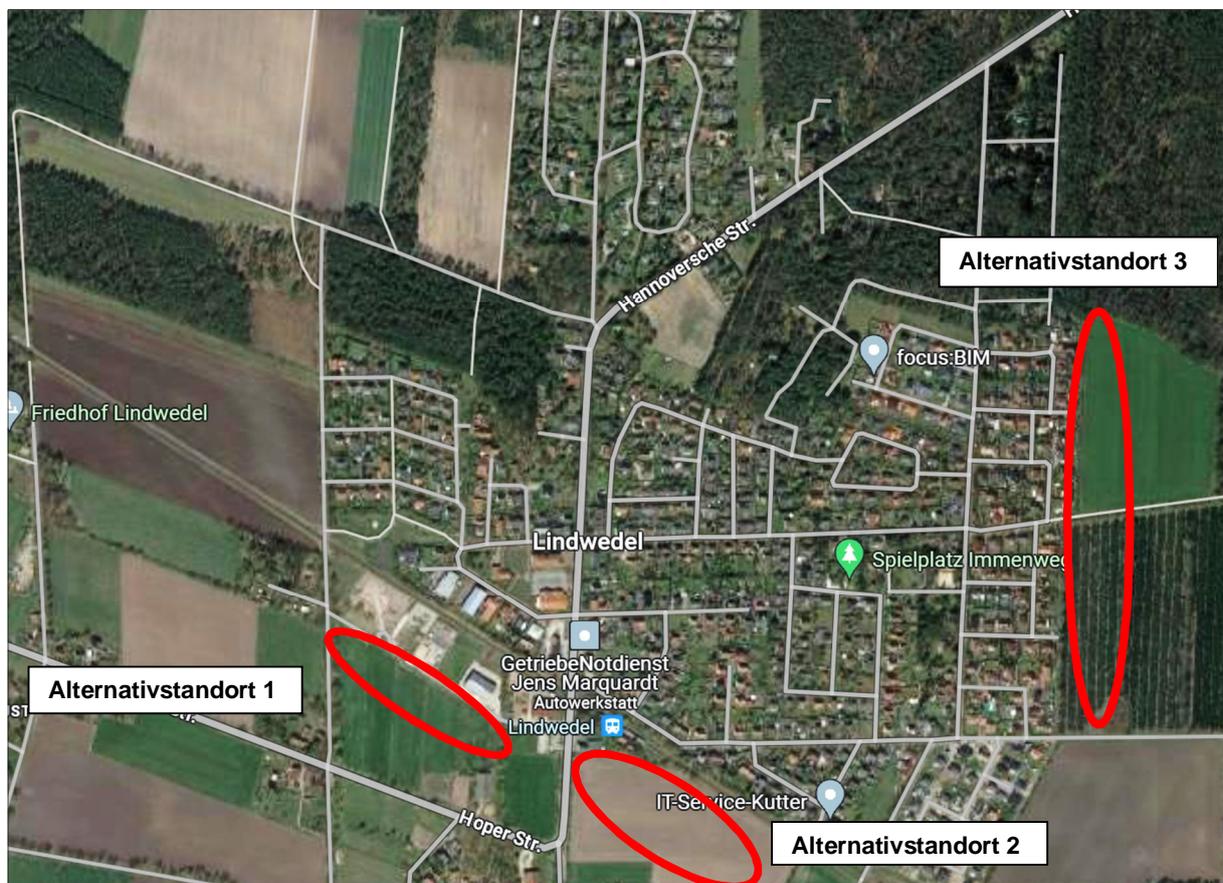
Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße kann das vorhandene Gewerbegebiet nach Süden gespiegelt werden. Weitere Erschließungs-

maßnahmen sind nicht notwendig. Sowohl die verkehrliche, als auch die infrastrukturelle Anbindung kann über die vorhandene Straße erfolgen.

Die Alternativfläche 2 eignet sich aufgrund von Umgebungsnutzungen und Erschließung ebenfalls generell für die Entwicklung von gewerblichen Flächen, jedoch ist die Verfügbarkeit unklar und die Gemeinde favorisiert eine konzentrierte Entwicklung am vorhandenen Standort. Die Alternativfläche 3 liegt am östlichen Ortsrand und stellt sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und aufgrund der Erschließungssituation als nicht geeignet dar, den Eigenbedarf an gewerblichen Bauflächen in Lindwedel zu decken.

Insofern dient die hier behandelte Entwicklungsfläche (Alternativfläche 1) klar definierten gemeindlichen Entwicklungszielen im Bereich Lindwedel. Eine vergleichbare geschnittene und verkehrlich ähnlich gut erreichbare Fläche findet sich im Gemeindegebiet nicht.

Abbildung 4: Alternativstandorte Gemeinde Lindwedel



7.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Kompensation
Zur Entwurfsfassung.

7.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

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

Die relevanten Umweltfolgen sind im Umweltbericht für die hier vorliegende Planungsebene überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung vorliegen. Es wurde ein Schallgutachten, eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde Lindwedel, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt.

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

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

7.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,7 ha und liegt südwestlich der Ortslage von Lindwedel, südlich der Straße „Am Bahndamm“. Weiter südlich verläuft die „Hoper Str.“ Die Flächen werden durch Grünlandflächen geprägt. Im Osten und Westen befinden sich Gehölzgürtel.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das bestehende Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“. Nordöstlich setzt sich die Ortslage weiter fort. Im Westen befindet sich ein in Planung befindliches Allgemeines Wohngebiet.

Ziele der Planung:

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ geschaffen werden. Somit können Arbeitsplätze in der Gemeinde Lindwedel geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange werden zur Entwurfsfassung gutachterlich untersucht.

Die Lärmauswirkungen wurden ebenfalls zur Entwurfsfassung fachgutachterlich untersucht.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Eine abschließende Bilanzierung erfolgt zur Entwurfsfassung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch eine geplante örtliche Versickerung minimiert. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet

„Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA. Aufgrund der Eingrünung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Zur Entwurfsfassung.

Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße kann das vorhandene Gewerbegebiet nach Süden gespiegelt werden. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Sowohl die verkehrliche, als auch die infrastrukturelle Anbindung kann über die vorhandene Straße erfolgen.

Insofern dient die hier behandelte Entwicklungsfläche klar definierten gemeindlichen Entwicklungszielen im Bereich Lindwedel. Eine vergleichbare geschnittene und verkehrlich ähnlich gut erreichbare Fläche findet sich im Gemeindegebiet nicht.

8 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf - ungültig)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2024
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024

Teil D: Abwägung und Beschluss der Begründung

9 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Bahn“, mit Anlagen wurde vom Rat der Gemeinde Lindwedel in seiner Sitzung am beschlossen.

Lindwedel, den . . .

L. S.

Der Bürgermeister

Im Auftrag der Gemeinde Lindwedel:
H&P, Laatzen, August 2024