Samtgemeinde Schwarmstedt
Landkreis Heidekreis

45. Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Bahn“

BEGRÜNDUNG

Entwurf
Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 22.04.2026

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS Seite

Teil A: 4
1 Rechtsgrundlagen 4
2 Einleitung / Verfahren 4
2.1 Ziele und Zwecke der Planung 5
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen 5
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen 5
2.4 Erfordernis und Bedarf 6
3 Das Plangebiet 7
3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs 7
4 Einfügung in die Gesamtplanung 7
4.1 Raumordnung und Landesplanung 7
4.2 Belange der Landwirtschaft 8
4.3 Belange der Nachbargemeinden 8
4.4 Sonstige Rahmenbedingungen 9
5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen 10
6 Grünordnung / Umweltschutz 11
6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen 11
6.2 Artenschutzrechtliche Belange 11
6.3 Kompensation 17
7 Ver- und Entsorgung 19
8 Verkehrserschließung 20
9 Immissionen / Emissionen 21
Teil B: 24
1 Umweltbericht 24
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen 24
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung 24
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung 24
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung 25
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 25
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB 30
1.7 Artenschutzrechtliche Belange 31
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase 36
1.9 Alternativen (Ziele und Standort) 36
1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 37
1.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten 39
1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung 40

2 Quellenangaben: 41
Teil C: 41
Abwägung und Beschlussfassung 41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS Seite

Abbildung 1: Alternativstandorte Gemeinde Lindwedel....6
Abbildung 2: Übersicht Änderungsbereich (unmaßstäblich)....7
Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert) 10
Abbildung 4: 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, westlich des Änderungsbereiches 11
Abbildung 5: Biotopausstattung im Änderungsbereich....12
Abbildung 6: Revierkarte streng geschützter Arten sowie Arten der Roten Liste Niedersachsens inkl. Vorwarnliste mit Revierbezug: Star (S) und Waldohreule (Wo); X Weißstorchnisthilfe....16
Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Nienhagen....18
Abbildung 8: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Eickeloh und Hademstorf 19
Abbildung 9: Büro Geotechnik Rommeis & Schmoll GmbH Profilbohrungen (24.07.2025) ...20
Abbildung 10: vorgeschlagene Emissionskontingente LEK für die kontingentierten Flächen 22
Abbildung 11. Kontingentierung....22
Abbildung 12: Biotopausstattung im Änderungsbereich....31
Abbildung 13: Revierkarte streng geschützter Arten sowie Arten der Roten Liste Niedersachsens inkl. Vorwarnliste mit Revierbezug: Star (S) und Waldohreule (Wo); X Weißstorchnisthilfe....35
Abbildung 14: Alternativstandorte Gemeinde Lindwedel....37
Abbildung 15: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Nienhagen....38
Abbildung 16: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Eickeloh und Hademstorf 39

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen mit der Projektnummer 551488401, vom 01.04.2026

Anlage 2: Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lindwedel „Erweiterung GE-Lindwedel“, vom 27.01.2026

Anlage 3: Büro alw Arbeitsgruppe Land und Wasser: Biotoptypenkartierung in Lindwedel am Dickeweg für die Erweiterung eines Gewerbegebietes (Samtgemeinde Schwarmstedt, Lankreis Heidekreis), August 2024

Anlage 4: Büro Geotechnik Rommeis & Schmoll GmbH Profilbohrungen im Plangebiet, 24.07.2025

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt wird mit Beschluss des Samtgemeindeausschusses vom aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- *Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257), geltend seit 30.10.2025).*
- *Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).*
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).*
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).*

2 Einleitung / Verfahren

Der Samtgemeindeausschuss hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Bahn“ beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ in Richtung Süden entlang der bestehenden Erschließungsstraße „Am Bahndamm“.

Das Plangebiert liegt südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ und grenzt südlich an die bereits vorhandene Erschließungsstraße an. Die Flächen nördlich der Straße wurden bereits entwickelt und sind derzeit bereits vollständig veräußert und bis auf ein Grundstück bereits bebaut. Daher sind somit in der Gemeinde Lindwedel keine gewerblichen Reserveflächen zur Deckung des Eigenbedarfes mehr vorhanden.

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

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.

Zu diesem Zweck soll in Änderungsbereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

Das Verfahren wird durchgeführt für die Gemeinde Lindwedel von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Lindwedel geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft vor.

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

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße „Am Bahndamm“.

Die genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen,
- 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“).

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

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

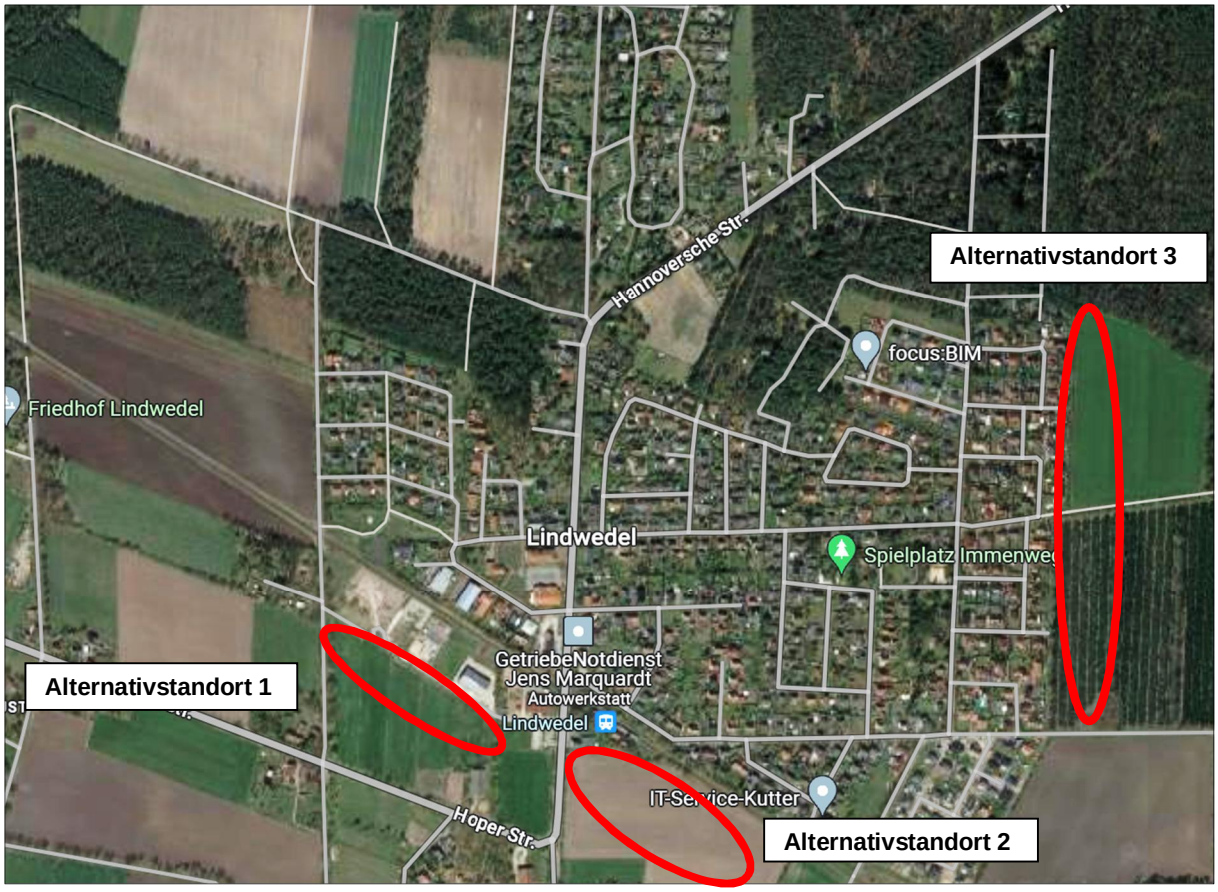
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

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.

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 1: Alternativstandorte Gemeinde Lindwedel



2.4 Erfordernis und Bedarf

Wie vorne bereits ausgeführt, stehen in der Gemeinde Lindwedel keine weiteren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung.

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

Das Planungserfordernis für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 gesichert und geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Bahn“ wird im Parallelverfahren zu dieser 45. Änd. des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 2: Übersicht Änderungsbereich (unmaßstäblich)[1]

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022 sowie dem

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.

[1]http://www.landkreis-verden-navigator.de/

In der zeichnerischen Darstellung der LROP-Verordnung 2022 sind keine Vorgaben enthalten, die bei der Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 den Änderungsbereich dem LROP 2022 nicht zu entnehmen.

Ein gültiges RROP des Heidekreises existiert derzeit nicht.

<u>Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz</u>
Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches.

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Die Standortvorteile für die Ausweisung der geplanten gewerblichen Baufläche *am Standort Lindwedel* 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.

4.3 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

4.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 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.

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.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

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.

Hinweise Deutsche Bahn AG
Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.) entstehen können, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Hinweise Abfallwirtschaft Heidekreis
Die Abfallwirtschaft Heidekreis weist darauf hin, dass die Belange der Abfallwirtschaft bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Hinweise Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich am Rand des Planbereiches Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich als erschlossen betrachtet und zurzeit keinen Handlungsbedarf gesehen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass vor den geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden sollte. Eine Luftbildauswertung wurde entsprechend in Auftrag gegeben.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass der Standort im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate) liegt. Im Bereich der Hochlage sind infolge flächenhafter Auslaugung der löslichen Salze weitspannige Geländesenkungen möglich. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.

Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gem. Er-

lass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort empfehlen wir bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist ggf. entsprechend dem Bauvorhaben (Anzahl Vollgeschosse und Wohneinheiten, Nutzung) anzupassen oder sofern sich bei der Baugrunderkundung Hinweise auf Subrosion ergeben.

5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Im Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß der folgenden Abbildung dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 45. Änderung stellt eine gewerbliche Baufläche G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dar.

Somit können gewerbliche Nutzungen im Änderungsbereich umgesetzt werden.

Abbildung 3: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)

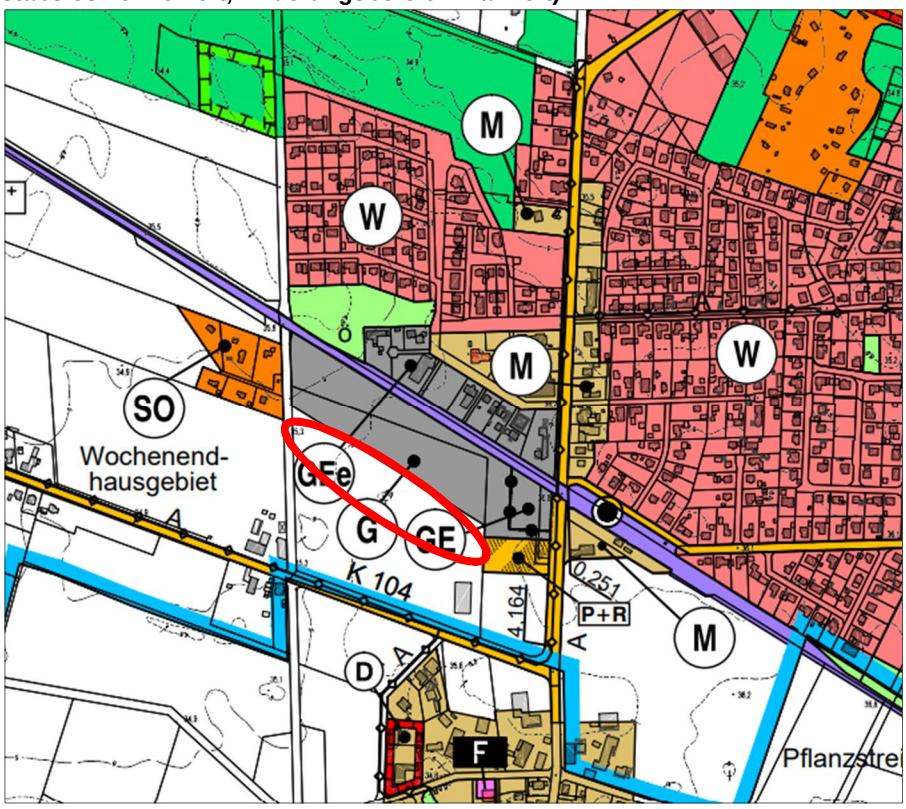
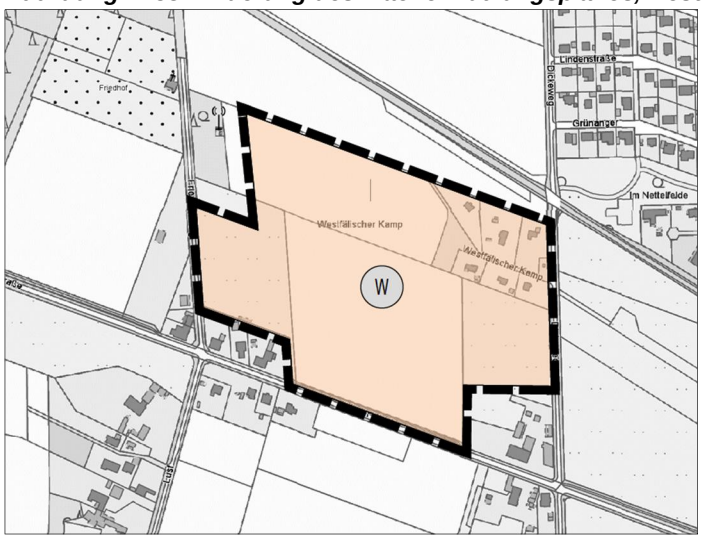


Abbildung 4: 38. Änderung des Flächennutzungsplanes, westlich des Änderungsbereiches



6 Grünordnung / Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

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

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Eingrünung des Änderungsbereiches zur freien Landschaft getroffen.

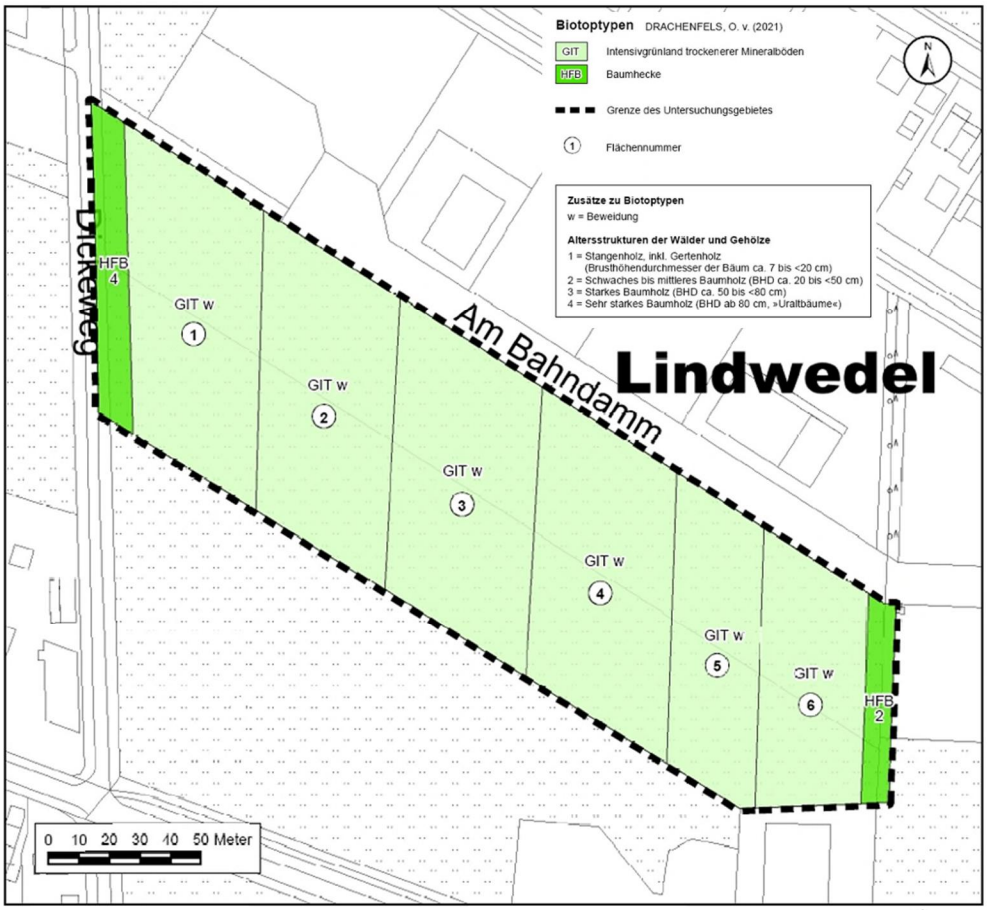
Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Biotoptypen

Von dem Büro alw Arbeitsgruppe Land und Wasser wurde im August 2024 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich der Änderungsbereich aus Intensivgrünland trockener Mineralböden zusammensetzt.

Abbildung 5: Biotopausstattung im Änderungsbereich



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2024 LGLN

Artenschutz

Zur Entwurfsfassung wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lindwedel „Erweiterung GE-Lindwedel“, vom 27.01.2026, ausgearbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Grünlandflächen im Änderungsbereich kein Brutvogel nachgewiesen werden konnten.

Die Brutstätten der übrigen im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten befinden sich auf den angrenzenden Flächen.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Grünspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star, Turmfalke, Waldohreule und Weißstorch.

Für die genannten Arten folgt eine Art-für-Art-Betrachtung:

Bluthänfling

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Während der Begehungen am 22.05.2025 und 13.06.2025 wurde jeweils ein Bluthänfling beim Überfliegen des Plangebiets bzw. des erweiterten Untersuchungsgebiets beobachtet.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind

(GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Grünspecht
Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet.

Am 26.03.2025 wurde südlich der Planfläche der Ruf eines Grünspechts verzeichnet.

Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass ggf. im Umfeld vorkommende Grünspechte auch die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planfläche für den Grünspecht nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Mäusebussard
Der Mäusebussard gehört zwar, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „flächendeckend vorhandener Brutvogel".

Während der Begehungen am 22.04.2025 und 13.06.2025 wurde jeweils ein Mäusebussard beim Überfliegen des Plangebiets bzw. des erweiterten Untersuchungsgebiets beobachtet, eine Teilnutzung der Planfläche ist anzunehmen.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planfläche für den Mäusebussard nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Mehlschwalbe
Die Mehlschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Am 13.06.2025 wurden östlich des Plangebiets Mehlschwalben beobachtet. Eine Teilnutzung der Planfläche ist anzunehmen. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Mehlschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Rauchschwalbe
Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Während der Begehungen am 09.05.2025, 22.05.2025 und 13.06.2025 konnten Rauchschwalben bei der Nahrungsaufnahme über dem erweiterten Untersuchungsgebiet beobach-

tet werden. Eine Brut in den südlich an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Gebäuden ist zu vermuten.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Rotmilan
Der Rotmilan gehört, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten und gilt in Niedersachsen als gefährdet (RL-Ni 3). Am 22.05.2025 konnte einmalig ein Rotmilan über dem Plangebiet fliegend festgestellt werden. Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass ggf. im weiteren Umfeld vorkommende Rotmilane auch die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Rotmilan nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Star
Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Während des Untersuchungszeitraums konnten im erweiterten Untersuchungsgebiet sowohl nordwestlich als auch südöstlich der Planfläche Stare an jeweils einem Baum mit Baumhöhle beobachtet werden.

Da die Bäume außerhalb der Planfläche stehen, werden durch die Eingriffe keine Brut-und Lebensstätten zerstört. Beobachtungen von Staren auf den Planflächen erfolgten nicht, eine Teilnutzung ist aber anzunehmen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Turmfalke
Der Turmfalke gehört, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten. Er ist in Niedersachsen nicht als gefährdet eingestuft, befindet sich aber auf der Vorwarnliste zur Roten Liste (RL-Ni V).

Während der Begehung am 13.06.2025 konnte ein Turmfalke beim Jagen über der Planfläche beobachtet werden.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Turmfalken nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflan-

zungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Waldohreule
Die Waldohreule gehört, wie alle heimischen Eulenarten, zu den streng geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Während der Dämmerungsbegehung am 26.03.2025 wurde nordwestlich des Plangebiets der Ruf einer Waldohreule verzeichnet.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Waldohreule nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Weißstorch
Der Weißstorch gehört zu den streng geschützten Arten. Er wird in Niedersachsen nicht als gefährdet eingestuft, befindet sich aber auf der Vorwarnliste zur Roten Liste (RL-Ni V).

Am 26.03.2025 konnte ein Weißstorch auf der Planfläche beobachtet werden. 80 m westlich des Plangebiets befindet sich eine Nisthilfe ("X"), die im Untersuchungszeitraum nicht besetzt war. Ungefähr 500 m südlich der Planfläche befindet sich ein weiterer Weißstorchhorst, auf dem am 22.05.2025 mindestens ein Jungvogel saß. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet dieses Horstes und bietet potentielle Nahrungsflächen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Eine entsprechende Bedeutung der Planflächen wird auf Basis der Untersuchungen nicht angenommen.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten" ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse
Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gehören zu den besonders oder streng geschützten Arten.

Quartiere: Im Plangebiet (Grünlandflächen) befinden sich keine geeigneten Fledermausquartiere. In den randständigen Gehölzen 1 u. 2 konnten keine offensichtlichen Baumhöhlen festgestellt werden. Insbesondere in den Alteichen in Gehölz 1 sind geeignete Quartiere hinter abgeplatzter Borke und Baumspalten nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in Gehölz 1 ist aus Sicht des Gutachters eine Vorab-Untersuchung erforderlich.

Leitstrukturen:
Die Gehölzreihen 1 u. 2 können als wertgebende Leitstrukturen angesehen werden. Diese liegen am Rand der Planfläche. Sollten strukturelle bzw. größere Eingriffe in die Gehölze erfolgen, ist entsprechend Ersatz herzustellen. In der Regel kommen hier Nachpflanzungen bzw. die Sicherstellung der linearen Gehölzstruktur auf zumindest einer Wegseite in Frage.

Nahrungshabitate:
Die Eichenreihen (Gehölze 1 u. 2) stellen wertgebende Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 10 m zur Traufe von Wald- und Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore für Fledermäuse offen zu halten.

Bei Eingriffen in die Gehölze 1 u.2 ist eine Bilanzierung vorzunehmen und eine Kompensation durch Ersatzpflanzungen und ggf. CEF-Maßnahmen festzulegen.

Abbildung 6: Revierkarte streng geschützter Arten sowie Arten der Roten Liste Niedersachsens inkl. Vorwarnliste mit Revierbezug: Star (S) und Waldohreule (Wo); X Weißstorchnisthilfe

Sonstige Artengruppen
Die Untersuchungen ergaben keine weiteren Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:

- von Kompensationspflanzungen und. ggf. CEF-Maßnahmen bei Eingriffen in die Eichenbestände der Gehölze 1 u. 2

- der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.[2]

Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

[2] *Dipl.-Biol. Jan Brockmann: spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lindwedel „Erweiterung GE-Lindwedel", vom 27.01.2026*

6.3 Kompensation

Kompensation

Tabelle 1: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

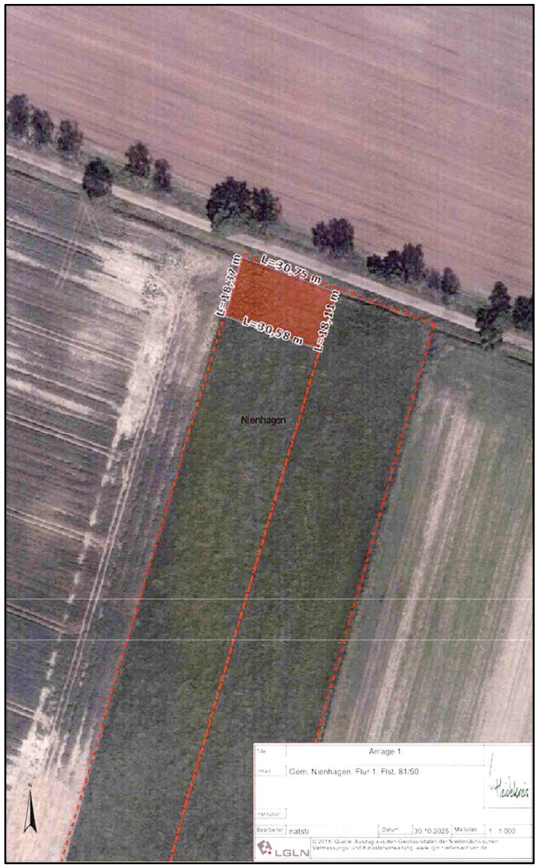
Bestand				***Planung***			
Biotop	***Fläche***	***WE***	***Wert***	***Biotop***	***Fläche***	***WE***	***Wert***
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	*22.738*	*2*	*45.476*	***GE** (GRZ= 0,8)*	*19.258*	*0*	*0*
Baumhecke (HFB)	*1.336*	*3*	*4.008*	***Freiflächen GE** (nicht überbaubare Grundstücksfläche)*	*1.302*	*1*	*1.302*
Öffentliche Verkehrsfläche (X)	*3.564*	*0*	*0*	***darin: Pflanzflächen Erhalt***	*1.335*	*3*	*4.005*
				darin: Pflanzflächen	*2.177*	*3*	*6.531*
				Öffentliche Verkehrsfläche	*3.564*	*0*	*0*
Gesamt	***27.638***		***49.484 WE***	***Gesamt***	***27.636***		***11.838 WE***
Planung – Bestand = 11.838 – 49.484 = - 37.646 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 37.646 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Das Kompensationsdefizit von 37.646 Werteinheiten wird anteilig auf den folgenden Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH abgegolten:

Auf 558 m² wird in der Gemeinde Gilten, Gemarkung Nienhagen, Flur 1 Flurstück 81/50 durch die Umwandlung von Acker (AS) ein Mesophiles Grünland (GMA) entwickelt.

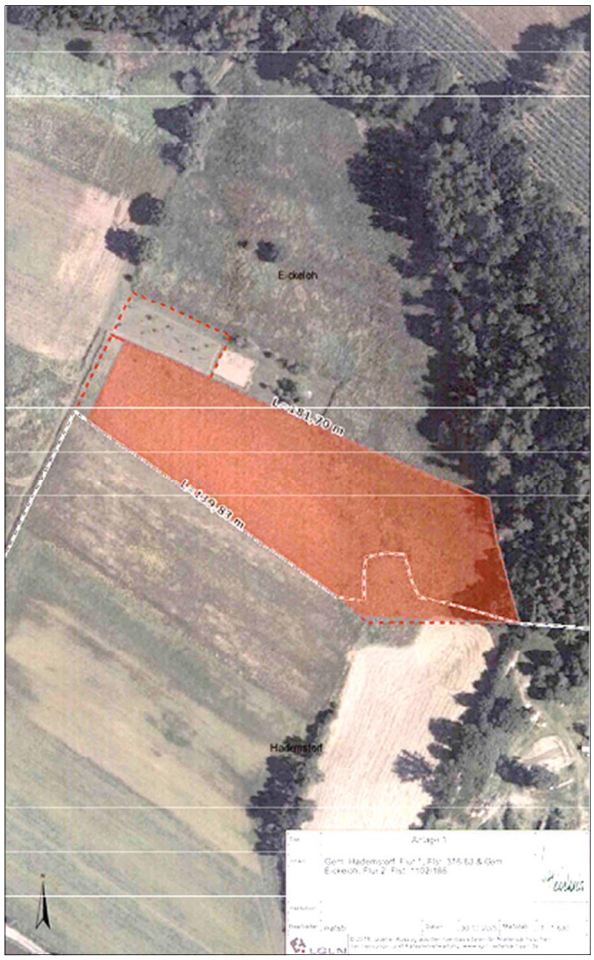
Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Nienhagen



Auf 1.061 m² wird in der Gemeinde Hademstorf, Gemarkung Hademstorf, Flur 1 Flurstück 316/88 durch die Umwandlung von Acker (AS) ein Mesophiles Grünland (GMA) entwickelt.

Auf 10.930 m² wird in der Gemeinde Eickeloh, Gemarkung Eickeloh, Flur 2 Flurstück 1102/18688 durch die Umwandlung von Acker (AS) ein Mesophiles Grünland (GMA) entwickelt.

Abbildung 8: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Eickeloh und Hademstorf



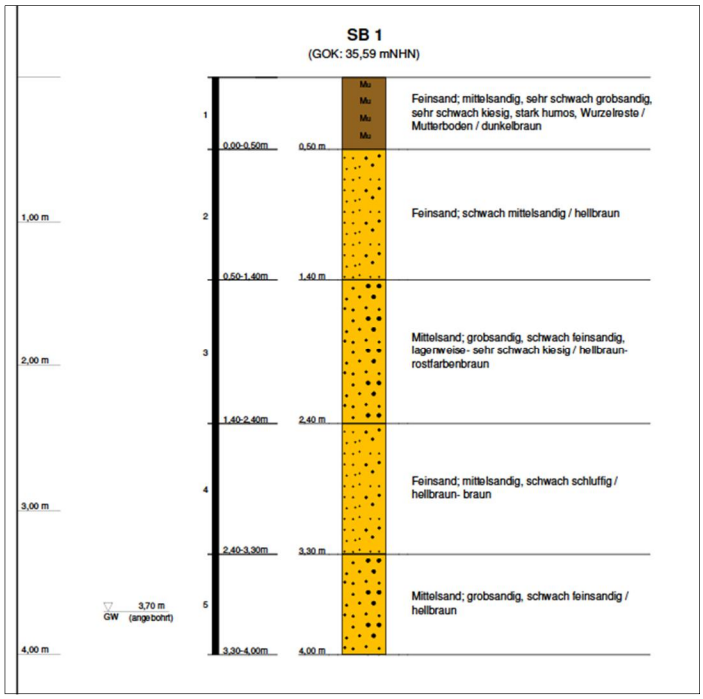
Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

7 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es wird von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen. Zur Entwurfsfassung *wurden vom Büro Geotechnik Rommeis & Schmoll GmbH Profilbohrungen im Plangebiet vorgenommen. Anhand der vorgefundenen Bohrprofile (Sande) und Grundwasserstandes kann davon ausgegangen werden, dass einer örtlichen Versickerung nichts entgegensteht.*

Abbildung 9: Büro Geotechnik Rommeis & Schmoll GmbH Profilbohrungen (24.07.2025)



Löschwasser / Ver- und Entsorgung

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. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können.

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

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

Die sonstige Ver- und Entsorgung kann über die Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen. Konkretere Aussagen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

8 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann über die nördlich angrenzende Gemeindestraße „Am Bahndamm“, weiter im Osten an die „Hannoversche Straße“ erfolgen.

Innere Erschließung

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

9 Immissionen / Emissionen

Zur Entwurfsfassung wurde von der DEKRA Automobil GmbH eine Prognose von Schallimmissionen mit der Projektnummer 551488401, vom 01.04.2026 ausgearbeitet. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet ermittelt. Für das Gewerbegebiet wird zudem ein Vorschlag zur Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691 dargestellt.

Verkehrslärm:
Es werden Berechnungen zum Verkehr auf öffentlichen Straßen, Parkplätzen sowie Schienenwegen durchgeführt. Bei der Berechnung von Verkehrslärm ist hinsichtlich des Verkehrsaufkommens ein Prognosehorizont von mindestens 10 bis 15 Jahren zu berücksichtigen. Die sich im Prognoseplanfall durch die betrachteten Verkehrswege ergebenden Beurteilungspegel L_{rT} /L_{rN} sind im Anhang 2 für den Tages- und Nachtzeitraum, jeweils für die Immissionshöhe von 6,3 m (1. OG) grafisch dargestellt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet im Bereich der geplanten Baugrenzen folgende Beurteilungspegel (vgl. Anhang 2):

- tags (6-22h) $L_{rT} \leq 56$ dB(A)
- nachts (22-6h) $L_{rN} \leq 51$ dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Gewerbegebiete von tags $OWT_{,GE} = 65$ dB(A) und nachts $OWN_{,GE} = 55$ dB(A) werden im Plangebiet (bei freier Schallausbreitung) tags und nachts im gesamten Plangebiet unterschritten. Im vorliegenden Fall sind keine Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Bezug zum Verkehrslärm erforderlich.

Gewerbelärmkontingentierung
Ziel der Gewerbelärmkontingentierung ist den Schutz der außerhalb der geplanten und bestehenden Gewerbeflächen gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen und durch Aufteilung von Lärmrechten das „Windhundprinzip“ zu vermeiden.

Innerhalb der geplanten und bestehenden Gewerbeflächen sind die weiterhin geltenden Regelungen der TA Lärm als ausreichend anzusehen. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG ist erfüllt, so dass von keinen Konflikten auszugehen ist, die nicht im Genehmigungsverfahren gelöst werden könnten. Zudem ist die Gewerbelärmkontingentierung kein geeignetes Planungsinstrument zur kleinteiligen Regelung einzelner Gewerbeflächen untereinander.

Die Berechnungen erfolgen somit für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb der geplanten und bestehenden Gewerbeflächen.

Es werden folgende 4 Immissionsorte (IO) detailliert betrachtet, deren Lage dem Anhang 4 entnommen werden kann:

IO 1: „Westfälischer Kamp 1“ (Wochenendhaus), vergleichbar WA nach
IO 2: „Sprockhofer Straße 1“ (Wohnhaus), unbeplant, Annahme WA
IO 3: Baugrenze Wohnbauplanung „Lindwedel-West“, Planung WA
IO 4: „Hoper Straße 2“ (Hofstelle), unbeplant, Annahme MI/MD.

Die abschließende Gebietseinstufung obliegt den Planungs- und Genehmigungsbehörden.

Eine schalltechnische Betrachtung bezüglich der Geräuscheinwirkung auf Tierhaltungen (bspw. angrenzende Reitanlage) ist nicht in den angewendeten Regelwerken (TA Lärm [12] / DIN 18005 Beiblatt 1 vorgesehen. Eine mögliche Beurteilung obliegt den zuständigen Immissionsschutzbehörden.

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wurde ein Vorschlag zur Gewerbelärmkontingentierung erarbeitet. Berechnungsgrundlage ist Gleichung 1 nach der Rechensystematik der DIN 45691.

Die Lage der kontingentierten Flächen basiert auf dem Vorentwurf des Bebauungsplans.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen ergeben sich für das Plangebiet die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Emissionskontingente L_{EK}.

Abbildung 10: vorgeschlagene Emissionskontingente LEK für die kontingentierten Flächen

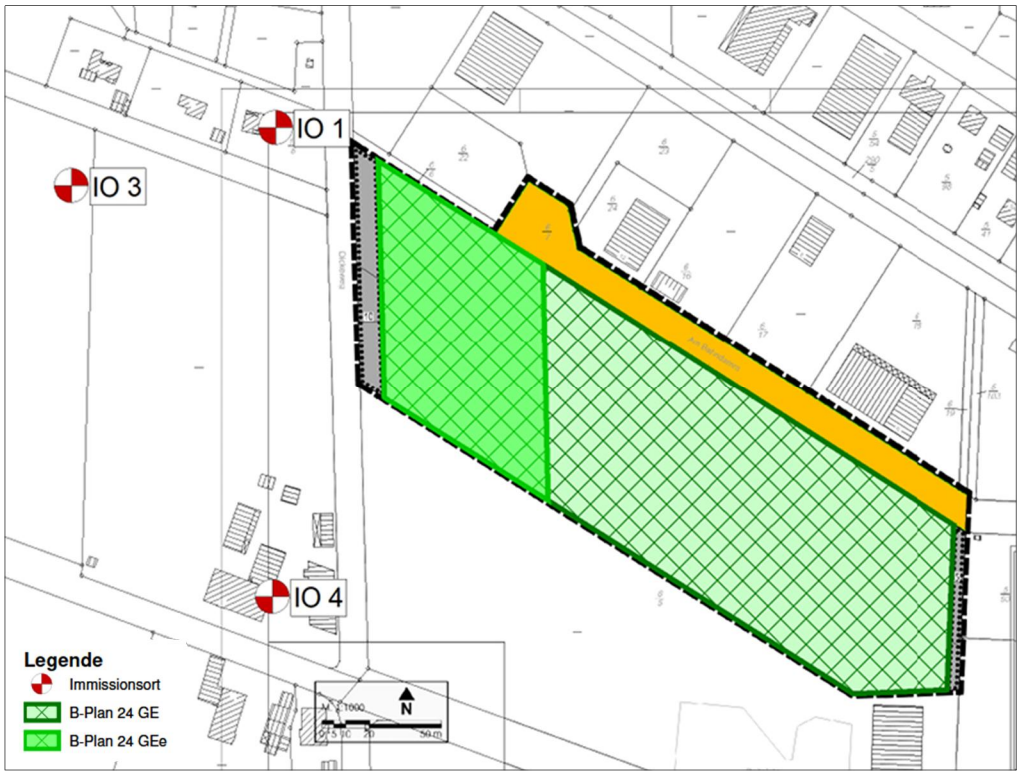
Flächenbezeichnung (Flächengröße)	L_{EK}	
	Tag	Nacht
GEe (ca. 6.730 m²)	**56 dB(A)/m²**	**41 dB(A)/m²**
GE (ca. 15.990 m²)	**65 dB(A)/m²**	**50 dB(A)/m²**

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben unberücksichtigt.

Die Lage der einzelnen Flächen im Plangebiet (GEe / GE) kann dem Anhang 5.1 entnommen werden. Der Kontingentierungsvorschlag wurde in mehreren, iterativen Berechnungsläufen ermittelt.

Die für das GE vorgeschlagenen Emissionskontingente sind als typisch für Gewerbegebiete anzusehen. Die westliche Fläche (GEe) ist schalltechnisch eingeschränkt.

Abbildung 11. Kontingentierung



Diese Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“ geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünlandflächen).

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

1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 45. Änderung stellt eine gewerbliche Baufläche G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dar.

Damit werden innerhalb des Änderungsbereiches die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Süden vorzunehmen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Eingrünung Änderungsbereiches zur freien Landschaft getroffen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan
Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für den Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich „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 den Änderungsbereich im westlichen Bereich „Gh- Grünland in Gebieten hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 – Karte 3b) außerhalb der Niederungen“ dargestellt. Im Rahmen der Karte „Schutzgebiete“ werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen getroffen.

Landschaftsplan
Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Lindwedel nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen dar (Grünland). Im Osten und Westen befinden sich Gehölzgürtel. 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.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:
Die Flächen des Änderungsbereiches 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 im Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“.

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

Bewertung:
Es *wurde* zur Entwurfsfassung ein Schallgutachten ausgearbeitet. *Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Kontingentierung des Plangebietes festgesetzt wird. Diese werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.*

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. *Unter Berücksichtigung der Kontingente sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Diese werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.*

Schutzgüter Tiere, 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) *wurde* eine artenschutzrechtliche Kartierung zur Entwurfsfassung durchgeführt.

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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird, soweit geboten, 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.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen, keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt und die Baugrenze hält entsprechend Abstand ein.

Ergebnis:
Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. *Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.*

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:
Im Änderungsbereich steht ein Mittlerer-Gley-Podsol an.[3]

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.).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.[4]

Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt.[5]

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das Plangebiet liegt direkt angrenzend an einen Bereich mit 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).

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

Bewertung:
Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches, 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.

[3] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - BÜK 1:50.000
[4] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial
[5] http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - Altlasten

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 Änderungsbereiches 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 Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Änderungsbereich 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 konkret dann im Bebauungsplan.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:
Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Änderungsbereiches bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der „Hannoverschen Straße“ und der „Hoper Straße“ und durch die Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung 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 (Betriebs-

phase) 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:
Der Änderungsbereich 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 nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird der Änderungsbereich in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer geringen Bedeutung dargestellt.

Bewertung:
Insgesamt hat der Änderungsbereich eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Änderungsbereiches im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt.

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

Ergebnis:
Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:
Das Vorkommen von Kulturgütern im Änderungsbereich 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 der Flächennutzungsplanänderung 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.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b 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 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 (Grünland) ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

cc.) Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Hierzu werden Angaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

dd.) Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

ee.) Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend abzusehen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene des B-Planes erfolgen.

ff.) Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben.

hh.) Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.

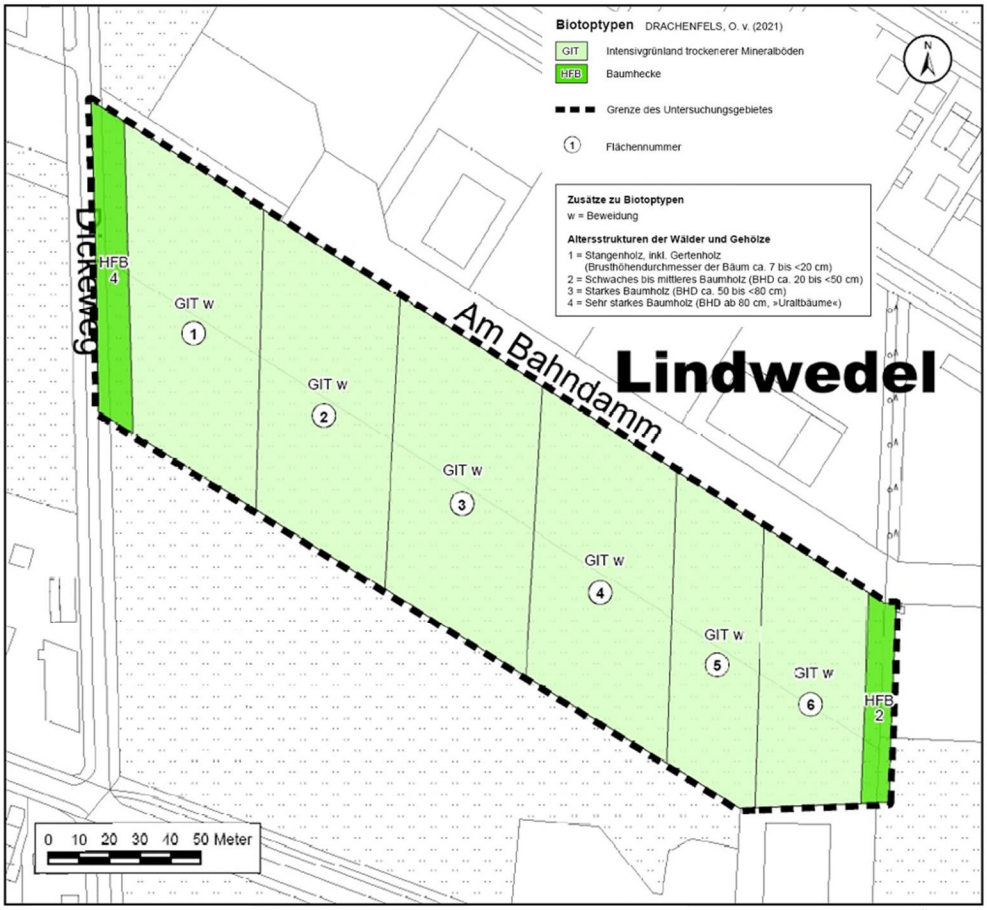
Generell gilt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des Betrachtungsmaßstabs, die zu erwartenden Auswirkungen näher beschrieben werden können.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Biotoptypen

Von dem Büro alw Arbeitsgruppe Land und Wasser wurde im August 2024 eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass sich der Änderungsbereich aus Intensivgrünland trockener Mineralböden zusammensetzt.

Abbildung 12: Biotopausstattung im Änderungsbereich



Artenschutz

Zur Entwurfsfassung wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lindwedel „Erweiterung GE-Lindwedel“, vom 27.01.2026, ausgearbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Grünlandflächen im Änderungsbereich kein Brutvogel nachgewiesen werden konnten.

Die Brutstätten der übrigen im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten befinden sich auf den angrenzenden Flächen.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Grünspecht, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotmilan, Star, Turmfalke, Waldohreule und Weißstorch.

***Für die genannten Arten folgt eine Art-für-Art-Betrachtung**:*

Bluthänfling
Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Während der Begehungen am 22.05.2025 und 13.06.2025 wurde jeweils ein Bluthänfling beim Überfliegen des Plangebiets bzw. des erweiterten Untersuchungsgebiets beobachtet.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Grünspecht
Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet.

Am 26.03.2025 wurde südlich der Planfläche der Ruf eines Grünspechts verzeichnet.

Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass ggf. im Umfeld vorkommende Grünspechte auch die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planfläche für den Grünspecht nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Mäusebussard
Der Mäusebussard gehört zwar, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „flächendeckend vorhandener Brutvogel".

Während der Begehungen am 22.04.2025 und 13.06.2025 wurde jeweils ein Mäusebussard beim Überfliegen des Plangebiets bzw. des erweiterten Untersuchungsgebiets beobachtet, eine Teilnutzung der Planfläche ist anzunehmen.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planfläche für den Mäusebussard nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Mehlschwalbe
Die Mehlschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Am 13.06.2025 wurden östlich des Plangebiets Mehlschwalben beobachtet. Eine Teilnutzung der Planfläche ist anzunehmen. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflan-

zungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Mehlschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Rauchschwalbe
Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Während der Begehungen am 09.05.2025, 22.05.2025 und 13.06.2025 konnten Rauchschwalben bei der Nahrungsaufnahme über dem erweiterten Untersuchungsgebiet beobachtet werden. Eine Brut in den südlich an das Plangebiet anschließenden landwirtschaftlichen Gebäuden ist zu vermuten.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Rotmilan
Der Rotmilan gehört, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten und gilt in Niedersachsen als gefährdet (RL-Ni 3). Am 22.05.2025 konnte einmalig ein Rotmilan über dem Plangebiet fliegend festgestellt werden. Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass ggf. im weiteren Umfeld vorkommende Rotmilane auch die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Rotmilan nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Star
Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).
Während des Untersuchungszeitraums konnten im erweiterten Untersuchungsgebiet sowohl nordwestlich als auch südöstlich der Planfläche Stare an jeweils einem Baum mit Baumhöhle beobachtet werden.

Da die Bäume außerhalb der Planfläche stehen, werden durch die Eingriffe keine Brut-und Lebensstätten zerstört. Beobachtungen von Staren auf den Planflächen erfolgten nicht, einei Teilnutzung ist aber anzunehmen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Turmfalke
Der Turmfalke gehört, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten. Er ist in Niedersachsen nicht als gefährdet eingestuft, befindet sich aber auf der Vorwarnliste zur Roten Liste (RL-Ni V).

Während der Begehung am 13.06.2025 konnte ein Turmfalke beim Jagen über der Planfläche beobachtet werden.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Turmfalken nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Waldohreule
Die Waldohreule gehört, wie alle heimischen Eulenarten, zu den streng geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Während der Dämmerungsbegehung am 26.03.2025 wurde nordwestlich des Plangebiets der Ruf einer Waldohreule verzeichnet.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Waldohreule nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Weißstorch
Der Weißstorch gehört zu den streng geschützten Arten. Er wird in Niedersachsen nicht als gefährdet eingestuft, befindet sich aber auf der Vorwarnliste zur Roten Liste (RL-Ni V).

Am 26.03.2025 konnte ein Weißstorch auf der Planfläche beobachtet werden. 80 m westlich des Plangebiets befindet sich eine Nisthilfe (“X”), die im Untersuchungszeitraum nicht besetzt war. Ungefähr 500 m südlich der Planfläche befindet sich ein weiterer Weißstorchhorst, auf dem am 22.05.2025 mindestens ein Jungvogel saß. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet dieses Horstes und bietet potentielle Nahrungsflächen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Eine entsprechende Bedeutung der Planflächen wird auf Basis der Untersuchungen nicht angenommen.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse
Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gehören zu den besonders oder streng geschützten Arten.

Quartiere: Im Plangebiet (Grünlandflächen) befinden sich keine geeigneten Fledermausquartiere. In den randständigen Gehölzen 1 u. 2 konnten keine offensichtlichen Baumhöhlen festgestellt werden. Insbesondere in den Alteichen in Gehölz 1 sind geeignete Quartiere hinter abgeplatzter Borke und Baumspalten nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in Gehölz 1 ist aus Sicht des Gutachters eine Vorab-Untersuchung erforderlich.

Leitstrukturen:
Die Gehölzreihen 1 u. 2 können als wertgebende Leitstrukturen angesehen werden. Diese liegen am Rand der Planfläche. Sollten strukturelle bzw. größere Eingriffe in die Gehölze erfolgen, ist entsprechend Ersatz herzustellen. In der Regel kommen hier Nachpflanzungen bzw. die Sicherstellung der linearen Gehölzstruktur auf zumindest einer Wegseite in Frage.

Nahrungshabitate:
Die Eichenreihen (Gehölze 1 u. 2) stellen wertgebende Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 10 m zur Traufe von Wald- und Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore für Fledermäuse offen zu halten.

Bei Eingriffen in die Gehölze 1 u.2 ist eine Bilanzierung vorzunehmen und eine Kompensation durch Ersatzpflanzungen und ggf. CEF-Maßnahmen festzulegen.

Abbildung 13: Revierkarte streng geschützter Arten sowie Arten der Roten Liste Niedersachsens inkl. Vorwarnliste mit Revierbezug: Star (S) und Waldohreule (Wo); X Weißstorchnisthilfe

Sonstige Artengruppen

Die Untersuchungen ergaben keine weiteren Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:

- von Kompensationspflanzungen und. ggf. CEF-Maßnahmen bei Eingriffen in die Eichenbestände der Gehölze 1 u. 2

- der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.[6]

Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Der Änderungsbereich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur freien Landschaft landschaftswirksam eingegrünt, soweit dies geboten erscheint. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölze im Osten und Westen zum Erhalt festgesetzt. Zudem werden baugestalterische Vorgaben gemacht.

Darüber hinaus werden die max. zulässige Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des B-Planes geregelt.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

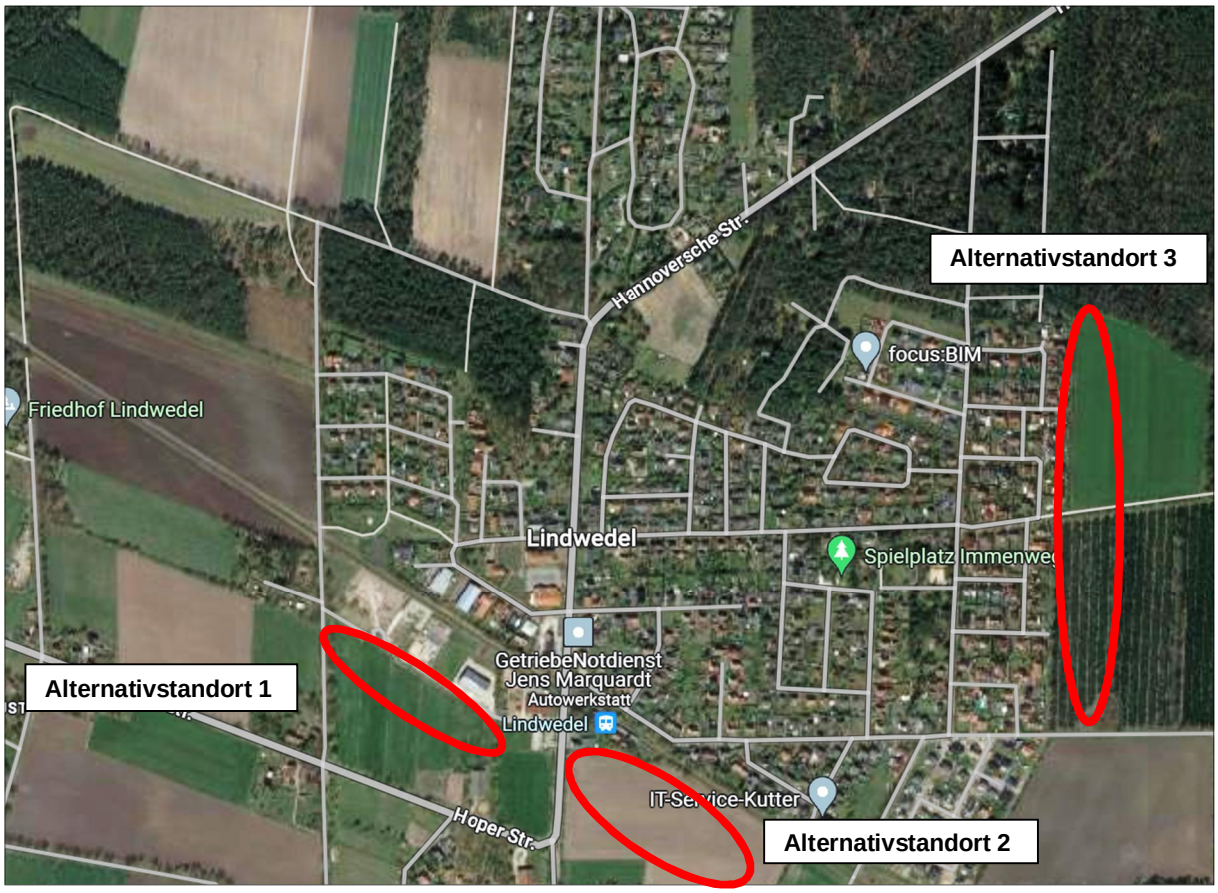
Angesichts der bereits vorhandenen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Durch die bereits 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.

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.

[6] *Dipl.-Biol. Jan Brockmann: spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Lindwedel „Erweiterung GE-Lindwedel", vom 27.01.2026*

Abbildung 14: Alternativstandorte Gemeinde Lindwedel



1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Kompensation

Tabelle 2: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				***Planung***			
Biotop	***Fläche***	***WE***	***Wert***	***Biotop***	***Fläche***	***WE***	***Wert***
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	*22.738*	*2*	*45.476*	***GE** (GRZ= 0,8)*	*19.258*	*0*	*0*
Baumhecke (HFB)	*1.336*	*3*	*4.008*	***Freiflächen GE** (nicht überbaubare Grundstücksfläche)*	*1.302*	*1*	*1.302*
Öffentliche Verkehrsfläche (X)	*3.564*	*0*	*0*	***darin: Pflanzflächen Erhalt***	*1.335*	*3*	*4.005*
				darin: Pflanzflächen	*2.177*	*3*	*6.531*
				Öffentliche	*3.564*	*0*	*0*

				Verkehrsfläche			
Gesamt	***27.638***		***49.484 WE***	***Gesamt***	***27.636***		***11.838 WE***
Planung – Bestand = 11.838 – 49.484 = - 37.646 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 37.646 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Das Kompensationsdefizit von 37.646 Werteinheiten wird anteilig auf den folgenden Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH abgegolten:

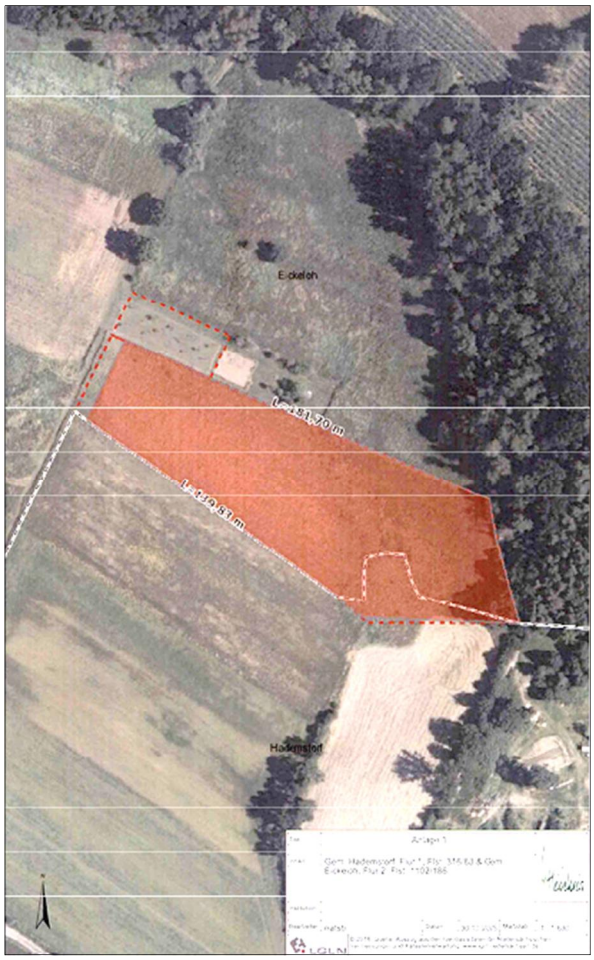
Auf 558 m² wird in der Gemeinde Gilten, Gemarkung Nienhagen, Flur 1 Flurstück 81/50 durch die Umwandlung von Acker (AS) ein Mesophiles Grünland (GMA) entwickelt.

Abbildung 15: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Nienhagen

Auf 1.061 m² wird in der Gemeinde Hademstorf, Gemarkung Hademstorf, Flur 1 Flurstück 316/88 durch die Umwandlung von Acker (AS) ein Mesophiles Grünland (GMA) entwickelt.

Auf 10.930 m² wird in der Gemeinde Eickeloh, Gemarkung Eickeloh, Flur 2 Flurstück 1102/18688 durch die Umwandlung von Acker (AS) ein Mesophiles Grünland (GMA) entwickelt.

Abbildung 16: Lage der Ausgleichsfläche Gemarkung Eickeloh und Hademstorf



Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert.

1.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

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

Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen. Es wurden ein Schallgutachten, *eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Bodenproben in Auftrag gegeben und zur Entwurfsfassung der Planung beigefügt.*

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Samtgemeinde Schwarmstedt, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Samtgemeinde sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Samtgemeinde Schwarmstedt 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 diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:
Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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 auf Ebene des Flächennutzungsplanes geschaffen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Südlich der Bahn“.

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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch eine örtliche Versickerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA. Aufgrund der Eingrünung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechen.

Kompensation des Eingriffs:
Es ist mit einem Kompensationsdefizit von 37.646 WE zu rechnen. Dieses wird auf Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

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.

2 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (2022)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 202*6*
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 202*6*

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Schwarmstedt inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Samtgemeinde Schwarmstedt beschlossen.

Schwarmstedt,

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Im Auftrag der Samtgemeinde Schwarmstedt:
H&P, Laatzen, *April 2026*