



**Gemeinde Lindwedel
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 21
„Dickeweg“**

in Lindwedel

mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG


Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Stand: 06.12.2022

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
<u>Teil A:</u>	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung	4
2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2.2 Konzeptplanung / städtebaulicher Entwurf	6
2.3 Bedarfsbegründung	7
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	8
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2 Raumordnerische Vorgaben	9
3.2.1 Raumordnung und Landesplanung (LROP 2017 / RROP – Entwurf 2015)	9
3.3 Belange benachbarter Gemeinden	12
3.4 Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge	12
3.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	13
3.6 Standortwahl / Planungsalternativen	15
4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	15
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	15
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	16
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	17
4.2.3 Bauweise	18
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19
4.3 Örtliche Bauvorschriften	19
4.4 Immissionsschutz	20
4.5 Verkehrserschließung	21
4.6 Ver- und Entsorgung	21
4.7 Wald	22
4.8 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	22
4.9 Klima	23
5 Städtebauliche Werte	24
<u>Teil B:</u>	25
Umweltbericht	25
<u>Teil C:</u>	36
Abwägung und Beschlussfassung	36

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf / Parzellierungsplan (Stand: 12/2022) – maßstabslos..7	
Abbildung 2: 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich).....9	9
Abbildung 3: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm LK Heidekreis (Entwurf 2015, unmaßstäblich)11	11
Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im OT Hörpel (Plangebiet markiert).....16	16
Abbildung 5: Lage Kompensationspool der Gemeinde Lindwedel (Quelle: Gemeinde Lindwedel).....34	34

Anlagen

- Anlage 1: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH, Hamburg / Berlin „Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Schwarmstedt“
- Anlage 2: Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz „Flächennutzungsplan Lindwedel-West, vom 04.10.2019
- Anlage 3: Büro Zacharias Verkehrsplanungen „Eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet an der K 104 in der Gemeinde Lindwedel“, Dezember 2019
- Anlage 4: DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen FNP-Änderung der Gemeinde Lindwedel (Darstellung neuer Wohn- und Gewerbeflächen), Projektnummer: 551438172, vom 27.01.2022

Teil A:

2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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).

3 Einleitung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lindwedel und umfasst landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen und Grünlandflächen) und bereits bebaute Bereiche (Wochenendhausgebiet). Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der Heidebahn. In der Umgebung setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Im Umfeld befinden sich teilweise Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Weiter östlich befindet sich die Ortslage von Lindwedel. Die angrenzenden Wege und Straßen werden von Gehölzen gesäumt. Im zentralen Bereich verläuft eine lineare Gehölzstruktur.

In vielen Regionen Deutschland ist mit einer stabilen bis wachsenden Wohnungsnachfrage zu rechnen. Für den Heidekreis insgesamt wird von dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) prognostiziert, dass eine Entwicklung der Wohnflächennachfrage bis 2030 von 5,0 % – 7,5 % des Bestandes zu erwarten ist. Damit befindet sich der Heidekreis in der deutschlandweiten Betrachtung im Mittelfeld. Für den kurzfristigen Neubaubedarf bis 2020 wird je 10.000 Einwohner ein Neubaubedarf von 20 bis unter 30 Wohnungen im Bereich der Einfamilienhausbebauung prognostiziert.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage verändert sich, mitunter auch durch die Entwicklung der Haushalte (Singularisierungstrend, steigende Haushaltszahlen, die Alterung der Bevölkerung sowie die Haushalte der Alleinerziehenden).¹

Die Haushaltszahlen, insbesondere die 1- und 2 Personenhaushalte werden weiter steigen. Darüber hinaus spielen auch strukturelle und verhaltensbezogene Effekte bei der Wohnungsnachfrage eine Rolle. Es herrscht ein weit verbreiteter Wunsch nach (qualitativ und quantitativ hochwertigem) Wohneigentum. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte machte im Heidekreis im Jahr 2010 rd. 71 Prozent der Haushalte aus. Dies hat ebenfalls einen Einfluss auf die Pro-Kopf-Wohnfläche, welche sowohl im Eigentumssektor als auch im Mietsektor bis 2030 für Deutschland insgesamt steigen wird.²

Daraus ist abzuleiten, dass trotz eines Bevölkerungsrückgangs, auch zukünftig ein Neubaubedarf an Wohnungen und vor allem im Einfamilienhaussektor besteht.

¹ N-Bank, Wohnungsmarktbeobachtung 2014/2015 – Generationengerechtes Wohnen in Niedersachsen – Perspektive 2035

² BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030, Bonn 2015

Für Lindwedel ist aufgrund der besonderen Standortfaktoren, hier insbesondere der Haltepunkt der Heidebahn und die Lage zu Hannover, eine besondere Nachfrage nach Wohnbauland zu erkennen. Dies ist darüber hinaus auch auf die grundzentralen Einrichtungen und die vorhandenen Versorgungsstrukturen (Kinderbetreuung, Grundschulstandort, Nahversorgung) zurückzuführen sowie die gute Verkehrsanbindung an die BAB A7 in Richtung Hamburg und Hannover und auch die moderaten Bauland- und Immobilienpreise.

Insofern ist Lindwedel in der Gesamtbetrachtung der Samtgemeinde Schwarmstedt besonders hervorzuheben und besitzt gegenüber anderen Ortsteilen (unbeachtlich des Hauptortes Schwarmstedt) das Alleinstellungsmerkmal einer hohen Standortattraktivität. Daher soll mit der vorliegenden Planung Wohnbauland am südwestlichen Ortsrand von Lindwedel geschaffen werden. Die 38. Flächennutzungsplanänderung stellt für die Flächen des Plangebietes bereits Wohnbauflächen dar.

Die Samtgemeinde Schwarmstedt hat ein „Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Schwarmstedt“ bei der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH, Hamburg / Berlin in Auftrag gegeben. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden die Bedarfe nach Wohnbauland auf Ebene der Samtgemeinde und auch auf Ebene der Mitgliedsgemeinde Lindwedel analysiert und entsprechend beschrieben. Als Ergebnis ist für Lindwedel festzuhalten, dass sich im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bis zum Jahr 2040 ein Neubaubedarf von rund 100 Wohneinheiten ergibt.

Die Baulandentwicklung des geplanten Baugebiets wird abschnittsweise und bedarfsgerecht durchgeführt werden und ist auf einen Entwicklungshorizont von rund 20 Jahren ausgelegt.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Plangebiet sich an einem durchaus städtebaulich sinnvollen Standort befindet. Durch die Lage des Plangebietes können die bestehenden „Splittersiedlungen“ „Lust“ und die Bebauung im Außenbereich an der Hoper Str. und am Friedhofsweg mit an den Ortskern angebunden werden. Es können somit attraktivere Fußläufige Verbindungen hergestellt werden. Daher trägt die Planung dazu bei, die vorhandenen Siedlungssplitter und die Bebauung im Außenbereich an den Hauptort Lindwedel anbinden zu können. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Dazu wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der kleinteiligen Nutzung, die dem Baugebiet untergeordnet ist und diesem dient, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Ferner sollen die Flächen des „Sondergebiet Wochenendhausgebiet“ im Nordosten des Plangebietes planungsrechtlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Somit kann planungsrechtlich der faktischen Nutzung entsprochen werden. In diesem Bereich befinden sich Waldflächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG).

Im Vorfeld der Planung wurden im Rahmen der Aufstellung der 38. Änd. des Flächennutzungsplanes zur Verfügbarkeit / Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsfläche mit den betroffenen Eigentümern und Bewirtschaftern umfangreiche Gespräche geführt und es wurden einvernehmliche Regelungen gefunden. Die Existenz der betroffenen Höfe ist durch die Inanspruchnahme der Flächen für die Wohnbaulandentwicklung nicht bedroht.

Die Flächen des Plangebietes werden auf Grundlage der aktuellen Verfügbarkeit entsprechend, im ersten Schritt auf Teilflächen, entwickelt.

Durch diese Vorgehensweise kann den besonderen Standortbedingungen von Lindwedel zukünftig planbar und bedarfsgerecht Rechnung getragen werden.

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

3.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte und Abschnittsweise Entwicklung von Wohnbauland im südwestlichen Bereich von Lindwedel,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte,
- Planungsrechtliche Sicherung der tatsächlichen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“,
- Deckung des erkennbaren, kurz- bis mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauland in Lindwedel,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen (K 104)
- Eingliederung der Bebauung in Natur und Landschaft durch eine wirksame Eingrünung.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme einer Außenbereichsfläche (Ackerflächen und Grünlandflächen) in direktem Anschluss an die vorhandenen Nutzungen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

3.2 Konzeptplanung / städtebaulicher Entwurf

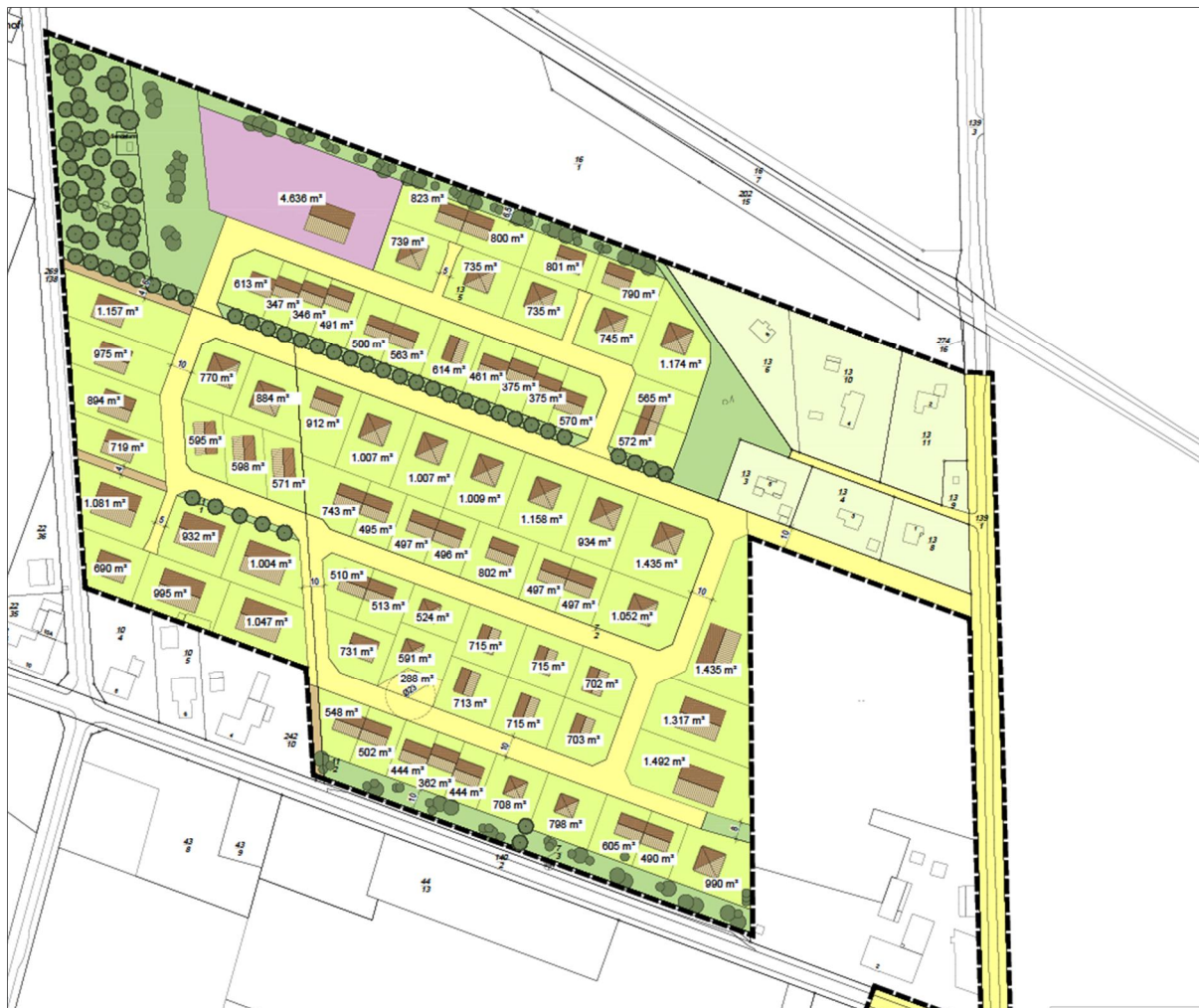
Die Erschließung des Plangebietes soll über eine Anbindung im Osten an den „Dickeweg“ erfolgen, vgl. folgende Abb. 1.

Die plangebietsinterne Erschließung erfolgt über eine Ost – West Ausrichtung von der Straße „Dickeweg“ mit entsprechenden Wendeanlagen. Somit kann eine Erreichbarkeit der Grundstücke für die Abfallentsorgung und für Einsatzfahrzeuge gesichert werden. Die Hinterlieger-Grundstücke werden über entsprechende Erschließungswege erschlossen.

Die Abbildung 1 stellt einen exemplarischen Bebauungsvorschlag dar. Gemäß Erschließungsvorschlag sind im geplanten Allgemeinen Wohngebiet bis zu 69 Grundstücke möglich. Diese sollen zum Großteil mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden. Im östlichen und westlichen Bereich soll durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Im nördlichen Bereich soll die Möglichkeit verdichteter Bauweisen, in Form von Reihenhäusern ermöglicht werden. Im nordwestlichen Bereich werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für so genannte „Stadtvillen“ geschaffen. Diese werden aufgrund der Erscheinung bewusst in einem Quartier ermöglicht.

Insgesamt soll mit der vorliegenden Planung eine lockere Einzelhausbebauung mit verdichteten Bereichen für Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser, entstehen. Die Entwicklung soll in Abschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt soll temporär von Westen aus vom „Friedhofsweg“ erschlossen werden, bevor auch die nachfolgenden Bauabschnitte umgesetzt werden und eine Erschließung ausschließlich über den „Dickeweg“ erfolgt.

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf / Parzellierungsplan (Stand: 12/2022) – maßstabslos



3.3 Bedarfsbegründung

Die Gemeinde Lindwedel wurde in den letzten 20 Jahren durch die Aufstellung verschiedener Bebauungspläne sukzessive erweitert. Im Osten von Lindwedel zum Beispiel Anfang der 2000er Jahre durch den B-Plan Nr. 9 „Im Holze II“ mit ÖBV, 2011 mit dem B-Plan Nr. 14 im Holze III“ im nordöstlichen Bereich von Lindwedel und den B-Plan Nr. 17 „Grabenkamp“ mit ÖBV, welcher derzeit bebaut wird. Die vorhandenen Bauplätze wurden innerhalb kürzester Zeit vermarktet und verkauft.

Das bereits genannte und als letztes entwickelte Baugebiet „Im Holze III“ stellt sich derzeit bereits als bebaut dar.

Die Auswertung der Liegenschaftskarte zeigt, dass in Lindwedel im Bestand nur sehr wenige Baulücken vorhanden sind, die nach § 34 BauGB bebaut werden können oder jedoch bereits durch vorhandene Satzungen oder Bebauungspläne gesichert sind. Diese stehen jedoch in der Praxis nicht für eine Bebauung durch Dritte zur Verfügung, da sie z.B. für die eigenen Kinder zurückgehalten oder als Wertanlage betrachtet werden oder als großzügiger Hausgarten genutzt werden. Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen bestehen in Lindwedel derzeit nicht. Die Bauplätze innerhalb des B-Planes Nr. 17 „Grabenkamp“ werden nicht in eine weitere zukünftige Betrachtung mit einbezogen. Durch diese Bauplätze konnte lediglich der „aufgestaute“ und nicht befriedigte Bedarf an Bauplätzen der letzten Jahre gedeckt werden. Es kann festgehalten werden, dass das bereits umgesetzte Baugebiet „Grabenkamp“ lediglich den über Jahre aufgestauten Bedarf nach Bauland in Lindwedel gedeckt hat. Diese Bauplätze können nicht von dem zukünftigen Bedarf abgerechnet werden.

Im bereits bebauten Innenbereich von Lindwedel sind Maßnahmen der Innenentwicklung praktisch nicht umsetzbar, da es sich bei den Grundstücken um typische Einfamilienhausgrundstücke handelt. Im Bereich des alten Ortskerns von Lindwedel sind noch Freiflächen vorhanden, diese sollten jedoch im Hinblick auf die Bestandsnutzungen (Landwirtschaft) nicht durch Wohnbebauung nachverdichtet werden. So können Immissionskonflikte vermieden werden und eine zukünftige Entwicklung der Betriebe wird nicht durch heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt. Die Fläche östlich der „Hannoverschen Straße“ ist derzeit nicht verfügbar. Ferner gelten auch hier die Einschränkungen der Immissionen der Bahnstrecke und der angrenzenden „Hoper Straße“.

Insgesamt wird eine bauliche Entwicklung von den limitierenden Faktoren der vorhandenen Waldbestände mit den einzuhaltenden Abständen begrenzt, sowie von den vorhandenen Bodenarten und deren Schutz vor Überbauung.

Die Inanspruchnahme des Plangebietes als Erweiterungsflächen kann somit nachvollziehbar begründet werden. Die Flächen können für die Entwicklung von Wohnbauland in Anspruch genommen werden, da diese zum einen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen und zum anderen nicht erschwerend durch Waldflächen oder durch vorhandene schutzwürdige Bodenarten eingeschränkt werden. Der Flächenzuschnitt begründet sich vor allem aus dem Verlauf der angrenzenden Straßen und Wege sowie der angrenzenden Bahnstrecke. Darüber hinaus kann durch die Entwicklung der Fläche eine strukturelle Anbindung der westlich gelegenen Siedlungssplitter erfolgen. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde hier insbesondere prioritär diese genannte städtebauliche Zielsetzung.

In Hinblick auf eine kurz- bis mittelfristige Wohnbaulandentwicklung, stellt sich das Plangebiet nach Auswertung der Alternativenprüfung, als derzeit geeignete Fläche dar um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf nach Wohnbauland in der Gemeinde Lindwedel zu decken.

Im Rahmen der 38. FNP-Änderung wurde eine ausführliche Bedarfsbegründung für die Ortschaft Lindwedel dargelegt. Daher wird auf dieser Planungsebene auf weitere detaillierte Ausführungen verzichtet.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

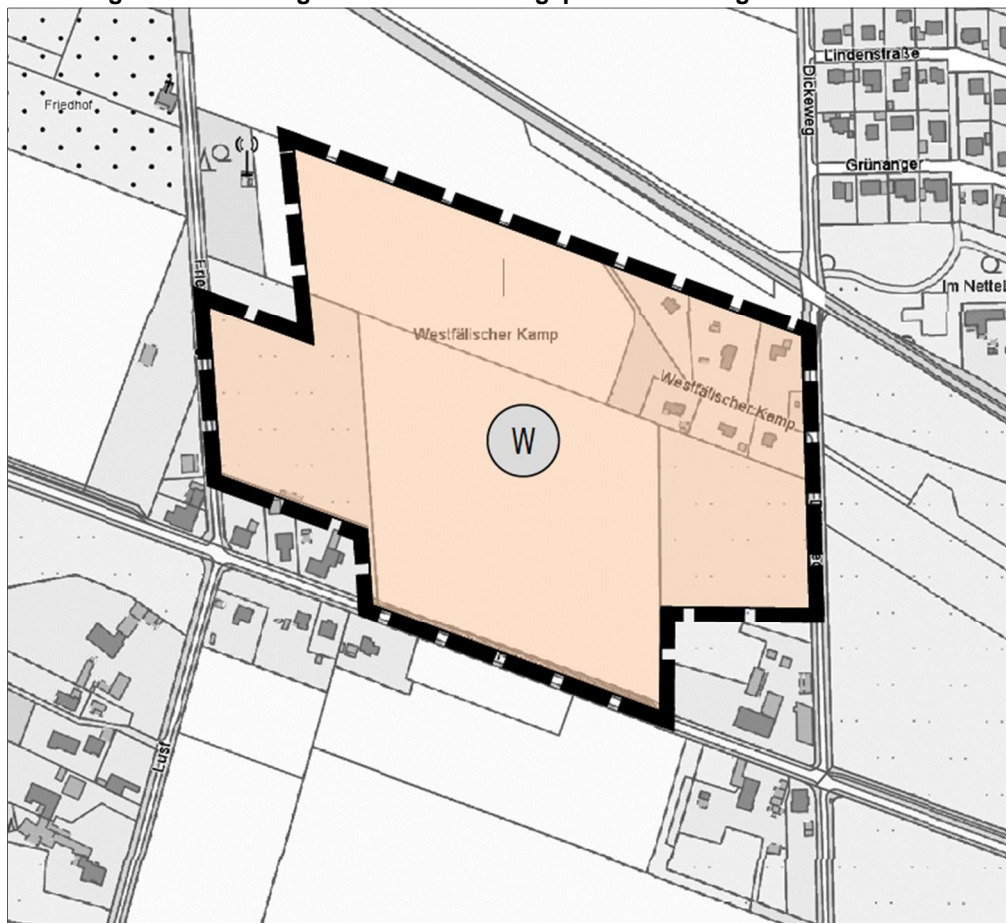
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche (W) dar. Die Planung kann somit als aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit dem Landkreis Heidekreis zur Genehmigung vor.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden. Dazu wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der kleinteiligen Nutzung, die dem Baugebiet untergeordnet ist und diesem dient, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

Abbildung 2: 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich)



4.2 Raumordnerische Vorgaben

4.2.1 Raumordnung und Landesplanung (LROP 2017 / RROP – Entwurf 2015)

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

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

Das LROP (2017) formuliert in Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ mitunter folgende Vorgaben:

„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“ (LROP 2017, Kap. 2.1 04)

„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“ (LROP 2017, Kap. 2.1 05)

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“ (LROP 2017, Kap. 2.1 06)

Im RROP Entwurf (2015) des Heidekreises werden zur Siedlungsentwicklung mitunter folgende Vorgaben aufgestellt:

„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen.“ (RROP 2015 Entwurf, Kap. 2.1 06)

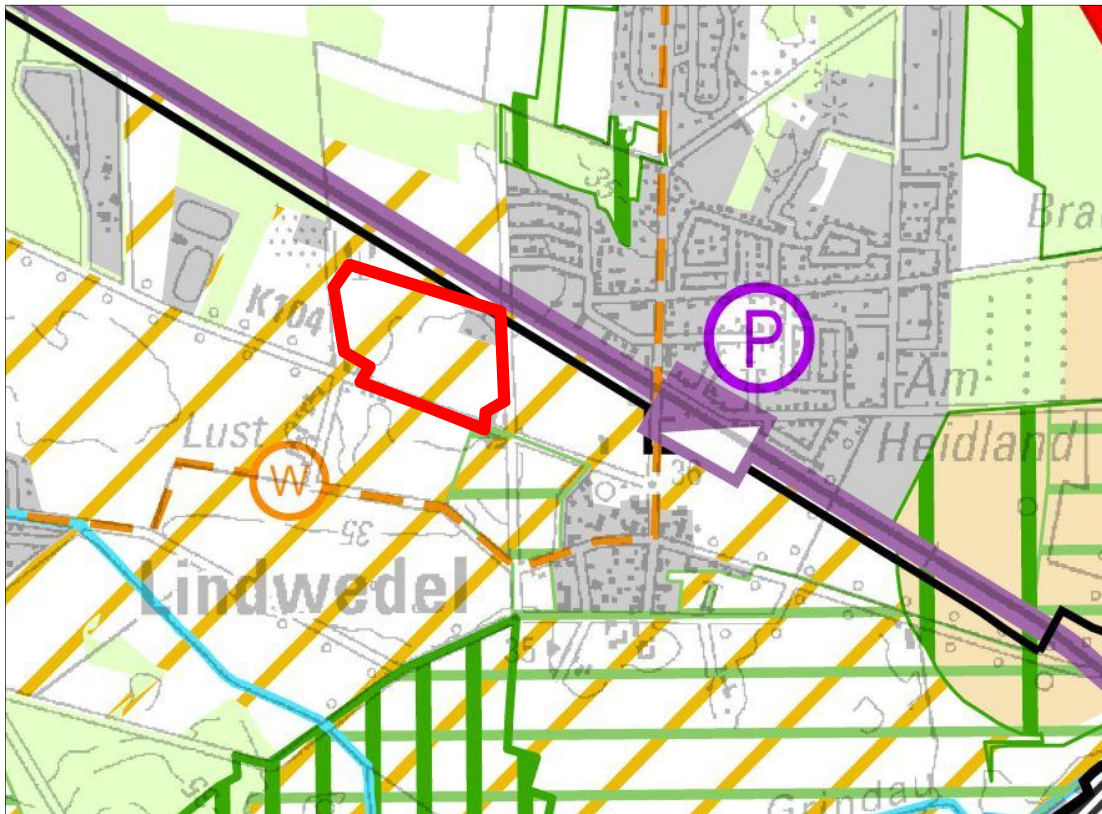
Seitens des RROP Entwurf (2015) werden für Lindwedel folgende Darstellungen getroffen:

- Der Haltepunkt in Lindwedel wird im RROP 2015 (Entwurf) als „*Vorranggebiet Bahnhof / Haltepunkt*“ dargestellt.).
- Der Bahnhof in Lindwedel wird im Rahmen der zeichnerischen Darstellung als „*Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride*“ dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist mit folgender Ausweisung belegt:

- „*Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen*“;
- „*Vorbehaltsgebiet Erholung*“.

Abbildung 3: Auszug Regionales Raumordnungsprogramm LK Heidekreis (Entwurf 2015, unmaßstäblich)



Der Haltepunkt in Lindwedel wird im RROP 2015 (Entwurf) als „Vorranggebiet Bahnhof / Haltepunkt“ dargestellt. Diese sollen den Zugang zum regional und überregional bedeutsamen Schienennetz gewährleisten, den schienengebundenen Personenverkehr zu sichern und zu entwickeln sowie die Abstimmung zwischen straßen- und schienengebunden öffentlichen Personennahverkehr zu fördern. Diese sind in ihrer Bedeutung entsprechend zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln (LROP 4.1.2 05 und 05). Darüber hinaus wird der Bahnhof in Lindwedel im Rahmen der zeichnerischen Darstellung noch als „Vorranggebiet Park-and-ride / Bike-and-ride“ dargestellt. Zielsetzung ist eine Sicherung und Entwicklung der Verknüpfungsfunktion zwischen Individual- sowie öffentlichem Verkehr und die damit verbundene Förderung des ÖPNV (RROP Heidekreis 2015 (Entwurf) 4.1.2 07).

Die Lage von Lindwedel am südlichsten Punkt der Samtgemeinde Schwarmstedt in Richtung Hannover wirkt sich ebenfalls günstig auf die Nachfrage nach Wohnbauland aus. Eine Fahrt von Lindwedel bis Hannover Hbf. dauert ca. 25 min. Durch die Errichtung eines Park & Ride Parkplatzes wurde die Attraktivität des Haltepunktes noch verstärkt. Eine Erweiterung des Park & Ride Parkplatzes befindet sich derzeit in der Planung. Damit wird dem Grundsatz der Raumordnung „Vorrangig soll sich die weitere Siedlungsentwicklung auf die Hauptachsen des öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren“. (LROP 2.1 02) (RROP LK Heidekreis (Entwurf) 2.1 03) entsprochen.

Dieser Standortfaktor macht Lindwedel als Wohnstandort für bereits ortsansässige, die einen Bauplatz suchen, sowie auch für Pendler aus anderen Gemeinden attraktiv. Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass Lindwedel hier nicht in Konkurrenz zum Grundzentrum Schwarmstedt steht.

Ferner verfügt Lindwedel über ein Angebot an Daseinsvorsorgeeinrichtungen wie z.B. Krippe, Kindergarten und Grundschule mit umfassenden Ganztagsangebot, Bank und Sparkas-

se, Hotel und Restaurants, Tankstelle, Zahnärzte, ein flächendeckendes Breitbandangebot für schnelles Internet (VDSL bis 50 MBit/s) sowie auch Einkaufsmöglichkeiten (NP-Markt als Vollsortimenter). Diese Einrichtungen tragen dazu bei die Versorgungsstrukturen in Lindwedel zu stärken und somit die Attraktivität als Wohnstandort zu steigern. Damit kann mit der Planung der Vorgabe des LROPs entsprochen werden. *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“* (LROP 2017, Kap. 2.1 05)

Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft wird durch die vorliegende Planung teilweise in Anspruch genommen. Es ist anzumerken, dass eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen in Übereinkunft mit den Flächeneigentümern, bzw. Bewirtschaftern erfolgt. Hier sind Gefährdungen der Existenz der landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu befürchten. Zum anderen ist anzuerkennen, dass Lindwedel in Richtung West und Nord von Wald und Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben wird. Dieses setzt sich in Richtung Südwest noch weiter fort. Die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebietes Erholung“ erfolgt ebenfalls nur kleinflächig. Die Hauptflächen des Vorbehaltsgebietes im Süden von Lindwedel bleiben durch die vorliegende Planung unberührt. Die Gemeinde Lindwedel wertet hier die Belange der Wohnbaulandentwicklung höher der des Vorbehaltsgebietes, da dieses lediglich in den Randflächen eingeschränkt wird.

Erhebliche Einschränkungen der Schutzziele der Vorbehaltsgebiete sind daher nicht zu erwarten.

Von der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH, Hamburg / Berlin wurde ein „Wohnraumversorgungskonzept für die Samtgemeinde Schwarmstedt“ ausgearbeitet. Im Rahmen des Gutachtens wurde ein übergeordnetes Konzept für die Samtgemeinde Schwarmstedt bezüglich des Bedarfs an Wohnraum ausgearbeitet. Der Bedarf wird somit nachvollziehbar dargelegt (vgl. Anlage).

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

4.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

4.4 Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Lindwedel verfügt über ein umfassendes Angebot an Daseinsvorsorgeeinrichtungen wie z.B. Krippe, Kindergarten und Grundschule mit umfassenden Ganztagsangebot, Bank und Sparkasse, Hotel und Restaurants, Tankstelle, Zahnärzte, ein flächendeckendes Breitbandangebot für schnelles Internet (VDSL bis 50 MBit/s) sowie auch Einkaufsmöglichkeiten (NP-Markt als Vollsortimenter). Diese Einrichtungen tragen dazu bei die Versorgungsstrukturen in Lindwedel zu stärken und somit die Attraktivität als Wohnstandort zu steigern, sowie die Nachfrage aus dem geplanten Baugebiet aufzunehmen.

4.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Erschließung

Vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen wurde „Eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet an der K 104 in der Gemeinde Lindwedel“ ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Anbindung an die K 104 generell möglich ist, jedoch ggf. ein Linksabbiegestreifen / Kreisverkehr notwendig wird, sowie eine Querungsmöglichkeit, um die Schulwegesicherheit im Bereich „Dickeweg / Kräutergarten“ herzustellen.³ Die Anbindung des geplanten Wohngebietes wird zur Entwurfsfassung konkret beschrieben und abgestimmt.

Da das Plangebiet in bedarfsgerechten Abschnitten entwickelt wird und im Westen der erste Bauabschnitt beginnt, ist geplant, den ersten Bauabschnitt temporär über den „Friedhofsweg“ zu erschließen. Dies wird zur Entwurfsfassung konkretisiert. Langfristig soll eine Erschließung ausschließlich über den „Dickeweg“ erfolgen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen ist. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

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.

Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

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

Zunächst einmal ist zu unterscheiden zwischen dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Eingriffe im Plangebiet einerseits und durch den Ausgleich (Kompensationsmaßnahmen) außerhalb des Plangebietes andererseits.

Grundlage für die Festlegung der »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen« ist die besondere Bedeutung der Flächen aufgrund von bestimmten Bewirtschaftungsformen, die eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschafts-

³ Büro Zacharias Verkehrsplanungen „Eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet an der K 104 in der Gemeinde Lindwedel“, Dezember 2019

pflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume aufweisen (RROP 2015 3.2.1 03). Die Festlegung berücksichtigt also gerade nicht eine besondere ackerbauliche Wertigkeit, sondern stellt eher auf positive Folgewirkungen der Landwirtschaft ab.

Die Standortvorteile für die Ausweisung von Wohnbauflächen werden in dieser Begründung hinreichend beschrieben. Damit wird die Gewichtung des städtebaulichen Zieles, am Standort westlich von Lindwedel weiteres Wohnbauland auszuweisen, ausreichend belegt bzw. dokumentiert. Die Begründung ist tragfähig, insbesondere, weil die Planung durch konkrete Vorhaben (Wohnbauland) begründet wird. Die Gemeinde Lindwedel anerkennt, dass landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang verloren gehen. Aus Sicht der Gemeinde ist jedoch auch anzuerkennen, dass die künftige Landwirtschaft in Räumen, die zumindest im größeren Betrachtungsmaßstab keine bevorzugten Räume sind, vgl. dazu NIBIS-Kartenserver, einen Bedeutungswandel erleiden werden. Ausdruck dessen ist, dass Nutzflächen zu einem Preis am Markt erworben werden können, der eine Bauflächenentwicklung wirtschaftlich umsetzbar macht. Dies ist hier der Fall.

Unter Abwägung aller Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird dem Belang der Landwirtschaft ein geringeres Gewicht beigemessen, als dem Belang der Ausweisung von Wohnbauflächen.

Unbenommen dessen werden umfangreiche Regelungen mit 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.

Sendemast

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich ein Mobilfunk-Sendemast. Die erforderlichen 30 m Sicherheitsabstand zwischen dem Maststandort und der Wohnbebauung werden durch die Planung eingehalten.

Wasser, Boden und Abfall

Im Rahmen der Planung ist die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) vom 9. November 2009 und die der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fuhrberger Feld in den Landkreisen Hannover, Celle und Heidekreis (WSG-VO Fuhrberger Feld) zu berücksichtigen.

Insbesondere sind Straßen, Wege und Plätze gem. den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2016, RiStWag 2016 einzuhalten.

Beim Einsatz von Ersatzbaustoffen sind die Vorgaben der LAGA M20 (Teil 1, 2 u. 3) einzuhalten.

Abfallrecht:

Das Plangebiet weist einen sehr geringen Grundwasserflurabstand aus. Es ist bereits nach wenigen Dezimeter unterhalb der Geländeoberkannte mit Grundwasser zu rechnen. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacke, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) ist daher weder bei der Erschließung des Baugebiets zulässig, noch bei der Errichtung von Bauwerken im ausgewiesenen Baugebiet.

Allgemeines:

1. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Fuhrberger Feld
2. Im Plangebiet liegen geringe Grundwasserflurabstände vor.
3. Das Ausweisen von Baugebieten ist gem. der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Es ist bei der unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag auf Genehmigung eines Baugebietes zu stellen.

Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Fuhrberger Feld, Schutzzone IIIA. Unter anderem sind folgende Handlungen gem. der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig:

1. Das Ausweisen von Baugebieten
2. Das hindurchleiten oder herausleiten von Abwasser
3. Das Errichten von Wohngebäuden

4.6 Standortwahl / Planungsalternativen

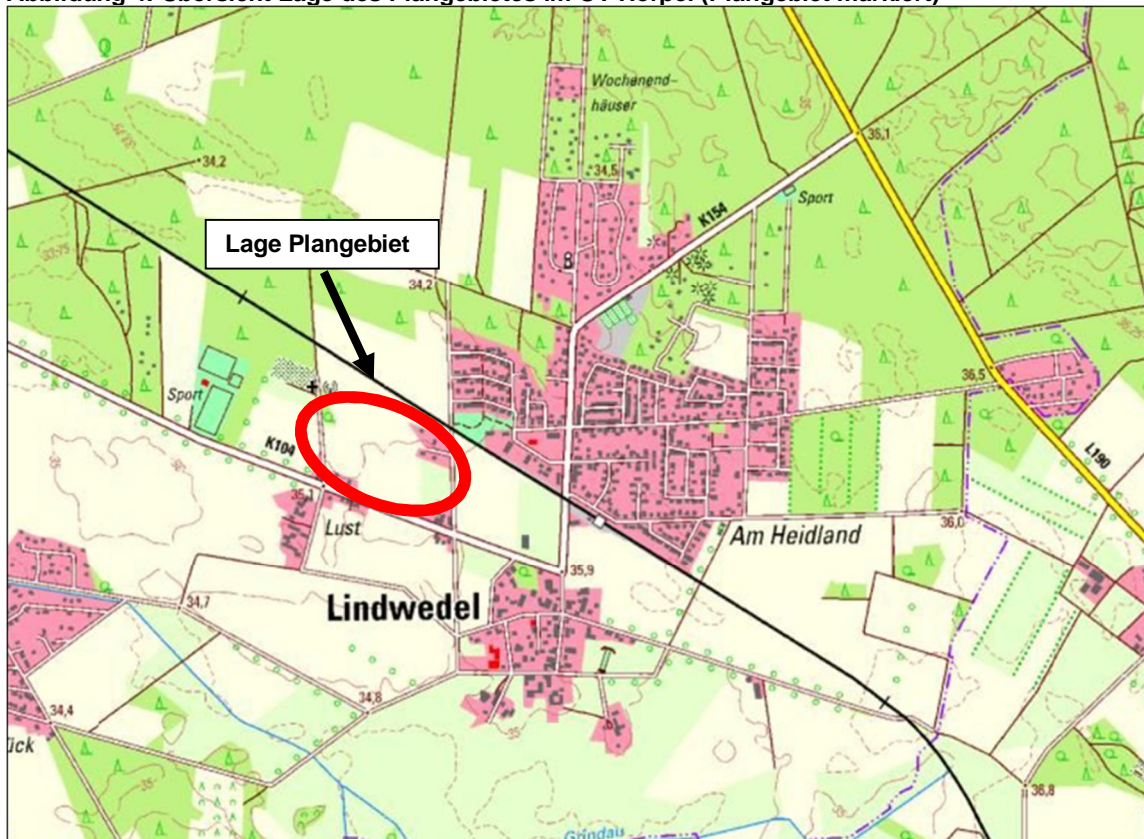
Auf diesen Belang wurde im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans umfänglich betrachtet. Hierauf wird verwiesen.

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lindwedel und umfasst landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen und Grünlandflächen) und bereits bebaute Bereiche (Wochenendhausgebiet). Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der Heidebahn. In der Umgebung setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Im Umfeld befinden sich teilweise Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Weiter östlich befindet sich die Ortslage von Lindwedel. Die angrenzenden Wege und Straßen werden von Gehölzen gesäumt. Im zentralen Bereich verläuft eine lineare Gehölzstruktur.

Abbildung 4: Übersicht Lage des Plangebietes im OT Hörpel (Plangebiet markiert)⁴



5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO. Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6. Die Unterteilung begründet sich in unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt für alle Teilbaugebiete:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

⁴ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

- Tankstellen.

Im Baugebiet WA 1 sind Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig, § 16 (6) BauNVO.

Auf eine abschnittsweise Unterteilung / Gliederung nach zulässigen Nutzungen innerhalb der jeweiligen Baugebiete wird verzichtet, da die Gemeinde hierfür – unbenommen der festgesetzten unterschiedlichen Bauweisen – kein Erfordernis sieht.

Damit wird ein an das bauliche und dörfliche Umfeld angepasster Nutzungskatalog vorgesehen.

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen zum Teil allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und zur Belebung des Gebietes beitragen, was angesichts der Ortsrandlage besonders bedeutsam ist.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für die Gemeinde Lindwedel erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

Darüber hinaus wird im nordwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten, Kinderkrippe, Hort) und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume. Die Errichtung von Stellplätzen ist zulässig. Somit kann die Versorgung mit Betreuungsplätzen für Kinder in dem Baugebiet gedeckt werden.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Versiegelung

Entsprechend der zulässigen Bauweisen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundstücksgrößen wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt:

WA 1 / 2 / 4 / 6: GRZ 0,3

WA 3: GRZ 0,25

WA 5: GRZ 0,4

D.h. im Baugebiet WA 1 / 2 / 4 / 6 zum Beispiel dürfen max. 30% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung in allen Baugebieten um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Höhenentwicklung

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Dies gilt für alle Baugebiete, außer die WA 1 und WA 5 Gebiete. Im Bereich der WA 1 und WA 5 Gebiete ist eine Zweigeschossig-

keit zulässig, allerdings begrenzt im WA 1 mit der Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante (Zeltdächer) von 9,20 m.

Die Maße der baulichen Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf werden zur Entwurfsfassung definiert.

Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten überwiegend die Mindestabstände nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 m zu den Nachbargrenzen.

5.2.3 Bauweise

Analog der städtebaulichen Zielsetzungen und im Einklang mit dem festgesetzten Grad der Versiegelung wird die zulässige Bauweise wie folgt differenziert, zulässig sind in:

WA 1: Einzelhäuser. Auf den westlichen Flächen soll auf großen Grundstücken die Nachfrage nach exklusiveren Wohnformen befriedigt werden, auch unterstützt durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften, die hier eine größere Bandbreite zulassen (z.B. die Dachneigung betreffend). Angesichts der Größe des Neubaugebietes sind solche Nachfragen zu erwarten. Zielsetzung ist es, diese im Westen, innerhalb eines abgeschlossenen Quartiers zu sammeln und damit die übrigen Baugebiete davon frei zu halten.

WA 3: Offene Bauweise mit Einzelhäuser und Doppelhäusern. Im mittleren Teil, auch flächenmäßig gleichbedeutend mit dem Hauptteil, sollen die Voraussetzungen für typische Einfamilienhausbebauung geschaffen werden, entsprechend der zu erwartenden Hauptnachfrage und entsprechend der ortstypischen Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

WA 2. Offene Bauweise Einzelhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern⁵. Im nördlichen Bereich, Beeinträchtigungen durch die Bahn eher ausgesetzten Bereich, sollen damit verdichtete Bauformen forciert bzw. zumindest die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

WA 4: Offene Bauweise, Einzelhäuser. Hier sollen nur haugruppen zulässig sein. Im südlichen Bereich, Beeinträchtigungen durch die Kreisstraße eher ausgesetzten Bereich, sollen damit verdichtete Bauformen forciert bzw. zumindest die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

WA5: Offene Bauweise mit Einzelhäusern. Im östlichen und westlichen Bereich sollen die Voraussetzungen für ein Quartier für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Durch die zulässigen Geschosse und Wohneinheiten können hier verdichtete Wohnformen entstehen.

Insgesamt ist es Zielsetzung, einerseits eine marktgerechte Vielfalt von Bauformen zu ermöglichen, andererseits aber ein gestalterisch in aller Regel wenig vorteilhaftes Durcheinander aller möglichen Bauweisen zu verhindern.

⁵ Eine Kettenhauszeile zeichnet sich im Vergleich zu einer Reihenhausezeile dadurch aus, dass klar erkennbare, nicht nur der Gestaltung, sondern dem Grundriss / der Nutzung geschuldete Vor- und Rücksprünge vorhanden sind, die die Zeile wesentlich aufgelockert wirken lassen. Bei klassischen Kettenhäusern bildet eine Garage / Doppelgarage oder ein Nebengebäude den Übergang zum Nachbarhaus. Mittlerweile finden sich vermehrt auch andere Grundrissformen, wo z.B. ein Wohnraum mit geschütztem Außenwohnbereich diesen zurückspringenden Übergangsbereich darstellen.

Um über die Bauweise hinaus einen Regelungsrahmen zur Ausnutzung der Grundstücke zu haben, werden differenziert Wohneinheiten pro Gebäude - je nach Haustyp und in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße - zugelassen.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage möchte die Gemeinde Lindwedel mittels örtlicher Bauvorschriften (ÖBV) gestalterische „Auswüchse“ verhindern und somit Sorge tragen, dass sich die Neubebauung in die Ortsrandlage einfügt und ein in sich harmonisches Ensemble bildet. Es sollen zurückhaltende Vorgaben im Sinne von Hauptleitlinien für Gestaltung und Farben in den Bebauungsplan aufgenommen werden, vor allem die Dächer und Fassaden betreffend. Somit soll ein modernes Bauen gewährleistet werden.

Wie angeführt sollen sog. Stadtvillen an geeigneter Stelle (westlicher Randbereich) zulässig sein. Verhindert werden soll jedoch ein Durch- und Nebeneinander dieser Haustypen mit klassischen Bauformen.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Häuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

Somit wird ein Einfügen der zukünftigen Gebäude in das Ortsbild gewährleistet.

Ferner werden auch Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Somit können für das dörfliche Umfeld typische und offene Gartensituationen entstehen.

Vorgesehen ist weiterhin eine Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens. Dies dient ebenfalls dem Ortsbild. Als Bezugshöhe wird das künftige Straßenendausbauniveau festgelegt. Der Bezug zum Straßenniveau ist ein geeigneter Maßstab der Verhältnismäßigkeit, um Ortsbildauswirkungen zu regulieren. Zwar steht das Endausbauniveau oftmals zum Zeitpunkt der Gebäudeplanungen noch nicht fest, dennoch kann dieses dann hinreichend genau bestimmt werden. Der Bauherr ist gehalten, sich dabei rechtzeitig an die Gemeinde zu wenden und eine entsprechende Abfrage vorzunehmen.

Zudem ist vorgesehen, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze vorgesehen werden.

Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen (Vorgarten und Garten) gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig. Somit sollen sich die zukünftigen Vorgärten an der dörflich-typischen Gestaltung orientieren und sich in die Umgebung einfügen. Diese sind durch großflächig begrünte Haugärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarlandschaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

5.4 Immissionsschutz

Lärm

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Nutzungen, die das geplante Wohnen im Plangebiet erheblich stören können. Dazu zählt die Bahnstrecke, die K 104 „Hoper Straße“ (geringe Verkehrsmengen von 2.800 Kfz/24h⁶) sowie umliegende gewerbliche- und landwirtschaftliche Nutzungen. Am westlichen Siedlungsrand von Lindwedel befindet sich der Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich der Bahn“, welcher ein Gewerbegebiet und ein emissionstechnisch eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt.

Von der DEKRA Automobil GmbH wurde eine überschlägige Prognose von Schallimmissionen, FNP-Änderung der Gemeinde Lindwedel (Darstellung neuer Wohn- und Gewerbeflächen), Projektnummer: 551438172, vom 27.01.2022 zum genannten Verkehrslärm und zum Gewerbelärm ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten:

(Wohnen):

Das Gebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Gesunde Wohnverhältnisse können durch aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Im Rahmen der Entwurfsplanung ist dies zu prüfen und abzuwägen.

Hinsichtlich Gewerbelärm kann eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht ausgeschlossen werden. Zur Entwurfsfassung sind daher weitergehende, detaillierte Betrachtungen der gewerblichen Nutzungen erforderlich.

Gesunde Wohnverhältnisse können durch Einhaltung von Mindestabständen, Emissionsbegrenzungen in FP 42 (Gewerbeflächen, östlich der 38. Änderung in Planung) sowie ggf. durch aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Dies zur Entwurfsfassung zu prüfen und abzuwägen.

Zur Entwurfsfassung wird ein aktualisiertes und detailliertes Schallgutachten der Planung zu Grunde gelegt.

Geruch

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung. Dabei handelt es sich um folgende tierhaltenden Betriebe:

- Am Viehbruch 3: 60 - 80 Stück Galloway-Rinder, reine Außenhaltung, alle Flächen in Richtung Süden ausgerichtet. Entfernung zum Plangebiet circa 750 m.
- Dorfstraße 3: Therapiezentrum, Haltung von Pferden und Eseln. Entfernung zum Plangebiet circa 400 m.
- Hannoversche Str. 10: Betreiber der Biogasanlage im Osten von Lindwedel, keine Tierhaltung im größeren Umfang. Entfernung zum Plangebiet circa 600 m.

Aufgrund der Abstände und Exposition (östlich / südöstlich des Plangebietes) sind erhebliche Geruchsbelästigungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die übrigen Tierhaltungen sind als reine Hobbytierhaltungen zu beschreiben. Erhebliche Geruchsbelästigungen sind von diesen Tierhaltungen aufgrund der Tierzahlen nicht zu erwarten.

⁶ Büro Zacharias Verkehrsplanungen „Eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet an der K 104 in der Gemeinde Lindwedel“, Dezember 2019

5.5 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung:

Vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen wurde „Eine Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet an der K 104 in der Gemeinde Lindwedel“ ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Anbindung an die K 104 generell möglich ist, jedoch ggf. ein Linksabbiegestreifen / Kreisverkehr notwendig wird, sowie eine Querungsmöglichkeit, um die Schulwegesicherheit im Bereich „Dickeweg / Kräutergarten“ herzustellen.

Da das Plangebiet in bedarfsgerechten Abschnitten entwickelt wird und im Westen der erste Bauabschnitt beginnt, ist geplant, den ersten Bauabschnitt temporär über den „Friedhofsweg“ zu erschließen. Dies wird zur Entwurfsfassung konkretisiert. Langfristig soll eine Erschließung ausschließlich über den „Dickeweg“ erfolgen.

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes wird zur Entwurfsfassung konkret beschrieben und abgestimmt.

Die Erschließungssituation des Wochenendhausgebietes bleibt unverändert zur Bestandssituation.

Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt über die zu erstellenden Planstraßen. Dies wird ebenfalls zur Entwurfsfassung konkret beschrieben.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung des Baugebietes wird über die Straße „Dickeweg“ im Osten erfolgen. Vom Dickeweg aus wird über von Ost nach West verlaufende Erschließungsstraßen die Baugebiete erschlossen. Diese münden in entsprechend dimensionierten Wendeanlagen. Hinterliegende Grundstücke können durch einzelne Stichwege erschlossen werden. Der bestehende Grüngürtel, welcher von Osten nach Westen verläuft, gliedert das Baugebiet in Abschnitte. Darüber hinaus erlaubt die Erschließungsstruktur ebenfalls die Entwicklung in bedarfsgerechten Abschnitten im Rahmen der Erschließungsplanung.

5.6 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen soll vordringlich örtlich versickert werden. Das Grundwasser steht gemäß örtlicher Erfahrungen recht hoch an, siehe auch unten zu „Baugrund“. Ein detailliertes Konzept zur Entwässerung wird zur Entwurfsfassung dargelegt. Ein Baugrundgutachten wurde dazu beauftragt.

Hinweis Baugrund

Das Plangebiet weist einen sehr geringen Grundwasserflurabstand auf. Es ist bereits nach wenigen Dezimeter unterhalb der Geländeoberkante mit Grundwasser zu rechnen.

Löschwasser

Ausreichende Löschwassermengen (Grundschutz) 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 ist 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 Ent-

fernung auszugehen. Diese Menge kann in aller Regel aus dem Trinkwassernetz entnommen werden. Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation im Plangebiet kann über die Verlängerung von Leitungen aus dem Straßenraum der angrenzenden Straße heraus erfolgen. Gleiches gilt analog für die Schmutzwasserentsorgung.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

5.7 Wald

Gemäß Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten, Forstamt Sellhorn befindet sich im Nordosten sowie im Nordwesten des Plangebietes Wald im Sinne des Gesetzes (§ 2 NWaldLG).

Der Bereich im Nordosten wird derzeit als SO-Wochenendhausgebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Es befinden sich (Wohn)- Gebäude in diesem Bereich. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Im Zuge des B-Planes Nr. 21 sollen die Festsetzungen an die tatsächlich in dem Bereich durchgeführte Nutzung angepasst werden. Der Bereich wird durch die Eigentümer zum dauerhaften Aufenthalt genutzt und entspricht somit nicht mehr der klassischen Wochenendhausnutzung. Die Gebäude dienen als Hauptwohnsitz für die Eigentümer und durch die unmittelbare Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen und der Anbindung zum Ort beabsichtigt die Samtgemeinde Schwarmstedt diese Nutzung entsprechend im vorliegenden Bebauungsplan zu sichern und zu berücksichtigen.

Zur Entwurfsfassung wird geklärt, wo die notwendigen Waldersatzmaßnahmen für die rund 2.300 m² Waldfläche im Nordosten geschaffen werden. Es wird ein entsprechendes Gutachten der Planung zum Entwurf beigelegt.

Der Abstand von 35 m zu dem im Nord-Westen angrenzenden Wald wird entsprechend berücksichtigt.

Hinweise Brandschutz Landkreis Heidekreis

Zwischen der geplanten Bebauung und möglichen Wald- oder Heideflächen sind Maßnahmen zu treffen, die eine Ausbreitung von Schadenfeuern behindern. Art und Umfang der Maßnahme sind mit dem Beratungsforstamt abzustimmen.

5.8 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Überschlägige Kompensation:

Durch die Planung werden auf rd. 7,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen. Bei den übrigen Flächen (2,8 ha) handelt es sich um eine Bestandssicherung (Wochenendhausgebiet).

Überschlägig ist bei 7,3 ha Ackerland /Grünland bei einer angenommenen GRZ von 0,3 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen davon auszugehen:

$73.000 \text{ m}^2 \times 0,45 = 32.850 \text{ m}^2$ versiegelte Fläche.

Etwaige Bepflanzungen und die Verkehrsflächen bleiben hier unberücksichtigt.

Es sind daher überschlägig 16.425 m² Ausgleichsfläche (Ausgangsbiotop Acker) vorzuhalten.

Zu Kompensation der Eingriffe steht ein Kompensationspool der Gemeinde Lindwedel zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 19/1 der Flur 3, Gemarkung Lindwedel, zur Größe von 25.822 m². Die Fläche befindet sich nördlich des Änderungsbereiches und steht zur Kompensation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung. Die Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

Die Kompensationsberechnung und die Maßnahme wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

Pflanzungen

Zur freien Landschaft in Richtung Norden und Süden sind Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Somit kann eine wirksame Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes erreicht werden. Auch der bestehende Grüngürtel im Plangebiet wird erhalten und entsprechend Festgesetzt und somit Teil der Konzeption.

Im Bereich der Maßnahmenfläche ist eine Streuobstwiese gem. den textlichen Festsetzungen zu entwickeln.

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz, für die betroffenen Flächen ausgearbeitet. Die Flächen, für die eine Bestandssicherung erfolgt, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Bauzeitenregelung und dem Erhalt des zentralen Gehölzstreifens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Für den Fall, dass Eingriffe in die Lindenallee notwendig sind, sind CEF-Maßnahmen für den Star notwendig.⁷

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

5.9 Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des bebauten Siedlungszusammenhangs sind mit der geplanten Bebauung keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Bebauung offen mit entsprechenden Freihalteanteilen auf den Grundstücken zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Durch die Inanspruchnahme der Freiflächen in Siedlungsnähe ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Die Planung bemüht sich um eine Reduzierung der Versiegelung, indem die Grundflächenzahl gering gehalten wird.

⁷ Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz „Flächennutzungsplan Lindwedel-West, vom 04.10.2019

Mit Blick auf die globalen Anforderungen des Klimaschutzes möchte die Gemeinde Lindwedel die Instrumente der Baugesetzgebung nutzen, um ein umweltgerechtes und möglichst nachhaltiges Baugebiet zu entwickeln.

Oberste Priorität bei dieser Zielsetzung genießt die konzeptionelle Grundausrichtung des Baugebietes: Im großräumigen Kontext erfolgt ein Lückenschluss unter Nutzung vorhandener verkehrlicher und infrastruktureller Gegebenheiten. Räumliche Lage und Entfernung zum Ortskern schaffen die Möglichkeit einer nicht-motorisierten Erreichbarkeit.

Das Bebauungskonzept wird sowohl dem Anspruch flächensparenden Bauens gerecht werden, indem bereichsweise die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen werden, als auch dem nachfragegerechten Anspruch an Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum mit vergleichsweise großen Freihalteanteilen auf den Grundstücken.

Die Erschließungsstrukturen des Bebauungsplans bilden die Voraussetzung für eine nahezu optimale Exposition künftiger Dachflächen Richtung Südwesten, um die Voraussetzungen für die Anbringung von PV-Dachflächenanlagen zu erleichtern.

Die Gemeinde Lindwedel verweist bezüglich der Anforderungen an klimaschonendes Bauen auf den aktuellen Stand der Technik: Als Grundlage zu nennen ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung (ENEV): Im GEG ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Allerdings ist anzuführen, dass der Standard des GEG heute bereits oft übertroffen wird. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus können sich in Verbindung mit langfristig günstigeren Betriebskosten und verfügbaren Fördermitteln amortisieren, wenn die GEG-Anforderungen übertroffen werden.

6 Städtebauliche Werte

NN (zum Entwurf)

Teil B:

Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Durch die vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) am südwestlichen Ortsrand von Lindwedel geschaffen werden. Darüber hinaus sollend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte geschaffen werden.

Ferner sollen die Flächen des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ planungsrechtlich einer Wohnnutzung zugeführt werden und somit der faktischen Nutzung entsprochen werden.

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

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Ortsrandlage,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser (Trinkwasserschutzgebiet),
- Auswirkungen (verkehrliche und betriebliche / landwirtschaftliche Immissionen).

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lindwedel und umfasst landwirtschaftliche Flächen (Acker- und Grünlandflächen) und bereits bebaute Bereiche (Wochenendhausgebiet). Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der Heidebahn. In der Umgebung setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Im Umfeld befinden sich teilweise Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Weiter östlich befindet sich die Ortslage von Lindwedel. Die angrenzenden Wege und Straßen werden von Gehölzen gesäumt. Im zentralen Bereich verläuft eine lineare Gehölzstruktur.

Die Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauland im südwestlichen Bereich von Lindwedel und der planungsrechtlichen Sicherung der tatsächlichen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“. Zu diesem Zweck wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt im Rahmen der 38. Änderung bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das nächste Landschaftsschutzgebiet der Region Hannover LSG H 00055 „Blankes Moor“ befindet sich in ca. 700 m Entfernung in südliche Richtung. Aufgrund des Abstandes ist mit keinen Beeinträchtigungen der Schutzziele zu rechnen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet (WSG) „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA und IIIB. Die Schutzgebietsverordnung ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird zum größten Teil als gering beurteilt. Im südöstlichen Bereich werden kleinteilig Flächen mit einer mittleren Bedeutung dargestellt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ werden für das Plangebiet eine hohe NitratAuswaschungsgefährdung und eine hohe Winderosionsgefährdung angegeben. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet im westlichen Bereich kleinflächig Bereiche mit der Kategorie Sicherung und Verbesserung dar (Gh – Grünland in Gebieten mit hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 – Karte 3b) außerhalb der Niederungen).

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Lindwedel, bzw. für die Samtgemeinde Schwarmstedt nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum größten Teil als landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen dar. Die restlichen Flächen stellen sich bereits mit baulichen Anlagen überprägt dar (Wochenendhausgebiet). Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich insgesamt als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste eine Wohnbauentwicklung an einem anderen Standort in der Gemeinde Lindwedel gedeckt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung des vorhandenen Bestandes wäre ebenfalls nicht möglich. Die landwirtschaftlichen Ackerflächen und Grünlandflächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen Flächen, die als Ackerflächen und Grünlandflächen genutzt werden. Die übrigen Flächen stellen sich als Wochenendhausgebiet dar. In der Umgebung des Plangebietes setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Im Osten befindet sich die Ortslage von Lindwedel und im Westen befindet sich die Siedlung Lust mit gemischten Siedlungsstrukturen. Nördlich verläuft die Bahnstrecke im Abstand zum Plangebiet. Die Hoper Straße (K 4) verläuft ebenfalls entlang des Plangebietes. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich darüber hinaus gewerbliche- und landwirtschaftliche Nutzungen.

Bewertung:

Es wurde von der DEKRA Automobil GmbH eine orientierende schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von aktiven / passiven Schallschutzmaßnahmen, eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung möglich ist. Zur Entwurfsfassung wird eine konkrete schalltechnische Untersuchung der Planung beigelegt.

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. Verbindliche Maßnahmen zum Schallschutz werden zur Entwurfsfassung näher entsprechend festgesetzt werden. Die vorliegende orientierende schalltechnische Untersuchung legt eine grundsätzliche Vereinbarkeit zum Vorentwurf dar.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird zum Großteil durch Ackerflächen und Grünlandflächen geprägt. Teilweise wird ein bestehendes Wochenendhausgebiet zur Bestandssicherung überplant. Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits anthropogen überprägt.

Zum Belang des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz, für die betroffenen Ackerflächen und Grünlandflächen ausgearbeitet. Die Flächen, für die eine Bestandssicherung erfolgt, sind keine weiteren Eingriffe zu erwarten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Bauzeitenregelung und dem Erhalt des zentralen Gehölzstreifens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Für den Fall, dass Eingriffe in die Lindenallee notwendig sind, sind CEF-Maßnahmen für den Star notwendig.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Grünland- und Ackerlebensraum in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es wird eine Eingrünung festge-

setzt und ebenfalls der zentrale Gehölgürtel. Dies trägt zu einem Lebensraumangebot bei und CEF-Maßnahmen werden vermieden.

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. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Schutzgut Boden und Fläche

Im Plangebiet steht ein mittlerer Podsol-Gley an.⁸

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.

Im Plangebiet ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung als landwirtschaftliche Flächen, sowie die Teilweise Bebauung und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Die weitgehend unversiegelten, jedoch stark durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering bis mittel angegeben.⁹

Altlablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt.¹⁰

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Ackerflächen und 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. Im Bereich der Bestandssicherung sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen. Es wird landwirtschaftliche Fläche in größerem Umfang in Anspruch genommen. Die betroffenen Bewirtschafter haben der Inanspruchnahme zugestimmt. Mit der Planung können Flächen in Anspruch genommen werden, die eine Anbindung der Splittersiedlungen im Westen an den Ortskern ermöglichen. Darüber hinaus sollen die Flächen den mittelfristigen Bedarf decken.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Ackerflächen und Grünlandflächen ein allgemeines Risiko für das

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

Schutzgut Boden. Im Bereich der Bestandssicherung sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die vorhandenen Entwässerungsgräben bleiben erhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiet (WSG) „Fuhrberger Feld“ Schutzzone IIIA und IIIB.

Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Grünland- und Ackerflächen weisen 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). Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Konkrete Angaben dazu erfolgen zur Entwurfsfassung.

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 Bestandssicherungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Schutzgebietsverordnung des Trinkwasserschutzgebiet (WSG) „Fuhrberger Feld“ ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von Ackerflächen und Grünlandflächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der K 104 „Hoper Straße“. Im Bereich der bebauten Gebiete herrscht ein Siedlungsklima, geprägt durch Bebauung und Freiflächen.

Bewertung:

Die Planung bemüht sich um eine Reduzierung der Versiegelung, indem die Grundflächenzahl gering gehalten wird.

Mit Blick auf die globalen Anforderungen des Klimaschutzes möchte die Gemeinde Lindwedel die Instrumente der Baugesetzgebung nutzen, um ein umweltgerechtes und möglichst nachhaltiges Baugebiet zu entwickeln.

Oberste Priorität bei dieser Zielsetzung genießt die konzeptionelle Grundausrichtung des Baugebietes: Im großräumigen Kontext erfolgt ein Lückenschluss unter Nutzung vorhandener verkehrlicher und infrastruktureller Gegebenheiten. Räumliche Lage und Entfernung zum Ortskern schaffen die Möglichkeit einer nicht-motorisierten Erreichbarkeit.

Das Bebauungskonzept wird sowohl dem Anspruch flächensparenden Bauens gerecht werden, indem bereichsweise die Voraussetzungen für verdichtete Bauformen werden, als auch dem nachfragegerechten Anspruch an Einfamilienhausbebauung im ländlichen Raum mit vergleichsweise großen Freihalteanteilen auf den Grundstücken.

Die Erschließungsstrukturen des Bebauungsplans bilden die Voraussetzung für eine nahezu optimale Exposition künftiger Dachflächen Richtung Südwesten, um die Voraussetzungen für die Anbringung von PV-Dachflächenanlagen zu erleichtern.

Die Gemeinde Lindwedel verweist bezüglich der Anforderungen an klimaschonendes Bauen auf den aktuellen Stand der Technik: Als Grundlage zu nennen ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das Nachfolgegesetz der Energieeinsparverordnung (ENEV): Im GEG ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden. Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss. Allerdings ist anzuführen, dass der Standard des GEG heute bereits oft übertroffen wird. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus können sich in Verbindung mit langfristig günstigeren Betriebskosten und verfügbaren Fördermitteln amortisieren, wenn die GEG-Anforderungen übertroffen werden.

Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Im Bereich der Bestandssicherung ist nicht mit Veränderungen des Klimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt durch Ackerflächen und Grünlandflächen, sowie im Bereich der Bestandssicherungen durch bauliche Anlagen und entsprechende Gärten und Freiflächen.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ zum größten Teil als gering beurteilt. Im südöstlichen Bereich werden kleinteilig Flächen mit einer mittleren Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet, welches zum Teil durch Ackerflächen und Grünlandflächen geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Bereiche der Bestandssicherung weisen eine geringe Bedeutung auf, da sie bereits als Siedlungsbereiche genutzt werden. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen ist für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

Bewertung:

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

Ergebnis:

Der Landkreis Heidekreis weist darauf hin, dass im betroffenen Gebiet mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen ist. 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.

Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

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.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von weiteren 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 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.
- cc.)** Auf Ebene des Bebauungsplanes 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 Bauantragsstellung getroffen.

- dd.)** Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantrages getroffen werden. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene des Bebauungsplanes noch nicht abschließend abzusehen. Jedoch wird bei der Entwicklung von Wohnbauland nicht von besonderen Gefahren ausgegangen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene der Bauantragstellung erfolgen.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet werden im weiteren Verfahrensverlauf geprüft. 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 des Bebauungsplanes nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der Bauantragsstellung zu beschreiben.
- hh.)** Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der Bauantragsstellung näher beschrieben.

Generell gilt, dass auf Ebene des Bebauungsplanes etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, aufgrund des Betrachtungsmaßstabs noch nicht abschließend bewertet werden können. Dies muss auf Ebene der Bauantragsstellung erfolgen.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz ausgearbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass unter Beachtung der Bauzeitenregelung und dem Erhalt des zentralen Gehölzstreifens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Für den Fall, dass Eingriffe in die Lindenallee notwendig sind, sind CEF-Maßnahmen für den Star notwendig.¹¹

Es sind keine Eingriffe in die Lindenallee geplant und der zentrale Gehölzstreifen wird im Zuge der Planung gesichert.

¹¹ Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz „Flächennutzungsplan Lindwedel-West, vom 04.10.2019

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet wird zur freien Landschaft durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens landschaftswirksam eingegrünt. Zudem wird der bereits bestehende Grüngürtel im Zuge der Planung gesichert.

Darüber hinaus werden die Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen geregelt. Nähere Angaben werden zur Entwurfsfassung der Planung beigefügt.

Unter Beachtung von Bauzeitenregelungen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Auf diesen Belang wurde im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans umfänglich betrachtet. Hierauf wird verwiesen.

1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation

Überschlägige Kompensation:

Durch die Planung werden auf rd. 7,3 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland geschaffen. Bei den übrigen Flächen (2,8 ha) handelt es sich um eine Bestandssicherung (Wochenendhausgebiet).

Überschlägig ist bei 7,3 ha Ackerland /Grünland bei einer angenommenen GRZ von 0,3 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen davon auszugehen:

$73.000 \text{ m}^2 \times 0,45 = 32.850 \text{ m}^2$ versiegelte Fläche.

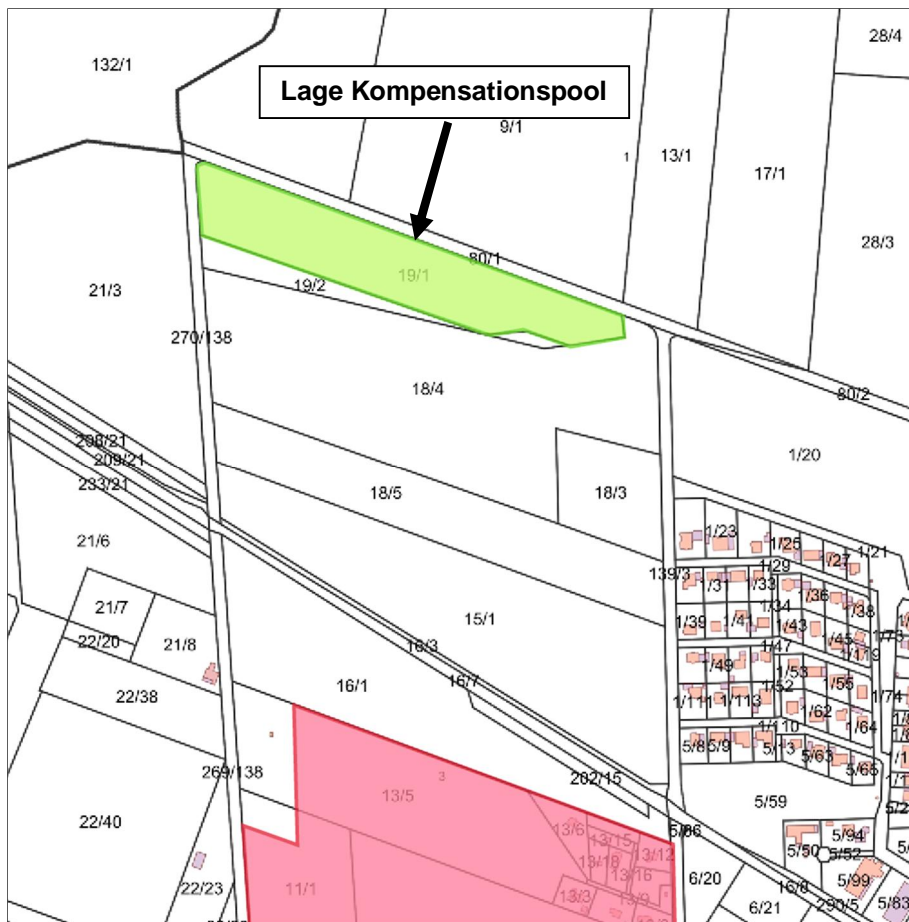
Etwaige Bepflanzungen und die Verkehrsflächen bleiben hier unberücksichtigt.

Es sind daher überschlägig 16.425 m^2 Ausgleichsfläche (Ausgangsbiotop Acker) vorzuhalten.

Zu Kompensation der Eingriffe steht ein Kompensationspool der Gemeinde Lindwedel zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 19/1 der Flur 3, Gemarkung Lindwedel, zur Größe von 25.822 m^2 . Die Fläche befindet sich nördlich des Änderungsbereiches und steht zur Kompensation zur Verfügung. Die Fläche stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

Die Kompensationsberechnung und die Maßnahme wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

Abbildung 5: Lage Kompensationspool der Gemeinde Lindwedel (Quelle: Gemeinde Lindwedel)



1.11 Überwachung / Schwierigkeiten

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

Die relevanten Umweltfolgen sind im Umweltbericht für die hier vorliegende Planungsebene überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung vorliegen. Eine artenschutzrechtliche Kartierung ist bereits Teil der Planung. Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zur Entwurfsfassung in die Planung eingefügt.

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

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

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

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Pangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Lindwedel und umfasst landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen und Grünlandflächen) und bereits bebaute Bereiche (Wochenendhausgebiet). Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der Heidebahn. In der Umgebung setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Im Umfeld befinden sich teilweise Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe. Weiter östlich befindet sich die Ortslage von Lindwedel. Die angrenzenden Wege und Straßen werden von Gehölzen gesäumt. Im zentralen Bereich verläuft eine lineare Gehölzstruktur.

Ziele der Planung:

Im Zuge der Planung sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Somit kann der kurz- bis mittelfristige Bedarf nach Wohnbau-land in Lindwedel gedeckt werden. Darüber hinaus kann die planungsrechtliche Sicherung der tatsächlichen Nutzungen im Bereich des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet“ erfolgen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Aufgrund der festgesetzten Eingrünung ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von überschlägig 16.000 Werteeinheiten zu rechnen. Die Bilanzierung wird zur Entwurfsfassung konkretisiert. Entsprechende Maßnahmen werden zur Entwurfsfassung in die Planung eingefügt.

Planungsalternativen:

Dieser Belang wurde im Rahmen der 38. Änderung des Flächennutzungsplans umfänglich betrachtet. Hierauf wird verwiesen.

2. Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis Entwurf (2015)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2022
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2022
- Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Artenschutz „Flächennutzungsplan Lindwedel-West, vom 04.10.2019
- DEKRA Automobil GmbH: Prognose von Schallimmissionen FNP-Änderung der Gemeinde Lindwedel (Darstellung neuer Wohn- und Gewerbeflächen), Projektnummer: 551438172, vom 27.01.2022

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
NN

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 21 „Dickeweg“ in Lindwedel mit örtlicher Bauvorschrift inklusive Umweltbericht wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Lindwedel vom beschlossen.

Lindwedel,

L. S.

Bürgermeister

Im Auftrag der Gemeinde Lindwedel:
H&P, Laatzen, Dezember 2022