



## **Samtgemeinde Schwarmstedt Landkreis Heidekreis**

# **37. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahnhof Hope“ in Lindwedel (Hope)**

**mit drei Teiländerungsflächen**

### **BEGRÜNDUNG**

Redaktioneller Hinweis:

Änderungen / Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind *kursiv markiert*.

**ENTWURF**


Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

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

**Stand - 02.03.2021**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Teil A:	1
1 Rechtsgrundlagen	1
2 Einleitung	1
2.1 Ausgangssituation / Zielsetzung / Anlass	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen	4
2.4 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort	5
3 Einfügung in die Gesamtplanung	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.2 Belange der Nachbargemeinden	7
3.3 Sonstige Rahmenbedingungen	7
4 Das Plangebiet	9
4.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	9
4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	9
5 Grünordnung / Umweltschutz	10
5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	10
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	10
5.3 Kompensation	13
6 Immissionen / Emissionen	13
Teil B:	14
1 Umweltbericht	14
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	14
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	14
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	15
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	15
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	16
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB	21
1.7 Artenschutzrechtliche Belange	22
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	24
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	24
1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation	25
1.11 Überwachung / Schwierigkeiten	26
1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
2 Quellenangaben:	28
Teil C:	29
3 Abwägung und Beschlussfassung	29

Abbildung 1: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereiche markiert).....	1
Abbildung 2: Lageplan Hallenerweiterung im Änderungsbereich (Architekturbüro Burkhard Sander, Januar 2019).....	4
Abbildung 3: Übersicht Lage der Teiländerungsflächen.....	9
Abbildung 4: Innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 19 gesicherte Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen markiert).....	11
Abbildung 5: Untersuchungsfläche (schwarz umrandet), potentieller Verdrängungsbereich durch Bebauung der Untersuchungsfläche (blau umrandet), bereits bestehender Verdrängungsbereich durch vorhandene Wohnbebauung und Verkehrsräume (rot unterlegt), zusätzlicher bestehender Verdrängungsbereich durch Baumreihen (gelb unterlegt).....	12
Abbildung 6: Innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 19 gesicherte Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen markiert).....	23
Abbildung 7: Untersuchungsfläche (schwarz umrandet), potentieller Verdrängungsbereich durch Bebauung der Untersuchungsfläche (blau umrandet), bereits bestehender Verdrängungsbereich durch vorhandene Wohnbebauung und Verkehrsräume (rot unterlegt), zusätzlicher bestehender Verdrängungsbereich durch Baumreihen (gelb unterlegt).....	24

ANLAGEN:

- Anlage 1: DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen,  
14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02
- Anlage 2: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover:  
Gutachterliche Stellungnahme über Geruchsemissionen und Anlagenerweiterung  
der Goetze GmbH in Lindwedel, Ortsteil Hope, 14.03.2019
- Anlage 3: Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
37. Änderung Flächennutzungsplan „Bahnhof Hope“ / Lindwedel, OT Hope



## Teil A:

# 1 Rechtsgrundlagen

Die 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom xx.xx.2018 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

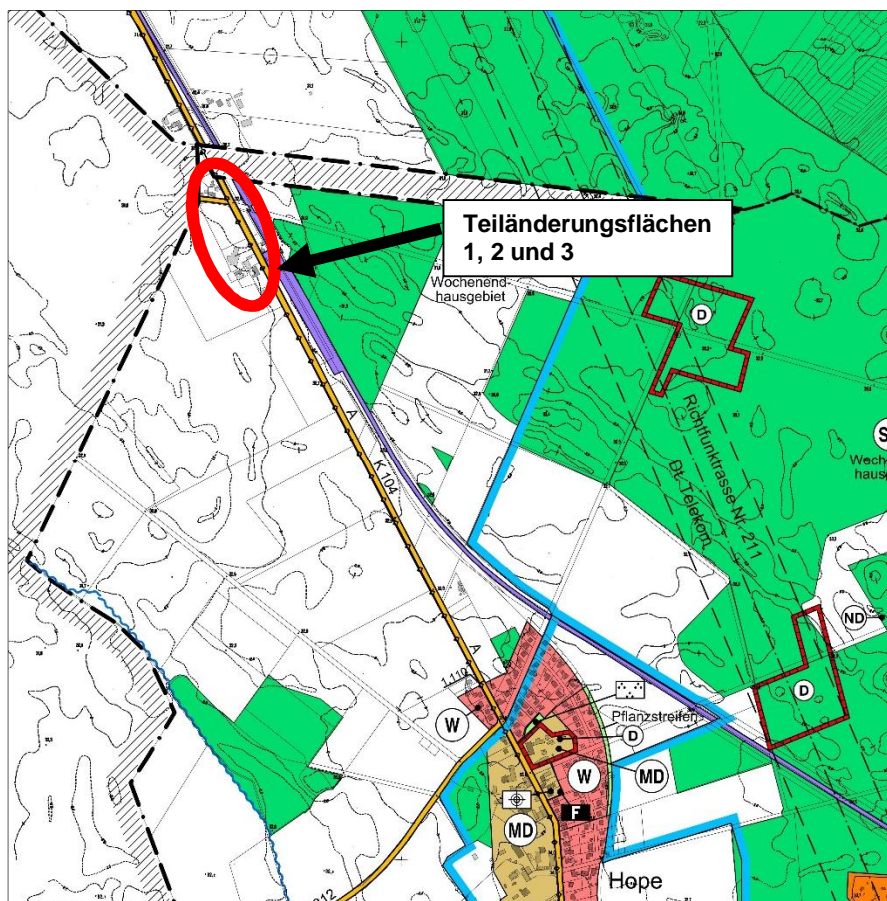
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020,
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung 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).

# 2 Einleitung

## 2.1 Ausgangssituation / Zielsetzung / Anlass

In den Teiländerungsflächen und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit wie folgt dar:

**Abbildung 1: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereiche markiert)**



Die Flächen und bestehenden baulichen Anlagen im Bereich des „Bahnhof Hope“ werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit keiner besonderen Darstellung belegt (Fläche für die Landwirtschaft). Für die **Teiländerungsfläche 2** werden Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Diese sind jedoch nicht mehr als Bahnanlagen gewidmet.

Es erfolgt somit derzeit insgesamt keine planungsrechtliche Sicherung der baulichen Anlagen im Bereich „Bahnhof Hope“. Daher möchte die Samtgemeinde Schwarmstedt im Zuge der vorliegenden Planung zum einen einer konkreten Erweiterungsplanung nachkommen und zum anderen die bestehenden Nutzungen im Bereich des „Bahnhofes Hope“, wie zum Beispiel den „Heidebäcker“, sowie auch die vorhandenen Wohnnutzungen planungsrechtlich sichern.

#### Teiländerungsfläche 1:

Die **Teiländerungsfläche 1** umfasst im Süden bereits bestehende bauliche Anlagen. Die baulichen Anlagen dienen bereits einer Wohnnutzung und einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung (Lagermöglichkeit des angrenzenden Karosserie & Lackierbetriebs). Diese südlichen Flächen sollen durch die vorliegende Planung planungsrechtlich als gemischte Bauflächen (M) gesichert werden.

Nördlich daran anschließend befinden sich die baulichen Anlagen und Freiflächen des bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs. Für die derzeitige Nutzung liegen umfangreiche Baugenehmigungen (Lackierkabine etc.) vor. Diese Flächen sollen durch die vorliegende Planung als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden. Damit einhergehend sollen dem ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden. Somit können die Betriebsabläufe optimiert werden und der Standort kann gesichert werden.

Nördlich direkt anschließend befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland). Im Zuge der vorliegenden Planung sollen diese Flächen als mögliche zukünftige Erweiterungsflächen des ansässigen Karosserie & Lackierbetriebs dienen und werden somit als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Aufgrund der Nähe zu den nördlich gelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen sind hier lediglich nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Lagernutzung, Stellplätze, betriebsbezogenes Wohnen oder Büroflächen für den Betrieb zukünftig möglich. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen steht in funktionalen Zusammenhang zur gewerblichen Baufläche im Süden.

Dem Betrieb stehen keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zur Verfügung. Eine zukünftige wirtschaftlich notwendige Erweiterung des Betriebes erscheint in Hinblick auf die Größe des Betriebs und der Leistungsfähigkeit als Notwendig und auch zukünftig absehbar. Aufgrund der Lage des Betriebs erscheint eine Erweiterung in nördliche Richtung als eine landschaftsverträgliche Art der Erweiterung, da somit eine weiter in die Freie Landschaft hineinragende Siedlungsentwicklung vermieden werden kann. Es kann somit zukünftig eine straßenbegleitende Entwicklung erfolgen, wie sie auch im Übrigen im Bahnhof-Hope in der Vergangenheit gewachsen ist. Daher sieht die Samtgemeinde Schwarmstedt eine Entwicklung in die nördliche Richtung, wie vorgesehen, als alternativlos an. Etwaige andere Erweiterungsflächen, z.B. in westliche Richtung, stellen sich als größerer Eingriff in das Landschaftsbild dar und derartige fingerartig in die Landschaft reichenden Siedlungsentwicklungen sind städtebaulich unerwünscht. Daher beabsichtigt die Samtgemeinde Schwarmstedt durch die vorliegende Planung die Einbeziehung von bisher landwirtschaftlichen Flächen (Grünland / Brachflächen), um somit den bestehenden Betriebsstandort zu sichern und zu stärken.

Vom Architekturbüro Burkhard Sander wurde ein Lageplan ausgearbeitet, der die aktuellen Erweiterungsplanungen des Lackierbetriebes in der **Teiländerungsfläche 1** (innerhalb der gewerblichen Baufläche) beinhaltet. Demnach soll eine Hallenerweiterung an die bestehen-

den Gebäude auf der östlich angrenzenden Zierrasenfläche / Freifläche / Hoffläche erstellt werden. Die Bestandsgebäude bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten.

#### Teiländerungsfläche 2:

Die **Teiländerungsfläche 2** umfasst bereits bestehende bauliche Anlagen. Die baulichen Anlagen dienen bereits einer Wohnnutzung und einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung („Heidebäcker“). Diese Flächen sollen durch die vorliegende Planung planungsrechtlich als gemischte Bauflächen (M) gesichert werden.

#### Teiländerungsfläche 3:

Die **Teiländerungsfläche 3** umfasst bereits bestehende bauliche Anlagen, die zu Wohnzwecken dienen. Diese Flächen stehen im funktionalen Zusammenhang zu den südlich anschließenden gemischten Bauflächen und sollen durch die vorliegende Planung ebenfalls planungsrechtlich als gemischte Bauflächen (M) gesichert werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die direkt umgebenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Straße „Am Bahnhof“ wird als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Im Straßenverlauf wird eine „Abwasserdruckleitung“ dargestellt. Die Bahnstrecke wird als „Bahnanlage“ dargestellt.

Nördlich, westlich und südlich setzt sich der planungsrechtliche Außenbereich weiter fort. Östlich setzen sich Flächen für Wald weiter fort.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Heidekreis wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Artenschutz im Bereich der TF 1 für die gemischte Baufläche erstellt.

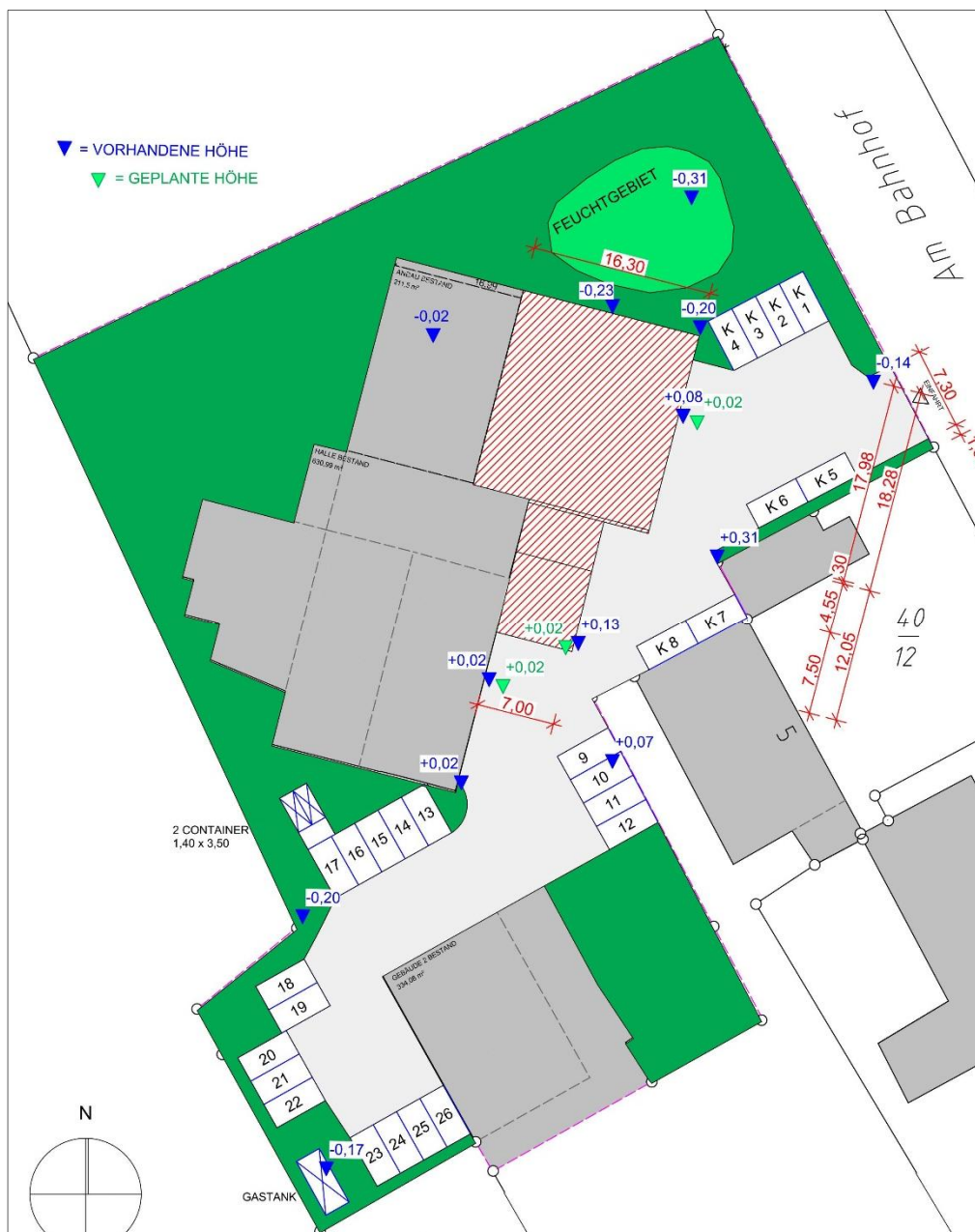
Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt.

## **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit für einen ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb am bestehenden Betriebsstandort,
- Sicherung der vorhandenen gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe),
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde Schwarmstedt,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Eingliederung der Anlagen in Natur und Landschaft durch eine wirksame Eingrünung.

Für die Planung im Bereich der Teiländerungsfläche 1 (gewerbliche Baufläche) liegt ein Lageplan vom Architekturbüro Burkhard Sander, (siehe Abb. 2) vor.

Abbildung 2: Lageplan Hallenerweiterung im Änderungsbereich (Architekturbüro Burkhard Sander, Januar 2019)



### 2.3 Voraussichtliche Auswirkungen

- Sicherung bestehender Nutzungen in bestehendem Umfang und Inanspruchnahme einer Zierrasen- / Grünlandfläche,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.



## 2.4 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der betrieblichen Strukturen am Standort (**zentraler Teil (G) TF 1**) sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Für die Sicherung der bestehenden Nutzungen (**TF 1 – 3**) ergeben sich ebenfalls keine Standortalternativen.

Die vollständige Betriebsverlagerung des Lackierbetriebes in der **Teiländerungsfläche 1**, etwa nach Lindwedel in das Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“ oder nach Buchholz (Aller) in das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, mag zwar aus lärmtechnischer und städtebaulicher Sicht wünschenswert sein, jedoch verkennt eine derartige Forderung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Kleinbetriebes, wie er hier ansässig ist. Bereits die geplanten Erweiterungen am Standort stellen eine erhebliche Investition dar – eine Verdrängung des Betriebs nach außerhalb würde dessen Existenz gefährden. Ferner sind im Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ derzeit keine Flächen mehr verfügbar. Daher sieht die Samtgemeinde Schwarmstedt die örtliche Erweiterung, sprich die hier vorliegende Bauleitplanung, als erforderlich an, auch und vor allem, da – wie in diesem Verfahren sowie im folgenden Bebauungsplanverfahren nachweisbar – die städtebauliche wie auch lärmtechnische Integration in die Umgebung gelingt.

Die Ausweisung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gemischten Bauflächen im Norden der **TF 1** stehen in funktionalem Zusammenhang zur südlich gelegenen gewerblichen Baufläche. Dem bereits ansässigen Betrieb stehen keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zur Verfügung. Etwaige andere Erweiterungsflächen, z.B. in westliche Richtung, stellen sich als größerer Eingriff in das Landschaftsbild dar und solche fingerartigen in die Landschaft reichenden Siedlungsentwicklungen sind städtebaulich unerwünscht. Es kann somit eine straßenbegleitende Entwicklung erfolgen, wie sie auch im Übrigen im Bahnhof-Hope in der Vergangenheit gewachsen ist. Daher sieht die Samtgemeinde Schwarmstedt eine Entwicklung in die nördliche Richtung, wie vorgesehen, als alternativlos an. Bedingt durch die Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen im Norden und zur Vermeidung von unpassenden gewerblichen Strukturen am Standort, sind mischgebietsverträgliche Nutzungen wie z.B. Betriebsleiterwohnen, Büronutzung oder Lagermöglichkeiten, auf der nördlichen gemischten Baufläche in der **TF 1**, zukünftig denkbar.

Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Erweiterung / Anbau an die bestehenden Gebäude innerhalb der gewerblichen Baufläche geplant. Die nördlich gelegene gemischte Baufläche wird kurzfristig noch nicht in Anspruch genommen. Diese Flächen sollen für eine mittelfristige Entwicklung vorgehalten werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln, jedoch scheinen die im Lageplan, siehe Abschnitt 2.2, abgebildeten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Betriebsstandort zu entwickeln, sinnfälliger und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar.

Für die Bestandssicherung in den **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ergeben sich keine Alternativen.

### 3 Einfügung in die Gesamtplanung

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf)

Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2017) sollen die ländlichen Regionen, wozu Lindwedel (Hope) 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 sie die langfristige Standortsicherung eines örtlichen Betriebes zum Ziel hat. Darüber hinaus sollen die im Bereich des „Bahnhof Hope“ gelegenen gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) gesichert werden.

Die Planung entspricht ebenfalls den Zielsetzungen des LROP 2017 in Abschnitt 1.1.1 05, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Weitere besondere Darstellungen sind für die Änderungsbereiche dem LROP 2017 nicht zu entnehmen. Die nordöstlich verlaufende Bahnstrecke wird als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

Seitens des RROP 2015 wurden die **Teiländerungsflächen 1 und 2** selbst mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Erholung
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

Die **Teiländerungsfläche 3** ist mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Hierzu ist festzuhalten:

Die Ausweisung des „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ und des „Vorbehaltsgebietes Erholung“ wird durch die vorliegende Planung insgesamt nur kleinflächig in Anspruch genommen. Darüber hinaus handelt es sich auch um reine Bestandssicherungen, mit Ausnahme **der Teiländerungsfläche 1**. Die Standortsicherung des Betriebes und die Sicherung des Bestandes bewertet die Samtgemeinde hier vorrangig. Erhebliche Einschränkungen der Schutzziele der Vorbehaltsgebiete sind daher nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

### 3.2 Belange der Nachbargemeinden

Auswirkungen auf die Nachbargemeinden sind erkennbar nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### 3.3 Sonstige Rahmenbedingungen

#### Erschließung:

Die übergeordnete Erschließung der **Teiländerungsflächen 1 bis 3** erfolgt über die Kreisstraßen „Am Bahnhof“ und „Hoper Str.“ Infolge der kleinflächigen Betriebserweiterung und Umstrukturierung der bestehenden Gebäude und Nutzungen in einem Bereich der **Teiländerungsfläche 1** (gewerbliche Baufläche) ist nicht mit einem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen. Die Auswirkungen von Entwicklungen auf der gemischten Baufläche im Norden der **TF 1** müssen auf Ebene der dann durchgeführten Bauleitplanverfahren erfolgen. Die übrigen **Teiländerungsflächen 1 bis 3** dienen der Sicherung des vorhandenen Bestandes. Hier ist nicht mit einem Mehrverkehr zu rechnen.

Die sonstige Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Systeme.

#### Sonstiges

Der Belang der betrieblichen Emissionen durch die Erweiterung in der **Teiländerungsfläche 1** (gewerbliche Baufläche) ist im Verfahren zu berücksichtigen, siehe dazu Abschnitt 6. Zu diesem Belang liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Als Ergebnis ist festzuhalten, „dass keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken gegen eine Darstellung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan bestehen. Hinsichtlich der möglichen Nutzung dieser Gewerbefläche ist jedoch anzumerken, dass diese im Nachtzeitraum durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung im Norden begrenzt geräuschintensive Betriebsvorgänge zulässt.“<sup>1</sup> Dieser Belang wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.

Im Bereich der Bestandssicherungen in den **Teiländerungsflächen 1 – 3** ist mit keinen erheblichen Emissionen zu rechnen.

#### Denkmalschutz

In den Änderungsbereichen besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 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.

Im Bereich der **Teiländerungsfläche 2** befindet sich das alte Bahnhofsgebäude, welches unter Denkmalschutz steht. Dem wird durch entsprechende Kennzeichnung Rechnung getragen.

#### 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.

#### Kampfmittel

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass für die Teiländerungsbereiche folgende Erkenntnisse vorliegen:

<sup>1</sup> DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 15.08.2018, Projektnummer: 551225745

#### Empfehlung: Luftbildauswertung

Aufgrund der Bestandssicherung und des geringen Umfangs der erforderlichen Gründungsarbeiten im Änderungsbereich wird auf eine Luftbildauswertung im Rahmen der vorbereiteten Bauleitplanung verzichtet. Die Grabungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle sowie das Ordnungsamt oder das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung in die Wege geleitet werden kann.

#### Eisenbahnverkehr

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien weist darauf hin, dass durch das Vorhaben die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### Hinweis Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Das Planungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Hochlage des Salzstockes Hope mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechsteinsalz mit Gipsstein). Neben weitspannigen Senkungen infolge flächenhafter Auslaugung des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz lagernden Gipssteins die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Grundstücksbereich und in der näheren Umgebung bis 1,5 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997 - 1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

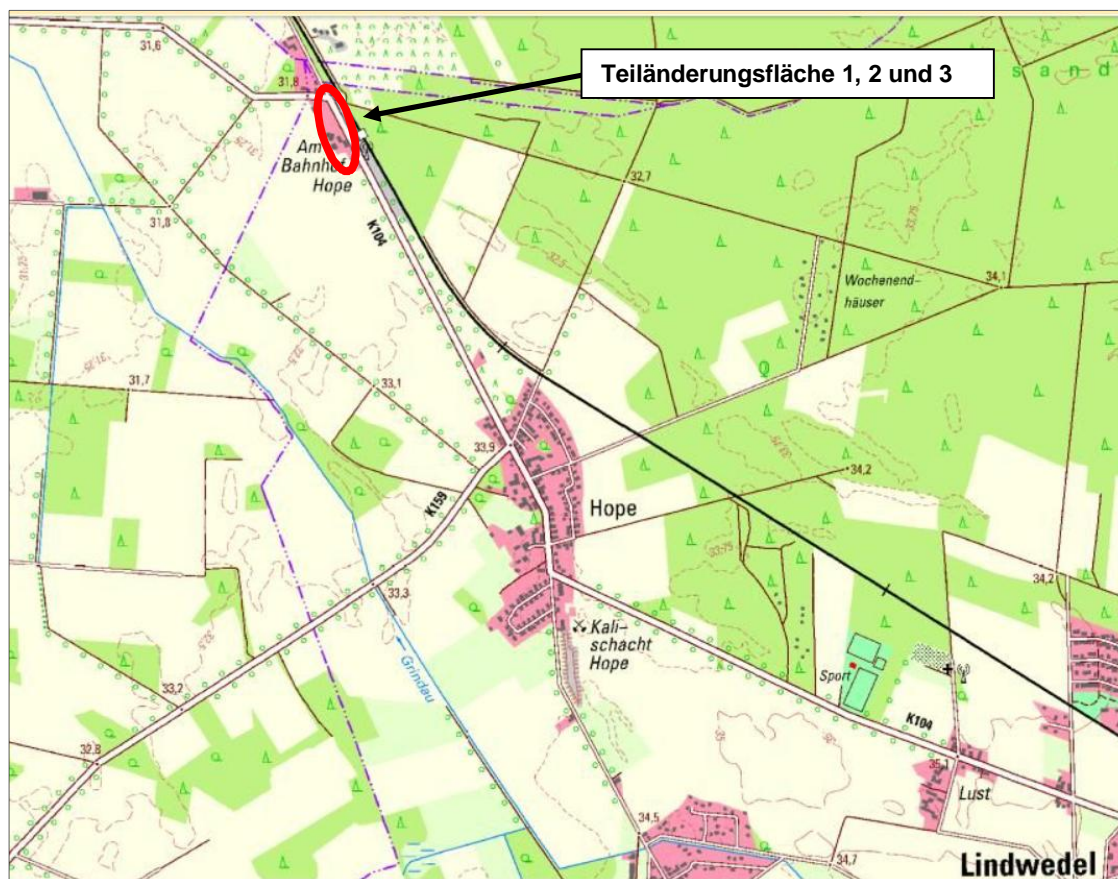
Von Seiten der Bergaufsicht Hannover wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem Beeinflussungsbereich von ehemaligen Bergbau liegt. Da der Abbau in größerer Tiefe stattgefunden hat, ist mit schädlichen Auswirkungen auf die Oberfläche nicht zu rechnen.

## 4 Das Plangebiet

### 4.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Die **Teiländerungsflächen 1 – 3** umfassen insgesamt 2,3 ha und liegen in der Gemeinde Lindwedel, im Ortsteil Hope und umfasst den Betriebsstandort und geplante Erweiterungsfläche eines ansässigen Karosserie & Lackierbetriebes, eine Bäckerei „Heidebäcker“ und Wohnnutzungen. Eine Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über die Gemeindestraßen „Am Bahnhof“ und „Hoper Straße“.

Abbildung 3: Übersicht Lage der Teiländerungsflächen<sup>2</sup>



### 4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Teiländerungsflächen Außenbereich dar (vgl. Abbildung 1, S. 1). Für die **Teiländerungsfläche 2** werden Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Diese sind nicht mehr als Bahnanlagen gewidmet.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für die Teiländerungsflächen aufgehoben und ersetzt:

**Teiländerungsfläche 1:** Die 37. Änderung stellt eine gewerbliche Baufläche, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dar und eine gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO).

**Teiländerungsfläche 2:** Die 37. Änderung stellt eine gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO, dar.

<sup>2</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

**Teiländerungsfläche 3:** Die 37. Änderung stellt eine gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO), dar.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu sichern und dem Betrieb innerhalb der **Teiländerungsfläche 1** eine kleinflächige Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen.

Die Samtgemeinde beabsichtigt unter Bezug auf § 8 (2) BauGB im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren für Teile der **Teiländerungsfläche 1** die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

Bei den übrigen Teiländerungsflächen soll lediglich eine Bestandssicherung der bestehenden Nutzungen erfolgen.

## 5 Grünordnung / Umweltschutz

### 5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Die Teiländerungsflächen liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das nächste Landschaftsschutzgebiet befindet sich in ca. 850 m Entfernung. Aufgrund des Abstandes ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe der Änderungsbereiche.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Eingrünung der **Teiländerungsfläche 1** zur freien Landschaft getroffen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld der Teiländerungsflächen.

### 5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die mit dieser Planung geschaffenen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten betreffen anthropogen geprägte Biotoptypen (Zierrasen) und bereits bebaute Bereiche. Diese Flächen sind durch die intensive Nutzung als Betriebsstandort eines Karosserie & Lackierbetriebes und durch regelmäßige Mahd, sowie sonstige Nutzung gekennzeichnet. Im Norden der TF1 ist eine Brachfläche mit vereinzelt aufkommender Verbuschung betroffen.

Durch die regelmäßige Mahd und die unmittelbare Nähe zum Betriebsstandort und zur Gemeindestraße „Am Bahnhof“, innerhalb der konkret geplanten Erweiterung des Betriebes innerhalb der gewerblichen Baufläche, ist mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) oder Reptilien nicht zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse den Änderungsbereich als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und die diese als Jagdgebiet nutzen. Konkrete Ausführungen dazu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Zur Beurteilung der Brachfläche (nördlicher teil TF1, gemischte Baufläche) wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bezüglich der Artengruppe der Vögel Horste von Großvögeln, Spechthöhlen oder Habitatbäume nicht festgestellt wurden. Ebenfalls ist die Fläche ungeeig-

net für Offenlandbrüter wie die Feldlerche. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Zur Artengruppe der Fledermäuse ist festzuhalten, dass Fledermausquartiere innerhalb der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten sind. Auch die im Straßenbereich befindliche Lindenreihe hat keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse im Umfeld des Änderungsbereiches.

Bezüglich der Artengruppe der Reptilien konnten während einer einmaligen Sichtkontrolle keine Reptilien nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Gebiet durch die trennende Straße sowie die angrenzende Agrarlandschaft nicht mit geeigneten Reptilienhabitaten im Umfeld vernetzt. Südexponierte Erdwälle mit schütterer Vegetation und leichter Verbuschung, wie sie in der Untersuchungsfläche vorhanden sind, sind als potentielle Reptilienhabitats jedoch geeignet. Dazu kommen die zahlreichen Ablagerungen von Planen, Bauschutt, etc. die geeignete Verstecke und thermisch günstige Expositionsmöglichkeiten für Reptilien bieten. Im Änderungsbereich kann daher aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Hier wären auf Ebene einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungen notwendig oder alternativ die Umsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen vor der Beräumung des Baufeldes in Frage.<sup>3</sup>

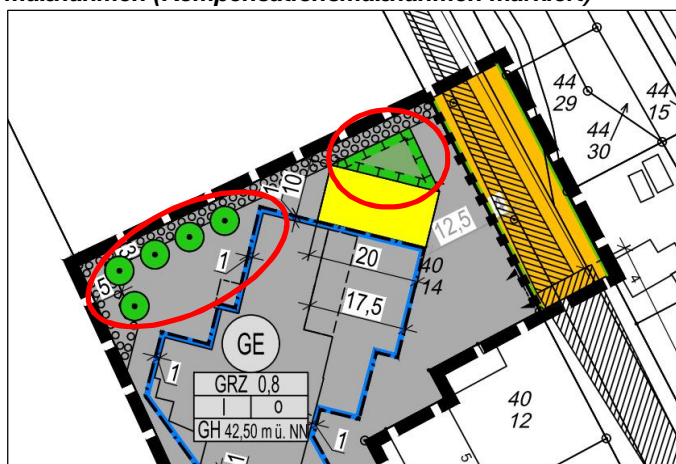
Diese müssen Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung werden, da die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kein verbindliches Baurecht schafft.

Es daher wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG, unter Beachtung der Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen, durch die Planung nicht betroffen sind.

Der Landkreis Heidekreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass durch die Planung evtl. bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen überplant werden. Inwiefern diese Flächen überplant werden, wird aufgrund des Maßstabs im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geklärt.

*Zur Übersicht werden im nachfolgenden Plan die bestehenden Kompensationsmaßnahmen dargestellt:*

**Abbildung 4: Innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 19 gesicherte Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen markiert)**



<sup>3</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 37. Änderung Flächennutzungsplan „Bahnhof Hope“ / Lindwedel, OT Hope



Ferner wurde aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Heidekreis von dem Gutachter Dipl.- Biol. Jan Brockmann eine klarstellende und erklärende Stellungnahme formuliert.

„Die Feldlerche ist eine Charakterart der offenen Feldflur. Wichtig ist ein offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Zu befahrenen Straßen, höheren Gehölzen oder baulichen Vertikalstrukturen werden Abstände von mindestens 100 m eingehalten; vergl. LANUV NRW: Leitfaden Wirksamkeit Artenschutzmaßnahmen (2013), NLWKN: Vollzugshinweise Feldlerche (2011). Diese von der Feldlerche gemiedenen Bereiche werden auch als „Verdrängungsbereiche“ bezeichnet. Nahrungshabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (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 Untersuchungsfläche für die Feldlerche nicht hergestellt werden. Die Planflächen sind aufgrund ihrer Biotopstruktur und ihrer Lage im Verdrängungsbereich nicht als geeignete Nahrungshabitate für die Feldlerche einzustufen. Durch befahrene Straßen, Gehölzreihen und baulichen Vertikalstrukturen ist die an die Untersuchungsfläche angrenzende Feldflur bereits von einem bestehenden „Verdrängungsbereich“ überlagert. Durch eine zukünftige Bebauung der Untersuchungsfläche würde daher kein neuer bzw. zusätzlicher „Verdrängungsbereich“ entstehen.“<sup>4</sup>

**Abbildung 5: Untersuchungsfläche (schwarz umrandet), potentieller Verdrängungsbereich durch Bebauung der Untersuchungsfläche (blau umrandet), bereits bestehender Verdrängungsbereich durch vorhandene Wohnbebauung und Verkehrsräume (rot unterlegt), zusätzlicher bestehender Verdrängungsbereich durch Baumreihen (gelb unterlegt).**



Im Bereich der Bestandssicherungen im Bereich der **Teiländerungsflächen 2 und 3**, sowie im südlichen Bereich der TF 1 ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Dennoch sollte die Baufeldräumung nach Möglichkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. stattfinden.

Weitere Ausführungen zum Thema Grünordnung, Kompensation und Artenschutz enthält der Umweltbericht.

<sup>4</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Feldlerche im Plangebiet Bahnhof Hope, 06.01.2019



### 5.3 Kompensation

Im Bereich der Erweiterungsfläche (**zentraler Bereich (G) TF 1**) des ansässigen Karosserie & Lackierbetriebes ist mit einem Verlust von rd. 500 m<sup>2</sup> Zierrasenfläche auszugehen und im Hinblick auf eine langfristige Erweiterung ist ein Verlust von 5.000 m<sup>2</sup> Grünland / Brachfläche im nördlichen Bereich zu erwarten. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist derzeit eine Erweiterung im Bereich der Zierrasenfläche geplant. Im Rahmen dieser verbindlichen Planung wird eine vollständige Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen. Dann werden ebenfalls nähere Aussagen zur möglichen Überplanung einer bestehenden Kompensationsfläche getroffen.

Im Bereich der Bestandssicherungen der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ist nicht mit einem erheblichen Eingriff zu rechnen. Diese Bereiche stellen sich bereits als intensiv genutzt und bebaut dar.

## 6 Immissionen / Emissionen

Für die in der **Teiländerungsfläche 1** durchgeführten Nutzungen als Karosserie & Lackierbetriebes und im Hinblick auf die geplante Erweiterung, wurde von der DEKRA eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Als Ergebnis ist festzuhalten, „dass keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken gegen eine Darstellung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan bestehen. Hinsichtlich der möglichen Nutzung dieser Gewerbefläche ist jedoch anzumerken, dass diese im Nachtzeitraum durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung im Norden begrenzt geräuschintensive Betriebsvorgänge zulässt.“<sup>5</sup> Dieser Belang wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben. Für die **Teiländerungsflächen 2 und 3** ist von einer reinen Bestandssicherung auszugehen. Es wird nicht mit darüber hinaus gehenden Immissionen gerechnet.

Für die Teiländerungsfläche 1 wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Belang Gerüche gutachterlich untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Geruchszusatzbelastung an keinem Immissionsort den Wert von 2 % der Jahresstunden überschreitet und damit im Bereich des Irrelevanzkriteriums der GIRL liegt. Auswirkungen auf die vorliegende Flächennutzungsplanung sind daher nicht zu erwarten. Der Hinweis wird insofern wie dargelegt berücksichtigt.

---

<sup>5</sup> DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02

## Teil B:

### 1 Umweltbericht

#### 1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Die baulichen Anlagen des im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB (Flächen für die Landwirtschaft). Für die derzeitige Nutzung liegen umfängliche Baugenehmigungen vor. Im Zuge der Planung sollen einem ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden. Somit können die Betriebsabläufe optimiert werden und somit der Standort gesichert werden. Ferner werden die bestehenden Nutzungen in den **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** gesichert.

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

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (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 die Teiländerungsflächen Außenbereich dar (Fläche für die Landwirtschaft) (vgl. Abbildung 1, S. 1).

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für die Teiländerungsflächen aufgehoben und ersetzt:

**Teiländerungsfläche 1:** Die 37. Änderung stellt eine gewerbliche Baufläche, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dar und eine gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO).

**Teiländerungsfläche 2:** Die 37. Änderung stellt eine gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO), dar.

**Teiländerungsfläche 3:** Die 37. Änderung stellt eine gemischte Baufläche, M, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO), dar.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen zu sichern und dem Betrieb innerhalb der **Teiländerungsfläche 1** eine kleinflächige Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen.

Die Samtgemeinde (bzw. Gemeinde Lindwedel) beabsichtigt unter Bezug auf § 8 (2) BauGB im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren für Teile der **Teiländerungsfläche 1** die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Dieser bezieht sich ausschließlich auf einen Teil der gewerblichen Baufläche.

In den übrigen Teiländerungsflächen soll lediglich eine Bestandssicherung der bestehenden Nutzungen erfolgen.

### 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

#### Fachgesetze

##### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Die Teiländerungsflächen liegen außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das nächste Landschaftsschutzgebiet LSG H 00028 „Warmeloher Heide“ der Region Hannover befindet sich in ca. 850 m Entfernung. Aufgrund des Abstandes ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld der Teiländerungsflächen.

##### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

In den Teiländerungsflächen sind keine Schutzgebiete vorhanden.

##### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

In der Umgebung der Teiländerungsflächen befinden sich keine europäisch geschützten Lebensraumtypen.

#### Fachplanungen

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2003) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für die Teiländerungsflächen eine sehr geringe Bedeutung dar. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als mittel beurteilt und es wird südöstlich der **Teiländerungsfläche 1** ein „Sendeturm“ dargestellt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ werden für die Teiländerungsflächen keine besonderen Angaben gemacht. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für die Teiländerungsflächen keine besonderen Vorgaben dar.

##### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Schwarmstedt nicht vor.

### 1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen der Teiländerungsflächen stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits überwiegend mit baulichen Anlagen und versiegelten Flächen geprägt dar. Die Flächen des Erweiterungsbereiches (**TF 1**) werden als intensiv gepflegte Zierrasenflächen und als Grünland / Brachfläche genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste sich die vorhandene Nutzung im Rahmen ihres genehmigten Bestandes bewegen. Eine Inanspruchnahme insbesondere der Freiflächen (Zierrasenflächen und Grünlandflächen) wäre nicht möglich. Die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes wäre somit ebenfalls nicht möglich. Die übrigen bestehenden Nutzungen würden weiterhin ungesichert bleiben.

## 1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

### Schutzgut Mensch / Gesundheit

#### Beschreibung:

Die Flächen der **Teiländerungsfläche 1** umfassen Flächen, die bereits als Betriebsstandort eines Karosserie & Lackierbetriebs genutzt werden. Die nördlichen Erweiterungsflächen werden durch Grünlandflächen / Brachflächen geprägt. Südlich im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** befindet sich schutzwürdige Wohnbebauung. Im Bereich der **Teiländerungsfläche 2 und 3** befindet sich Wohnen und Gewerbe.

Im Rahmen der Erarbeitung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde von der DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Niederlassung Hamburg unter der Projektnummer 551225745 eine „Prognose von Schallimmissionen“ ausgearbeitet.

#### Bewertung:

Als Ergebnis der gutachterlichen Betrachtung im Bereich der **TF 1** ist festzuhalten, „dass keine grundsätzlichen schalltechnischen Bedenken gegen eine Darstellung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan bestehen. Hinsichtlich der möglichen Nutzung dieser Gewerbefläche ist jedoch anzumerken, dass diese im Nachtzeitraum durch den Schutzanspruch der Wohnbebauung im Norden begrenzt geräuschintensive Betriebsvorgänge zulässt.“<sup>6</sup> Dieser Belang wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben. Für die **Teiländerungsflächen 2, und 3** ist von einer reinen Bestandssicherung auszugehen. Es wird nicht mit darüber hinaus gehenden Immissionen gerechnet.

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 und unter Berücksichtigung des Schallgutachtens kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

### Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Beschreibung:

Die **Teiländerungsfläche 1** wird durch bestehende Gebäude, versiegelte Flächen und Freiflächen (Zierrasenflächen, Brachflächen) geprägt. Insgesamt ist der Änderungsbereich durch die Nutzungen im südlichen Bereich bereits anthropogen erheblich überprägt. Durch die regelmäßige Mahd und die unmittelbare Nähe zum Betriebsstandort und zur Gemeindestraße „Am Bahnhof“, innerhalb der konkret geplanten Erweiterung des Betriebes innerhalb der gewerblichen Baufläche, ist mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) oder Reptilien nicht zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse den Änderungsbereich als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und diese als Jagdgebiet nutzen. Konkrete Ausführungen dazu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Zur Beurteilung der Brachfläche (nördlicher teil TF1, gemischte Baufläche) wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bezüglich der Artengruppe der Vögel Horste von Großvögeln, Spechthöhlen oder Habitatbäume nicht festgestellt wurden. Ebenfalls ist die Fläche ungeeignet für Offenlandbrüter wie die Feldlerche. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

<sup>6</sup> DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02

Zur Artengruppe der Fledermäuse ist festzuhalten, dass Fledermausquartiere innerhalb der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten sind. Auch die im Straßenbereich befindliche Lindenreihe hat keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse im Umfeld des Änderungsbereiches.

Bezüglich der Artengruppe der Reptilien konnten während einer einmaligen Sichtkontrolle keine Reptilien nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Gebiet durch die trennende Straße sowie die angrenzende Agrarlandschaft nicht mit geeigneten Reptilienhabitaten im Umfeld vernetzt. Südexponierte Erdwälle mit schütterer Vegetation und leichter Verbuschung, wie sie in der Untersuchungsfläche vorhanden sind, sind als potentielle Reptilienhabitate jedoch geeignet. Dazu kommen die zahlreichen Ablagerungen von Planen, Bauschutt, etc. die geeignete Verstecke und thermisch günstige Expositionsmöglichkeiten für Reptilien bieten. Im Änderungsbereich kann daher aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Hier wären auf Ebene einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungen notwendig oder alternativ die Umsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen vor der Beräumung des Baufeldes in Frage.<sup>7</sup>

Diese müssen Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung werden, da die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kein verbindliches Baurecht schafft.

Es daher wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG, unter Beachtung der Bauzeitenregelung und CEF-Maßnahmen, durch die Planung nicht betroffen sind.

Der Landkreis Heidekreis weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch die Planung evtl. bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen überplant werden. Inwiefern diese Flächen überplant werden, wird aufgrund des Maßstabs im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geklärt.

Im Bereich der **Teiländerungsflächen 2 und 3** handelt es sich lediglich um die Sicherung der bestehenden Nutzungen. Daher wird davon ausgegangen, dass artenschutzrechtliche Belange unberührt bleiben.

#### Bewertung:

Während der Bauphase ist im südlichen Bereich der **Teiländerungsfläche 1** mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner werden durch den Bau- und Betrieb Zierrasenflächen und Grünlandflächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Pflanzstreifen zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt. Dies trägt zu einem Lebensraumangebot bei. Im nördlichen Bereich der **Teiländerungsfläche 1** sind CEF-Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung notwendig. Im Bereich der **Teiländerungsflächen 2 und 3** wird lediglich der vorhandene Bestand gesichert. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für den vorhandenen Bestand in der **Teiländerungsfläche 1**.

#### Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen im Bereich der Erweiterung der **Teiländerungsfläche 1**. Die Ergebnisse zum Artenschutz werden in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert (Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen). Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Bestandssicherung im Bereich der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** nicht zu erwarten.

---

<sup>7</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 37. Änderung Flächennutzungsplan „Bahnhof Hope“ / Lindwedel, OT Hope

## Schutzgut Boden und Fläche

### Beschreibung:

In den **Teiländerungsflächen 1 - 3** steht ein Gley-Podsol an. Im Bereich der Teiländerungsflächen ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Die unversiegelten Zierrasenflächen und Grünlandflächen im Bereich der **Teiländerungsfläche 1**, sind stark durch menschliche Nutzung überprägt haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Teiländerungsflächen befinden sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.<sup>8</sup>

Altlablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Bereich der **Teiländerungsflächen 1 - 3** nicht bekannt.<sup>9</sup>

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.

### Bewertung:

Im Bereich der **Teiländerungsflächen 1 - 3** 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 nur auf einer kleinteiligen Fläche im Bereich der **Teiländerungsfläche 1**, welche sich unmittelbar in der Nähe der vorhandenen Bebauung befindet, beeinträchtigt. Der Großteil der übrigen Fläche wird bereits als Siedlungsfläche genutzt. Die möglichen Erweiterungsflächen stellen sich als Zierrasenflächen und als landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) dar. Aufgrund der kleinteiligen Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Mit der Erschließung eines neuen Standortes würden sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erheblich höher darstellen. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate (GRZ) im Rahmen der Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt. Durch die Planung sollen Teile der **Teiländerungsfläche 1**, die bisher als Zierrasenflächen / Grünlandflächen 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 mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

### Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Zierrasenflächen / Grünlandflächen (**TF 1**) ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Im Bereich der Bestandssicherungen (**TF 1 – 3**) ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

<sup>8</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>9</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

## Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

Im Bereich der **Teiländerungsflächen 1 – 3** befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die **Teiländerungsflächen 1 – 3** liegen außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Zierrasenflächen und Grünlandflächen im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** weisen eine allgemeine Bedeutung für die Grundwasserneubildung auf.

### Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen (**TF 1**) verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Im Bereich der Bestandssicherungen (**TF 1 – 3**) ist mit keinen Veränderungen zu rechnen.

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 im Bereich der **Teiländerungsfläche 1**.

## Schutzgüter Luft und Klima

### Beschreibung:

Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der teilweise versiegelten Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die unversiegelten Zierrasenflächen und Grünlandflächen im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** stellen sich lediglich als Kleinflächig dar.

### Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung der und Lage der Flächen, sind mit der geplanten Bebauung im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase). Durch die kleinflächige Inanspruchnahme der Zierrasenflächen und Grünlandflächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Bauphase im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen. Im Bereich der Bestandssicherungen (**TF 1 – 3**) ist mit keinen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen.

### Ergebnis:

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

## Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung:

Die Flächen der **Teiländerungsfläche 1** werden durch die bestehenden baulichen Anlagen des Karosserie & Lackierbetriebs und die dazugehörigen Freiflächen, landwirtschaftlich genutzte Flächen und sonstigen Gebäuden zur Wohnnutzung geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird die **Teiländerungsfläche 1** in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer mittleren Bedeutung dargestellt.

Für die übrigen Teiländerungsflächen wird lediglich die Sicherung des vorhandenen Bestandes vorgenommen.

#### Bewertung:

Insgesamt hat die **Teiländerungsfläche 1**, welche zum Teil bereits durch die baulichen Anlagen geprägt wird, eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, ebenso auch die kleinflächige Zierrasenfläche und Grünlandfläche. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingrünung des Plangebietes festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Für die übrigen Teiländerungsflächen (2 und 3) wird lediglich die Sicherung des vorhandenen Bestandes vorgenommen.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** sowie von Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, ist für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung im Bereich der Erweiterung der **Teiländerungsfläche 1** zu erwarten. Für die übrigen **Teiländerungsflächen (1 - 3)** wird lediglich die Sicherung des vorhandenen Bestandes vorgenommen. Somit sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Bereich der Teiländerungsflächen 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.

Im Bereich der **Teiländerungsfläche 2** befindet sich das alte Bahnhofsgebäude, welches unter Denkmalschutz steht. Dem wird durch entsprechende Kennzeichnung Rechnung getragen.

#### 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 allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich 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 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. Diese beziehen sich jedoch nur auf die **Teiländerungsfläche 1**. In den übrigen Teiländerungsflächen wird lediglich der vorhandene Bestand gesichert.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von weiteren baulichen Anlagen im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist im Zuge der vorliegenden Planung derzeit nicht geplant. Bei den übrigen **Teiländerungsflächen (1 – 3)** handelt es sich um eine Bestandssicherung.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel. Bei den übrigen **Teiländerungsflächen (1 – 3)** handelt es sich um eine Bestandssicherung, die bestehenden baulichen Anlagen sind ebenfalls bis zu einem Rückbau 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 im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** getroffen werden. Hierzu werden Angaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Bei den übrigen **Teiländerungsflächen (1 – 3)** handelt es sich um eine Bestandssicherung, bzw. teilweise um eine Bestandssicherung.
- 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.)** Die Änderungsbereiche (**Teiländerungsflächen 1 – 3**) befinden 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 aufgrund der Kleinflächigkeit des gesamten Geltungsbereiches und der teilweisen Bestandsüberplanung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

## 1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Die mit dieser Planung geschaffenen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten betreffen anthropogen geprägte Biotoptypen (Zierrasen) und bereits bebaute Bereiche. Diese Flächen sind durch die intensive Nutzung als Betriebsstandort eines Karosserie & Lackierbetriebes und durch regelmäßige Mahd, sowie sonstige Nutzung gekennzeichnet. Im Norden der TF1 ist eine Brachfläche mit vereinzelt aufkommender Verbuschung betroffen.

Durch die regelmäßige Mahd und die unmittelbare Nähe zum Betriebsstandort und zur Gemeindestraße „Am Bahnhof“, innerhalb der konkret geplanten Erweiterung des Betriebes innerhalb der gewerblichen Baufläche, ist mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) oder Reptilien nicht zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse den Änderungsbereich als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und die diese als Jagdgebiet nutzen. Konkrete Ausführungen dazu werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Zur Beurteilung der Brachfläche (nördlicher Teil TF1, gemischte Baufläche) wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bezüglich der Artengruppe der Vögel Horste von Großvögeln, Spechthöhlen oder Habitatbäume nicht festgestellt wurden. Ebenfalls ist die Fläche ungeeignet für Offenlandbrüter wie die Feldlerche. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Zur Artengruppe der Fledermäuse ist festzuhalten, dass Fledermausquartiere innerhalb der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten sind. Auch die im Straßenbereich befindliche Lindenreihe hat keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse im Umfeld des Änderungsbereiches.

Bezüglich der Artengruppe der Reptilien konnten während einer einmaligen Sichtkontrolle keine Reptilien nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Gebiet durch die trennende Straße sowie die angrenzende Agrarlandschaft nicht mit geeigneten Reptilienhabitaten im Umfeld vernetzt. Südexponierte Erdwälle mit schütterer Vegetation und leichter Verbuschung, wie sie in der Untersuchungsfläche vorhanden sind, sind als potentielle Reptilienhabitats jedoch geeignet. Dazu kommen die zahlreichen Ablagerungen von Planen, Bauschutt, etc. die geeignete Verstecke und thermisch günstige Expositionsmöglichkeiten für Reptilien bieten. Im Änderungsbereich kann daher aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Hier wären auf Ebene einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungen notwendig oder alternativ die Umsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen vor der Beräumung des Baufeldes in Frage.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 37. Änderung Flächennutzungsplan „Bahnhof Hope“ / Lindwedel, OT Hope

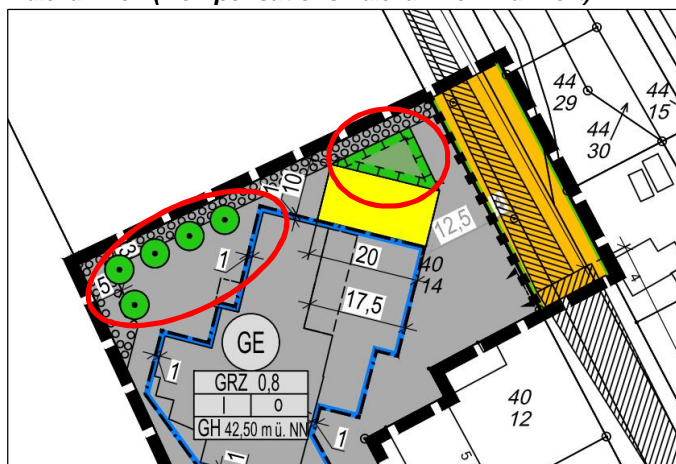
Diese müssen Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung werden, da die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kein verbindliches Baurecht schafft.

Es daher wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG, unter Beachtung der Bauzeitenregelung und von CEF-Maßnahmen, durch die Planung nicht betroffen sind.

Der Landkreis Heidekreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass durch die Planung evtl. bereits festgesetzte Kompensationsmaßnahmen überplant werden. Inwiefern diese Flächen überplant werden, wird aufgrund des Maßstabs im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geklärt.

Zur Übersicht werden im nachfolgenden Plan die bestehenden Kompensationsmaßnahmen dargestellt:

**Abbildung 6: Innerhalb des parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 19 gesicherte Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen markiert)**



Ferner wurde aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Heidekreis von dem Gutachter Dipl.- Biol. Jan Brockmann eine klarstellende und erklärende Stellungnahme formuliert.

„Die Feldlerche ist eine Charakterart der offenen Feldflur. Wichtig ist ein offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont. Zu befahrenen Straßen, höheren Gehölzen oder baulichen Vertikalstrukturen werden Abstände von mindestens 100 m eingehalten; vergl. LANUV NRW: Leitfaden Wirksamkeit Artenschutzmaßnahmen (2013), NLWKN: Vollzugshinweise Feldlerche (2011). Diese von der Feldlerche gemiedenen Bereiche werden auch als „Verdrängungsbereiche“ bezeichnet. Nahrungshabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (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 Untersuchungsfläche für die Feldlerche nicht hergestellt werden. Die Planflächen sind aufgrund ihrer Biotopstruktur und ihrer Lage im Verdrängungsbereich nicht als geeignete Nahrungshabitate für die Feldlerche einzustufen. Durch befahrene Straßen, Gehölzreihen und baulichen Vertikalstrukturen ist die an die Untersuchungsfläche angrenzende Feldflur bereits von einem bestehenden „Verdrängungsbereich“ überlagert. Durch eine zukünftige Bebauung der Untersuchungsfläche würde daher kein neuer bzw. zusätzlicher „Verdrängungsbereich“ entstehen.“<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Feldlerche im Plangebiet Bahnhof Hope, 06.01.2019

**Abbildung 7: Untersuchungsfläche (schwarz umrandet), potentieller Verdrängungsbereich durch Bebauung der Untersuchungsfläche (blau umrandet), bereits bestehender Verdrängungsbereich durch vorhandene Wohnbebauung und Verkehrsräume (rot unterlegt), zusätzlicher bestehender Verdrängungsbereich durch Baumreihen (gelb unterlegt).**



Im Bereich der Bestandssicherungen im Bereich der **Teiländerungsflächen 2 und 3**, sowie im südlichen Bereich der TF 1 ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Dennoch sollte die Baufeldräumung nach Möglichkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. stattfinden.

### 1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur freien Landschaft durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens landschaftswirksam eingegrünt.

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

Im Bereich der Bestandssicherungen im Bereich der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

### 1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der betrieblichen Strukturen am Standort (**zentraler Teil (G) TF 1**) sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden. Für die Sicherung der bestehenden Nutzungen (**TF 1 – 3**) ergeben sich ebenfalls keine Standortalternativen.

Die vollständige Betriebsverlagerung des Lackierbetriebes in der **Teiländerungsfläche 1**, etwa nach Lindwedel in das Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“ oder nach Buchholz (Aller) in das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, mag zwar aus lärmtechnischer und städtebaulicher

Sicht wünschenswert sein, jedoch verkennt eine derartige Forderung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Kleinbetriebes, wie er hier ansässig ist. Bereits die geplanten Erweiterungen am Standort stellen eine erhebliche Investition dar – eine Verdrängung des Betriebs nach außerhalb würde dessen Existenz gefährden. Ferner sind im Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“ derzeit keine Flächen mehr verfügbar. Daher sieht die Samtgemeinde Schwarmstedt die örtliche Erweiterung, sprich die hier vorliegende Bauleitplanung, als erforderlich an, auch und vor allem, da – wie in diesem Verfahren sowie im folgenden Bebauungsplanverfahren nachweisbar – die städtebauliche wie auch lärmtechnische Integration in die Umgebung gelingt.

Die Ausweisung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gemischten Bauflächen im Norden der **TF 1** stehen in funktionalem Zusammenhang zur südlich gelegenen gewerblichen Baufläche. Dem bereits ansässigen Betrieb stehen keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zur Verfügung. Etwaige andere Erweiterungsflächen, z.B. in westliche Richtung, stellen sich als größerer Eingriff in das Landschaftsbild dar und solche fingerartigen in die Landschaft reichenden Siedlungsentwicklungen sind städtebaulich unerwünscht. Es kann somit eine straßenbegleitende Entwicklung erfolgen, wie sie auch im Übrigen im Bahnhof-Hope in der Vergangenheit gewachsen ist. Daher sieht die Samtgemeinde Schwarmstedt eine Entwicklung in die nördliche Richtung, wie vorgesehen, als Alternativlos an. Bedingt durch die Nähe zu schutzwürdigen Wohnnutzungen im Norden und zur Vermeidung von unpassenden gewerblichen Strukturen am Standort, sind mischgebietsverträgliche Nutzungen wie z.B. Betriebsleiterwohnen, Büronutzung oder Lagermöglichkeiten, auf der nördlichen gemischten Baufläche in der **TF 1**, zukünftig denkbar.

Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Erweiterung / Anbau an die bestehenden Gebäude innerhalb der gewerblichen Baufläche geplant. Die nördlich gelegene gemischte Baufläche wird kurzfristig noch nicht in Anspruch genommen. Diese Flächen sollen einer mittelfristigen Entwicklung vorgehalten werden.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln, jedoch scheinen die im Lageplan, siehe Abschnitt 2.2, abgebildeten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Betriebsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar.

Für die Bestandssicherung in den **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ergeben sich keine Alternativen.

### **1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation**

Im Bereich der Erweiterungsfläche (**zentraler Bereich (G) TF 1**) des ansässigen Karosserie & Lackierbetriebes ist mit einem Verlust von einer kleinteiligen Zierrasenfläche / Pflasterfläche auszugehen und im Hinblick auf eine langfristige Erweiterung ist ein Verlust von 5.000 m<sup>2</sup> Grünland im nördlichen Bereich zu erwarten. Im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist derzeit eine Erweiterung im Bereich der Zierrasenfläche / Hoffläche geplant. Im Rahmen dieser verbindlichen Planung wird eine vollständige Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen. Dann werden ebenfalls nähere Aussagen zur möglichen Überplanung einer bestehenden Kompensationsfläche getroffen.

Im Bereich der Bestandssicherungen der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ist nicht mit einem erheblichen Eingriff zu rechnen. Diese Bereiche stellen sich bereits als intensiv genutzt und bebaut dar.

## 1.11 Überwachung / Schwierigkeiten

Die Überwachung der künftigen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde (Monitoring), da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat.

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

## 1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt drei Teiländerungsflächen mit einer Gesamtgröße ca. 2,3 ha und wird im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** geprägt von den baulichen Anlagen und Zierrasenflächen eines bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs. Die **Teiländerungsflächen 2 und 3** der Bestand innerhalb der **TF 1** werden durch den vorhanden baulichen Bestand von Wohnen und Gewerbe geprägt.

### Ziele der Planung:

Die baulichen Anlagen des im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich (Fläche für die Landwirtschaft) gem. § 35 BauGB. Für die derzeitige Nutzung liegen umfängliche Baugenehmigungen vor. Im Zuge der Planung sollen einem ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden. Somit können die Betriebsabläufe optimiert werden und somit der Standort gesichert werden. Ferner sollen im Bereich der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** die bestehen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) gesichert werden.

### Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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

Die mit dieser Planung geschaffenen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten (**TF 1**) betreffen anthropogen geprägte Biotoptypen (Zierrasen und Brachflächen) und bereits bebaute Bereiche. Durch die regelmäßige Mahd und die unmittelbare Nähe zum Betriebsstandort und zur Gemeindestraße „Am Bahnhof“ ist im südlichen Bereich mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) nicht zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und die diese als Jagdgebiet nutzen. Dennoch sollte die Baufeldräumung nach Möglichkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. stattfinden. Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen sind. Für den nördlichen Teil (gemischte Baufläche wurde eine wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bezüglich der Artengruppe der Vögel Horste von Großvögeln, Spechthöhlen oder Habitatbäume nicht festgestellt wurden. Ebenfalls ist die Fläche ungeeignet für Offenlandbrüter wie die Feldlerche. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Zur Artengruppe der Fledermäuse ist festzuhalten, dass Fledermausquartiere innerhalb der Untersuchungsfläche nicht zu erwarten sind. Auch die im Straßenbereich befindliche Lindenreihe hat keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse im Umfeld des Änderungsbereiches.

Bezüglich der Artengruppe der Reptilien konnten während einer einmaligen Sichtkontrolle keine Reptilien nachgewiesen werden. Insgesamt ist das Gebiet durch die trennende Straße sowie die angrenzende Agrarlandschaft nicht mit geeigneten Reptilienhabitaten im Umfeld vernetzt. Südexponierte Erdwälle mit schütterer Vegetation und leichter Verbuschung, wie sie in der Untersuchungsfläche vorhanden sind, sind als potentielle Reptilienhabitate jedoch geeignet. Dazu kommen die zahlreichen Ablagerungen von Planen, Bauschutt, etc. die geeignete Verstecke und thermisch günstige Expositionsmöglichkeiten für Reptilien bieten. Im Änderungsbereich kann daher aufgrund der Habitatstrukturen ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Hier wären auf Ebene einer nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungen notwendig oder alternativ die Umsetzung von geeigneten CEF-Maßnahmen vor der Beräumung des Baufeldes in Frage.<sup>12</sup>

Diese müssen Gegenstand einer verbindlichen Bauleitplanung werden, da die hier vorliegende Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung kein verbindliches Baurecht schafft.

Für die **Teiländerungsflächen 1 bis 3** ist im Rahmen der Bestandssicherung mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG zu rechnen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Zierrasenflächen und Grünlandflächen im Bereich der **Teiländerungsfläche 1** zu erwarten.

Im Bereich der Bestandssicherungen im Bereich der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die **Teiländerungsfläche 1** minimiert. Aufgrund der randlichen Eingrünung im zukünftigen B-Plangebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen. Im Bereich der Bestandssicherungen im Bereich der **Teiländerungsflächen 2 und 3** ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

#### Kompensation des Eingriffs:

Im Bereich der Erweiterungsfläche des ansässigen Karosserie & Lackierbetriebes (**TF 1**) ist mit einem Verlust von einer kleinteiligen Zierrasenflächen / Hoffläche auszugehen und im Hinblick auf eine langfristige Erweiterung ist ein Verlust von 5.000 m<sup>2</sup> Grünland zu erwarten. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ist derzeit eine Erweiterung im Bereich der Zierrasenfläche geplant.

Im Bereich der Bestandssicherungen der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ist nicht mit einem erheblichen Eingriff zu rechnen. Diese Bereiche stellen sich bereits als intensiv genutzt und bebaut dar.

#### Planungsalternativen:

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort, sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus stellen sich die Betriebsgröße und die wirtschaftliche Stärke des Betriebes als nicht ausreichend dar, um z.B. eine Verlagerung und Neubau in Gewerbegebieten in Schwarmstedt oder Buchholz (Aller) vorzunehmen. Die Ausweisung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gemischten Bauflächen im Norden der **TF 1** stehen in funktionalem Zusammenhang zur südlich gelegenen gewerblichen Baufläche. Dem bereits ansäs-

---

<sup>12</sup> Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 37. Änderung Flächennutzungsplan „Bahnhof Hope“ / Lindwedel, OT Hope

sigen Betrieb stehen keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort zur Verfügung. Etwaige andere Erweiterungsflächen, z.B. in westliche Richtung, stellen sich als größerer Eingriff in das Landschaftsbild dar und solche fingerartigen in die Landschaft reichenden Siedlungsentwicklungen sind städtebaulich unerwünscht. Für die Bereiche der Bestandssicherung der **Teiländerungsflächen 1, 2 und 3** ergeben sich ebenfalls keine Alternativen, da lediglich der vorhandene Bestand (Wohnen und Gewerbe) gesichert werden soll.

## 2 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2018
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2018
- DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover: Gutachterliche Stellungnahme über Geruchsemissionen und Anlagenerweiterung der Goetze GmbH in Lindwedel, Ortsteil Hope, 14.03.2019
- Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 37. Änderung Flächennutzungsplan „Bahnhof Hope“ / Lindwedel, OT Hope
- *Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Ergänzende gutachterliche Stellungnahme zur Feldlerche im Plangebiet Bahnhof Hope, 06.01.2019*



## Teil C:

### 3 Abwägung und Beschlussfassung

#### Abwägung:

NN

#### Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 37. 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 Samtgemeinde-  
bürgermeister

---

Im Auftrag der Samtgemeinde Schwarmstedt:  
H&P, Laatzen, März 2021