Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 34
„Auf dem Hohen Lande“

mit örtlichen Bauvorschriften

Redaktioneller Hinweis:
Änderungen / Ergänzungen gegenüber
dem Vorentwurf sind *kursiv markiert*.

Stand: ENTWURF – 13.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:
H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

Teil A: **5**

1 Rechtsgrundlagen **5**

2 Einleitung **5**

2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung 6

2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort 6

3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung **7**

3.1 Örtliche Rahmenbedingungen 7

3.2 Planungskonzeption 10

4 Übergeordnete Planungsvorgaben **11**

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11

4.2 Raumordnerische Vorgaben 12

4.3 Bedarfsbegründung 14

4.4 Belange benachbarter Gemeinden 16

4.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen 16

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen **19**

5.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung 19

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 22

5.2.1 Art der baulichen Nutzung 22

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 23

5.2.3 Bauweise 23

5.3 Örtliche Bauvorschriften 24

5.4 Immissionsschutz 25

5.5 Verkehrserschließung 26

5.6 Ver- und Entsorgung 29

5.7 Grünordnung, Kompensation, Artenschutz, Klima 29

5.8 Belange des Waldes / Gefahrenabwehr 31

6 Städtebauliche Werte **35**

Teil B: **36**

7 Umweltbericht **36**

7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen 36

7.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes 36

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen 37

7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung 39

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 39

7.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa.) bis hh.) zum BauGB 43

7.7 Artenschutzechtliche Belange 44
7.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 45
7.9 Bilanzierung 45
7.10 Kompensation 47
7.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 47
7.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten 48
7.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 48
7.14 Quellenangaben: 49

Teil C: **50**
8 Abwägung und Beschlussfassung **50**

Abbildungsverzeichnis Seite

Abbildung 1: Einmündung Am Schmorsberg in die L 190, Blickrichtung Süden 9
Abbildung 2: Abzweig „Bürgermeister-Nuß-Weg“ von der Straße Am Schmorsberg Ri. Ortslage 9
Abbildung 3: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Plangebiet markiert) 11
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hodenhagen von 1978 - 2018 15
Abbildung 5: Ergebniskarte Luftbildauswertung 17
Abbildung 6: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) 20
Abbildung 7: Blick nach Norden – L 190, Westseite mit Fuß-/Radweg 20
Abbildung 8: Blick nach Norden – L 190, Ostseite, Straßenbäume und Ackerfläche 21
Abbildung 9: Blick nach Nordwesten über das Plangebiet auf die L 190 21
Abbildung 10: Querprofil Wallanlage L 190 25
Abbildung 11: Ausschnitt Gebietseinmündung / Linksabbiegerspur mit planbedingt abgängigen Bäumen 26
Abbildung 12: Querschnitt Planstraße C – Südrand des Plangebietes 27
Abbildung 13: Ausschnitt Erschließungsplanung / gepl. Straßenquerschnitt 28
Abbildung 14: Östlicher Waldrand (eigene Bilder) 34
Abbildung 15: Nördlicher Waldrand 34
Abbildung 16: Gehölzinsel im Süden 35
Abbildung 17: Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Plangebietes LSG HK 00014 „Kreuzförtsbach“ 37
Abbildung 18: Verlauf vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (Kartenwerk veraltet, wird angepasst) 38

Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Ist-Zustand der Biotoptypen 45
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Planungs-Zustand der Biotoptypen 46

Anlagen

Anlage 1: Abia, Neustadt (a. Rbge.) 2017: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des geplanten Baugebietes „Am Schmorsberg“ (alte Bezeichnung) in Hodenhagen

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet „Schmorsberg“ (alte Bez.), Zacharias, März 2019

Anlage 3: Prognose von Schallimmissionen, B-Plan Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“, Dekra, HH, 17.04.2020

Anlage 4: Bodenuntersuchung, Allg. Empfehlungen; Büro Marienwerder, 14.02.2019 – beigefügt ist nur der Hauptbericht. Das vollständige Gutachten kann bei Bedarf beim Planverfasser oder der Gemeinde abgefordert werden.

Anhang

Ansiedlungsentwurf, H&P, Laatzen – 05/2020

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057).

2 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich in der Samtgemeinde Ahlden, in der Ortschaft Hodenhagen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) werden die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Ackerflächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Der F-Plan der Samtgemeinde Ahlden wird im Zuge des Verfahrens der 20. Änderung dazu geändert. *Die 20. Änderung liegt dem Landkreis Heidekreis zur Genehmigung vor.*

Nördlich, westlich und östlich des Änderungsbereiches stellt der wirksame F-Plan Flächen für Wald dar. Südlich setzen sich *neben einer verinselten kleinen Waldfläche* Wohnbauflächen weiter fort.

Der Planung liegt ein Ansiedlungsentwurf zu Grunde, der die aktuelle Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigt, sei es mit Blick auf junge Familien, aber auch mit Blick auf kleinere Haushalte, siehe Anhang. Die Planungen sind damit sowohl vom Umfang her als auch hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bedarfsgerecht.

Durch eine hohe Dichte an Gewerbebetrieben – zuletzt erfolgte eine Ausweitung des Gewerbegebietes Nord durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. den Bebauungsplan Nr. 36 - und somit auch Arbeitsplätzen stellt sich das Grundzentrum als attraktiver Wohnstandort für Familien dar. Überdies sind die grundzentralen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten und Schulen vorhanden. Zudem besteht über den nahegelegenen Autobahnanschluss (BAB 7, BAB 27) Anschlussstelle Walsrode-Ost und den Bahnhof in Hodenhagen eine schnelle und komfortable Anbindung an das Umland, bis in die Region Hannover.

In Hodenhagen stehen derzeit keine Wohnbauflächen in vergleichbarer Anzahl zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauland im Grundzentrum zur Verfügung. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich der L 191 wird eine nochmals erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Hodenhagen erwartet.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GmbH, Laatzen / Soltau, beauftragt. Die Gebietsentwicklung erfolgt durch die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide, GES, der Sparkasse Walsrode.

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 im Grundzentrum Hodenhagen,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen (L 190), Erstellung einer verkehrsgerechten Anbindung,
- Berücksichtigung der umgebenden Waldbestände durch hinreichende Abstände.

Auswirkungen
Im Ergebnis lässt die Planaufstellung vor allem folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen im Anschluss an den vorhandenen Ortsrand in Norden von Hodenhagen,
- Lärmimmissionen durch die L 190,
- neu entstehendes Quellverkehrsaufkommen,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / 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 Hodenhagen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Zusammenfassend betrachtet stellt sich die Situation der Wohnbaulandausweisung in Hodenhagen als schwierig dar, wie hier noch näher ausgeführt wird:

Insgesamt stellt sich eine Aktivierung von Baulücken oder die Inanspruchnahme / Revitalisierung älterer Bausubstanz in der Praxis als nicht geeignet dar, den Nachfragedruck auf das starker Nachfrage unterliegende Grundzentrum Hodenhagen, mit seinem Bahnanschluss, aufzufangen. Innerhalb der bauten Ortslage können im Einzelfall, unter Berücksichtigung von Verkaufsbereitschaft seitens vereinzelter Grundstückeigentümer, einzelne Baugrundstücke dem Markt zugeführt werden. Jedoch ist häufig keine Verkaufsbereitschaft vorhanden, da die Grundstücke für die eigenen Kinder vorgehalten werden sollen oder als Kapitalanlage dienen oder als großzügige Hausgartenbereiche genutzt werden. Derzeit stellen sich in Hodenhagen insgesamt 26 Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne als unbebaut dar. Auch durch Bemühungen und mit Vermittlungshilfe zwischen Bauwilligen und den Grundstü-

ckeigentümern von Seiten der Gemeinde konnte eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht erzielt werden. Diese Bauplätze stehen somit faktisch dem Markt auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

In Hodenhagen ist die Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern durch verschiedene Faktoren (Überschwemmungsgebiet, Flugplatz und Gewerbegebiet) stark eingeschränkt. Zum einen befinden sich im Osten der Ortslage am Ortsrand gewerbliche Strukturen, die durch ein Heranrücken von Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden sollen. Hier wird zur Stärkung der gesamten Samtgemeinde eine weitere Entwicklung der Gewerbeflächen forciert. Im Süden und Westen befinden sich Überschwemmungsgebiete der Aller und der Meiße. Dort ist eine Entwicklung von Wohnbauland nicht möglich. Im Norden von Hodenhagen grenzen Waldbestände an den bestehenden Siedlungsrand an, dazu die Flächen des Änderungsbereiches. Eine Entwicklung im Bereich der Kolonie Riethagen ist ebenfalls städtebaulich unerwünscht, da eine weitere fingerartig in den Außenbereich reichende Siedlungsentwicklung vermieden werden soll.

Daher sieht die Samtgemeinde Ahlden die Flächen des hier vorliegenden Plangebietes aufgrund der Lage zum Ort und der Beschaffenheit als Ackerflächen mit naturräumlich lediglich allgemeiner Bedeutung als geeignet an, um Wohnbauflächen im Grundzentrum Hodenhagen zu schaffen. Die Entfernung zum Ortskern, etwa dem Schnittpunkt der beiden Landesstraßen L 190 und L 191, beträgt ca. 500 bis 600 m und damit ungleich weniger, als etwa aus den Baugebieten östlich der Bahnstrecke (Lünzheide etc.) heraus.

Aufgrund der o.g. Faktoren stellen sich derzeit keine vergleichbaren Alternativflächen in Hodenhagen dar. *Eine ausführlichere Darlegung dazu erfolgte im Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans*.

Die verkehrliche Anbindung an die L 190 ist günstig, eine anderweitige verkehrliche Erschließung drängt sich nicht auf. Daher beschränkten sich die Alternativen vornehmlich auf die Frage der internen Erschließung. Etwaige anderweitige Nutzungsvarianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem bedarfsgerechten Umfang im Grundzentrum Hodenhagen zu schaffen, nicht.

3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung

3.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Gebietsentwicklung am in Rede stehenden Standort muss sich mit folgenden örtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen:

Angrenzende Landesstraße L 190: Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 190 bietet eine hervorragende verkehrliche Anbindung, sowohl Richtung Süden, Ortskern Hodenhagen, als auch nach Norden, Ri. BAB A27 und Mittelzentrum Walsrode. Das Plangebiet liegt entlang eines langen graden Straßenabschnitts, an freier Strecke, außerhalb der Ortsdurchfahrt. Der östliche Randstreifen, im Übergang zum Plangebiet, ist mit Großbäumen bestanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in räumlicher Nähe zur bebauten Ortslage, also im südlichen Randbereich des Plangebietes, um im Sinne der Verkehrssicherheit die infolge der Annäherung an die Ortslage abnehmende Geschwindigkeit zu nutzen. Es ist die Anlage einer Linksabbiegerspur erforderlich. Zum Belang der verkehrlichen Anbindung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt (Büro Zacharias, Hannover), Anlage 2. Auf Grundlage der verkehrsgutachterlichen Aussagen erfolgte eine Entwurfspla-

nung für die Linksabbiegerspur, die dann hinsichtlich ihrer Flächenanforderungen etc. in die Planung eingeflossen sind. *Der nördlich des Plangebietes gelegene Erschließungsweg (Heerstr. 48) wird als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Weg dient ausschließlich der Erschließung des Gebäudes Heerstraße 48. Ein Durchgangsverkehr wird auch für Fußgänger und Radfahrer ausgeschlossen, da im nördlichen Bereich der Landesstraße keine Querungsmöglichkeit besteht.*

Der unmittelbar südlich der Gehölzfläche vorbei führende Gemeindeweg wird im Zuge der Planung umgeleitet und die Ausfahrt gesperrt / zurückgebaut. Die Verkehre werden zukünftig über die Zu- / Ausfahrt vom Wohngebiet abgewickelt.

Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Lärmimmissionen, die von der L 190 auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wurde ein lärmtechnisches Gutachten *ausgearbeitet* (Dekra, Hamburg). *Die erforderlichen Maßnahmen werden textlich und zeichnerisch festgesetzt.*

Hinzuweisen ist im Kontext zur L 190 *auch* auf vom Fahrbahnrand einzuhaltende Abstände (20 m Bauverbotszone). *Auf diese wird in der Planzeichnung entsprechend nachrichtlich hingewiesen. Für den Lärmschutzwall kann* eine Ausnahmeregelung erwirkt werden. Der Träger der Straßenbaulast ist vor etwaigen Anforderungen, etwa immissionsbedingt, infolge der heranrückenden Wohnnutzung geschützt, ebenso darf dem Landesstraßenraum kein Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Angrenzende Waldbestände: Wie eingangs angeführt grenzt insbesondere nördlich und östlich des Plangebietes, *aber auch punktuell südlich*, Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG) an. Demgemäß muss die Bebauung hinreichende Abstände einhalten: Die Gemeinde geht davon aus, dass ein Abstand künftiger Baukörper von 25 bis 30 m zum Waldrand hinreichend ist. Auf die Belange der Gefahrenabwehr wird in Abschnitt 5.8 näher eingegangen.

Landschaftsschutzgebiet: Südlich des Gemeindeweges Am Schmorsberg grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00014 „Kreuzförthsbach“ des Landkreises Heidekreis an; vgl. dazu näher Umweltbericht.

Anbindung an den Kernort / nicht motorisierter Verkehr:
Die fußläufige Anbindung an den Kernort, insb. für schwächere Verkehrsteilnehmer ist aktuell ungenügend. Zwar existiert ein Fuß-/Radweg entlang der L 190, jedoch nur an der Westseite, siehe folgende Abbildung 1.

Auf Höhe der südöstlichen Grenze des Plangebietes zweigt von der Straße Am Schmorsberg ein unbefestigter Fußweg, Bürgermeister-Nuß-Weg, ab, der durch das LSG verläuft und an das Anliegerstraßennetz (Rosenweg etc.) südlich davon anbindet, siehe folgende Abbildung 2. Allerdings befindet sich der Weg in einem Ausbauzustand, der keine komfortable, z.B. auf radverkehrsgerechte, Anbindung ermöglicht. Zudem ist der Weg nicht beleuchtet. Ob der Weg generell zur sicheren Anbindung des Plangebietes an den Ort herangezogen werden kann, hängt angesichts der Lage im LSG auch davon ob, ob er hinreichend ertüchtigt werden kann. Dies wird im *Zuge der Ausführungsplanung* zu klären sein.

Die eindeutig bevorzugte Variante der Gemeinde Hodenhagen ist die Erstellung einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer an der Ostseite der bestehenden Brücke, so dass eine komfortable und sichere Führung schwächerer Verkehrsteilnehmer aus dem Baugebiet heraus Richtung Ort erfolgen kann. Dazu muss auch die Weiterführung an der Ostseite der L 190 geklärt werden (Bereich ehem. Tankstelle). Hierzu laufen Abstimmungsgespräche mit den beteiligten Stellen.

Abbildung 1: Einmündung Am Schmorsberg in die L 190, Blickrichtung Süden

Abbildung 2: Abzweig „Bürgermeister-Nuß-Weg“ von der Straße Am Schmorsberg Ri. Ortslage

<u>Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet (ÜSG):</u>
Aus Richtung Westen ragen Teile des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aller in das Plangebiet. *Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde zwischen dem NLWKN und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis eine Einigung bezüglich des tangierten ÜSGs erzielt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Abgrenzungen revidiert werden, da die L 190 hochwasserkehrend wirkt.*

Das ÜSG wird im Bereich des Plangebietes zurückgenommen und die Kartenwerke des NLWKN werden entsprechend angepasst.

3.2 Planungskonzeption

Für die vorliegende Planung liegt ein städtebaulicher Entwurf vom Büro H&P Ingenieure GmbH vor, vgl. Anhang.

Demnach soll auf der Gesamtfläche von *ca. 6,7 ha*, davon ca. 4 ha Nettobauland, wie im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden, 20. Änderung, bereits vorbezeichnet, Wohnbauland entwickelt werden. Die Erschließung erfolgt, siehe oben, aus Richtung Süden. Die Konzeption erlaubt die Gebietsentwicklung in einem westlichen und einem östlichen Bauabschnitt, deren Trennlinie im Bereich des Flurstücks 51 im mittleren Teil des Plangebietes liegt.

Zielsetzung ist eindeutig ein wohnbaulicher Schwerpunkt. Daher wählt die Gemeinde ein *Allgemeines Wohngebiet, WA*.

Folgend werden die Hauptleitlinien der Planung dargelegt:

Tenor in der Parzellierung ist sowohl für den westlichen, Planstraße A, als auch den östlichen Teil, Planstraße B, dass die Grundstücke von Süden nach Norden größer werden und dementsprechend verdichtete Bauweisen sich vornehmlich im Süden wiederfinden. Es sind Abstände von den Waldrändern zu beachten.

Vorgesehen ist Eingeschossigkeit, zzgl. Dachgeschossausbau, im Nordteil Zweigeschossigkeit ohne Dachausbau (hier sollen sog. „Stadtvillen“ möglich sein – und zwar nur hier).

Es ist ausdrückliches Ziel des Erschließungsträgers, am Standort auch zeitgemäße Bauformen zuzulassen, namentlich auch sog. Stadthäuser / Stadtvillen. Die Gemeinde Hodenhagen möchte dem nachkommen, legt aber Wert darauf, dass sich diese Bauformen nur in räumlich abgegrenzten Bereich wiederfinden, siehe oben, und dass insbesondere eine Durchmischung dieser Bauweisen mit klassischen (Satteldach-) Gebäuden unterbleibt. Daher wird im nördlichen Teilbereich beider Bauabschnitte hierfür jeweils eine Fläche vorgesehen, deren visuelle Einflüsse auf das übrige Baugebiet recht gering sind. Dafür werden diese Flächen großzügig parzelliert. Über die zulässigen Bauweisen verbunden mit örtlichen Bauvorschriften schafft dieser Bebauungsplan den entsprechenden Regelungsrahmen.

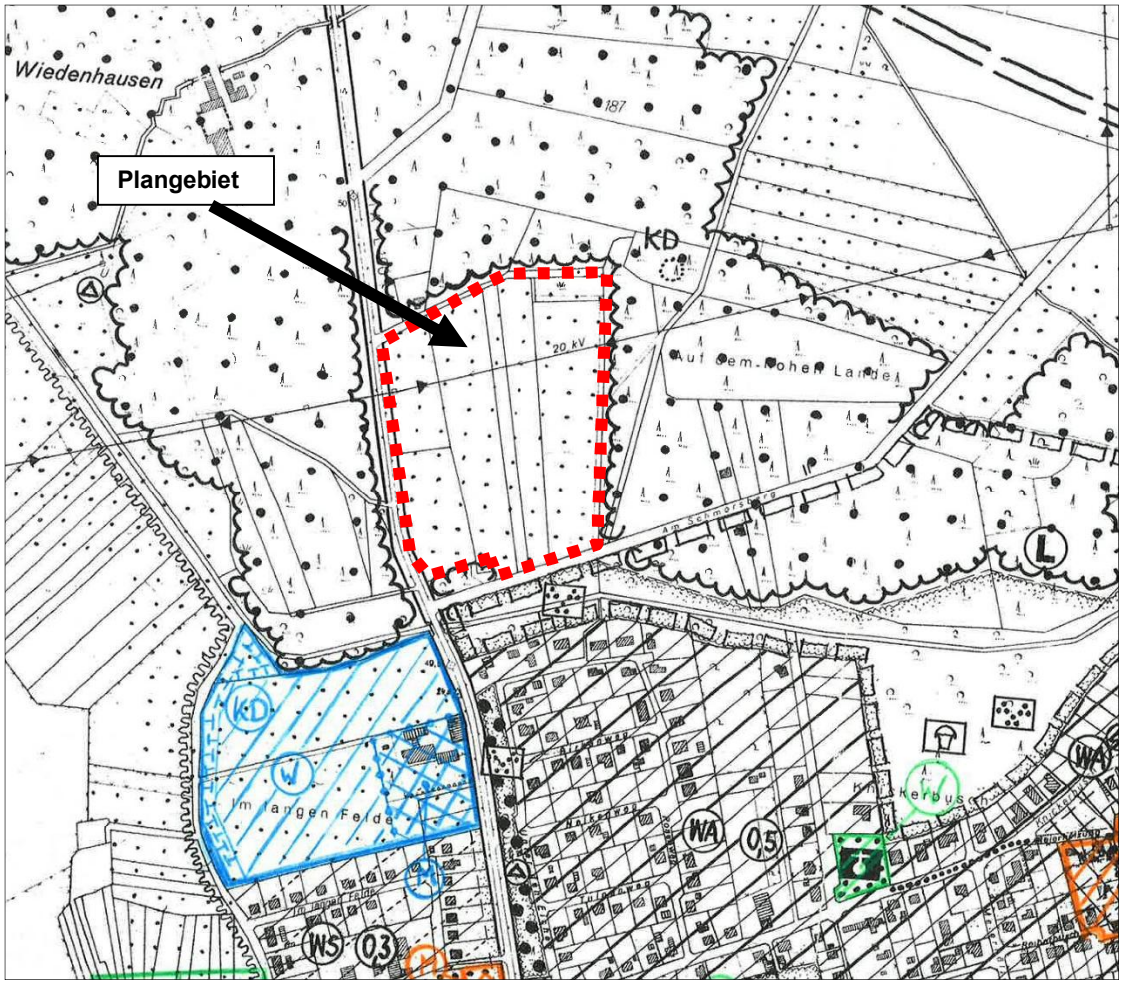
Die Haupterschließung an die Landesstraße berücksichtigt die Schließung des südlich gelegenen Gemeindeweges und wird die (landwirtschaftlichen) Verkehre Ri. Osten aufnehmen bzw. weiterleiten. Die Erschließungsanlagen und Radien, hier Planstraße C, sind dementsprechend ausreichend dimensioniert.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit wie folgt dar:

Abbildung 3: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Plangebiet markiert)



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft *dargestellt.*

Im Zuge der Planung sollen die Ackerflächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Hierzu liegt die 20. Änderung des F-Plans vor, die sich parallel zu diesem Bebauungsplan im Verfahren befand und für das Plangebiet Wohnbaufläche, W, darstellt.

Mit Rechtswirksamkeit der 20. Änderung wird der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem F-Plan der Samtgemeinde Ahlden entwickelt sein. § 8 (2) BauGB. *Die 20. Änderung liegt dem Landkreis Heidekreis aktuell zur Genehmigung vor.*

4.2 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

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

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet.

Unter Kap. 1. 1.1 01 (LROP 2017) werden Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume formuliert. *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden."*

Unter Kapitel 2.2.1 01 werden folgende Grundsätze formuliert: *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden."*

Im Kapitel 2.2.1 02 wird formuliert: *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden."*

Ähnliche Grundsätze werden zur Daseinsvorsorge im LROP Kapitel 2 2.2 01 formuliert: *„Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden."*

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen unter Kapitel 3.1 werden durch die vorliegende Planung nicht berührt, da lediglich Ackerlebensräume in unmittelbarer Siedlungsnähe in Anspruch genommen werden.

Diesen Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprograms (LROP 2017) wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da eine Entwicklung von Wohnbauland in einem bedarfsgerechten Umfang im Grundzentrum von Hodenhagen erfolgt. Ferner werden durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen gestärkt und zukünftig gesichert (Grundschulstandort etc.).

Seitens des RROP 2015 (Entwurf) hat Hodenhagen als Standort folgende Funktionszuweisungen:

- Grundzentrum
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung
- Bahnhof Hodenhagen: Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV
- Vorranggebiet Park-and-Ride / Bike-and-Ride.

Weitere raumordnerische Grundsätze haben eine ähnliche Stoßrichtung:

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

Für Hodenhagen gilt, siehe RROP 2015 (Entwurf) Kap. 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Ferner ist als Ziel der Raumordnung unter Kap. 2. 2.1 02 im RROP 2015 (Entwurf) formuliert: *„Die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis hat bedarfsregerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet zu erfolgen".*

Ferner wird in Kap. 2.1.1 02 RROP 2015 (Entwurf) angeführt, *dass „Zur Sicherung und Entwicklung eines bedarfsgerechten Angebots an Wohnraum werden die in der Begründung aufgeführten Zentralen Orte als »Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten« in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt".* Diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort nach – da durch den Bebauungsplan ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland im Grundzentrum, an städtebaulich geeigneter Stelle zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Änderungsbereich selbst ist mit folgender Ausweisung belegt:

- „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft"

Im Umfeld des Änderungsbereiches

- Südwestlich kleinflächig „Vorranggebiet Hochwasserschutz"
- L 190 als „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße"
- Im Süden des Änderungsbereiches verläuft ein „Gewässer linienhaft".

Hierzu ist festzuhalten:
Gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis wird generell angeführt und als Ziel formuliert: „*Bei allen Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Flächenverbrauch zu gewährleisten. Einer Inanspruchnahme von Freiflächen sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen vorzuziehen"* (RROP 2015, Entwurf 2.2.1 04).

Diesen Grundsätzen versucht die Gemeinde Hodenhagen jederzeit gerecht zu werden. Es muss jedoch festgestellt werden, dass die Aktivierung von Baulücken oder die Inanspruchnahme / Revitalisierung älterer Bausubstanz in der Praxis nicht geeignet ist, den Nachfragedruck insbesondere auf das Grundzentrum Hodenhagen mit seinem Bahnanschluss aufzufangen. Ferner wurde bereits in der Vergangenheit im Ortskern von Hodenhagen Flächen Reaktiviert und zu Siedlungsflächen umgenutzt (vgl. Bebauungsplan Nr. 33 "Erlengrund" u.ä.).

In Hodenhagen ist die Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern durch verschiedene Faktoren (Überschwemmungsgebiet, Flugplatz und Gewerbeflächen) stark eingeschränkt. Zum einen befinden sich im Osten der Ortslage gewerbliche Strukturen, die durch ein heranrücken von Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden sollen. Im Süden und Westen befinden sich Überschwemmungsgebiete der Aller und der Meiße. Dort ist eine Entwicklung von Wohnbauland nicht möglich. Im Norden von Hodenhagen grenzen Waldbestände an den bestehenden Siedlungsrand an, sowie auch die Flächen des Plangebietes. Eine Entwicklung im Bereich der Kolonie Riethagen ist ebenfalls städtebaulich unerwünscht, da so eine weitere fingerartig in den Außenbereich reichende Siedlungsentwicklung vermieden werden soll.

Daher hat die Gemeinde Hodenhagen das nur einen guten Kilometer Luftlinie westlich des Bahnhofs gelegenen, direkt an den nördlichen Ortsrand angrenzende, Plangebiet in den Blick genommen und eine potentielle Neubaufläche identifiziert. Durch die Inanspruchnahme der Flächen des Plangebietes kann an einem städtebaulich geeigneten Standort unter der Inanspruchnahme von Ackerflächen ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauland geschaffen werden.

Auf die raumordnerisch ebenfalls maßgebenden Belange des Waldes und der Gefahrenabwehr wird in Abschnitt 5.8 näher eingegangen.

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

4.3 Bedarfsbegründung

Freie Bauplätze / Leerstände:
Insgesamt stellt sich eine Aktivierung von Baulücken oder die Inanspruchnahme / Revitalisierung älterer Bausubstanz in der Praxis als nicht geeignet dar, den Nachfragedruck insbesondere auf das Grundzentrum Hodenhagen mit seinem Bahnanschluss aufzufangen. Innerhalb der bauten Ortslage können im Einzelfall, unter Berücksichtigung von Verkaufsbereitschaft seitens der Grundstückeigentümer, einzelne Baugrundstücke dem Markt zugeführt werden. Jedoch ist häufig keine Verkaufsbereitschaft vorhanden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplans stellten sich in Hodenhagen insgesamt 26 Bauplätze innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne als unbebaut dar. Auch durch Bemühungen und mit Vermittlungshilfe zwischen Bauwilligen und den Grundstückeigentümern von Seiten der Gemeinde, konnte eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer nicht erzielt werden. Die Bauplätze sind seit Jahren ungenutzt und dienen als Kapitalanlage oder werden für die eigenen Kinder oder Enkelkinder vorgehalten. Diese Bauplätze stehen somit faktisch dem Markt derzeit und auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung.

Gleiches gilt auch für etwaige Baulücken im Bestand, die gem. § 34 BauGB bebaut werden könnten. Vereinzelte Baulücken (8 Stück) sind in der Ortslage von Hodenhagen zu finden. Diese Baulücken könnten für eine Bebauung zur Verfügung stehen, jedoch stehen diese aufgrund o.g. Faktoren ebenfalls kurzfristig und absehbar nicht für eine Deckung des Bedarfes an Wohnbauland zu Verfügung, da sie von den Grundstückseigentümern zurückgehalten werden.

Im Ortskern von Hodenhagen wurde im Jahr 2016 der B-Plan Nr. 33 „Erlengrund“ rechtskräftig. Die in diesem Zuge geschaffenen 23 Wohnbaugrundstücke wurden innerhalb von 9 Monaten verkauft und zum Großteil bereits bebaut. Daran ist abzulesen, dass ein Bedarf und auch Nachfrage nach Wohnbauland in Hodenhagen besteht.

Leerstände sind in Hodenhagen derzeit nicht bekannt. Hier reguliert sich der Markt selbstständig.

Zum Thema Innenentwicklung / Nachverdichtung ist die Gemeinde Hodenhagen bemüht für konkrete Vorhaben im baulichen Bestand, im Einklang mit den Umgebungsnutzungen, durch Planänderungen eine Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen und somit den Außenbereich zu schonen (z.B. Planung B-Plan Nr. 33 „Erlengrund“ oder 6. Änderung des B-Planes

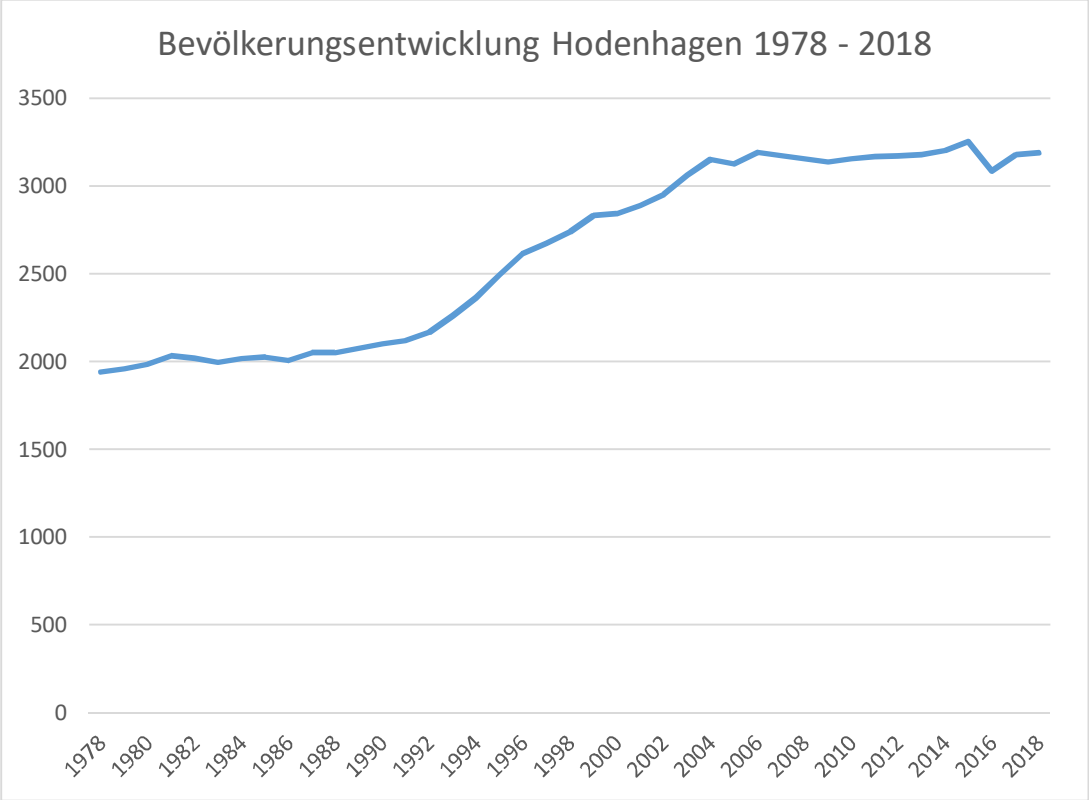
Nr. 17 „Nördlich der Meiße“). Somit können Potenziale im Innenbereich ausgeschöpft werden.

<u>Interessentenliste:</u>
Nach Auskunft der Gemeinde Hodenhagen werden zahlreiche Anfragen von Einwohnern der Gemeinde nach Wohnbauland gestellt, die jedoch durch das Fehlen von weiteren, attraktiven Bauplätzen nicht bedient werden können. Somit ist mit einer Abwanderung der potenziell Bauwilligen in Nachbargemeinden zu rechnen.

Die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger führt daher eine Interessentenliste für das geplante Baugebiet. Dieser Liste ist zu entnehmen, dass in Hodenhagen eine erhebliche Nachfrage nach weiterem Wohnbauland vorherrscht. Insgesamt liegt für eine erhebliche Anzahl an Grundstücken ein ernsthaft bekundetes Interesse für einen Bauplatz vor.

<u>Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsvorausberechnung:</u>
Konkret stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in Hodenhagen wie folgt dar:

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Hodenhagen von 1978 - 2018[1]



Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Hodenhagen sind von Ende der 80er Jahre bis zu den Jahren 2004 – 2005 auf das derzeitige Niveau von rd. 3.200 Einwohner angestiegen.

Die Einwohnerzahlen von Mitte der 2000er Jahre konnten in Hodenhagen in etwa gehalten werden und es sind nur leichte Rückgänge in einzelnen Jahren zu verzeichnen.

Als Begründung hierfür können die guten Standortbedingungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bahnanschluss) sowie die Bemühungen der Gemeinde, Nachverdichtungspotenzial auszuschöpfen, angeführt werden.

[1] Quelle: Tabelle A 100001G, LSN 2018

Ferner trägt eine aktive Wirtschaftsförderung dazu bei, Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und auch neue zu schaffen. Auch der Erhalt der dörflichen Infrastruktur, vor allem auch mit Blick auf eine gesunde Bevölkerungsstruktur am Ort (Stichwort Vereinsleben etc.), spielt eine große Rolle für die Attraktivität des Ortes.

Im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2021 (6.323 Einwohner) bis 2026 (5.996 Einwohner) wird für die Samtgemeinde Ahlden insgesamt zwar ein leichter Rückgang der Bevölkerung prognostiziert, jedoch ist hier anzunehmen, dass sich die Entwicklung im Grundzentrum Hodenhagen nicht so wiederspiegeln wird. Es ist anzunehmen, dass ein Rückgang eher in den Ortsteilen mit weniger Infrastruktureinrichtungen einstellen wird.[2]

Bedarf - Fazit:
Das Grundzentrum Hodenhagen wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2015) als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und als „Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" sowie der Bahnhof als „Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV" und „Vorranggebiet Park-and-Ride / Bike-and-Ride" ausgewiesen.

Daher ist festzuhalten, dass in Hodenhagen vordringlich der Bedarf nach Wohnbauland in der Samtgemeinde Ahlden zu decken ist, da weder verfügbare Bauplätze in rechtskräftigen Bebauungsplänen bestehen und das Nachverdichtungspotenzial im Ortskern durch verschiedene Planungen von der Gemeinde bereits in der Vergangenheit forciert wurde und auch weiterhin gefördert wird, ist eine Wohnbaulandausweisung am nördlichen Ortsrand zur Deckung des Bedarfs notwendig.

Für das geplante Baugebiet liegt eine Interessenliste vor.

Angesichts des Bedarfs und der genannten Faktoren ist die vorliegende Planung dazu geeignet, die Wohnbaulandnachfrage im Grundzentrum Hodenhagen decken zu können.

4.4 Belange benachbarter Gemeinden

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

4.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Denkmalschutz
Im Waldgebiet unmittelbar östlich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Grabhügel (FStNr. 5).

Im Umfeld solcher Grabhügel befinden sich oftmals weitere Bestattungsplätze.

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seit-

[2] Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2018, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

lich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

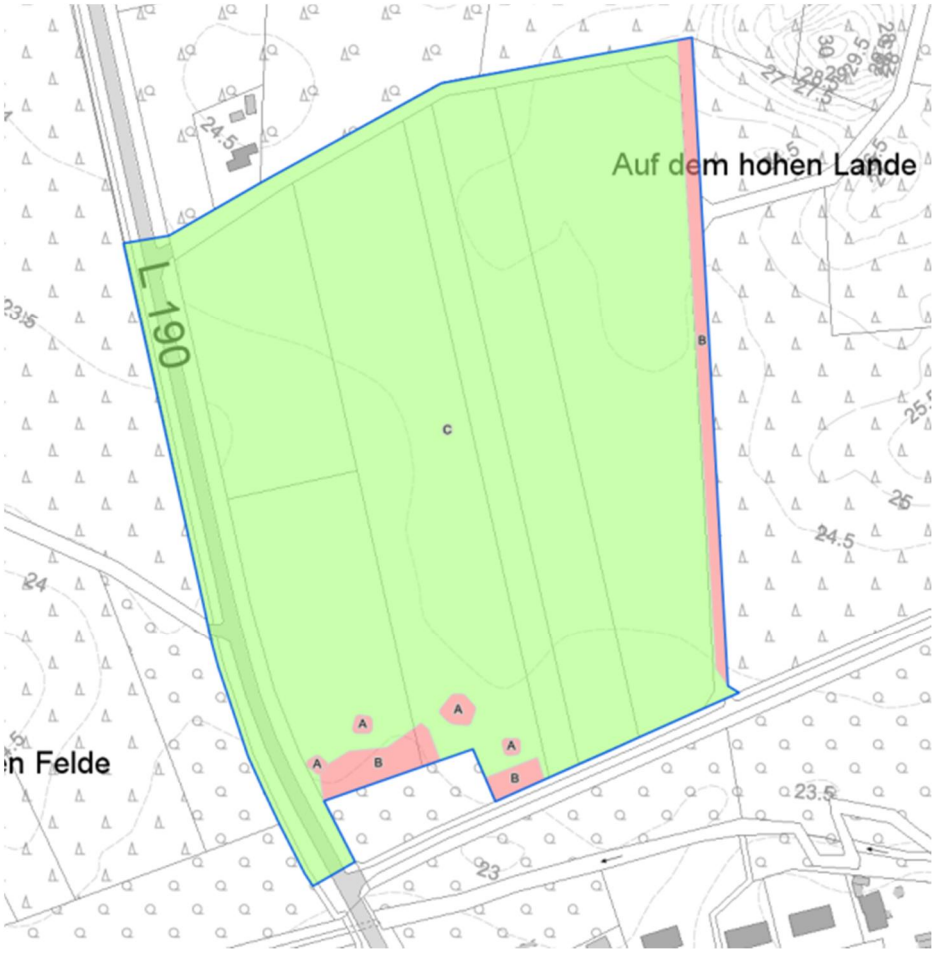
Bodenschutz

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

Kampfmittel / Altlasten

Als erster Schritt wurde eine Luftbildüberprüfung vorgenommen, deren Ergebnis mit Schreiben vom 26.03.2019 vorliegt (Ergebniskarte BA-2018-02154).

Abbildung 5: Ergebniskarte Luftbildauswertung[3]



[3] Quelle: LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover

Danach finden sich punktuell im südwestlichen Bereich des Plangebietes Stellen, die einer Sondierung bedürfen, vgl. vorstehende Abbildung. Weiterhin wurden „verdächtige“ lineare Strukturen an den Waldrändern im Osten und Südwesten festgestellt, die allerdings nach Auffassung der Gemeinde eher aus Schattenwurf der Baumbestände resultieren. Abgesehen davon bliebe der am Ostrand identifizierte Verdachtsstreifen im Bereich der dort vorgesehenen Abstandsflächen zum Wald – zumindest hier sieht die Gemeinde keinen Handlungsbedarf. Darüber hinaus wird eine Sondierung zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden weist darauf hin, dass:
- *Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße mit der hiesigen Straßenbauverwaltung abzustimmen sind.*
- *Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.*
- *Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.*

Deutsche Telekom Technik GmbH
Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen
Der Beregnungsverband Schwarmstedt-Hodenhagen wies darauf hin, dass sich im Plangebiet der Verbandsbrunnen (B38) befindet. Dieser Brunnen wird im Zuge der Erschließungsarbeiten vom Maßnahmenträger fachgerecht zurückgebaut. Eventuell anfallende Kosten für die Änderung der Verbandskarte und der Wasserrechtlichen Erlaubnis (für Beantragung und Genehmigung) müssen auch vom Träger bzw. Eigentümer übernommen werden. Weitergehende Anforderungen des Beregnungsverbandes sind nicht erkennbar.

Unterhaltungsverband Böhme in Walsrode
Der Unterhaltungsverband Böhme in Walsrode weist darauf hin, dass ein Randstreifen an Gewässern II. Ordnung zur Unterhaltung freizuhalten ist. Dies ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern der II. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen ist der UHV Böhme mit in die konkrete Planung einzubinden. Die Gewässer sind vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten. Im vorliegenden Planungsfall hat dieser Hinweis keine unmittelbare Relevanz.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Untergrund der Planungsfläche wasserlösliche Karbonatgesteine aus der Oberkreide in so großer Tiefe vor-

liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten - und Naturschutz (NLWKN)
Das NLWKN weist darauf hin, dass sich das Plangebiet im Risikogebiet der Aller befindet. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist im Plangebiet unzulässig. Hierauf wird per nachrichtlicher Übernahme im Plan hingewiesen.

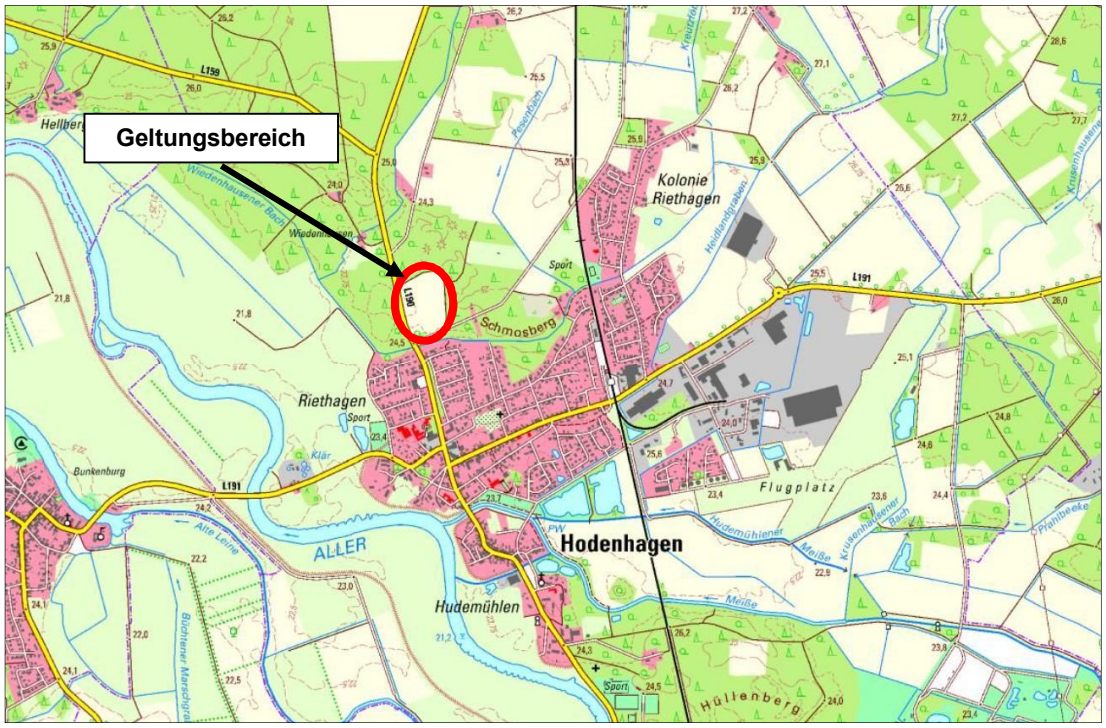
5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst ca. *6,7 ha (brutto) derzeit überwiegend* als Acker genutzte Flächen. Im Norden, Osten und Süden grenzt Wald i.S.d. Gesetzes (NWaldLG) an den Änderungsbereich an. Im weiteren südlichen Verlauf befindet sich die weitere Wohnbebauung der Gemeinde Hodenhagen. Im Westen verläuft die L 190 „Heerstraße“ und dahinter setzt sich weiter westlich Wald i.S.d. Gesetzes fort.

Im Einzelnen umfasst das Baugebiet WA die Flurstücke 49 bis 55 in der Gemarkung Hodenhagen, Flur … der Gemeinde Hodenhagen zzgl. der randlagigen öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen.

Abbildung 6: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)[4]



Folgende Bilder geben einen Eindruck vom Plangebiet und der Erschließungssituation:

Abbildung 7: Blick nach Norden – L 190, Westseite mit Fuß-/Radweg

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

Abbildung 8: Blick nach Norden – L 190, Ostseite, Straßenbäume und Ackerfläche

Abbildung 9: Blick nach Nordwesten über das Plangebiet auf die L 190

(Quelle: eigene Bilder)

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Allgemein zulässig sind:
- *Wohngebäude,*
- *nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zulässig sind:
- *kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*

Nicht zulässig sind:
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

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

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

Aufgrund der schwerpunktmäßig angestrebten Wohnnutzung im Gebiet, sind ausnahmesweise nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (max. 10 Betten) zulässig.

Darüber hinaus sollten Läden, Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig sein, da es hierfür zentralere, auch ohne Pkw besser erreichbare Standorte gibt. *Sonstige Gewerbebetriebe*, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an den Wohngebieten der Gemeinde Hodenhagen und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

Garagen und Nebenanlagen werden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit in den Bauwich-Flächen zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung
Entsprechend der zulässigen Bauweisen und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Grundstücksgrößen (vgl. Anhangplan) wird das Maß der baulichen Nutzung differenziert festgesetzt:
WA 1: GRZ 0,35,
WA 2a: GRZ 0,35,
WA 2b: GRZ 0,30,
WA 3: Grundfläche GR max. 120 m², Geschossfläche GF max. 240 m².

D.h. *im Baugebiet WA 2 zum Beispiel dürfen max. 30% bzw. 35% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Dabei gilt die GRZ von 0,35 in den Bereichen, in denen aufgrund der Vorgaben durch die Erschließung und die Eingrünung / Verwallung kleinere Grundstücksgrößen zu erwarten sind, die aufgrund ihrer geringeren anrechenbaren Grundstücksfläche sonst keine nachfragegerechten Gebäudegrundflächen zulassen würden.* Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung in allen Baugebieten um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Für die Baugebiete WA 3 wird angesichts der zu erwartenden unterschiedlichen Grundstücksgrößen, begründet vor allem in den Abständen zum Waldrand, eine Grundfläche / Geschossfläche als absolute Zahl festgesetzt, um hier einerseits eine Einheitlichkeit der Erscheinungsformen – unabhängig von der Grundstücksgröße – und andererseits eine bessere Handhabbarkeit der Regelung zu sichern. Um für die Baugebiete WA 3 die Attraktivität zu erhöhen und um den teils zu erwartenden großen Grundstücken gerecht zu werden, wurde für Nebenanlagen und Garagen nach § 19 (4) BauNVO eine Sonderregelung getroffen. *In WA 3 soll der Dachausbau unzulässig sein*, *um die Ausnutzung in Korrelation zu den zulässigen Wohneinheiten zu regeln.*

Höhenentwicklung
Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Dies gilt für alle Baugebiete, *außer die WA 3 Gebiete. Im Bereich der WA 3 Gebiete ist eine Zweigeschossigkeit zulässig, allerdings begrenzt mit der Traufhöhe von 6 m und einer Firsthöhe bzw. Gebäudeoberkante (Zeltdächer) von 9,20 m. Für Flachdächer gilt eine Attikahöhe von 6,80 m.*

Baugrenzen
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten überwiegend die Mindestabstände nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 m zu den Nachbargrenzen, ansonsten werden die maßgeblichen Randbedingungen durch entsprechende Abstände berücksichtigt (Wald, L 190).

5.2.3 Bauweise

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

WA 1: Offene Bauweise. D.h es sind alle möglichen Bauformen zulässig: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser[5]. Im südlichen, Beeinträchtigungen durch die Er-

[5] Eine Kettenhauszeile zeichnet sich im Vergleich zu einer Reihenhauszeile dadurch aus, dass klar erkennbare, nicht nur der Gestaltung, sondern dem Grundriss / der Nutzung geschuldete Vor- und Rücksprünge vorhanden sind, die die Zeile wesentlich aufgelockerter wirken lassen. Bei klassischen Kettenhäusern bildet eine Garage / Doppelgarage oder ein Nebengebäude den Übergang zum Nachbarhaus. Mittlerweile finden sich vermehrt auch

schließung eher ausgesetzten Bereich, sollen damit verdichtete Bauformen forciert bzw. zumindest die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

WA 2a/b: Einzelhäuser und Doppelhäuser. Im mittleren Teil, auch flächenmäßig gleichbedeutend mit dem Hauptteil, sollen die Voraussetzungen für typische Einfamilienhausbebauung geschaffen werden, entsprechend der zu erwartenden Hauptnachfrage und entsprechend der ortstypischen Nutzungs- und Bebauungsstruktur.

WA 3: Einzelhäuser. Auf den nördlichen Flächen soll auf großen Grundstücken die Nachfrage nach exklusiveren Wohnformen befriedigt werden, auch unterstützt durch die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften, die hier eine größere Bandbreite zulassen (z.B. die Dachneigung betreffend). Angesichts der Größe des Neubaugebietes sind solche Nachfragen zu erwarten. Zielsetzung ist es, diese im Norden, innerhalb eines abgeschlossenen Quartiers zu sammeln und damit die Baugebiete WA 1 und WA 2 davon frei zu halten.

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

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

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage möchte die Gemeinde Hodenhagen mittels örtlicher Bauvorschriften (ÖBV) gestalterische „Auswüchse“ verhindern und somit Sorge tragen, dass sich die Neubebauung in die Ortsrandlage einfügt und ein in sich harmonisches Ensemble bildet. Es sollen zurückhaltende Vorgaben im Sinne von Hauptleitlinien für Gestaltung und Farben in den Bebauungsplan aufgenommen werden, vor allem die Dächer betreffend. Somit soll ein modernes Bauen gewährleistet werden. Hinsichtlich der Fassadengestaltung werden lediglich blockhaustypische Bauformen unterbunden. Gemeint sind damit grobe bohlenartige Konstruktionen im Blockhausstil – nicht gemeint sind Holzhäuser im „Schwedenstil“. *Zudem sollen Ziersäulen und ähnliche Elemente unzulässig, da nicht ortstypisch, sein.*

Wie angeführt sollen sog. Stadtvillen an geeigneter Stelle (nördlicher Randbereich) zulässig sein. Verhindert werden soll jedoch ein Durch- und Nebeneinander dieser Haustypen mit klassischen Bauformen. Zielsetzung ist es, Bereiche abzugrenzen, in denen moderne Bauformen – z.B. mit flachen Dächern und Staffelgeschoss – zulässig sind. Die übrigen Bereiche des Baugebietes bleiben „klassischen“ Bauformen vorbehalten.

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

---

andere Grundrissformen, wo z.B. ein Wohnraum mit geschütztem Außenwohnbereich diesen zurückspringenden Übergangsbereich darstellen.

Die vorgesehene reduzierte Höhe zulässiger Einfriedungen schließlich soll eine durchgängige Wahrnehmbarkeit des Baugebietes sichern und den Eindruck von Abschottung vermeiden. Lediglich pflanzliche Einfriedungen dürfen höher sein, auch im Sinne eines Anreizes, diese zu verwenden. *Aus Natur- und Ortsbildgründen sollen Steingärten etc. unzulässig sein.*

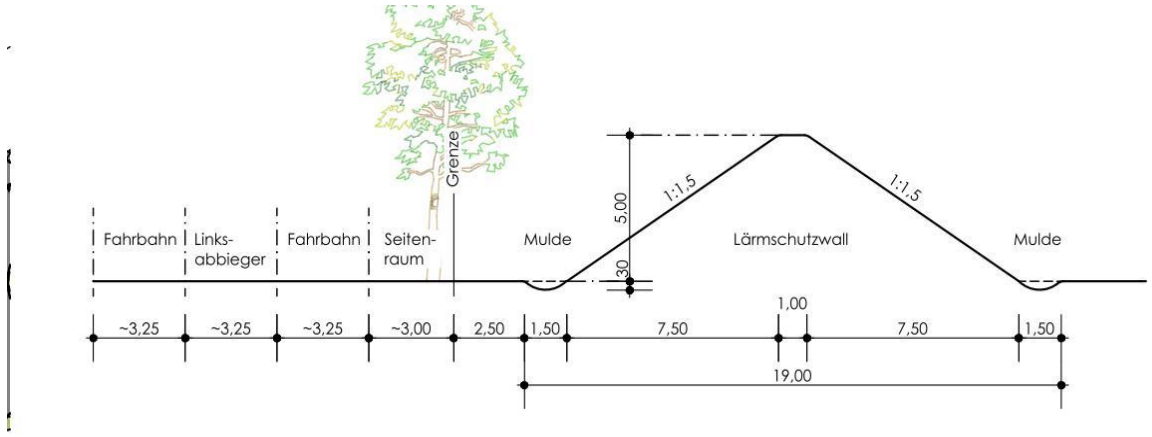
5.4 Immissionsschutz

Zu berücksichtigen sind verkehrliche Immissionen, die von der Landesstraße L 190 auf das Plangebiet einwirken. Ein lärmtechnisches Gutachten dazu liegt vor, siehe Anlage 3 (Dekra, HH). Die Ergebnisse sind Gegenstand der Entwurfsfassung des B-Plans.

Es bedarf einer 5 m hohen Lärmschutzanlage entlang der L 190. Der Gutachter geht von einem Wall oder alternative einer Wall-Wand-Kombination aus. Letzteres sieht der B-Plan jedoch nicht vor, da die Gemeinde dies als nicht landschaftsbildverträglich (und zudem zu kostenintensiv) ansieht.

Ergänzend zum Wall bedarf es Maßnahmen zum passiven Schallschutz. Hierzu sieht der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen vor. Diese sichern einen hinreichenden Schallschutz im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Da im Baugebiet WA 3 zumindest theoretisch – unbenommen der flachen Dachneigungen, die dies an sich ausschließen – ein Dachausbau oberhalb des 1. OG zulässig wäre, wird hierzu eine Zusatzregelung vorgesehen, wonach der Lärmpegelbereich dann um eine Stufe zu erhöhen ist.

Abbildung 10: Querprofil Wallanlage L 190[6]



Hinweis: Die auf den Privatgrundstücken gelegene Mulde ist nicht Bestandteil der Festsetzungen der Wallanlage im Bebauungsplan (siehe dort: 17,50 m).

Zu beachten ist, dass der Wall in der sog. Bauverbotszone, vgl. Nachrichtliche Übernahme, liegt und es zu dessen Realisierung daher einer Ausnahmegenehmigung der Straßenbehörde bedarf.

Details zum Belang Immissionsschutz sind dem Gutachten zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensunterlagen ist.

[6] Quelle: at-Plan

5.5 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Zufahrt von der L 190, mittels Linksabbiegerspur. *Hierzu liegt ein straßentechnischer Entwurf des Büros at-Plan, Hodenhagen, vor. Der hier vorliegende Entwurf berücksichtigt eine Linksabbiegerspur mit einem entsprechenden Flächenbedarf. Dabei sind fünf Bäume abgängig (u.a. Sichtdreiecke). Der Entwurf sieht zudem 26 Stellplätze im Öff. Straßenraum (5,50 m x 2,50 m) vor.*
Der aufgeweitete Straßenquerschnitt ermöglicht die Unterbrigungen eines Fußweges entlang der neuen Sammelstraße am Südrand des Plangebietes.

Abbildung 11: Ausschnitt Gebietseinmündung / Linksabbiegerspur mit planbedingt abgängigen Bäumen[7]

Der nördlich des Plangebietes gelegene Erschließungsweg (Heerstr. 48) wird als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Weg dient ausschließlich der Erschließung des Gebäudes Heerstraße 48. Ein Durchgangsverkehr auch für Fußgänger und Radfahrer wird ausgeschlossen, da im nördlichen Bereich der Landesstraße keine Querungsmöglichkeit besteht.

[7] Quelle at-plan: Zwischenstand Mai 2020 – maßstabslos verkleinert

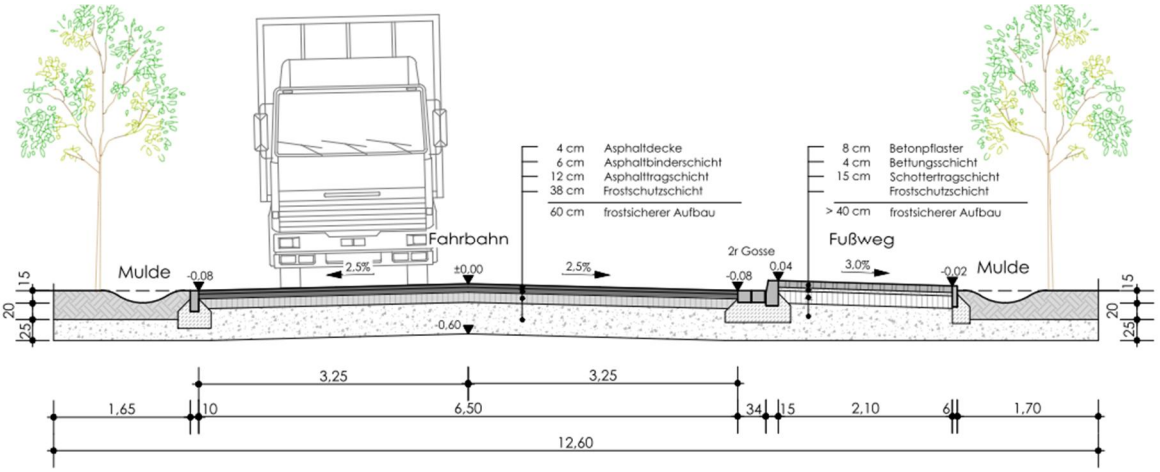
Der unmittelbar südlich der Gehölzfläche vorbei führende Gemeindeweg wird im Zuge der Planung umgeleitet und die Ausfahrt gesperrt / zurückgebaut. Die Verkehre werden zukünftig über die Zu- / Ausfahrt vom Wohngebiet abgewickelt. Ggf. wird eine Fuß-/ Radwegverbindung beibehalten. Die festgesetzte Grünfläche „Spiel und Bewegung" stünde einem unbefestigten Wegeabschnitt nicht entgegen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im weiteren Planungsverlauf ist die Anbindung des Plangebietes an den Ortskern für Fußgänger und Radfahrer. Die aktuelle Ausbausituation an der L 190 diesbezüglich ist ungenügend, siehe vorne Abschnitt 3.1. Unbenommen einer möglichen Eignung des Bürgermeister-Nuß-Weges als Anbindung für Fußgänger und ggf. Radfahrer ist eine Optimierung auch der Situation an der L 190 erforderlich. Der Fuß-/Radweg verläuft auf der westlichen Seite. Anzustreben ist die Anlage eines Fußweges auch auf der Ostseite und eine Anknüpfung an die bestehende Fußwegführung, die derzeit südlich der Tankstelle, Heerstraße 46, endet. Dem steht allerdings derzeit die mangelnde Breite des Brückenbauwerks über den Kreuzförthsbach entgegen.

Eine Querungshilfe auf Höhe der Einmündung der künftigen Gebietserschließung in die L 190 wird unabhängig davon hergestellt. Mit Blick auf insbesondere die Sicherheit schwächerer Verkehrsteilnehmer strebt die Gemeinde Hodenhagen eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h an. Diese wäre durch die Verkehrsbehörde des Landkreises anzuordnen.

Generell bedarf es im *Anschluss an das B-Planverfahren* zum Belang der Fuß-/ Radwegverbindung noch intensiver weiterer Überlegungen - und Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger. *Dieser Sachverhalt kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht abschließend gelöst werden und muss Teil der konkreten Ausbauplanung werden. Ggf. bedarf es zur Erstellung der geplanten Fußgänger- / Radfahrerbrücke zur gegebenen Zeit eines Planfeststellungsverfahrens.*

Abbildung 12: Querschnitt Planstraße C – Südrand des Plangebietes[8]



Plangebietsinterne Erschließung

Das Konzept der internen Erschließung ist dem Ansiedlungsentwurf zu entnehmen und begründet sich primär im Ziel, zwei autarke Bauabschnitte zu entwickeln. *Die Breite der Verkehrsflächen ist im Hinblick auf die Anlage von Versickerungsmulden ausreichend bemessen worden. Im südlichen Bereich, Planstraße C, werden die (landwirtschaftlichen Verkehre) der Gemeindestraße mit aufgenommen und über die Zu- und Abfahrt des Plangebietes an die*

[8] Quelle at-plan: Zwischenstand Mai 2020 – maßstabslos verkleinert

L 190 angebunden. Die Einmündungsbereiche wurden auch hier entsprechend großzügig bemessen. Die vorherige, weiter südlich gelegene Einmündung wird geschlossen, siehe oben. Somit kann eine gefahrenträchtige Einmündungssituation auf die Landesstraße, durch zwei direkt hintereinander folgende Zu- und Ausfahrten, vermieden werden.

Zur plangebietsinternen Erschließung liegt ein verkehrstechnischer Entwurf des Büros at-Plan, Hodenhagen, vor, vgl. Abb. 12.

Abbildung 13: Ausschnitt Erschließungsplanung / gepl. Straßenquerschnitt[9]

[9] Quelle at-plan: Zwischenstand Mai 2020 – maßstabslos verkleinert

Müllsammelstellen an den Stichwegen zur vorübergehenden Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag sind dabei berücksichtigt. Deren Umsetzung ist im Rahmen der festgesetzten Verkehrsflächen im Zuge der Ausbauplanung möglich. D.h. der gesonderten Ausweisung von Müllsammelstellen im B-Plan bedarf es nicht.

5.6 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt
Die Gemeinde strebt eine örtliche Versickerung der Straßenflächen über begleitende Mulden an. Die Grundstücksflächen sollen ebenfalls örtlich versickern. Ein Bodengutachten dazu liegt vor, siehe Anlage 4, auf dessen Grundlage das *Büro at-Plan (Hodenhagen)* ein Konzept zur Regenwasserableitung *ausgearbeitet hat, wonach die Zielsetzungen ohne großen baulichen Aufwand realisierbar sind.*

Löschwasser / Ver- und Entsorgung
Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass diese Menge aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Ahlden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Eine Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die Planstraßen und die ausreichend dimensionierte Wendeanlagen gewährleistet. Am Einmündungspunkt der Stichstraßen sind *Müllsammelstellen vorgesehen, deren konkrete Verortung und Umsetzung jedoch in der Ausbauplanung erfolgt, siehe oben.*

Die sonstige Versorgung und Entsorgung muss über den Ausbau vorhandener Netze erfolgen.

Die Avacon wünscht im nördlichen Randbereich des Plangebietes einen Trafostandort. Auf dessen zeichnerische Verortung wird verzichtet, aber die Zulässigkeit im öff. Grünstreifen innerhalb des Brandschutzstreifens wird textlich geregelt.

5.7 Grünordnung, Kompensation, Artenschutz, Klima

Kompensation:
Zur detaillierten Bilanzierung siehe Umweltbericht, Abschnitt 7.9. Diese Bilanzierung übernimmt die Gemeinde Hodenhagen in die vorliegende Begründung. Hierzu erfolgt an dieser Stelle eine Zusammenfassung:

Der Eingriffsbereich wird vorab um die nicht eingriffs-erheblichen Flächen reduziert, das sind im Einzelnen: Die Fläche der L 190 zzgl. der Grundstückserschließung Haus Nr. 48 und der das Plangebiet begrenzende, umlaufende Fahrweg. Unter in Ansatz von Ackerfläche bzw. Grünfläche (für Flurstück 51) als Ausgangszustand ergibt sich gemäß sog. Städtetagsmodell (vgl. dazu Umweltbericht) ein Ausgangswert von 61.700 Punkten.

Unter Berücksichtigung der Planung, insbesondere der planbedingten Versiegelung der Wohnbaugrundstücke, ergibt sich ein Planwert von 38.200 Punkten.

Differenz Vorher / Nachher: ca. 23.500 Punkte gemäß Städtetag. Für diesen Punktwert bedarf es einer externen Ausgleichsfläche. Hierfür wurde vorab eine Fläche in Kirchwahlingen, Gemeinde Böhme, gesichert. Es handelt sich um die Aufwertung einer Ackerfläche zu einer extensiven Streuobstwiese, HO. Die Fläche wurde ansonsten zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Fläche umfasst ein Aufwertungspotential von 40.000 Punkten und deckt somit den Bedarf problemlos ab. Die verbindliche / vertraglicher Sicherung der Fläche erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

Pflanzungen

Die Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes und entsprechend zur Kompensation sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Zielsetzung ist primär eine Begründung des Walls an der L 190 aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Begründung des Straßenraums der Planstraßen. Letztere wird ergänzt durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken. *Dazu wird ein Pflanzstreifen im Übergang der Grundstücke zu den Waldrändern vorgesehen, um hier eine Abgrenzung – aus ökologischer Sicht – zu schaffen. Bei der Pflanzung sind Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen, siehe dazu auch folgender Abschnitt 5.8.*

Entlang der Waldränder sichert die textliche Festsetzung eine Freihaltung der Abstandsgrünfläche von Gehölzaufwuchs. Im Süden ist eine Kombination aus Ausgleich und Nutzung durch Spielangebote o.ä. vorgesehen.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht und die Bilanzierung von Eingriff / Ausgleich wird verwiesen.

Artenschutz

Es wurden im Jahr 2017 artenschutzrechtliche Kartierungen (Brutvögel) vom Büro Abia (Neustadt a. Rbge.) durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte mittels Revierkartierung. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im untersuchten Gebiet 24 Vogelarten nachgewiesen wurden. Die Ackerfläche selbst wird nicht als Bruthabitat genutzt. Für Vögel der offenen Feldflur wie z.B. die Feldlerche ist das Gebiet vermutlich nicht offen genug, aufgrund der umliegenden Waldbestände. Für Vogelarten der halboffenen Feldflur fehlt durch den umliegenden Wald die Vernetzung zur übrigen Feldflur. Zudem weist die vorhandene Ackerfläche keine Feldgehölze oder Hecken auf. Alle im Gebiet festgestellten Brutvögel nutzen den umgebenen Wald zur Brut. Es handelt sich um Arten, die entweder in verschiedener Höhe in Bäumen oder Sträuchern selbst oder bodennah im Wald brüten.

Durch die vorliegende Planung sind keine Eingriffe in die umliegenden Waldbereiche verbunden. Da die beplante Ackerfläche nicht als Bruthabitat genutzt wird, werden im Zuge einer Bebauung keine Niststätten überplant. Mit einem Artenverlust aufgrund von Störwirkungen durch die Wohnbebauung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich um regelmäßig auch im Umfeld menschlicher Siedlungen vorkommenden Arten. Zu berücksichtigen ist auch, dass am Ostrand der Fläche bereits ein Fußweg verläuft, der regelmäßig auch als Spazierweg und Hundeausführstrecke genutzt wird. Somit ist bereits ein bestimmtes Maß an Störungen bereits vorhanden.

Auch funktionelle Beziehungen zur rund 200 m westlich befindlichen, avifaunistisch bedeutsamen Alleraue bestehen nicht. Negative Auswirkungen auf das hier befindliche EU-Vogelschutzgebiet sowie das Weißstorch-Nahrungshabitat sind nicht zu befürchten.

Es wurden im Rahmen der Kartierungen auf der Ackerfläche keine brütenden Vögel gefunden, jedoch wird als Vorsichtsmaßnahme empfohlen, eine Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Kernbrutzeit vorzunehmen, d.h. nicht im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juli.[10]

Klimatische Auswirkungen
Aufgrund der Lage des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe zum bebauten Siedlungszusammenhang, sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Wohnbebauung offen auf überwiegend großen Grundstücken mit entsprechenden Freihalteanteilen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Durch die Inanspruchnahme der Ackerflächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Betriebsphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Die im Änderungsbereich zulässigen baulichen Nutzungen sind auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG- und der EnEV 2016 Energieeinsparverordnung für Gebäude so zu errichten, dass sie somit einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

5.8 Belange des Waldes / Gefahrenabwehr

Der Gemeinde Hodenhagen ist bekannt, dass die Landesraumordnung Abstände von bis zu 100 m von Waldrändern fordert. Dies wird als Orientierungswert im LROP genannt, um eine Wahrung des Landschaftsbildes und einen Sicherheitsabstand bei Sturmschäden zu gewährleisten und technischen Mehraufwand bei der Waldbewirtschaftung zu vermeiden. Die Erfahrungen im Heidekreis haben gezeigt, dass bei dem Waldreichtum im Planungsraum der genannte Abstandswert nicht realistisch angewendet werden kann. Der Landkreis schlägt daher in der Regel einen Abstand analog der doppelten Baumlänge, sprich 60 m, vor. Allerdings sieht das RROP 2015 (3.2.2 04) vor, dass auch dieser Abstand im begründeten Einzelfall unterschritten werden kann.

Die Gemeinde Hodenhagen sieht diesen Einzelfall hier als gegeben an: *Vorab ist nochmals zu betonen, dass es in Hodenhagen keine vergleichbar gut geeigneten Entwicklungsflächen gibt und dass für die Wohnbaulandentwicklung ein erheblicher Bedarf vorliegt*. *Hierauf wurde vorne schon ausführlich eingegangen. Dies berücksichtigend möchte die Gemeinde Hodenhagen auch unter dem Blickwinkel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das vorliegende Baulandpotential möglichst effizient ausnutzen. Ausdruck dessen ist auch die Zulässigkeit offener Bauweise im südlichen Bereich WA 1 in Erwartung von Mehrfamilienhäusern und vergleichbaren verdichteten Bauformen, zwar nur dörflich angepasst eingeschossig, aber mit möglichem Dachausbau. Ausdruck dessen ist auch die durch die Straßenführung vorgegebene bzw. vorgesehene Parzellierung im mittleren Hauptteil, WA 2, die in großen Bereichen Grundstücksgrößen < 700 m² vorsieht, vgl. Anhangplan. Gemäß dieser Zielsetzung nimmt die Gemeinde die Option in Anspruch, die Waldabstände auf ein Mindestmaß zu reduzieren.*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen alten, gewachsenen Waldrand, *überwiegend Kiefer, lediglich unmittelbar an den Rändern mit Laubbäumen durchsetzt,* der in Hinblick auf die vorherrschenden Hauptwindrichtungen günstig gegenüber dem Plangebiet exponiert ist: Die Lagebedingungen lassen daher eine Gefahr von Windbruch oder gar umstürzender Bäume in Richtung des Plangebietes sehr unwahrscheinlich erscheinen*. Die Bäume sind vi-*

[10] Abia, Neustadt (a. Rbge.) 2017: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des geplanten Baugebietes „Am Schmorsberg“ in Hodenhagen

tal und im mittleren Alter. Der Waldrand soll daher unangetastet bleiben. Ein Umbau o.ä. ist nicht vorgesehen. Das sichert auch künftig die Wuchsstabilität der Bäume und minimiert etwaige Gefahren.

In Hinblick auf landschaftsökologische Funktionen des Waldrandes bzw. des Übergangs Waldrand / Freifläche ist anzuführen: Aktuell wird das Plangebiet unmittelbar bis an die Grenze des umlaufenden, im Übergang zum Waldrand gelegenen Weg als Acker intensiv genutzt. In den letzten Jahren wurde regelmäßig Mais angebaut. Diese Intensivnutzung begründet aus Sicht der Gemeinde aktuell keine besondere landschaftsökologische Wertigkeit. Mit der vorliegenden Planung wird neben dem Weg ein Grünstreifen als Abstandsfläche geschaffen, der zwar aus Brandschutzgründen dauerhaft von Bewuchs freizuhalten ist, innerhalb dessen sich aber im Laufe der Zeit sicher eine ökologische Wertigkeit einstellen wird, die mit derjenigen der Ackerfläche mindestens vergleichbar sein wird. Jenseits dieses Grünstreifens sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung der Grundstücksflächen vor, so dass der Übergangsbereich zum Wald dann auch abgeschirmt gegenüber den WA-Flächen sein wird. Mit Blick auf den Weg und den Randstreifen sieht die Gemeinde auch keine Erschwernisse bei der Bewirtschaftung des Waldes / Waldrandes. Es ist hinreichend Bewegungsraum für Forstfahrzeuge vorhanden. Auch aktuell erfolgt eine Bewirtschaftung, ohne dass die Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

Konkret gilt mit Blick auf die Abstände gemäß Planzeichnung:

Gegenüber den angrenzenden Waldrändern sind die Belange der Gefahrenabwehr zu berücksichtigen. Diese beinhalten zum einen hinreichende Abstände mit Blick auf Windwurf, Windbruch und umstürzende Bäume, siehe oben, sowie zum anderen die Ausweisung eines Brandschutzstreifens in Anlehnung an die Verfügung der seinerzeitigen Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972 „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“. Für den verinselten Gehölzbestand im Süden gilt: *Der Bereich ist ebenfalls als Wald i. S. d. Gesetzes zu beurteilen und es wird durch die Planung ein entsprechender Abstand eingehalten.*

Die Tiefe des Brandschutzstreifens sollte demnach 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 12 m wird eine Einzäunung zugelassen. Die Bebauung selbst muss mind. 25 m Abstand zum Waldrand einhalten.

Diesen Anforderungen genügt die Planung. Im Norden und Osten ist hinreichend breiter Fahrweg bereits vorhanden bzw. entsteht im Süden durch Planstraße C. Die festgesetzte Grünfläche Abstandsgrün ist öffentlich. Sie kann und muss daher durch die Gemeinde 1 x jährlich gemäht werden, um nicht nur den landschaftsökologischen Anforderungen, vgl. Kompensationsermittlung, gerecht zu werden, sondern um auch die brandschützerischen Anforderungen zu berücksichtigen: Gehölzaufwuchs muss unterbunden werden.

Erst nach mind. 12 m, gemessen vom Waldrand (Parzellengrenze) beginnt das Baugebiet WA. Die Baugrenze *liegt 25 m (auf einem ca. 70 m langen Abschnitt im Nordwesten) bis 30 m vom Waldrand entfernt. Der festgesetzte Pflanzstreifen ist mit Heistern und Sträuchern zu bepflanzen – Bäume sind unzulässig. Aufgrund des Abstandes von 12 m zum Waldrand wird die Gefahr des Brandüberschlags als nicht erheblich angesehen. Erforderlichenfalls sind die Pflanzvorgaben dazu noch anzupassen (Verwendung geeigneter Gehölzarten, Reduzierung der Pflanzdichte).*

Grundsätzlich sieht die Gemeinde Hodenhagen damit die Anforderungen analog der o.g. Verfügung zum Brandschutz als gewahrt an. Gleichzeitig wahrt die Bebauungsgrenze ganz überwiegend den o.g. Abstand von 30 m. Für die nordwestliche Ecke gilt: Nördlich des plan-

gebietsbegrenzenden Waldweges liegt des Gebäude Heerstraße Nr. 48 innerhalb stark gelichteter Gehölzbestände. Vor einigen Jahren wurde dort eine erkennbare Durchforstung aufgrund eines Käferbefalls vorgenommen. Sowohl das Bestandsgebäude als auch die gelichten Bestandswaldflächen sind aus Sicht der Gemeinde hinreichende Begründung, dort eine bauliche Annäherung bis auf 25 m an den bestehenden Waldrand, unter Wahrung der Anforderungen an den Brandschutzstreifen, vorzunehmen und auf den Ansatz des Baumlängenabstandes von 30 m zu verzichten.

Die Gemeinde nimmt unter Bezug auf die vorstehenden Ausführungen zum Bedarf einerseits und zum Zustand sowie der Exposition der Waldränder zur Hauptwindrichtung andererseits in Kauf, dass die randlagigen Grundstücksflächen wie auch die Spiel- und Bewegungsfläche im Süden im Abstandsbereich liegen. Auch unter dem Blickwinkel der Gefahrenabwehr hält die Gemeinde dies für vertretbar, weil die Nutzung dieser Freiflächen in aller Regel mit den Wetterverhältnissen korrespondiert. Die Erfahrung lehrt, dass Windbruch und umso mehr umstürzende Bäume bei Schlechtwetterereignissen zu besorgen sind, die eine Nutzung der Freiflächen wiederrum nicht erwarten lassen. In der Abwägung dieser Gefahrenpotentiale mit dem Ansinnen einer effizienten Flächennutzung hält die Gemeinde das Heranrücken der Freiflächen an den Waldrand für vertretbar, zumal inkl. Pflanzstreifen Mindestabstände von 17 m immer gegeben sind.

Die Gemeinde Hodenhagen wird zusätzlich prüfen, ob eine regelmäßige Begutachtung der umlaufenden Waldränder durch einen Fachmann zielführend ist, um frühzeitig mögliche Gefahren zu identifizieren und zu beseitigen. Hierzu werden rechtzeitig vor Baubeginn vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde, Erschließungsträger und Waldeigentümer angestrebt.

In der Gesamtbetrachtung würdigt die Gemeinde Hodenhagen die Belange der Gefahrenabwehr hinreichend, gleichzeitig jedoch möchte sie den Anforderungen an eine wirtschaftliche Erschließung und eine möglichst gute Ausnutzung des Plangebietes nachkommen, da damit andere (Außenbereichs-)Flächen geschont werden können. Der Verzicht auf die östliche, Richtung Wald gelegene, Grundstücksreihe hätte für den zweiten Bauabschnitt für sich genommen wie auch für das gesamte Plangebiet, auch unter Bezug auf die erforderliche Linksabbiegerspur, unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen zur Folge, die die Entwicklung des Standorts fraglich erscheinen lassen.

Abbildung 14: Östlicher Waldrand (eigene Bilder)

Abbildung 15: Nördlicher Waldrand

Abbildung 16: Gehölzinsel im Süden

6 Städtebauliche Werte

Öffentliche Verkehrsfläche inkl. L 190	*14.800 m²*	*22,02 %*
davon L 190 alt (Bestand)	*5.650 m²*	
Öff. Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung	*3.200 m²*	*4,75 %*
Öffentliche Grünfläche: Abstandsgrün	*3.600 m²*	*1,34 %*
Öffentliche Grünfläche: Spiel- und Bewegung	*1.000 m²*	*1,49 %*
Öffentliche Grünfläche: Wall (Westseite)	*2.500 m²*	*3,72 %*
Allgemeines Wohngebiet (WA)	*40.200 m²*	*59,82 %*
davon WA 1	*5.800 m²*	
davon WA 2a	*13.550 m²*	
davon WA 2b	*8.650 m²*	
davon WA 3	*12.100 m²*	
davon Pflanzstreifen, § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB	*2.500 m²*	
Private Grünfläche: Wall (Ostseite)	*1.900 m²*	*2,83 %*
Summe Plangebiet, gesamt	***67.300 m²***	***100 %***

alle Werte gerundet

Teil B:

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst ca. 6 ha und liegt in der Gemeinde Hodenhagen und umfasst derzeit als Acker genutzte Flächen. Im Norden, Osten und Süden grenzt Wald i.S.d. Gesetzes (NWaldLG) an den Änderungsbereich an. Im südlichen Verlauf befindet sich die weitere Wohnbebauung der Gemeinde Hodenhagen. Im Westen verläuft die L 190 „Heerstraße“ und dahinter setzt sich weiter westlich Wald i.S.d. Gesetzes weiter fort.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen *als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt*. Im Zuge der Planung sollen die Ackerflächen zu Wohnbauland entwickelt werden.

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

- Verkehrsbedingte Lärmimmissionen,
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Abstände zum Wald i.S.d. Gesetzes.

7.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauland in zwei Abschnitten geschaffen werden.

Zu diesem Zweck wird ein *Allgemeines* Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden unterschiedliche Bauweisen i.v.m. örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, um auch zeitgemäße, nachgefragte Gebäudetypen realisieren zu können. Entlang der Waldflächen werden Abstände berücksichtigt.

Die Versiegelung wird wohngebietstypisch i.M. auf 0,3 GRZ festgelegt, eine Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen etc. ist zulässig.

Ferner wird eine örtliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers festgesetzt. Ein entsprechendes Konzept vom Büro at-Plan liegt vor.

Die Erschließung erfolgt von der L 190 über eine Linksabbiegerspur.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft
Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das nächste Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00014 „Kreuzförtsbach“ des Landkreises Heidekreis befindet sich in unmittelbarem südlichem Anschluss an das Plangebiet. Die Straße „Am Schmorsberg“ fungiert hier als Zäsur. Daher ist mit keinen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung zu rechnen.

Abbildung 17: Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Plangebietes LSG HK 00014 „Kreuzförtsbach“[11]

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000“ / Europäische Lebensraumtypen
Das FFH-Gebiet „Aller (mit Brambruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahl 3021-331) befindet sich in rd. 50 m Entfernung in südwestliche Richtung.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ (EU-Kennzahl DE3222-401) befindet sich in rd. 200 m Entfernung in südwestliche Richtung. Mit Beeinträchtigungen der Schutzziele ist durch den Abstand nicht zu rechnen.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Im südwestlichen Bereich wird der Änderungsbereich in einem kleinflächigen Abschnitt von einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet tangiert. *Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde zwischen dem NLWKN und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis eine Einigung bezüglich des tangierten ÜSG erzielt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Abgrenzungen revidiert werden, da die L 190 hochwasserkehrend wirkt.*

[11] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5846732.86&Y=539132.81&zoom=11&catalogNodes=&layers=LandschaftsschutzgebieteLSG

Das ÜSG wird im Bereich des Plangebietes zurückgenommen und die Kartenwerke des NLWKN werden entsprechend angepasst.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Risikogebiet der Aller.

Abbildung 18: Verlauf vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet *(Kartenwerk veraltet, wird angepasst)*[12]

NWaldLG

Gemäß des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald zu sichern und zu schützen und eine Waldumwandlung nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei einer entsprechenden Ersatzaufforstung zulässig. Im Plangebiet befindet sich kein Wald. Die gegenüber den Waldrändern entlang der Gebietsgrenzen einzuhaltenden Abstände werden berücksichtigt. *Eine Waldumwandlung ist nicht geplant.*

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Änderungsbereich dar. Südlich und westlich werden Biotoptypen linienhaft „mittlerer Bedeutung“ dargestellt. Die Karte Stoffretention stellt für den Änderungsbereich „Bereiche mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ dar. Die Landschaftsbildeinheit wird als „mittel“ bezeichnet. Die Karte „Zielkonzept“ bildet für den Änderungsbereich das Ziel „Sicherung und Verbesserung“ ab. Im

[12] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Hydrologie&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5846732.86&Y=539132.81&zoom=11&catalogNodes=&layers=vorlaeufiggesicherteUESG_NDS

Rahmen der Karte „Zielkonzept / Verbundsystem“ wird die Darstellung „Wn - naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstiger Nutzungen“ abgebildet. Die übrigen Kartendarstellungen stellen für den Änderungsbereich keine Hinweise dar.

Landschaftsplan
Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Ahlden und für die Gemeinde Hodenhagen nicht vor.

7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als Ackerflächen mit intensiver Nutzung dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste für die Deckung des Bedarfes an Wohnbauland im Grundzentrum Hodenhagen ein anderweitiger Standort gesucht werden. Möglicherweise müssten hier weiter im Außenbereich gelegene Flächen beansprucht werden und weitere Erschließungsanlagen errichtet werden. Die Flächen des Plangebietes würden weiterhin als Ackerflächen genutzt werden.

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:
Die Flächen des Plangebietes umfassen derzeit Ackerflächen. Nördlich, östlich und südlich befindet sich Wald i.S.d. Gesetzes. Weiter südlich befindet sich der Siedlungsbereich von Hodenhagen. Westlich des Änderungsbereiches verläuft die L 190 „Heerstraße“. Für Erholungssuchende ist das Gebiet derzeit zwar zugänglich, aber von geringem Wert, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Umlaufend um das Plangebiet verlaufenden Wegestrukturen, die potenziell zur Feierabenderholung der Bevölkerung zur Verfügung stehen und auch weiterhin stehen werden.

Bewertung:
Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Planungen bzw. lässt die zulässige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung im Süden erwarten. In der Umgebung, südlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls Wohnnutzung, wie es auch im Gebiet vorgesehen ist. Bezüglich der Verkehrsimmissionen der angrenzenden L 190 „Heerstraße“ liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es sowohl aktiven wie auch passiven Lärmschutzes bedarf.

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, *wenn ein mind. 5 m hoher Lärmschutzwall errichtet wird zzgl. passiver Maßnahmen zur Sicherung der nächtlichen Ruhe.*

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Das Plangebiet wird durch Ackerflächen geprägt. Ferner befindet sich Nördlich, östlich und südlich Wald i.S.d. Gesetzes auf den direkt angrenzenden Flächen.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurden im Jahr 2017 artenschutzrechtliche Kartierungen (Brutvögel) durch das Büro Abia durchgeführt.

Bewertung:
Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kartierungen ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

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 Bauzeitenregelungen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:
Im Plangebiet steht ein Gley-Podsol an. Die unversiegelten, jedoch durch menschliche Nutzung überprägten Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird für den Großteil der Fläche mit gering angegeben. Kleinflächig wird im Nordosten eine mittlere Bewertung angegeben. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von schutzwürdigen Böden.[13]

Altablagerungen und Rüstungsaltlasten: *Als erster Schritt wurde eine Luftbildüberprüfung vorgenommen, deren Ergebnis mit Schreiben vom 26.03.2019 vorliegt (Ergebniskarte BA-2018-02154). Danach finden sich punktuell im südwestlichen Bereich des Plangebietes Stellen, die einer Sondierung bedürfen. Weiterhin wurden „verdächtige" lineare Strukturen an den Waldrändern im Osten und Südwesten festgestellt, die allerdings nach Auffassung der Gemeinde eher aus Schattenwurf der Baumbestände resultieren. Abgesehen davon bliebe der am Ostrand identifizierte Verdachtsstreifen im Bereich der dort vorgesehenen Abstandsflächen zum Wald – zumindest hier sieht die Gemeinde keinen Handlungsbedarf. Darüber hinaus wird eine Sondierung zu gegebener Zeit durchgeführt werden.*

Altablagerungen sind nicht bekannt.

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.

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

Bewertung:
Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens im Bereich der versiegelten Flächen verloren gehen. *Zu gegebener Zeit werden Sondierungen zum möglichen Vorkommen von Kampfmitteln vorgenommen.*

Aufgrund der Lage, der Verkehrsgunst der Fläche und der beschränkenden Faktoren in Hodenhagen, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate (GRZ) im Rahmen der Festsetzungen. 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 rechen.

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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. In kleinen Teilen wird der Geltungsbereich durch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert, siehe oben Abschnitt 7.3.

Bewertung:
Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). *Bezüglich der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwasserswird eine örtliche Versickerung festgesetzt. Ein entsprechendes Konzept vom Büro at Plan (Hodenhagen) liegt vor*.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde zwischen dem NLWKN und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis eine Einigung bezüglich des tangierten ÜSGs erzielt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Abgrenzungen revidiert werden, da die L 190 hochwasserkehrend wirkt.

Das ÜSG wird im Bereich des Plangebietes zurückgenommen und die Kartenwerke werden entsprechend angepasst.

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, auch aufgrund der Größe und unmittelbaren Nähe zum bebauten Siedlungszusammenhang, 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 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.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:
Der Geltungsbereich wird durch Ackerflächen geprägt. Diese werden aktuell intensiv bewirtschaftet. Ferner befindet sich tlw. Wald i.S.d. Gesetzes auf angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden. Im Westen, hinter der L 190 „Heerstraße“, setzt sich ebenfalls Wald weiter fort. Die Landschaftsbildeinheit wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „mittel“ bezeichnet.

Bewertung:
Insgesamt hat der Bereich, der im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis als „mittel“ beurteilt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird durch die umliegenden Waldbestände vollständig „eingerahmt“, so dass weitläufige Blickbeziehungen von der freien Landschaft auf das zukünftige Baugebiet nicht möglich sind. *Zur L 190 „Heerstraße“ wird ein Lärmschutzwall errichtet und dieser wird entsprechend begrünt*. (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingrünung des festgesetzt und konkretisiert.

Ergebnis:
Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft *sowie der Festsetzung von* Minimierungsmaßnahmen, ist für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:
Im Waldgebiet unmittelbar östlich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Grabhügel (FStNr. 5).

Im Umfeld solcher Grabhügel befinden sich oftmals weitere Bestattungsplätze.

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche

mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

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

Ergebnis:
Im Geltungsbereich besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. *Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.* Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich 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.

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

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

aa.) Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht erforderlich.

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 rechen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

cc.) Konkrete Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung können nicht getroffen werden. Die festgesetzte Nutzung lässt aber keine besonderen Auswirkungen erwarten.

dd.) Auf Ebene der Bauleitplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Wohnbauland 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) wurde anhand der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse näher betrachtet. *Es sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.*

ff.) Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. *Das Plangebiet liegt im Risikogebiet der Aller.* 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. *Auf die möglichen bereichsweisen Rüstungsaltlasten wird hingewiesen*. *Hierauf ist vor allem in der Bauphase (Tiefbau) zu achten. Weitere* 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) scheinen angesichts der geplanten emissionsarmen Nutzungen vernachlässigbar.

hh.) Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der hier zulässigen Nutzungen lässt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

7.7 Artenschutzechtliche Belange

Es wurden im Jahr 2017 artenschutzrechtliche Kartierungen (Brutvögel) vom Büro Abia (Neustadt a.Rbge.) durchgeführt. Die Untersuchung erfolgte mittels Revierkartierung. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass im untersuchten Gebiet 24 Vogelarten nachgewiesen wurden. Die Ackerfläche selbst wird nicht als Bruthabitat genutzt. Für Vögel der offenen Feldflur wie z.B. die Feldlerche ist das Gebiet vermutlich nicht offen genug, aufgrund der umliegenden Waldbestände. Für Vogelarten der halboffenen Feldflur fehlt durch den umliegenden Wald die Vernetzung zur übrigen Feldflur. Zudem weist die vorhandene Ackerfläche keine Feldgehölze oder Hecken auf. Alle im Gebiet festgestellten Brutvögel nutzen den umgebenen Wald zur Brut. Es handelt sich um Arten, die entweder in verschiedener Höhe in Bäumen oder Sträuchern selbst oder bodennah im Wald brüten.

Durch die vorliegende Planung sind keine Eingriffe in die umliegenden Waldbereiche verbunden. Da die beplante Ackerfläche nicht als Bruthabitat genutzt wird, werden im Zuge einer Bebauung keine Niststätten überplant. Mit einem Artenverlust aufgrund von Störwirkungen durch die Wohnbebauung ist ebenfalls nicht zu rechnen. Bei den vorkommenden Arten handelt es sich um regelmäßig auch im Umfeld menschlicher Siedlungen vorkommenden Arten. Zu berücksichtigen ist auch, dass am Ostrand der Fläche bereits ein Fußweg verläuft, der regelmäßig auch als Spazierweg und Hundeausführstrecke genutzt wird. Somit ist bereits ein bestimmtes Maß an Störungen bereits vorhanden.

Auch funktionelle Beziehungen zur rund 200 m westlich befindlichen, avifaunistisch bedeutsamen Alleraue bestehen nicht. Negative Auswirkungen auf das hier befindliche EU-Vogelschutzgebiet sowie das Weißstorch-Nahrungshabitat sind nicht zu befürchten.

Es wurden im Rahmen der Kartierungen auf der Ackerfläche keine brütenden Vögel gefunden, jedoch wird als Vorsichtsmaßnahme empfohlen, eine Vorbereitung des Baufeldes außerhalb der Kernbrutzeit vorzunehmen, d.h. nicht im Zeitraum von Mitte März bis Mitte Juli.[14]

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Der Geltungsbereich wird zur L 190 „Heerstraße“ durch eine Lärmschutzverwallung mit Bepflanzung eingefasst. Unter dieser Prämisse ist das Plangebiet aufgrund der umgebenden Waldbestände sehr gut in den Landschaftsraum eingebunden.

Gegenüber den Waldrändern werden hinreichende Abstände eingehalten, ergänzt im Norden und Osten um einen Grünstreifen außerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Es werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers wird eine örtliche Versickerung festgesetzt.

7.9 Bilanzierung

Der in der folgenden Bilanzierung betrachtete Eingriffsraum umfasst den Geltungsbereich von 67.300 m², vgl. Flächenbilanz in Abschnitt 6 der Begründung, abzüglich folgender Flächen:

- *5.650 m² festgesetzter Straßenraum der L 190 mit einem Umfang von 5.800 m² wird nicht als Eingriffsfläche angesehen (der Verlust der Einzelbäume im Straßenraum wird gesondert berücksichtigt), da Bestand.*
- *450 m² festgesetzter Straßenraum: Bestehende Grundstückszufahrt zum Gebäude Nr. 48.*
- *3.200 m² festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier landwirtschaftlicher Weg / Feuerwehrweg, umlaufend; Bestand – kein erheblicher Eingriff vorgesehen.*
- *300 m² Abstandsgrün, öffentlich im Norden des Geltungbereichs: kein erheblicher Eingriff, vielmehr ruderale Entwicklung, keine weitere Fahrnutzung dort.*

Damit ergibt sich ein Eingriffsbereich von 57.700 m².

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

Biotoptyp	*Fläche*	*Wertstufe nach Städtetagsmodell*	*Flächenwert*
Sandacker (AS)	*53.700 m²*	*1*	*53.700 Punkte*
Grünland (GI), Flst. 51	*4.000 m²*	*2*	*8.000 Punkte*
Summe	*57.700 m²*		***61.700 Punkte***
Verlust von fünf Einzelbäumen an der L 190			

[14] Abia, Neustadt (a. Rbge.) 2017: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des geplanten Baugebietes „Am Schmorsberg“ in Hodenhagen

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

Biotoptyp	*Fläche*	*Wertstufe nach Städtetagsmodell*	*Flächenwert*
Versiegelung WA 1*	*3.050 m²*	*0*	*0 Punkte*
Versiegelung WA 2a*	*7.100 m²*	*0*	*0 Punkte*
Versiegelung WA 2b*	*3.900 m²*	*0*	*0 Punkte*
*Versiegelung** WA 3*	*2.200 m²*	*0*	*0 Punkte*
Pflanzstreifen, privat (HSE)	*2.500 m²*	*3*	*7.500 Punkte*
Restflächen auf den Grundstücken (Raseneinsaat, Gärten etc. - GRR, GRT, PHZ o.ä.)	*21.470 m²*	*1*	*21.470 Punkte*
Verkehrsfläche, versiegelt, 80%	*6.890 m²*	*0*	*0 Punkte*
Verkehrsfläche, unversiegelt, 20%	*1.720 m²*	*1*	*1.720 Punkte*
Grünfläche Wall, öffentlich (HSE) und privat (URT) - eingriffsneutral	*4.400 m²*	*0*	*0 Punkte*
Abstandsgrün, öffentlich Entwicklung (GRE)	*3.300 m²*	*1,5 (reduzierter Ansatz wg. möglicher Umgebungsstörungen*	*4.950 Punkte*
Spielfläche, netto	*600 m²*	*1*	*600 Punkte*
Spielfläche, Rest (URT)	*400 m²*	*2 (reduzierter Ansatz wg. möglicher Umgebungsstörungen*	*800 Punkte*
Einzelbäume (HE), öffentlich und privat: Ansatz min.	*60 Stck a 10 m² = (600 m²)*	*2*	*1.200 Punkte*
Summe, ca.	*57.700 m²*		***38.200 Punkte***

**Die Versiegelung der Baugebiete wurde unter Berücksichtigung einer 50%en Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO ermittelt.*
*** Ansatz: 11 Grundstücke a 200 m² Versiegelung, vgl. TF § 2.*

Differenz Vorher / Nachher: 23.500 Punkte gemäß Städtetag. Für diesen Punktwert bedarf es einer externen Ausgleichsfläche.

Hinsichtlich der infolge des Baus der Linksabbiegerspur und zur Sicherung hinreichender Sichtverhältnisse abgängigen Einzelbäume im Straßenraum der L 190 gilt, dass mit den Pflanzungen im Plangebiet sowie der externen Maßnahme, die die Anlage einer Streuobstwiese beinhaltet, ein hinreichender Ersatz geschaffen wird.

Ergänzung zum Belang Boden: Die Bedeutung von Böden ergibt sich aus ihrer Natürlichkeit, ihrer Verbreitung sowie ihrer kultur-/ naturhistorischen Bedeutung. Die Böden des Plangebietes gehören nicht zu den seltenen Böden im Kreisgebiet (welche jedoch unweit östlich vorzufinden sind), vgl. http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, und werden überwiegend als Acker intensiv genutzt, weisen deshalb keinen be-

sonderen Wert (mittlere Bedeutung, Wertstufe II) auf, der kompensatorisch zusätzlich zu berücksichtigen wäre.

7.10 Kompensation

Der Erschließungsträger, der mit der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung und den nachfolgenden Planungsschritten beauftragt wurde, strebt an, die erforderliche Kompensation über die Naturschutzstiftung Heidekreis abzuleisten. Artenschutzrechtliche Belange sind hinsichtlich der Kompensation dabei nicht relevant, siehe oben.

Vorgesehen als Kompensationsfläche ist die Anrechnung einer nahegelegenen Aufwertungsmaßnahme im Aller-Leine-Tal, hier: Gemeinde Böhme, Gemarkung Kirchwahlingen, Flur 1, Flurstück 12/6. Es handelt sich um die Aufwertung einer Ackerfläche zu einer extensiven Streuobstwiese, HO. Die Fläche wurde ansonsten zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Fläche umfasst ein Aufwertungspotential von 40.000 Punkten.

Hiervon hatte sich der Erschließungsträger zu Gunsten der hier vorliegenden Planungsmaßnahme vorab 30.000 Punkte bei der Naturschutzstiftung des Landkreises gesichert. Damit ist eine Umsetzung der Kompensation für die Planungsmaßnahme sichergestellt. Wie dargestellt bedarf es lediglich einer Inanspruchnahme von 23.500 Wertpunkten.

Die konkrete Vertragsgestaltung mit der Naturschutzstiftung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss. Der Planzeichnung ist ein Lageplan beigefügt, aus dem die Lage der Maßnahmenfläche entnommen werden kann.

7.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Die Fläche ist aktuell verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit in Hodenhagen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Insgesamt stellt sich eine Aktivierung von Baulücken oder die Inanspruchnahme / Revitalisierung älterer Bausubstanz in der Praxis als nicht geeignet dar, den Nachfragedruck insbesondere auf das Grundzentrum Hodenhagen mit seinem Bahnanschluss aufzufangen. Innerhalb der bauten Ortslage können im Einzelfall, unter Berücksichtigung von Verkaufsbereitschaft Seitens der Grundstückeigentümer, einzelne Baugrundstücke dem Markt zugeführt werden. Jedoch ist häufig keine Verkaufsbereitschaft vorhanden, da die Grundstücke für die eigenen Kinder vorgehalten werden sollen oder als Kapitalanlage dienen oder bereits als großzügige Hausgartenbereiche genutzt werden.

In Hodenhagen ist die Siedlungsentwicklung an den Ortsrändern durch verschiedene Faktoren (Überschwemmungsgebiet, Flugplatz und Gewerbegebiet) stark eingeschränkt. Zum einen befinden sich im Osten der Ortslage am Ortsrand gewerbliche Strukturen, die durch ein Heranrücken von Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden sollen. Hier wird zur Stärkung der gesamten Samtgemeinde eine weitere Entwicklung forciert. Im Süden und Westen befinden sich Überschwemmungsgebiete der Aller und der Meiße. Dort ist eine Entwicklung von Wohnbauland nicht möglich. Im Norden von Hodenhagen grenzen Waldbestände an den bestehenden Siedlungsrand an, sowie auch die Flächen des Änderungsbereiches. Eine Entwicklung im Bereich der Kolonie Riethagen ist ebenfalls städtebaulich unerwünscht, da so

eine weitere fingerartig in den Außenbereich reichende Siedlungsentwicklung vermieden werden soll.
Daher sieht die Gemeinde die Flächen des hier vorliegenden Bereiches, aufgrund der Lage zum Ort und der Beschaffenheit als Ackerflächen, als geeignet an um Wohnbauflächen im Grundzentrum Hodenhagen zu schaffen. Aufgrund der o.g. Faktoren stellen sich derzeit keine vergleichbaren Alternativflächen in Hodenhagen dar.

Die verkehrliche Anbindung an die L 190 stellt sich ebenfalls als günstig dar und eine anderweitige verkehrliche Erschließung drängt sich nicht auf. Daher beschränken sich die Alternativen vornehmlich auf die Frage der internen Erschließung.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland in einem Umfang für die Bedarfe im Grundzentrum Hodenhagen zu schaffen, daher aktuell nicht.

7.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten

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

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben. *Es wurde zur Entwurfsfassung eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der angrenzenden L 190 „Heerstraße“ ausgearbeitet. Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Es liegt ein Bodengutachten vor, dessen Ergebnisse eine örtliche Versickerung zulassen.*

7.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 5,7 ha und liegt am nördlichen Ortsrand von Hodenhagen. Die Flächen stellen sich derzeit als Ackerflächen dar. Im Norden, Osten und Süden grenzt Wald i.S.d. Gesetzes an.

Ziele der Planung:
Im Zuge der Planung sollen die Ackerflächen zu Wohnbauland entwickelt werden. Somit kann der Bedarf nach Wohnbauland im Grundzentrum Hodenhagen gedeckt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:
Zur Sicherung der Wohnruhe muss ein 5 m hoher Wall an der L 190 errichtet werden. Zudem bedarf es Maßnahmen zum passiven Schallschutz.

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchungen ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

In kleinen Teilen wird der Geltungsbereich durch ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert, siehe oben Abschnitt 7.3. *Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wurde zwischen dem NLWKN und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis eine*

Einigung bezüglich des tangierten ÜSG erzielt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Abgrenzungen revidiert werden, da die L 190 hochwasserkehrend wirkt.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert. Aufgrund der randlichen Eingrünung zur L 190 „Heerstraße“ des Bebauungsplangebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Es besteht im südwestlichen Plangebiet der Verdacht von Rüstungsaltlasten. Dem ist durch eine entsprechende Sondierung nachzugehen.

Kompensation des Eingriffs:
Auf den im Norden, Osten und Süden angrenzenden Flächen befindet sich Wald i.S.d. Gesetzes. Dieser bleibt im Zuge der vorliegenden Planung unberührt und erhalten. *Es wurden entsprechende Festsetzungen (Baugrenzen / Grünflächen / Brandschutzstreifen) getroffen,* um somit die erforderlichen Abstände zur Gefahrenabwehr und zum Brandschutz eingehalten.

Vorgesehen als externe Kompensationsfläche ist die Anrechnung einer nahegelegenen Aufwertungsmaßnahme im Aller-Leine-Tal, hier: Gemeinde Böhme, Gemarkung Kirchwahlingen, Flur 1, Flurstück 12/6. Es handelt sich um die Aufwertung einer Ackerfläche zu einer extensiven Streuobstwiese, HO. Die Fläche wurde ansonsten zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt.

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 nicht zur Verfügung.

7.14 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2017
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2017
- Abia, Neustadt (a. Rbge.) 2017: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des geplanten Baugebietes „Am Schmorsberg“ (alte Bezeichnung) in Hodenhagen
- Verkehrsgutachten, Büro Zacharias, 04.03.2019

- DEKRA, Lärmgutachten, 17.04.2020
- Bodengutachten, Ing.-Büro Marienwerder, 14.02.2019
- Erschließungsplanung, Büro at-Plan, Hodenhagen, April 2020

Teil C:

8 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
NN

Beschlussfassung
NN

H&P, Laatzen, April / Juli 2020