Gemeinde Hademstorf
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 9

„Am alten Wasserwerk“

mit örtlicher Bauvorschrift

mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, i.d.F. der 2. Änderung

BEGRÜNDUNG

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

Stand: 07.09.2022

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

Teil A: 4

1 Rechtsgrundlagen 4

2 Einleitung 4

2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung 4

2.2 Bedarfsbegründung 5

3 Übergeordnete Planungsvorgaben 6

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

3.2 Raumordnerische Vorgaben 7

3.2.1 Raumordnung und Landesplanung (LROP 2017 / RROP – Entwurf 2015) 7

3.3 Belange benachbarter Gemeinden 8

3.4 Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge 8

3.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen 8

3.6 Standortwahl / Planungsalternativen 11

3.7 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung 11

4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen 12

4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 12

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 13

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 13

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 14

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 15

4.3 Örtliche Bauvorschriften 15

4.4 Immissionsschutz 16

4.5 Verkehrserschließung 18

4.6 Ver- und Entsorgung 18

4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz 20

4.8 5.4 Wald 26

4.9 Klima 27

5 Städtebauliche Werte 27

Teil B: 28

Umweltbericht 28

Teil C: 45

Abwägung und Beschlussfassung 45

Abbildungsverzeichnis Seite

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Hademstorf.....6
Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich) 7
Abbildung 3: Auszug B-Plan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, Ursprungsfassung (maßstabslos) 12
Abbildung 4: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert).....13
Abbildung 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 17
Abbildung 6: Lärmpegelbereiche (DEKRA Automobil GmbH).....17
Abbildung 7: Überblick Lage der Maßnahmenfläche (1:10.000 Verden Navigator).....22
Abbildung 8: Lage der Maßnahmenfläche 22
Abbildung 9: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in der Umgebung (Plangebiet markiert, unmaßstäblich).....29
Abbildung 10: Überblick Lage der Maßnahmenfläche (1:10.000 Verden Navigator) 41
Abbildung 11: Lage der Maßnahmenfläche 42

Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) 20
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) 40

Anlagen

Anlage 1: DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“ Projektnummer 551395104, vom 04.06.2020

Anlage 2: Dipl.-Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Hademstorf“, vom 30.06.2020

Anlage 3: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: “Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf“, vom 22.09.2021

Anlage 4: H&P Ingenieure GmbH: Bebauungsvorschlag, 07.09.2022

Teil A:

1 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).*

2 Einleitung

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Hademstorf die Ausweisung als Wohnbauland im südöstlichen Siedlungsbereich von Hademstorf. Weiteres Wohnbauland ist in Hademstorf derzeit nicht verfügbar.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand. Räumlich abgegrenzt wird das Plangebiet durch die Bahntrasse und dem südlich gelegenen Wald. Eine Erschließung der Grundstücke soll über eine Planstraße aus erfolgen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet ermöglicht kurzfristig aufgrund der Größe eine Entwicklung von ca. *zwölf* Wohnbaugrundstücken. Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in Hademstorf gedeckt werden.

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

2.1 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 Wohnbaulandentwicklung an einem städtebaulich geeigneten Standort,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Berücksichtigung der Belange Lärm und Artenschutz durch Fachgutachten.

Auswirkungen
Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme siedlungsnaher Grünlandflächen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild,
- Berücksichtigung von Lärmimmissionen (aktive und passive Schallschutzmaßnahmen) und Belange des Artenschutzes.

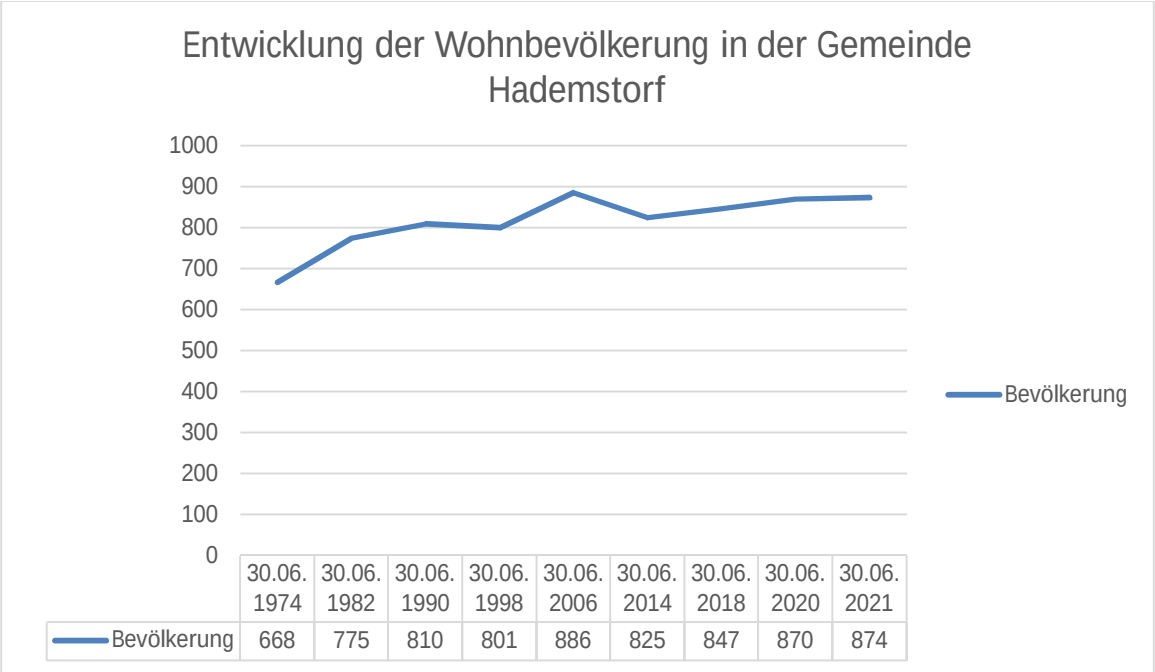
2.2 Bedarfsbegründung

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Hademstorf für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich auch in der Ortschaft Hademstorf die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ab. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben.

Im Innenbereich von Hademstorf sind vereinzelte Baulücken zu identifizieren. Diese werden oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Im südlichen und nordöstlichen Bereich grenzen Waldflächen an Hademstorf an und Grenzen den Ortsrand somit ab. Im Nordosten verläuft die Bahnlinie und stellt somit ebenfalls eine Zäsur dar. Einige Flächen stellen sich als strukturiert und höherwertiger dar als die Flächen des Plangebietes. Im Falle einer Inanspruchnahme würden hochwertige Strukturen und somit hochwertiger Lebensraum verloren gehen.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in der Gemeinde Hademstorf nicht.

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Gemeinde Hademstorf



	30.06. 1974	30.06. 1982	30.06. 1990	30.06. 1998	30.06. 2006	30.06. 2014	30.06. 2018	30.06. 2020	30.06. 2021
Bevölkerung	668	775	810	801	886	825	847	870	874

Der Abbildung 1 kann darüber hinaus entnommen werden, dass die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Hademstorf seit 2014 kontinuierlich leicht gestiegen ist. Die Gemeinde beobachtet zunehmend, dass etliche junge Einwohner/innen abwandern, da sie in der Gemeinde keinen Wohnraum finden. Viele möchten zurückkehren und in Hademstorf bauen. Durch das geplante Wohnbauland wäre eine Deckung dieses erkennbaren Eigenbedarfs kurz- bis mittelfristig durch die vorliegende Planung möglich. Es wird durch die Planung die Errichtung von ca. neun zusätzlichen Wohnbaugrundstücken möglich sein. Drei Bauplätze wären bereits derzeit bebaubar, da diese im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ liegen. Zusammenfassend trägt die Planung daher zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs an Wohnbauland in der Gemeinde Handemstorf bei.

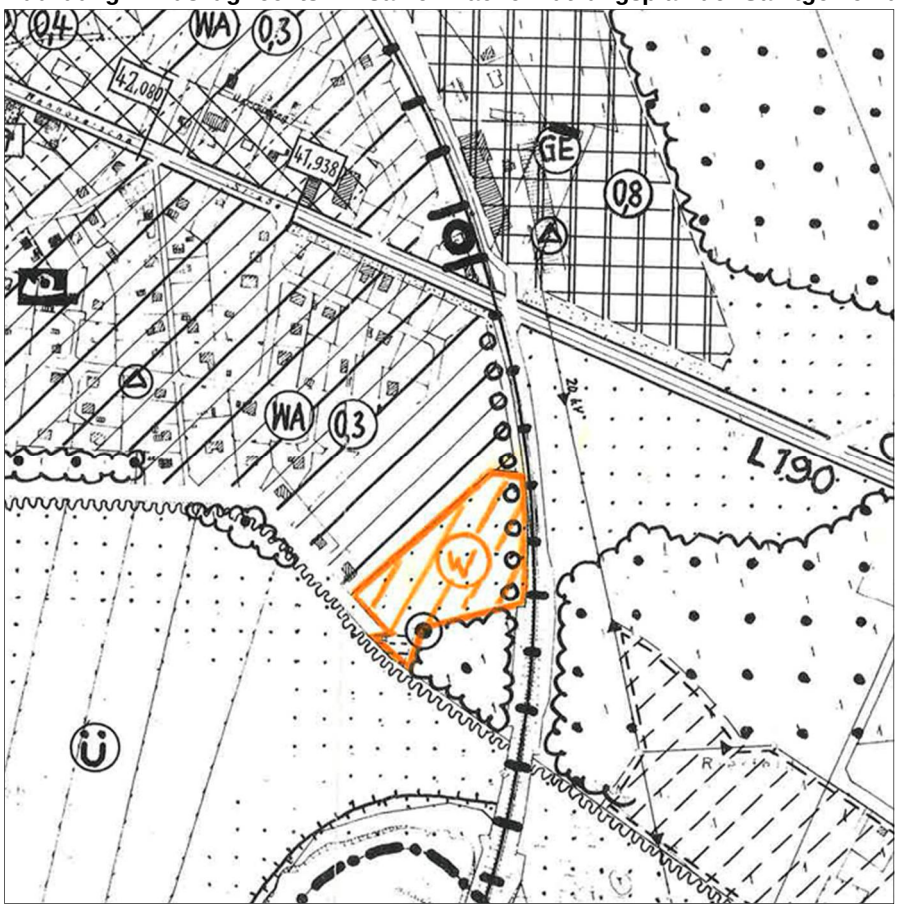
Dies entspricht erfahrungsgemäß, in Anlehnung an andere Gemeinden in der Samtgemeinde Ahlden, sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, einem Bedarf von ca. 10 bis 15 Jahren. Durch die Nähe zum Grundzentrum Hodenhagen und den dort vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen stellt sich Hademstorf als attraktiver Wohnstandort dar.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet bereits Wohnbaufläche (W) dar. Die Planung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Abbildung 2: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden (unmaßstäblich)



3.2 Raumordnerische Vorgaben

3.2.1 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).

LROP 2017
Nach Punkt 2.1.01 des LROP (2017) soll die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet erfolgen. Ferner hat die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte ausgerichtet zu erfolgen (LROP 2.1 02). Zudem wird im RROP Entwurf (2015) des Heidekreises zur Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortsteile mitunter folgende Vorgabe aufgestellt:

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

Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2017 nicht zu entnehmen.

RROP 2015 (Entwurf)
Es wird in der beschreibenden Darstellung im Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms des Heidekreises als Grundsatz angeführt, dass *„Außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete hat die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen (LROP 2.1 02 / RROP 2.1 06)“*. Im Rahmen der hier vorliegenden Planung soll der Bedarf der Eigenentwicklung in der Gemeinde Hademstorf gedeckt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand können im Plangebiet max. *zwölf* Wohnbaugrundstücke entstehen. Dem Grundsatz der Raumordnung kann somit mit der vorliegenden Planung entsprochen werden.

Das Plangebiet wird in der zeichnerischen Darstellung bereits als *„Siedlungsfläche“* dargestellt.

Insofern steht die hier vorliegende Planung mit den Grundsätzen und Zielen des RROP Entwurfs von 2015 in Einklang. Durch die Entwicklung von max. *zwölf* Baugrundstücken kann eine bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauland für den Eigenbedarf von Hademstorf erfolgen und so den Zielen und Grundsätzen des RROPs des Landkreises Heidekreis entsprechen.

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

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

3.4 Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Mit Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge wird aufgrund der geringen Anzahl an Grundstücken nicht gerechnet.

3.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Erschließung
Die übergeordnete Erschließung der Flächen erfolgt aus Richtung Norden und Westen über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

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.

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

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 in Verbindung mit

den jeweiligen Technischen Regeln (z.B. TR Bauschutt) zu erfolgen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist der Einsatz von Ersatzbaustoffen nicht zulässig. Das gilt für die Erschließung als auch für die spätere Baunutzung.

Die Flurstücke 4/22 und 4/63 der Flur 4 in der Gemarkung Hademstorf liegen im sogenannten Schwermetalle-Risikogebiet. Infolge des Harzbergbaues wurden Schwermetalle entlang der Flussauen u. a. der Aller und Leine angeschwemmt. Aus diesem Grund besteht ein erhöhtes Schwermetallrisiko im Boden und Grundwasser. Sofern während der Baumaßnahme Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen auftauchen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Heidekreises zu informieren.

Artenschutz
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

Waldabstand
Aus Sicht des Artenschutzes ist es notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden.

Hinweise Beleuchtung
Es sollten entsprechende spezifische Vorgaben zur Art und Umfang der Beleuchtung in Form von Festsetzungen getroffen werden, z. B.

- Verwendung ausschließlich insektenverträgliche Leuchtmittel (warmweiße LEDs)

- Verwendung eines Leuchtentyps mit Richtcharakteristik

- Es ist eine möglichst niedrige Anbringung der Beleuchtung vorzusehen, um eine weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden

- Einsatz von Abschaltungen, Bewegungsmeldern etc.

Hinweise Deutsche Bahn AG
Die DB Netz AG bittet jedoch um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Auflagen / Bedingungen und Hinweise:

- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Tiefenentwässerung, Durchlässe, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
- Es ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Der Zugang zu den Anlagen der DB Netz AG ist zu gewährleisten. Ebenso sind die Rettungswege zu berücksichtigen.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

- *Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.*
- *Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.*

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Hinweise Kampfmittelbeseitigungsdienst
Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Es wird eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben.

Hinweise Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Gegen das Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Hinweise Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Eine telekommunikationstechnische Erschließung des Baugebietes ist derzeit von der Telekom nicht geplant.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass vorhandener Oberboden aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden solllte. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Verfahrensgebiet Rechte gem. Bundesberggesetz vorliegen (Erdölaltverträge).

Hinweise Landkreis Heidekreis
Es wird jedoch zur geplanten Sicherstellung der ausreichenden Wasserversorgung der Hinweis gegeben, dass die geplante Menge nicht ausreichend ist. Aus der fachlichen Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Löschwasserversorgung von 1600l/ min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die angesetzte Anforderung an die Umfassungswände sowie die Bedachung bei der Gebäudeklasse nicht zwingend erforderlich sind. Es wird empfohlen neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung auch eine alternative Löschwasserentnahmestelle zu schaffen. Eine alternative Löschwasserentnahmestelle wäre z. B. ein Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

3.6 Standortwahl / Planungsalternativen

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Hademstorf für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich auch in der Ortschaft Hademstorf die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ab. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben.

Im Innenbereich von Hademstorf sind vereinzelte Baulücken zu identifizieren. Diese werden oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Im südlichen und nordöstlichen Bereich grenzen Waldflächen an Hademstorf an und Grenzen den Ortsrand somit ab. Im Nordosten verläuft die Bahnlinie und stellt somit ebenfalls eine Zäsur dar. Einige Flächen stellen sich als strukturiert und höherwertiger dar als die Flächen des Plangebietes. Im Falle einer Inanspruchnahme würden hochwertige Strukturen und somit hochwertiger Lebensraum verloren gehen.

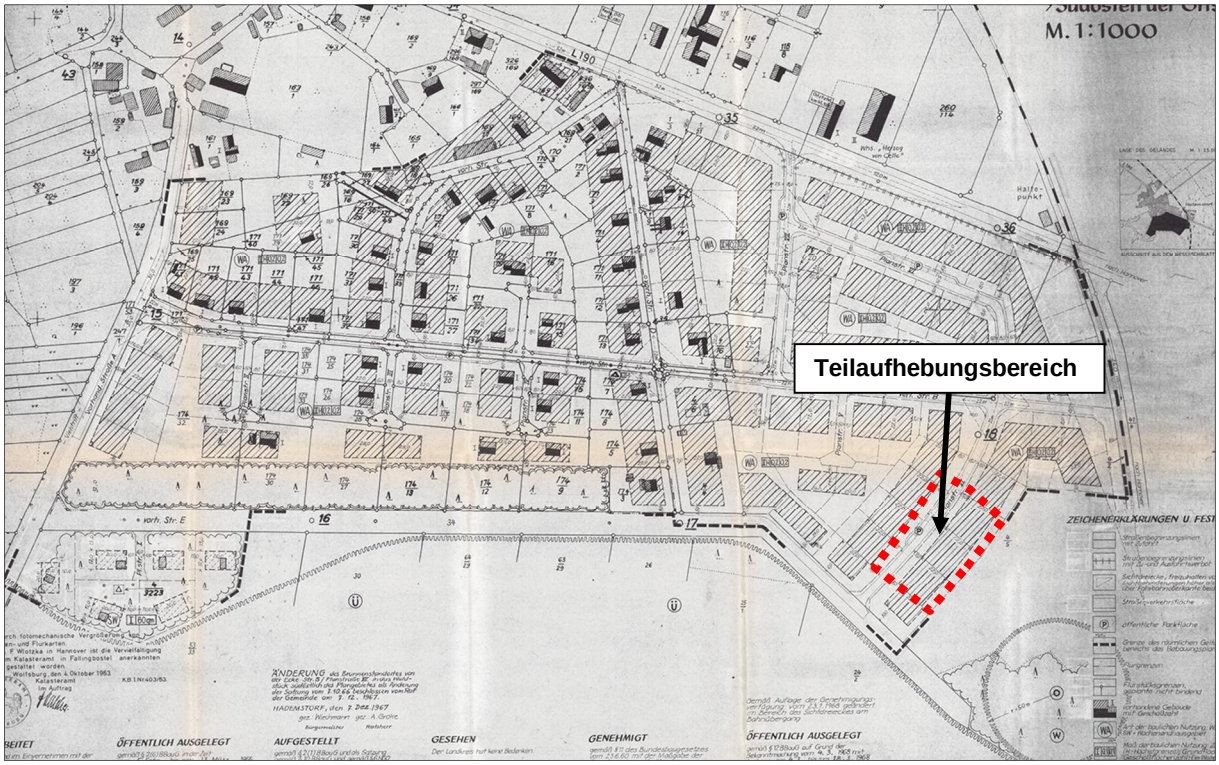
Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in der Gemeinde Hademstorf nicht.

3.7 Bestehende Bebauungspläne in der Umgebung

Unmittelbar westlich befindet der Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage, welcher mittlerweile in der Fassung der 2. Änderung vorliegt. Zur Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes, wird in Richtung Westen eine Zu- und Ausfahrt im Bereich der derzeitigen Baufläche des angrenzenden B-Planes Nr. 1 geschaffen.

Dazu wird ein Bereich des B-Planes Nr. 1 teilaufgehoben und durch die Festsetzungen der vorliegenden Planung ersetzt, vgl. dazu konkret die Planzeichnung.

Abbildung 3: Auszug B-Plan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, Ursprungsfassung (maßstabslos)



4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

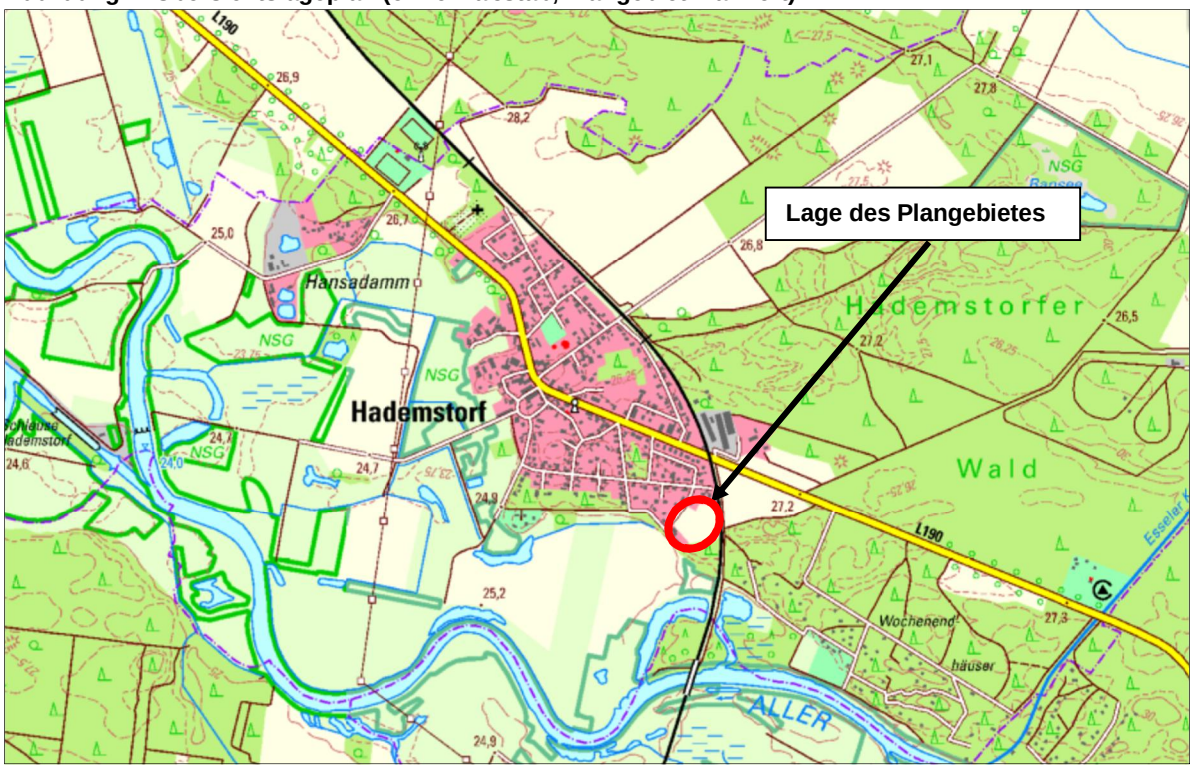
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha Fläche im südöstlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf, im Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Über die Planstraße und die angrenzenden Gemeindestraßen kann das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünlandfläche dar. Ggf. handelt es sich hier um mesophiles Grünland.

Östlich des Plangebietes verläuft die DB Schienenstrecke 1711 und weiter nördlich die L 190. Im Norden und Westen befindet sich die Wohnbebauung von Hademstorf. Im Süden grenzt Wald i.S.d. Gesetzes an das Plangebiet an. Hinter der Bahnlinie im Osten setzten sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen weiter fort.

Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 4: Übersichtslageplan (ohne Maßstab, Plangebiet markiert)[1]



4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet, WA, nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Unzulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

[1] Quelle: Verden-Navigator, 2022

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 auch allgemein, bzw. ausnahmsweise zulässig sein, siehe oben, da sie einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und somit auch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 5 BauNVO gewahrt bleibt.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an der für die Ortschaft Hademstorf erkennbaren Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Ausnahmsweise sollen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein (max. 8 Betten), da insbesondere in Hademstorf mit der guten touristischen Lage in der Heide, auch eine Nachfrage nach einer solchen Nutzung besteht und eine solche Größenordnung als verträglich mit der Wohnnutzung anzusehen ist. Darüber hinaus sollen nicht störende Handwerksbetriebe ebenfalls ausnahmsweise zulässig sein um dort Betriebe, die sich in Art und Umfang im Einzelfall einfügen, planungsrechtlich zu ermöglichen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der Lage des Plangebietes und des damit verbundenen Zierverkehrs unzulässig.

Mit Blick auf die verkehrliche Situation wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäudeeinheit auf zwei beschränkt. Als Gebäudeeinheit gilt z.B. ein Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Versiegelung
Es wird für das WA- Gebiet eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 festgesetzt, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten *(§ 12 BauNVO)* oder Gartenhäuschen *(§ 14 BauNVO)*.

Höhenentwicklung
Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Als Obergrenze wird zudem eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) gilt die mittlere Endausbauhöhe des an das jeweilige Baugrundstück anschließenden Straßenabschnitts der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung.

Bauweise
Es gilt eine offene Bauweise, innerhalb derer Einzelhäuser bzw. im nordöstlichen Areal Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen. Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m², um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern.

Die Gemeinde geht davon aus, dass Einzelhäuser in der Regel nicht zu einer starken, dem Ortsbild untypischen, Verdichtung führen werden. Daher wird von einer Festsetzung der Mindestgrundstückgröße für Einzelhäuser abgesehen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Zur Planstraße wird ein Abstand von drei Metern eingehalten. Zur Bahnstrecke und zum Wald jeweils 30 m. Somit kann den Belangen des Artenschutzes und des Immissionsschutzes entsprochen werden und gleichzeitig kann noch ein großzügiges Baufeld entstehen.

Die Abstände der Baugrenze in Richtung Osten ergebt sich aus schalltechnischen Anforderungen aufgrund der im Osten verlaufenden Schienenstrecke 1711 der DB. Grundlage hierfür bildet die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Um ein Einfügen der zukünftigen Bebauung der insgesamt dörflich geprägten Ortschaft Hademstorf zu gewährleisten, werden für die hier vorliegende Planung örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Durch die geregelte Gestaltung entsteht ein optisch zusammenhängender Siedlungsabschnitt. Die neu hinzukommende Bebauung wird nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden, sondern wird sich in das Ortsbild einfügen. Gleichzeitig ermöglichen die Vorgaben jedoch hinreichend Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Es werden Regelungen zur Dachneigung und zur Fassadengestaltung gegeben. Dabei werden Farben und Dachneigungen zugelassen, die im dörflichen Umfeld des Plangebietes zu finden sind. Hochglänzende und reflektierende Materialien sind unzulässig, da ortsuntypisch.

Im Plangebiet sind ausschließlich zulässig: Klinker / Verblendmauerwerk, Putzfassade oder Holzfassaden. Hochglänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Wintergärten und gläserne Fassadenvorbauten / -elemente sind von diesen Materialregelungen ausgenommen.

Die Festsetzung zur Größe der Dachaufbauten und Frontspieße der Hauptdachflächen begründet sich aus der gewünschten Unterordnung der Dachaufbauten in Kubatur und Baumasse zur Hauptdachfläche. 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.

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 Hausgärten und mit Großgehölzen bestandene Hofflächen geprägt. Zudem wird somit sichergestellt, dass sich der Übergang zwischen der Bebauung und der offenen Agrarland-

schaft möglichst gut in das Landschaftsbild einfügt. Somit kann auch die Qualität der Nachbarschaft gesichert werden.

Um eine übermäßige Beanspruchung des öff. Straßenraums durch parkende Fahrzeuge zu verhindern bzw. künftige Besucherstellplätze auch für Besucher vorzuhalten, wird unter Bezug auf § 47 Nds. Bauordnung eine Mindeststellplatzzahl vorgegeben.

4.4 Immissionsschutz

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich im Osten die Bahnlinie 1711 der Deutschen Bahn AG und im Norden verläuft die L 191.

Ergebnis Schallgutachten:
Von der DEKRA Automobil GmbH wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“ mit der Projektnummer 551395104 ausgearbeitet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen der angrenzenden Verkehrswege betrachtet.

„Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags $OW_{T,WA}$ = 55 dB(A) und nachts $OW_{N,WA}$ = 45 dB(A) werden tags im östlichen Teil und nachts im gesamten geplanten WA-Gebiet (bei Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung zwischen Quelle und Plangebiet) überschritten. Bei Überschreitung der genannten Orientierungswerte liegen im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) keine „besonders ruhige Wohnlage“ vor. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im geplanten WA-Gebiet im Nahbereich zur Schienenstrecke.

Die Richtwerte für Wohngebiete der Lärmschutz-Richtlinien-StV mit RW_T = 70 dB(A) im Tageszeitraum und RW_N = 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden im geplanten WA-Gebiet tags und nachts unterschritten. Diese Richtwerte sollten als der obere Abwägungsbereich für die Errichtung neuer Wohngebäude angesehen werden. Da die Beurteilungspegel im oberen Bereich des Ermessensspielraums liegen ist zu empfehlen, einen Lärmschutzwall zu errichten.“[2]

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Bei Errichtung eines Lärmschutzwalls, dessen Wallkrone mind. 3 m über der Schienenoberkante liegt, kann im Großteil des Plangebietes eine relevante Pegelminderung erzielt werden.

Zum Schutz der Nachtruhe sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche III und IV. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{W,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu gewährleisten.

[2] DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“ Projektnummer 551395104, vom 04.06.2020

Abbildung 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärm-pegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

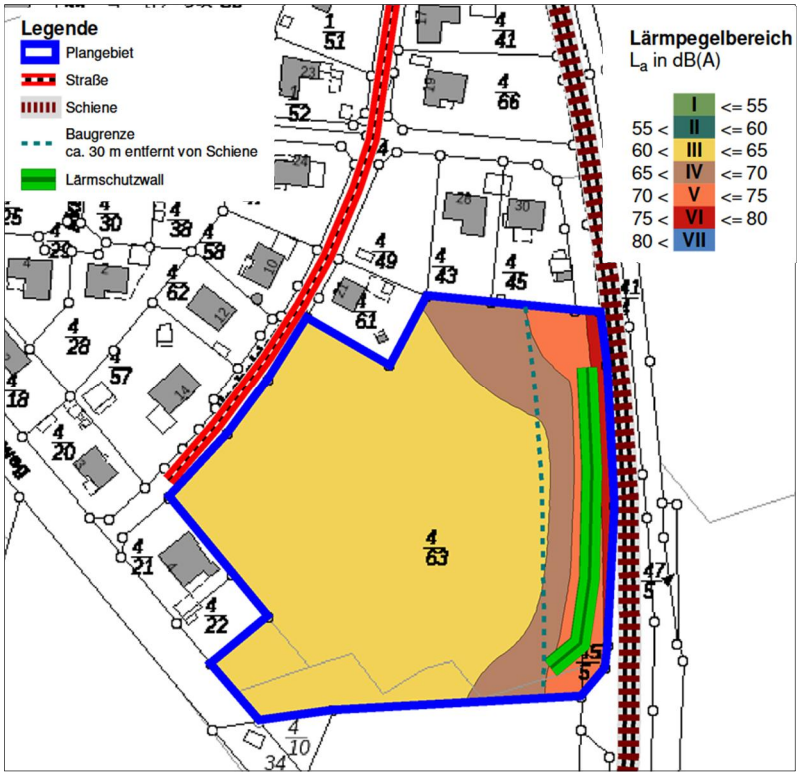
A. … Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

B. … Büroräume und ähnliches

Von den Festsetzungen des vorherigen Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. Durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 41009, Fassung 07/2016) vorliegt.

Innerhalb des Lärmpegelbereich IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Abbildung 6: Lärmpegelbereiche (DEKRA Automobil GmbH)



4.5 Verkehrserschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes kann über die direkt anschließenden Gemeindestraßen, über die Planstraße, sichergestellt werden. Die Stichstraße im Norden muss im Zuge der Ausbauplanung entsprechend ausgebaut werden. Die Gemeindestraßen stellen sich als ausreichend leistungsfähig dar, die zu erwartenden Verkehre aus dem zukünftigen Wohngebiet aufzunehmen. Die Planstraße stellt sich mit 9 m als ausreichend dimensioniert dar, Versickerungsmulden und Stellplätze aufzunehmen. Die konkrete Gestaltung der Verkehrsfläche bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Ruhender Verkehr:
Der zu erwartende ruhende Verkehr kann auf den zukünftigen Grundstücken untergebracht werden, siehe dazu auch die Vorgaben der ÖBV zur Mindestanzahl von Einstellplätzen. Weitere Regelungen hierzu sind aufgrund der Anzahl der Grundstücke und der ausreichenden Größe der Grundstücke, aus derzeitiger Sicht auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Hinweise Polizeiinspektion Heidekreis
Zur Planung der verkehrlichen Erschließung wird von Seiten der Polizeiinspektion Heidekreis

1. an eine ausreichende Bemessung von Pkw-Stellflächen pro Wohneinheit auf den Grundstücken selbst,

2. an eine ausreichende Berücksichtigung der Belange des sicher geführten Fußgängerverkehrs und

3. an eine ausreichende Berücksichtigung der an Bedeutung zunehmenden Fahrradmobilität nach neuesten Richtlinien und Empfehlungen erinnert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt
Durch das Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll wurde ein "Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf, vom 22.09.2021, erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass *„[…] Die Sande ohne nennenswerte Schlämmkornanteil weisen erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit von ca. 1 x 10^{-4} m/s,. Die Flugsande mit erhöhten Schluffanteilen sind als nicht ausreichend durchlässig einzustufen (<1 x 10^{-6} m/s).*

Der Grundwasserflurabstand ist mit derzeit minimal ca. 3 m ausreichend, kann jedoch bei entsprechend höheren Grundwasserständen auf ca. 2,5 m ansteigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann dann über flache Rigolen oder Mulden erfolgen. Unterhalb der Versickerungsanlagen kann ein Bodenaustausch bis auf die schlufffreien Fl-Sande erforderlich werden."[3]

Hinweise Landkreis Heidekreis
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) flächenhaft bzw. über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

[3] Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: "Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf, vom 22.09.2021

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden, Kf- Wert </= 10-3 m/s) anzudecken.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit n </= 0,2) des Deutschen Wetterdienstes heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Versickerungsmulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Das auf den befestigten Flächen der Wohngrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann über die belebte Oberbodenzone (Mutterboden) zur Versickerung gebracht werden. Dachflächenwasser darf alternativ über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Ich weise darauf hin, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10-4 und 10-6 m/s) ist. Weiterhin ist ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle Versickerungsanlage und höchstem Grundwasserstand zu gewährleisten.

Ver-und Entsorgung
Die Flächen des WA-Gebietes können durch einen Ausbau an vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Wasserversorgung (inkl. der Löschwasserversorgung), die Stromversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind damit sichergestellt.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Eine Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung ist im Bereich der Gemeindestraße problemlos möglich.

Brandschutz:
Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Bei der zu erwartenden Bauart (feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen) ist eine Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten, wobei eine Entnahmestelle max. 150 m entfernt sein darf.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden.

Hinweise Landkreis Heidekreis
Es wird jedoch zur geplanten Sicherstellung der ausreichenden Wasserversorgung der Hinweis gegeben, dass die geplante Menge nicht ausreichend ist. Aus der fachlichen Sicht der Brandschutzdienststelle ist eine Löschwasserversorgung von 1600l/ min über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die angesetzte Anforderung an die Umfassungswände sowie die Bedachung bei der Gebäudeklasse nicht zwingend erforderlich sind. Es wird empfohlen neben der öffentlichen Trinkwasserversorgung auch eine alternative Löschwasserentnahmestelle zu schaffen. Eine alternative Löschwasserentnahmestelle wäre z. B. ein Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Hinweis Stadtwerke Böhmetal
Es kann im aktuellen Ausbauzustand des Trinkwassernetzes eine Löschwassermenge von 96 m3/h über einen Zeitraum vom 2h zur Verfügung gestellt werden. Diese Angabe bezieht sich auf den Regelschaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb der Wasserversorgungsanlagen und des Transportnetzes und einen Brandfall.

Die angegebene Löschwassermenge kann sich durch zukünftige Anpassungen im Trinkwassernetz ändern.

4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

Kompensation

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

Bestand				**Planung**			
Biotop	**Fläche**	**WE**	**Wert**	**Biotop**	**Fläche**	**WE**	**Wert**
GI (Grünland)	**16.953**	**2**	**33.906**	**WA** (GRZ 0,3 + Überschreitung für Nebenanlagen = 11.048 m² x 0,45)	4.971	0	0
OVS (Verkehrsfläche)	**748**	**0**	**0**	**Freiflächen** (11.048 m² x 0,55)	6.076	1	6.076
				Grünfläche Abstandsgrün	1.917	2	3.834
				Grünfläche Lärmschutzvorkehrung	1.339	1	1.339
				Fläche für Versorgungsanlagen	462	0	0
				OVS (Verkehrsfläche)	2.936	0	0
Gesamt	**17.701**		**33.906 WE**	**Gesamt**	**17.701**		**11.249 WE**
Bestand - Planung = 33.906 – 11.249 = 22.657 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 22.657 Werteinheiten zu rechnen.

Kompensation:
Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 22.657 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.

- Maßnahmen zum Ausgleich eines möglicherweise vorkommenden § 30 Biotops (mesophiles Grünland) im Faktor 1 : 1 und ein Ersatzhabitat *(CEF-Maßnahme)* für die Heidelerche (1,44 ha).

Diese Maßnahmen werden in Kombination auf einer Fläche (Flurstück 72/*10* tlw., Flur 1, Gemarkung Hademstorf) im Bereich der Aller bei Hademstorf abgegolten. Dazu werden insgesamt 14.400 m² Intensivgrünland (GI) zu mesophilen Grünland (GM, LRT 6510) entwickelt (Aufwertung von 2 WE auf 4 WE).

Auf der Ausgleichsfläche sind an fünf Punkten auf der Fläche verteilt ca. 25 m² große Flächen mit Rohboden abzuschieben. Diese Maßnahme soll initial durchgeführt werden. Diese Maßnahme dient der Heidelerche. Der anfallende Oberboden darf nicht auf der umliegenden Grünlandfläche verteilt werden. Die Maßnahme ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1.10 – 28./ 29.02. durchzuführen.

Die Fläche ist ein- *bis zweimal* jährlich zu mähen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

Die Kompensationsfläche ist mit Eichenspaltpfählen von der restlichen Fläche abzugrenzen. Die Höhe sollte so gewählt werden, dass keine Ansitzwarte für Greifvögel entsteht.

Es erfolgt nach 3 Jahren ein Monitoring zur Überprüfung des Entwicklungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis. Falls das Ergebnis des Monitorings ergibt, dass sich nach der Aushagerungsphase nicht der Biotoptyp mesophiles Grünland eingestellt hat, so ist eine Schlitzsaat mit Regiosaatgut vorzunehmen.

Nach 10 Jahren erfolgt ein weiteres Monitoring zur Überprüfung des Entwicklungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

Die Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss entsprechend gesichert. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Hademstorf und dem Investor geschlossen. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung die Maßnahmen entsprechend umzusetzen.

<u>Lage der Fläche:</u>

Gemeinde: Hademstorf

Gemarkung: Hademstorf

Flur: 1

Flurstück: 72/*10* tlw.

<u>Lage der Fläche:</u>

Abbildung 7: Überblick Lage der Maßnahmenfläche (1:10.000 Verden Navigator)

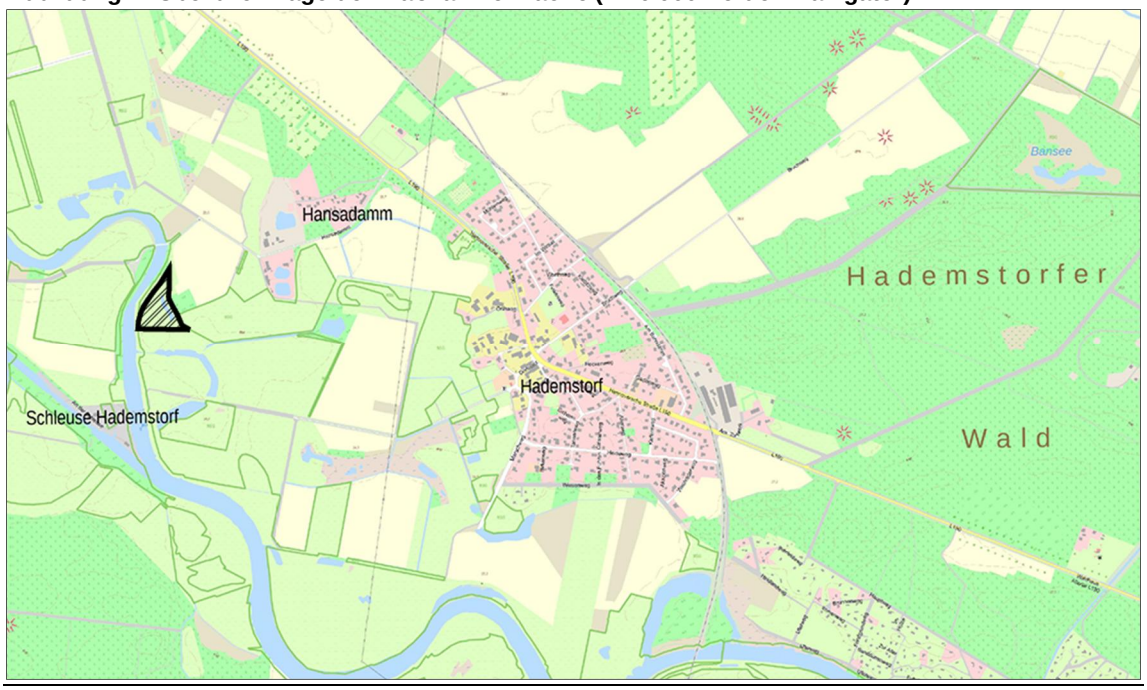
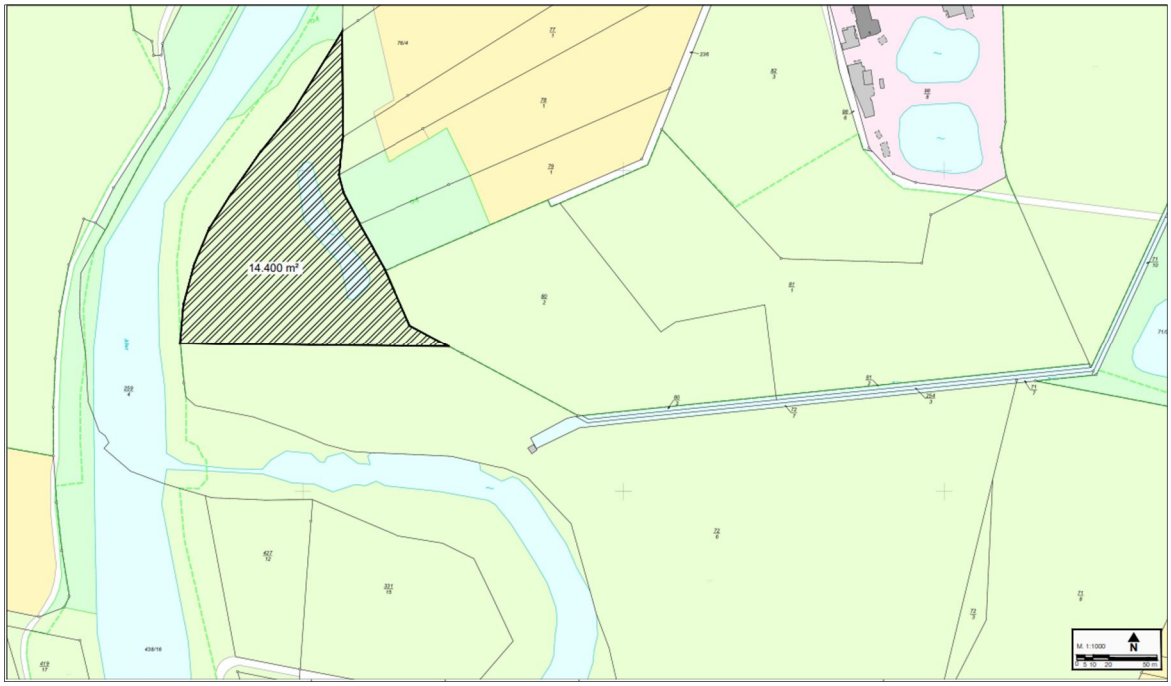


Abbildung 8: Lage der Maßnahmenfläche



<u>Hinweis Landkreis Heidekreis</u>
Die Maßnahme muss bereits zum Zeitpunkt des Baubeginns wirksam sein. Soweit mit den Erschließungsarbeiten des Baugebietes erst zum Frühjahr begonnen wird, sollten nach Wirksamkeit der CEF-Maßnahme und vor Aufnahme der Bruttätigkeit Vergrämungsmaßnahmen für die Heidelerche durchgeführt werden, um eine nachträgliche Aufgabe von Brutgelegen zu vermeiden.

Pflanzungen
Zur Gestaltung des Ortsbildes sind zur Durchgrünung des Plangebietes sind je Wohnbaugrundstück ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu pflanzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Auf die erforderlichen Mindestabstände von Pflanzungen zu den Nachbargrenzen gemäß Nds. Nachbarrechtsgesetz wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft wird der zu errichtende Lärmschutzwall entsprechend der textlichen Festsetzungen eingegrünt. In Richtung Süden grenzt ein Waldbestand an das Plangebiet an und in Richtung Norden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Hier ist eine Eingrünung nicht erforderlich.

Zudem ist für die Gestaltung des Straßenraumes noch Straßenbegleitgrün in Form von einzelnen Straßenbäumen angedacht, deren Standorte im Rahmen der Straßenausbauplanung festzulegen sind.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" als Teil des Brandschutzstreifens gegenüber dem südlichen Waldrand ist als Rasenfläche (GRA) herzustellen und regelmäßig zu mähen, so dass eine Notbefahrbarkeit zum Zwecke der Gefahrenabwehr gesichert ist. Sofern aufgrund der Untergrundeigenschaften geboten, ist ein 5 m breiter Fahrweg, notbefahrbar, herzustellen und an eine öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

Die Pflege der Fläche „Abstandsgrün" sollte reptiliengerecht erfolgen. Es sollte eine extensive, abschnittsweise bzw. räumlich und zeitlich alternierende Flächen- bzw. Streifenmahd erfolgen. Die Schnitthöhe sollte hierbei mind. 10-15 cm betragen. Geeignete Geräte sind Hand-Balkenmäher, Freischneider oder Sensen.

Artenschutz
Von Dipl.- Ing. Jan Brockmann wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Wohngebiet in Hademstorf ausgearbeitet.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als extensiv genutzte Grünlandflächen genutzt. Ggf. handelt es sich um mesophiles Grünland. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an und im Osten verläuft die Bahnlinie. Im Süden grenzt ein Kiefernforst an.

Als Ergebnis der Kartierungen ist festzuhalten, dass das Plangebiet Baumfrei ist. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

Avifauna:
Im Plangebiet (Grünland) konnten keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln nachgewiesen werden. Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Feldlerche, Heidelerche, Rauchschwalbe, Schwarzspecht, Star.

Bluthänfling
Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Es konnten im Plangebiet einmalig ein Trupp Bluthänflinge bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden; revieranzeigendes Verhalten konnte nicht vermerkt werden. 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 Bedeu-

tung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Aus Sicht des Gutachters bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Feldlerche
Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Im Plangebiet konnten keine Feldlerchen nachgewiesen werden, jedoch auf den Agrarflächen südwestlich des Plangebietes. Eine negative Beeinflussung des Feldlerchenreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Heidelerche
Die Heidelerche gehört zu den streng geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-NI V). Im Plangebiet konnten keine Heidelerchen nachgewiesen werden, ein Revier wurde jedoch am südlichen Rand des Kiefernforstes verortet. Eine negative Beeinflussung des Heidelerchenreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Rauchschwalbe
Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Die Rauchschwalben konnten mehrfach über dem Plangebiet jagend festgestellt werden. Im direkten Umfeld konnten keine Brut- und Lebensstätten festgestellt werden, diese sind in der Ortslage aber zu vermuten.

Nahrungs- und Jagdhabitate 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 Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Schwarzspecht
Der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“ (NLWKN, 2015). Im Kiefernforst wurde einmalig ein rufaktiver Schwarzspecht beobachtet. Bruthöhlen konnten nicht nachgewiesen werden. Ein Brutplatz in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird nicht erwartet.

Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den Planflächen (Grünland) besteht nicht direkt. Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat, und damit auf den Lebensraum des Schwarzspechtes, zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern, um die ökologische Waldrandfunktion zu wahren.

Star
Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Stare konnten regelmäßig bei der Nahrungsaufnahme im Plangebiet und auf den südlich des Wiesenweges angrenzenden Agrarflächen beobachtet werden. Ein Brutplatz konnte in einer ehemaligen Buntspechthöhle festgestellt werden, weitere Brutplätze werden im Umfeld vermutet. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zer-

stört; geeignete Bruthöhlen fehlen im Plangebiet. Nahrungs- und Jagdhabitate 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 Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

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

Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

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

Fledermäuse
Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt. Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch Fledermäuse vor. Specht- oder Naturhöhlen finden sich nicht im Plangebiet. Potentielle Quartiermöglichkeiten im Kiefernforst werden aus Sicht des Gutachters durch die geplanten Eingriffe nicht negativ beeinflusst. Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat, und damit auf den Lebensraum des Schwarzspechtes, zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern, um die ökologische Waldrandfunktion zu wahren.

CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Reptilien
Es konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Damit liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Reptilienarten vor. CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Reptilien sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.[4]

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG berührt.

Da es sich bei dem Grünland im Plangebiet um ein extensiv genutztes Grünland handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um gem. § 30 BNatSchG geschütztes mesophiles Grünland handelt. Daher werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung so gestaltet, dass ein mögliches mesophiles Grünland dort ersetzt wird.

[4] Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Hademstorf, 30.06.2020

Der Landkreis Heidekreis kann einen Verbotstatbestand der erheblichen Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Heidelerche aus deren fachlichen Sicht nicht ausschließen. Daher wird hier abstimmungsgemäß eine CEF-Maßnahmen für die Heidelerche, in Kombination mit der Maßnahme für das potenzielle mesophile Grünland, gesichert.

Vermeidungsmaßnahmen:

Bauzeitenregelung
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

Waldabstand
Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern. Der Zwischenraum sollte für Ersatzmaßnahmen genutzt werden, wodurch eine Pufferzone zum Wald entsteht und die ökologische Waldrandfunktion gewahrt wird.

4.8 5.4 Wald

Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich Wald i.S.d. Gesetzes. Die vorliegende Planung hält einen ausreichenden Abstand mit der Baugrenze ein (30 m) und sichert darüber hinaus einen entsprechenden Brandschutzstreifen. Mit diesem Abstand werden sowohl die Belange der Gefahrenabwehr, als auch die Belange des Artenschutzes erfüllt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ als Teil des Brandschutzstreifens gegenüber dem südlichen Waldrand ist als Rasenfläche (GRA) herzustellen und regelmäßig zu mähen, so dass eine Notbefahrbarkeit zum Zwecke der Gefahrenabwehr gesichert ist. Sofern aufgrund der Untergrundeigenschaften geboten, ist ein 5 m breiter Fahrweg, notbefahrbar, herzustellen und an eine öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

Gegenüber dem südlich angrenzenden Wald sind die Belange der Gefahrenabwehr zu berücksichtigen. Diese beinhalten zum einen hinreichende Abstände mit Blick auf Windwurf, Windbruch und umstürzende Bäume, sowie zum anderen die Ausweisung eines Brandschutzstreifens in Anlehnung an die Verfügung der seinerzeitigen Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972 „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“.

Die Tiefe des Brandschutzstreifens sollte demnach mind. 25 m betragen und idealerweise, ausgehend vom Waldrand, zunächst einen 5 m breiten Randweg aufweisen, worauf eine Rasenfläche, frei von Bäumen und Sträuchern folgen soll. Erst danach ab einem Abstand von mind. 12 m wird eine Einzäunung zugelassen. Die Bebauung selbst muss mind. 25 m Abstand zum Waldrand einhalten. Diese Vorgaben werden im Zuge der Planung eingehalten.

4.9 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.

Weitere Maßnahmen der energetischen Optimierung, wie z.B. die Vorgabe von Gebäudestellungen zur Schaffung verschatteter Bereiche, die Ausrichtung von Fenstern und Türen zur Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung oder Vorgaben zur Gebäudedämmung o.ä. werden nicht vorgenommen, weil die Gemeinde Hademstorf dies bei dem hier geplanten dörflichen Baugebiet, gekennzeichnet durch freistehende Gebäude und Grundstücken mit vergleichsweise hohen Grünanteilen als unverhältnismäßig ansieht. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind zudem auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit bereits ihren Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Auch besondere Regelungen zur E-Mobilität hält die Gemeinde Hademstorf hier für entbehrlich: Grundsätzlich bieten die geplanten Wohnformen sehr gute Voraussetzungen z.B. für dezentrale Ladestationen (Wallboxes) in Garagen und Carports; weitergehende Maßnahmen sieht die Gemeinde Hademstorf eher im verdichteten Raum.

5 Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,10 ha	62 %
öff. Verkehrsfläche	0,29 ha	16 %
Öff. Grünfläche	*0,38 ha*	*22 %*
Summe Plangebiet, rd.	**1,77 ha**	**100 %**

Teil B:

Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha Fläche im südöstlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf, im Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB. Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Über die Planstraße und die angrenzenden Gemeindestraßen kann das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünlandfläche dar. Ggf. handelt es sich um mesophiles Grünland.

Östlich des Plangebietes verläuft die DB Schienenstrecke 1711 und weiter nördlich die L 190. Im Norden und Westen befindet sich die Wohnbebauung von Hademstorf. Im Süden grenzt Wald i.S.d. Gesetzes an das Plangebiet an. Hinter der Bahnlinie im Osten setzten sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen weiter fort.

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

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Lärmimmissionen der DB Bahnstrecke und der L 191.

1.2 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha Fläche im südöstlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf, im Anschluss an die vorhandene Bebauung gem. § 30 BauGB.

Zur Deckung des erkennbaren Eigenbedarfes an Wohnbauland, beabsichtigt die Gemeinde Hademstorf die Ausweisung als Wohnbauland im südöstlichen Siedlungsbereich von Hademstorf. Weiteres Wohnbauland ist in Hademstorf derzeit nicht verfügbar.

Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Bebauung mit direktem Anschluss an den Ortsrand. Räumlich abgegrenzt wird das Plangebiet durch die Bahntrasse und dem südlich gelegenen Wald. Eine Erschließung der Grundstücke soll über eine Planstraße aus erfolgen.

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

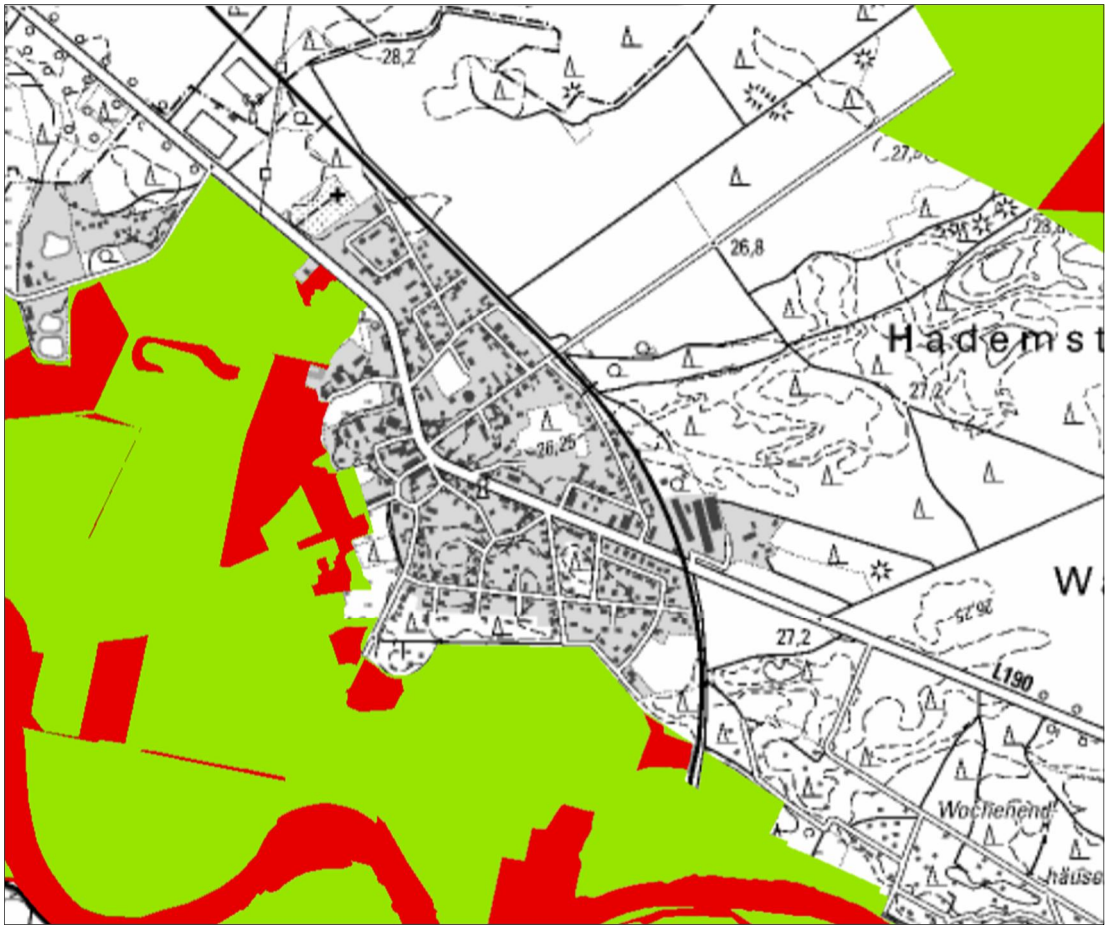
Das Plangebiet ermöglicht kurzfristig aufgrund der Größe eine Entwicklung von ca. *zwölf* Wohnbaugrundstücken. Damit kann der kurz bis mittelfristige Eigenbedarf an Wohnbaugrundstücken in Hademstorf gedeckt werden.

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. Im Süden, außerhalb des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00049 „Aller-Leinetal“ und das NSG LÜ 00360 „Aller-Leinetal“.

Abbildung 9: Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete in der Umgebung (Plangebiet markiert, unmaßstäblich)[5]



Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000“ / Europäische Lebensraumtypen
Das Plangebiet liegt außerhalb von europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Überschwemmungsgebiet (Verordnungsfläche) „Unteraller“.

[5] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan (LRP Heidekreis 2013):
In Bezug auf Arten und Biotope stellt der Landschaftsrahmenplan für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Im Rahmen der Karte Landschaftsbild wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit für das Plangebiet als „mittel“ dargestellt. Im Rahmen der Karte Wasser- und Stoffretention werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Im Rahmen der Karte Stoffretention wird das Plangebiet als „Bereiche hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ beschrieben. Im Rahmen der Karte Zielkonzept und Zielkonzept / Verbundsystem wird das Plangebiet als Bereich „Sicherung und Verbesserung“ sowie „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ und als „Gh- Grünland in Gebieten hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 – Karte 3b) außerhalb der Niederungen“ dargestellt.

Landschaftsplan
Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Grünlandfläche dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste für die Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland in der Gemeinde Hademstorf ein anderweitiger Standort gesucht werden. Möglicherweise müssten hier weitere Erschließungsanlagen errichtet werden. Die Flächen des Plangebietes würden weiterhin als Grünlandflächen genutzt werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:
Die Flächen des Plangebietes umfassen derzeit Grünlandflächen. Für Erholungssuchende ist das Plangebiet derzeit nicht zugänglich, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Wegeerschließung handelt.

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich im Osten die Bahnlinie 1711 der Deutschen Bahn AG und im Norden verläuft die L 191. Von der DEKRA Automobil GmbH wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“ mit der Projektnummer 551395104 ausgearbeitet.

Bewertung:
Von der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzung zu erwarten.

Im Ergebnis des Schallgutachtens ist festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags $OW_{T,WA}$ = 55 dB(A) und nachts $OW_{N,WA}$ = 45 dB(A) werden tags im östlichen Teil und nachts im gesamten geplanten WA-Gebiet (bei Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung zwischen Quelle und Plangebiet) überschritten. Bei Überschreitung der genannten Orientierungswerte liegen im Sinne der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) keine „besonders ruhige Wohnlage“ vor. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich im geplanten WA-Gebiet im Nahbereich zur Schienenstrecke.

Die Richtwerte für Wohngebiete der Lärmschutz-Richtlinien-StV mit RW_T = 70 dB(A) im Tageszeitraum und RW_N = 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden im geplanten WA-Gebiet tags und nachts unterschritten. Diese Richtwerte sollten als der obere Abwägungsbereich für die Errichtung neuer Wohngebäude angesehen werden. Da die Beurteilungspegel im oberen Bereich des Ermessensspielraums liegen ist zu empfehlen, einen Lärmschutzwall zu errichten."[6]

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Es gelten die Lärmpegelbereiche III und IV.

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

Ergebnis:
Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Die aktiven und passiven Maßnahmen zum Schallschutz werden entsprechend festgesetzt.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:
Das Plangebiet wird durch eine Grünlandfläche geprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurde eine artenschutzrechtliche Kartierung von Dipl.-Ing Jan Brockmann ausgearbeitet.

Bewertung:
Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kartierung ist festzuhalten, dass unter der Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen *(CEF-Maßnahmen)* keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.[7]

Da es sich bei dem Grünland im Plangebiet um ein extensiv genutztes Grünland handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um gem. § 30 BNatSchG geschütztes mesophiles Grünland handelt. Daher werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung so gestaltet, dass ein mögliches mesophiles Grünland dort ersetzt wird. Dort werden gleichzeitig *CEF*-Maßnahmen für die Heidelerche umgesetzt.

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. Für den Ausgleich der möglicherweise gem. § 30 geschütztes Grünlandbestände wird eine entsprechende Ersatzfläche im Rahmen der Eingriffsregelung bereitgestellt und eine entsprechende Maßnahme, die auch der Heidelerche dienen *(CEF-Maßnahme),* umgesetzt.

[6] DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen" Projektnummer 551395104, vom 04.06.2020
[7] Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Hademstorf, 30.06.2020

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:
Im Plangebiet steht ein Mittlerer Gley-Podsol an. Die weitgehend unversiegelten, jedoch durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.[8]

Altablagerungen und Rüstungsaltlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.[9]

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 Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens nur auf einer kleinen Fläche, am Ortsrand gelegen, beeinträchtigt.

Aufgrund der Lage und Verkehrsgunst der Fläche stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate (GRZ) begrenzt. Durch die Planung sollen die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

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 des Plangebietes ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bewertung:
Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut ein-

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

stellt (Betriebsphase). Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern.

Durch das Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll wurde ein "Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf, vom 22.09.2021, erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass *„[…] Die Sande ohne nennenswerte Schlämmkornanteil weisen erfahrungsgemäß eine Durchlässigkeit von ca. 1 x 10-^{4} m/s,. Die Flugsande mit erhöhten Schluffanteilen sind als nicht ausreichend durchlässig einzustufen (<1 x 10^{-6} m/s).*

Der Grundwasserflurabstand ist mit derzeit minimal ca. 3 m ausreichend, kann jedoch bei entsprechend höheren Grundwasserständen auf ca. 2,5 m ansteigen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann dann über flache Rigolen oder Mulden erfolgen. Unterhalb der Versickerungsanlagen kann ein Bodenaustausch bis auf die schlufffreien Fl-Sande erforderlich werden."[10]

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten gem. WHG. Im Süden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich das Überschwemmungsgebiet (Verordnungsfläche) „Unteraller".

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.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:
Die Flächen weisen aufgrund Ihrer Größe eine allgemeine Bedeutung für den Klimaschutz auf.

Bewertung:
Aufgrund der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Wohnbebauung dorftypisch offen auf überwiegend großen Grundstücken mit entsprechenden Freihalteanteilen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im Plangebiet entstehen. Durch die Inanspruchnahme der Flächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas 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.

[10] Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: "Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf, vom 22.09.2021

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Das wird durch Grünlandflächen geprägt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ bezüglich der Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel bewertet.

Bewertung:
Insgesamt hat das Plangebiet, welcher im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises bezüglich der Bewertung der Landschaftsbildeinheit als mittel beschrieben wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen des Plangebietes nehmen lediglich Flächen am direkten Ortsrand in Anspruch. Es wird eine landschaftsbildwirksame 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 nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

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

Ergebnis:
Im Geltungsbereich des Plangebietes 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 Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

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

Ergebnis:
Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 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. 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
Von Dipl.- Ing. Jan Brockmann wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das geplante Wohngebiet in Hademstorf ausgearbeitet.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit als extensiv genutzte Grünlandflächen genutzt. Nördlich und westlich grenzt Wohnbebauung an und im Osten verläuft die Bahnlinie. Im Süden grenzt ein Kiefernforst an. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um ggf. um mesophiles Grünland handelt.

Als Ergebnis der Kartierungen ist festzuhalten, dass das Plangebiet Baumfrei ist. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden.

Avifauna:
Im Plangebiet (Grünland) konnten keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln nachgewiesen werden. Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Feldlerche, Heidelerche, Rauchschwalbe, Schwarzspecht, Star.

Bluthänfling
Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Es konnten im Plangebiet einmalig ein Trupp Bluthänflinge bei der Nahrungsaufnahme beobachtet werden; revieranzeigendes Verhalten konnte nicht vermerkt werden. 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 Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Aus Sicht des Gutachters bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Feldlerche
Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Im Plangebiet konnten keine Feldlerchen nachgewiesen werden, jedoch auf den Agrarflächen südwestlich des Plangebietes. Eine negative Beeinflussung des Feldlerchenreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Heidelerche
Die Heidelerche gehört zu den streng geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-NI V). Im Plangebiet konnten keine Heidelerchen nachgewiesen werden, ein Revier wurde jedoch am südlichen Rand des Kiefernforstes verortet. Eine negative Beeinflussung des Heidelerchenreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Rauchschwalbe
Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Die Rauchschwalben konnten mehrfach über dem Plan-

gebiet jagend festgestellt werden. Im direkten Umfeld konnten keine Brut- und Lebensstätten festgestellt werden, diese sind in der Ortslage aber zu vermuten.

Nahrungs- und Jagdhabitate 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 Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Schwarzspecht
Der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten, ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“ (NLWKN, 2015). Im Kiefernforst wurde einmalig ein rufaktiver Schwarzspecht beobachtet. Bruthöhlen konnten nicht nachgewiesen werden. Ein Brutplatz in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird nicht erwartet.

Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen Brutstandort und den Planflächen (Grünland) besteht nicht direkt. Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat, und damit auf den Lebensraum des Schwarzspechtes, zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern, um die ökologische Waldrandfunktion zu wahren.

Star
Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Stare konnten regelmäßig bei der Nahrungsaufnahme im Plangebiet und auf den südlich des Wiesenweges angrenzenden Agrarflächen beobachtet werden. Ein Brutplatz konnte in einer ehemaligen Buntspechthöhle festgestellt werden, weitere Brutplätze werden im Umfeld vermutet. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört; geeignete Bruthöhlen fehlen im Plangebiet. Nahrungs- und Jagdhabitate 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 Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

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

Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.
Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

Fledermäuse
Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt. Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch Fledermäuse vor. Specht- oder Naturhöhlen finden sich nicht im Plangebiet. Potentielle Quartiermöglichkeiten im Kiefernforst werden aus Sicht des Gutachters durch die geplanten Eingriffe nicht negativ beeinflusst. Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat, und damit auf den Lebensraum des Schwarzspechtes, zu vermeiden. Der

Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern, um die ökologische Waldrandfunktion zu wahren.

CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Reptilien
Es konnten keine Reptilien im Plangebiet nachgewiesen werden. Damit liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Reptilienarten vor. CEF-Maßnahmen für die Artengruppe der Reptilien sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.[11]

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Da es sich bei dem Grünland im Plangebiet um ein extensiv genutztes Grünland handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um gem. § 30 BNatSchG geschütztes mesophiles Grünland handelt. Daher werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung so gestaltet, dass ein mögliches mesophiles Grünland dort ersetzt wird.

Der Landkreis Heidekreis kann einen Verbotstatbestand der erheblichen Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die Heidelerche aus deren fachlichen Sicht nicht ausschließen. Daher wird hier abstimmungsgemäß eine CEF-Maßnahmen für die Heidelerche, in Kombination mit der Maßnahme für das potenzielle mesophile Grünland, gesichert.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG berührt.

Vermeidungsmaßnahmen:

<u>Bauzeitenregelung</u>
Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse Berücksichtigung finden.

<u>Waldabstand</u>
Aus Sicht des Artenschutzes ist es jedoch notwendig einen ausreichenden Waldabstand zur geplanten Bebauung sicherzustellen, um negative Einflüsse auf das Waldhabitat zu vermeiden. Der Gutachter empfiehlt einen Waldabstand von mindestens 30 Metern. Der Zwischenraum sollte für Ersatzmaßnahmen genutzt werden, wodurch eine Pufferzone zum Wald entsteht und die ökologische Waldrandfunktion gewahrt wird.

<u>Mesophiles Grünland</u>
Da es sich bei dem Grünland im Plangebiet um ein extensiv genutztes Grünland handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um gem. § 30 BNatSchG geschütztes mesophiles Grünland handelt. Daher werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung so gestaltet, dass ein

[11] Dipl.- Ing. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Hademstorf, 30.06.2020

mögliches mesophiles Grünland dort ersetzt wird. *Diese Maßnahme gilt gleichzeitig als CEF-Maßnahme für die Heidelerche.*

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Zur freien Landschaft in Richtung Osten im Bereich des Lärmschutzwalls sind Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Somit kann eine wirksame Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes erreicht werden.

Darüber hinaus werden die Versiegelung und die Regenwasserbewirtschaftung geregelt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" als Teil des Brandschutzstreifens gegenüber dem südlichen Waldrand ist als Rasenfläche (GRA) herzustellen und regelmäßig zu mähen, so dass eine Notbefahrbarkeit zum Zwecke der Gefahrenabwehr gesichert ist. Sofern aufgrund der Untergrundeigenschaften geboten, ist ein 5 m breiter Fahrweg, notbefahrbar, herzustellen und an eine öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig.

Die Pflege der Fläche „Abstandsgrün" sollte reptiliengerecht erfolgen. Es sollte eine extensive, abschnittsweise bzw. räumlich und zeitlich alternierende Flächen- bzw. Streifenmahd erfolgen. Die Schnitthöhe sollte hierbei mind. 10-15 cm betragen. Geeignete Geräte sind Hand-Balkenmäher, Freischneider oder Sensen.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Hademstorf für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich auch in der Ortschaft Hademstorf die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ab. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben.

Im Innenbereich von Hademstorf sind vereinzelte Baulücken zu identifizieren. Diese werden oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Im südlichen und nordöstlichen Bereich grenzen Waldflächen an Hademstorf an und Grenzen den Ortsrand somit ab. Im Nordosten verläuft die Bahnlinie und stellt somit ebenfalls eine Zäsur dar. Einige Flächen stellen sich als strukturiert und höherwertiger dar als die Flächen des Plangebietes. Im Falle einer Inanspruchnahme würden hochwertige Strukturen und somit hochwertiger Lebensraum verloren gehen.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in der Gemeinde Hademstorf nicht.

1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation

Kompensation

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

Bestand				**Planung**			
Biotop	**Fläche**	**WE**	**Wert**	**Biotop**	**Fläche**	**WE**	**Wert**
GI (Grünland)	**16.953**	**2**	**33.906**	**WA** (GRZ 0,3 + Überschreitung für Nebenanlagen = 11.048 m² x 0,45)	4.971	0	0
OVS (Verkehrsfläche)	**748**	**0**	**0**	**Freiflächen** (11.048 m² x 0,55)	6.076	1	6.076
				Grünfläche Abstandsgrün	1.917	2	3.834
				Grünfläche Lärmschutzvorkehrung	1.339	1	1.339
				Fläche für Versorgungsanlagen	462	0	0
				OVS (Verkehrsfläche)	2.936	0	0
Gesamt	**17.701**		**33.906 WE**	**Gesamt**	**17.701**		**11.249 WE**
Bestand - Planung = 33.906 – 11.249 = 22.657 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 22.657 Werteinheiten zu rechnen.

Kompensation:
Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 22.657 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.

- Maßnahmen zum Ausgleich eines möglicherweise vorkommenden § 30 Biotops (mesophiles Grünland) im Faktor 1 : 1 und ein Ersatzhabitat *(CEF-Maßnahme)* für die Heidelerche (1,44 ha).

Diese Maßnahmen werden in Kombination auf einer Fläche (Flurstück 72/*10* tlw., Flur 1, Gemarkung Hademstorf) im Bereich der Aller bei Hademstorf abgegolten. Dazu werden insgesamt 14.400 m² Intensivgrünland (GI) zu mesophilen Grünland (GM, LRT 6510) entwickelt (Aufwertung von 2 WE auf 4 WE).

Auf der Ausgleichsfläche sind an fünf Punkten auf der Fläche verteilt ca. 25 m² große Flächen mit Rohboden abzuschieben. Diese Maßnahme soll initial durchgeführt werden. Diese Maßnahme dient der Heidelerche. Der anfallende Oberboden darf nicht auf der umliegenden Grünlandfläche verteilt werden. Die Maßnahme ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1.10 – 28./ 29.02. durchzuführen.

Die Fläche ist ein- *bis zweimal* jährlich zu mähen (ab Ende August). Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

Die Kompensationsfläche ist mit Eichenspaltpfählen von der restlichen Fläche abzugrenzen. Die Höhe sollte so gewählt werden, dass keine Ansitzwarte für Greifvögel entsteht.

Es erfolgt nach 3 Jahren ein Monitoring zur Überprüfung des Entwicklungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

Falls das Ergebnis des Monitorings ergibt, dass sich nach der Aushagerungsphase nicht der Biotoptyp mesophiles Grünland eingestellt hat, so ist eine Schlitzsaat mit Regiosaatgut vorzunehmen.

Nach 10 Jahren erfolgt ein weiteres Monitoring zur Überprüfung des Entwicklungserfolges durch einen Fachgutachter inkl. Dokumentation und Vorlage bei der UNB, Landkreis Heidekreis.

Die Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss entsprechend gesichert. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Hademstorf und dem Investor geschlossen. Der Investor verpflichtet sich im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung die Maßnahmen entsprechend umzusetzen.

<u>Lage der Fläche:</u>

Gemeinde: Hademstorf

Gemarkung: Hademstorf

Flur: 1

Flurstück: 72/*10* tlw.

<u>Lage der Fläche:</u>

Abbildung 10: Überblick Lage der Maßnahmenfläche (1:10.000 Verden Navigator)

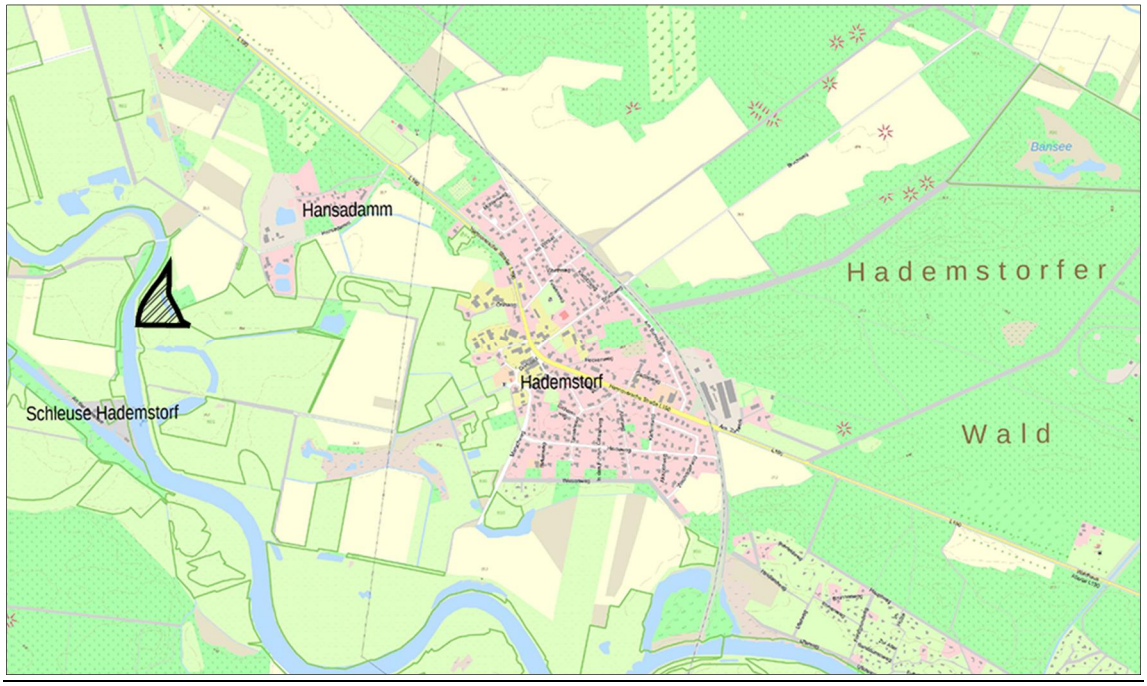
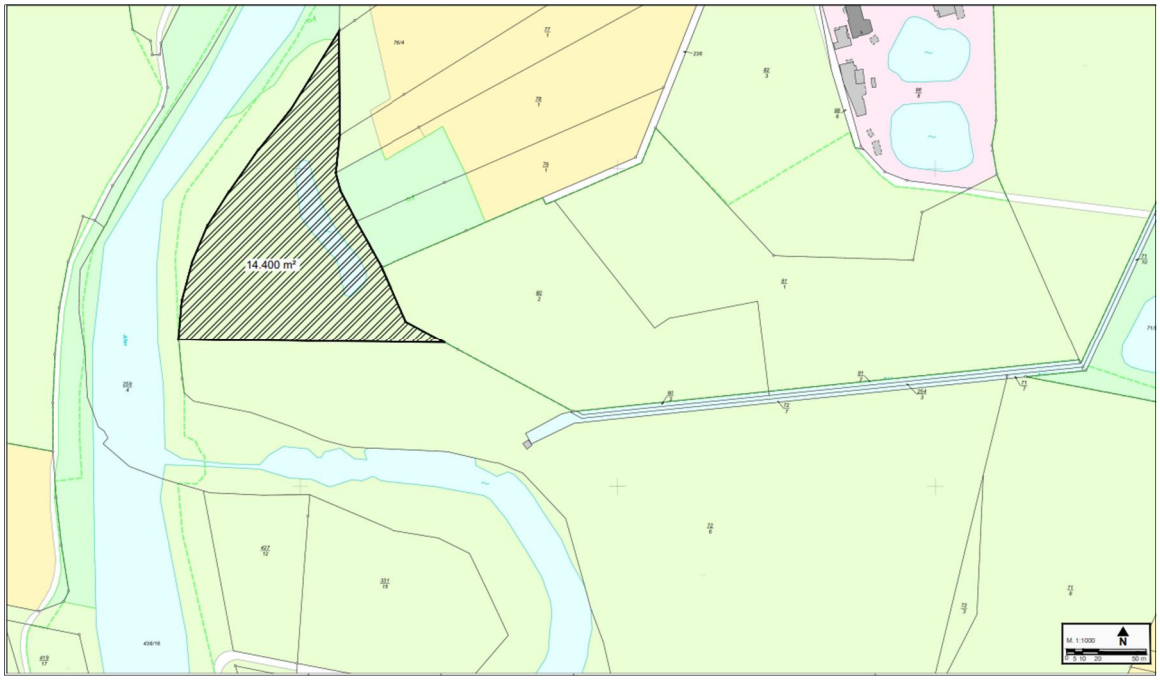


Abbildung 11: Lage der Maßnahmenfläche



<u>Hinweis Landkreis Heidekreis</u>
Die Maßnahme muss bereits zum Zeitpunkt des Baubeginns wirksam sein. Soweit mit den Erschließungsarbeiten des Baugebietes erst zum Frühjahr begonnen wird, sollten nach Wirksamkeit der CEF-Maßnahme und vor Aufnahme der Bruttätigkeit Vergrämungsmaßnahmen für die Heidelerche durchgeführt werden, um eine nachträgliche Aufgabe von Brutgelegen zu vermeiden.

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. Es wurden eine artenschutzrechtliche Kartierung, ein Bodengutachten und ein Schallgutachten ausgearbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingefügt.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde Hademstorf, 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 Hademstorf erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

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

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:
Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha Fläche im südöstlichen Bereich der Gemeinde Hademstorf. Das Plangebiet grenzt nördlich, westlich und südwestlich an einen gem. § 30 BauGB bebauten Bereich an. Über die Planstraße und die angrenzenden Gemeindestraßen kann das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Das Plangebiet stellt sich derzeit als Grünlandfläche dar. Es handelt sich ggf. um ein mesophiles Grünland.

Ziele der Planung:
Im Zuge der Planung sollen die Grünlandflächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden. Somit kann der Eigenbedarf nach Wohnbauland in der Gemeinde Hademstorf gedeckt werden.

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. Da es sich bei dem Grünland im Plangebiet um ein extensiv genutztes Grünland handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich um gem. § 30 BNatSchG geschütztes mesophiles Grünland handelt. Daher werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung so gestaltet, dass ein mögliches mesophiles Grünland dort ersetzt wird.

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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:
Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von 22.657 Werteinheiten zu rechnen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Ausgleich eines möglicherweise vorkommenden § 30 Biotops (mesophiles Grünland) im Faktor 1 : 1 und ein Ersatzhabitat für die Heidelerche (1,44 ha) auf einer Maßnahmenfläche ausgeglichen *(CEF-Maßnahmen).* Diese Maßnahmen werden in Kombination auf einer Fläche (Flurstück 72/*10* tlw., Flur *1*, Gemarkung Hademstorf) im Bereich der Aller bei Hademstorf abgegolten. Dazu werden insgesamt 14.400 m² Intensivgrünland (GI) zu mesophilen Grünland (GM, LRT 6510) entwickelt (Aufwertung von 2 WE auf 4 WE).

Planungsalternativen:
Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Hademstorf für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Insgesamt zeichnet sich auch in der Ortschaft Hademstorf die Problematik der mangelnden Verfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ab. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit

und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben.

Im Innenbereich von Hademstorf sind vereinzelte Baulücken zu identifizieren. Diese werden oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Im südlichen und nordöstlichen Bereich grenzen Waldflächen an Hademstorf an und Grenzen den Ortsrand somit ab. Im Nordosten verläuft die Bahnlinie und stellt somit ebenfalls eine Zäsur dar. Einige Flächen stellen sich als strukturiert und höherwertiger dar als die Flächen des Plangebietes. Im Falle einer Inanspruchnahme würden hochwertige Strukturen und somit hochwertiger Lebensraum verloren gehen.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in der Gemeinde Hademstorf nicht.

2. Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis Entwurf (2015)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2022
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2022
- DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“ Projektnummer 551395104, vom 04.06.2020
- Dipl.-Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Wohnbaulandentwicklung Hademstorf“, vom 30.06.2020
- Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll: “Ingenieurgeologisches Gutachten, Erschließung eines Baugebietes südöstlich Wacholderweg in der Gemeinde Hademstorf“, vom 22.09.2021

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
NN

Beschlussfassung
Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 9 „Am alten Wasserwerk“ mit örtlicher Bauvorschrift mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, i.d.F. der 2. Änderung inklusive Umweltbericht wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Hademstorf vom …… beschlossen.

Hademstorf,

L. S.

Bürgermeisterin

Im Auftrag der Gemeinde Hademstorf:
H&P, Laatzen, *September* 2022