



**Gemeinde Hodenhagen  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 34  
„Auf dem Hohen Lande“**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

**Vorentwurf**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

**Stand: 06.08.2019 (ergänzt 26.09.2019)**

---

Bearbeitung:

**HP** H&P Ingenieure  
& Laatzten / Soltau

## **INHALTSVERZEICHNIS** **Seite**

<b><u>Teil A:</u></b>	<b>5</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2 Einleitung</b>	<b>5</b>
2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort	6
<b>3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung</b>	<b>7</b>
3.1 Örtliche Rahmenbedingungen	7
3.2 Planungskonzeption	10
<b>4 Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>12</b>
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
4.2 Raumordnerische Vorgaben	13
4.3 Bedarfsbegründung	15
4.4 Belange benachbarter Gemeinden	15
4.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	15
<b>5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen</b>	<b>16</b>
5.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	16
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	18
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	19
5.2.3 Bauweise	20
5.3 Örtliche Bauvorschriften	21
5.4 Immissionsschutz	22
5.5 Verkehrserschließung	22
5.6 Ver- und Entsorgung	23
5.7 Grünordnung, Kompensation, Artenschutz, Klima	23
5.8 Belange des Waldes	24
<b>6 Städtebauliche Werte</b>	<b>28</b>
<b><u>Teil B:</u></b>	<b>29</b>
<b>7 Umweltbericht</b>	<b>29</b>
7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	29
7.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	29
7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	30
7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	32
7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	32
7.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa.) bis hh.) zum BauGB	36

7.7	Artenschutzrechtliche Belange	36
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	37
7.9	Bilanzierung	37
7.10	Kompensation	38
7.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
7.12	Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten	39
7.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
7.14	Quellenangaben:	41
<b>Teil C:</b>		<b>41</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung und Beschlussfassung</b>	<b>41</b>

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
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: Städtebaulicher Entwurf Gesamtgebiet (unmaßstäblich, H&P Ingenieure GbR, 12.2018).....	11
Abbildung 4: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Plangebiet markiert) .....	12
Abbildung 5: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert).....	16
Abbildung 6: Blick nach Norden – L 190, Westseite mit Fuß-/Radweg .....	17
Abbildung 7: Blick nach Norden – L 190, Ostseite, Straßenbäume und Ackerfläche.....	17
Abbildung 8: Blick nach Nordwesten über das Plangebiet auf die L 190.....	18
Abbildung 9: Östlicher Waldrand .....	26
Abbildung 10: Nördlicher Waldrand .....	27
Abbildung 11: Gehölzinsel im Süden .....	27
Abbildung 12: Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Plangebietes LSG HK 00014 „Kreuzförtsbach“ .....	30
Abbildung 13: Verlauf vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet.....	31

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Ist-Zustand der Biotoptypen.....	38
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) – Planungs-Zustand der Biotoptypen.....	38

## **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: Lärmgutachten: liegt noch nicht vor

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

## **Anhang**

Ansiedlungsentwurf, H&P, Laatzen – August 2019 (V4)

## Teil A:

### 1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- 

### 2 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich in der Samtgemeinde Ahlden, in der Ortschaft Hodenhagen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan) werden die Flächen als Außenbereich gem. § 35 dargestellt (Fläche für die Landwirtschaft). 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.

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

Der Planung liegt ein Ansiedlungsentwurf zu Grunde, der die aktuelle Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigt, sei mit Blick auf junge Familien, aber auch mit Blick auf kleinere Haushalte, siehe Abschnitt 3.2 bzw. Anhang. Die Planungen sind damit sowohl vom Umfang her als auch hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bedarfsgerecht.

Durch eine hohe Dichte an Gewerbebetrieben - aktuell erfolgt eine Ausweitung des Gewerbegebietes Nord durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans - 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 derzeit laufende 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 GbR, 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 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 insbesondere auf das starker Nachfrage unterliegende Grundzentrum Hodenhagen, mit seinem Bahnanschluss, aufzufangen. Innerhalb der bauten Ortslage können im Einzelfall, unter Berücksichtigung von Verkaufsbereitschaft seitens einzelner 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 Grundstückeigentümern von Seiten der Gemeinde konnte eine Verkaufsbereitschaft der Grundstückeigentümer 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 Meißer. 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 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.

Die verkehrliche Anbindung an die L 190 ist ebenfalls günstig, eine anderweitige verkehrliche Erschließung drängt sich nicht auf. Daher beschränken sich die Alternativen vornehmlich auf die Frage der internen Erschließung. Die Varianten bezüglich der internen Erschließung sind aufgrund des Maßstabs in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

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

### **3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung**

#### **3.1 Örtliche Rahmenbedingungen**

Die Gebietsentwicklung am in Rede stehende 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 geraden 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 davon auszugehen, dass eine Linksabbiegerspur erforderlich ist. Zum Belang der verkehrlichen Anbindung wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt (Büro Zacharias, Hannover), Anlage 2. Auf Grundlage der verkehrsgutachterlichen Aussagen erfolgt eine Entwurfsplanung für die Linksabbiegerspur, die dann hinsichtlich ihrer Flächenanforderungen etc. in die Entwurfsplanung einfließen wird. Auf Grundlage der verkehrsgutachterlichen Aussagen wird auch zu prüfen sein, ob der unmittelbar südlich (der Gehölzfläche) vorbei führen-

de Gemeindeweg aufgrund der Nähe zur künftigen Gebietseinmündung zumindest für Kfz geschlossen werden muss. Analog wird auch der nördlich gelegene Erschließungsweg (Heerstr. 48) zu überprüfen sein. Der Baumbestand im Seitenraum ist hinsichtlich der Blickbeziehungen ausfahrender Verkehrsteilnehmer auf den fließenden Verkehr der L 190 zu beachten.

Zu berücksichtigen sind ebenfalls die Lärmimmissionen, die von der L 190 auf das Plangebiet einwirken. Hierzu wurde ein lärmtechnisches Gutachten beauftragt (Dekra, Hamburg), dessen Ergebnisse ebenfalls in die Entwurfsfassung des B-Plans einfließen werden. Die Gemeinde Hodenhagen geht davon aus, dass es Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz bedarf und hat daher bereits in der Vorentwurfsfassung einen Lärmschutzwall berücksichtigt, um die Flächenverfügbarkeiten abzubilden. Auf Grundlage des Lärmgutachtens erfolgt hierzu zum Entwurf eine Präzisierung. Abgesehen davon ist davon auszugehen, dass es auch weitergehender Regelungen zur Wahrung der nächtlichen Wohnruhe bedarf (Vorgaben zum passiven Schallschutz).

Hinzuweisen ist im Kontext zur L 190 schon einmal auf vom Fahrbahnrand einzuhaltenen Abstände (20 m Bauverbotszone): Die Gemeinde geht davon aus, dass für einen Lärmschutzwall eine Ausnahmeregelung erwirkt werden kann. Zudem ist der Träger der Straßenbaulast 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 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 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 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 ab, ob er hinreichend ertüchtigt werden kann. Dies wird im Verfahrensverlauf zu klären sein.

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet:

Aus Richtung Westen ragen Teile des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aller in das Plangebiet. Dieser Belang wird im Verfahrensverlauf in Abstimmung mit den betroffenen Stellen (LK HK und NLWKN) zu prüfen sein.

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



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



## 3.2 Planungskonzeption

Für die vorliegende Planung liegt ein städtebaulicher Entwurf vom Büro H&P Ingenieure GbR vor, der zum Vorentwurf zwar noch nicht die endgültige Ansiedlungskonzeption sein kann, der hinsichtlich der Parzellierung ohnehin unverbindlich ist, der aber die grundsätzlichen Planungsideen widerspiegelt und insoweit auch mit dem Erschließungsträger GES abgestimmt ist.

Demnach soll auf der Gesamtfläche von ca. 6 ha, davon ca. 5 ha Bauland, wie im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden 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 für den östlichen Teil ein Reines Wohngebiet, WR. Für den erschließungstechnisch günstiger gelegenen Westteil, der den ersten Bauabschnitt darstellt, sollen auch weitere, über das reine Wohnen hinausgehende Nutzungen möglich sein. Hier wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, geplant.

Folgend werden die Hauptleitlinien der Planung dargelegt:

Tenor in der Parzellierung ist sowohl für den westlichen als auch den östlichen Teil, dass die Grundstücke von Süden nach Norden größer werden und dementsprechend verdichtete Bauweisen sich vornehmlich im Süden wiederfinden. Im Norden und Osten sind Abstände von den Waldrändern zu beachten. Für die verinselte Fläche im Südwesten, die aufgrund der Standortgegebenheiten nur einen eingeschränkten Bewuchs aufweist, geht die Gemeinde davon aus, dass ein näheres Heranrücken mit den Belangen der Gefahrenabwehr vereinbar ist – zumal die Haupteerschließungsstraße dazwischen liegt.

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

Ob auch im südlichen Teil, wo verdichtete Bauweisen zulässig sind, bei denen eine größere Höhenentwicklung die Vermarktbarkeit und Grundstücksausnutzung befördern würde, auch eine Zweigeschossigkeit möglich sein soll, wird im Verfahrensverlauf auch abhängig von den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung (die Wallanlage an der L 190 schützt primär das Erdgeschoss, eingeschränkt ggf. noch das Dachgeschoss) zu entscheiden sein.

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.

Sofern der südlich vorbeiführende Gemeindeweg geschlossen werden muss, sind die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs durch eine hinreichend breite Verkehrsfläche im südlichen Teil des Plangebietes zu berücksichtigen.

**Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf Gesamtgebiet (unmaßstäblich, H&P Ingenieure GbR, 12.2018)**

vgl. Anhangplan im Originalmaßstab

## 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 4: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Plangebiet markiert)



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Außenbereich gem. § 35 dargestellt (Fläche für die Landwirtschaft). 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 befindet 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.

## 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 siedlungsnaher 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 Landesraumordnungsprogramms (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 Nachfrage- druck 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 Meißer. 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 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 Neubaufäche 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.

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

### **4.3 Bedarfsbegründung**

Hinsichtlich der Bedarfsbegründung verzichtet der hier vorliegende B-Plan-Vorentwurf auf weitere Ausführungen und verweist auf die Begründung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans, siehe dort Abschnitt 3.2.

### **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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei 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

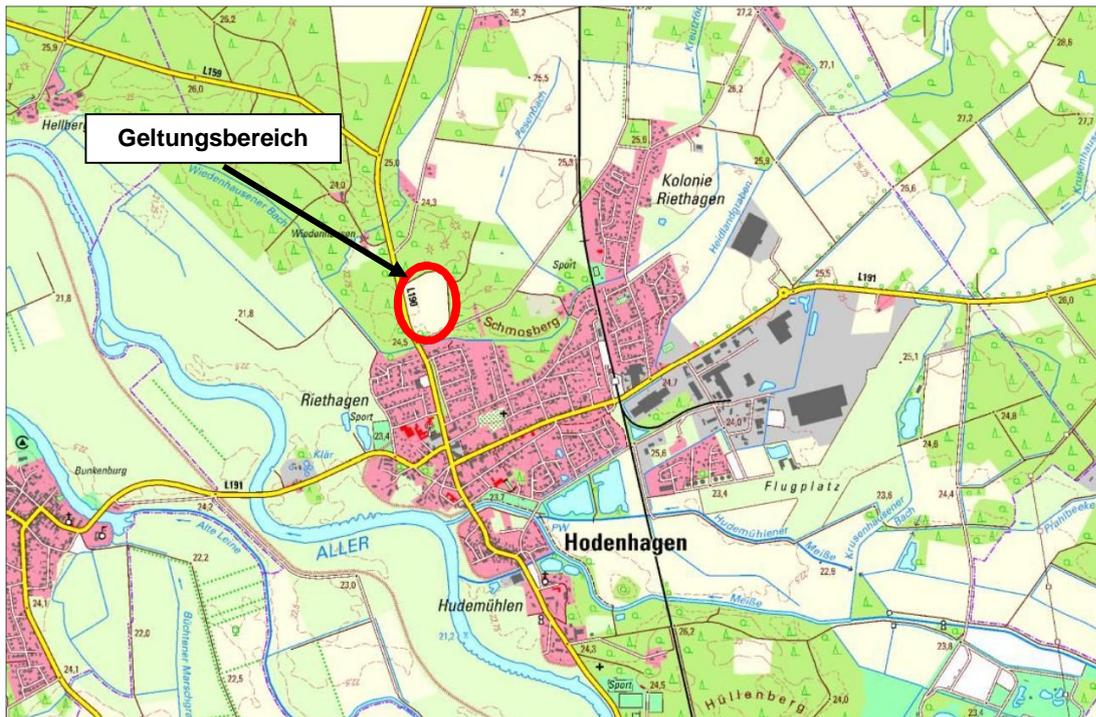
Als erster Schritt wurde eine Luftbildüberprüfung vorgenommen, deren Ergebnis mit Schreiben vom 26.03.2019 vorliegt (Ergebniskarte BA-2018-02154). Danach finden sich punktuell im südwestlichen Bereich des Plangebietes Stellen, die einer Sondierung bedürfen. Weiterhin wurden „verdächtige“ lineare Strukturen 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 vorgesehene Abstandsflächen zum Wald – zumindest hier sieht die Gemeinde keinen Handlungsbedarf. Darüber hinaus wird eine Sondierung zu gegebener Zeit durchgeführt werden.

## 5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

### 5.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst ca. 6 ha (brutto) 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 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 weiter fort.

Abbildung 5: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)<sup>1</sup>



Im Einzelnen umfasst das Baugebiet WA die Flurstücke 49 bis 55 in der Gemarkung ..., Flur ... der Gemeinde Hodenhagen zzgl. der randlagigen öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen. Flurstück 53, Gehölzbestand im Süden wird lediglich zur Eckausrundung der Straßenflächen tangiert.

<sup>1</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Folgende Bilder geben einen Eindruck vom Plangebiet und der Erschließungssituation:

**Abbildung 6: Blick nach Norden – L 190, Westseite mit Fuß-/Radweg**



**Abbildung 7: Blick nach Norden – L 190, Ostseite, Straßenbäume und Ackerfläche**



**Abbildung 8: 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 Ostteil festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet (WR). Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiet WR 1, WR 2 und WR 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,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die Flächen des Westteils wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit folgendem Katalog zulässiger Nutzungen festgesetzt.

Zulässige Nutzungen im WA-Gebiet:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Anlagen für Verwaltungen,
- 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, die im Westteil untergebracht werden (müssen). 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 generell 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. 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:

WR 1 / WA 1: GRZ 0,35,

WR 2 / WA 2: GRZ 0,30,

WR 3 / WA 3: Grundfläche GR max 120 m<sup>2</sup>, Geschossfläche GF max. 240 m<sup>2</sup>.

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

Für die Baugebiete WR 3 / 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 WR 3 / 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.

#### Höhenentwicklung

Grundsätzlich gilt Eingeschossigkeit als zulässig, sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus. Dies gilt für alle Baugebiete. Wie in Abschnitt 3.2 angeführt, sollten zumindest für WA 1 und WA 3 Überlegungen hinsichtlich einer möglichen Zweigeschossigkeit geführt werden.

#### 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).

Für die Baugebiete WR 3 / WA 3 werden zwei Vollgeschosse zugelassen, allerdings gedeckelt durch flache Dachneigungen, vgl. örtliche Bauvorschriften, so dass der Dachgeschossausbau ausgeschlossen ist

### **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:

WR 1 / WA 1: Offene Bauweise. D.h. es sind alle möglichen Bauformen zulässig: Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser<sup>2</sup>. Im südlichen, Beeinträchtigungen durch die Erschließung eher ausgesetzten Bereich, sollen damit verdichtete Bauformen forciert bzw. zumindest die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

WR 2 / WA 2: 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.

<sup>2</sup> Eine Kettenhauszeile zeichnet sich im Vergleich zu einer Reihenhäuserzeile dadurch aus, dass klar erkennbare, nicht nur der Gestaltung, sondern dem Grundriss / der Nutzung geschuldete Vor- und Rücksprünge vorhanden sind, die die Zeile wesentlich aufgelockert wirken lassen. Bei klassischen Kettenhäusern bildet eine Garage / Doppelgarage oder ein Nebengebäude den Übergang zum Nachbarhaus. Mittlerweile finden sich vermehrt auch andere Grundrissformen, wo z.B. ein Wohnraum mit geschütztem Außenwohnbereich diesen zurückspringenden Übergangsbereich darstellen.

Wr 3 / 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 relativen Größe des Neubaugebietes sind solche Nachfragen zu erwarten. Zielsetzung ist es, diese im Norden, innerhalb eines abgeschlossenen Quartiers zu sammeln und damit möglichst 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. Insofern wäre es noch konsequenter, in WR 1 / WA 1 auf Einzelhäuser zu verzichten. Hiervon möchte die Gemeinde aber absehen und die tatsächliche Bebauung hier dem Markt überlassen, da die Nachfrage nach den verdichteten Bauformen nicht verlässlich vorhersagbar ist.

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 „Schwedestil“.

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.

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.

## 5.4 Immissionsschutz

Zu berücksichtigen sind verkehrliche Immissionen, die von der Landesstraße L 190 auf das Plangebiet einwirken. Ein lärmtechnisches Gutachten dazu ist beauftragt (Dekra, HH). Die Ergebnisse werden Gegenstand der Entwurfsfassung des B-Plans. Die Gemeinde Hodenhagen geht davon aus, dass es einer Wallanlage entlang der Landesstraße bedarf, um die Freibereiche und Erdgeschosse zu schützen und dass es ergänzend dazu, zumindest für die Geschosse oberhalb des EG Regelungen zum passiven Schallschutz bedarf.

Der hier vorliegende Vorentwurf berücksichtigt einen Lärmschutzwall mit einer Fußbreite von vorläufig 10 m, so dass sich bei üblichen Böschungsneigungen eine Höhe von ca. 3 m entwickeln ließe. Ob dies ausreicht, wird sich nach Vorlage des Lärmgutachtens herausstellen. Eine weit darüber hinausgehende Höhe (etwa 5 m) betrachtet die Gemeinde unter städtebaulichen und landschaftsbildbezogenen Aspekten als nicht wünschenswert.

## 5.5 Verkehrserschließung

### Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine zentrale Zufahrt von der L 190, voraussichtlich mittels Linksabbiegerspur, vgl. Anlage 2: Verkehrsuntersuchung ist beauftragt. Der hier vorliegende Vorentwurf berücksichtigt eine Linksabbiegerspur bzw. einen entsprechenden Flächenbedarf. Es sei ausdrücklich betont, dass dahinter kein verkehrlicher Entwurf steht, so dass diese Flächenfestsetzung sich sicher noch ändern wird.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung müssen noch Aussagen getroffen werden zum Umgang mit dem südlich gelegenen Gemeindeweg („Am Schmorsberg“) sowie hinsichtlich der nördlich gelegenen Grundstückerschließung zur Heerstraße 48, jeweils in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Land Niedersachsen) und den Betroffenen. Zu berücksichtigen ist dabei der landwirtschaftliche Verkehr auf der Straße Am Schmorsberg, dessen Verbindung sicherzustellen ist. Insofern ist die Untersuchung dazu zu ergänzen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt im weiteren Verfahrensverlauf 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 wäre unabhängig davon sinnvoll.

Generell bedarf es im Verfahren zum Belang der Fuß-/Radwegverbindung noch intensiver weiterer Überlegungen - und Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger.

### 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 vorläufig und wird sich in Abhängigkeit vom Straßenausbauentwurf und ins-

besondere der Frage von straßenbegleitenden Versickerungsmulden ggf. noch ändern. Insofern wird zum jetzigen Zeitpunkt hierzu auf weitere Ausführungen verzichtet.

## **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. Nähere Aussagen dazu werden zur Entwurfsfassung ergänzt. Ein Bodengutachten dazu liegt vor, siehe Anlage 4, auf dessen Grundlage ein Fachbüro ein Konzept zur Regenwasserableitung ausarbeiten wird.

### **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 einzelner Stichstraßen sind Müllsammelstellen vorzusehen. Dies erfolgt im Verfahrensverlauf bei sich konkretisierender Ausbauplanung.

Die sonstige Versorgung und Entsorgung muss über den Ausbau vorhandener Netze erfolgen. Die Entwurfsfassung wird hierzu nähere Aussagen enthalten.

## **5.7 Grünordnung, Kompensation, Artenschutz, Klima**

### Kompensation:

Zur vorläufigen Bilanzierung siehe Umweltbericht, Abschnitt 7.9. Hierzu erfolgt dann zur Entwurfsfassung an dieser Stelle eine Konkretisierung.

### 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.

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

Auf die Ausführungen im Umweltbericht und die vorstehende Bilanzierung von Eingriff / Ausgleich wird verwiesen. Konkretisierende Regelungen erfolgen im Verfahrensverlauf.

### 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 geplante 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.<sup>3</sup>

### 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-Wärmegezet – 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**

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 sowie zum anderen die Ausweisung eines Brand-

<sup>3</sup> Abia, Neustadt (a. Rbge.) 2017: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des geplanten Baugebietes „Am Schmorsberg“ in Hodenhagen

schutzstreifens in Anlehnung an die Verfügung der seinerzeitigen Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972 „Feuerschutzstreifen an Siedlungen“.

Die Tiefe des Brandschutzstreifens sollte demnach 25 m betragen und, ausgehend vom Waldrand, zunächst einen 5 m breiten Randweg aufweisen, worauf eine Rasenfläche, frei von Bäumen und Sträuchern folgen soll. Erst danach wird eine Einzäunung zugelassen. Die Bebauung muss mind. 25 m Abstand zum Waldrand einhalten.

Diesen Anforderungen genügt die Planung in Richtung Norden und Osten. Ein hinreichend breiter Fahrweg ist bereits vorhanden. Daran schließt sich jeweils eine offene Grünfläche an. Erst nach 12 m, gemessen vom Waldrand (Parzellengrenze) beginnt das Baugebiet WA. Die Baugrenze liegt nicht 25 m vom Waldrand entfernt, sondern 30 m. Damit werden die Mindestabstandsvorgaben hinsichtlich der Gefahr umstürzender Bäume eingehalten.

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: Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen alten, gewachsenen Waldrand, der in Hinblick auf die vorherrschenden Hauptwindrichtungen günstig gegenüber dem Plangebiet exponiert ist: Die Lagebedingungen lassen eine Gefahr von Windbruch oder gar umstürzender Bäume in Richtung des Plangebietes sehr unwahrscheinlich erscheinen. 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 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 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.

**Abbildung 9: Östlicher Waldrand**



Letztendlich sei darauf hingewiesen, dass es sich um Kiefernwald handelt, abgesehen vom unmittelbaren Randstreifen, der mit Laubgehölzen durchmischt ist: Durch eine Umwandlung des Waldrandes in einen Laub-/Mischwald (etwa auf 10 bis 15 m Tiefe) könnte - soweit erforderlich - den Belangen der Gefahrenabwehr weiter entgegengekommen werden (und ggf. auch eine bilanziell anrechenbare Aufwertung erzielt werden). Das Erfordernis hierfür erkennt die Gemeinde aktuell jedoch nicht.

Für die nordwestliche Ecke gilt: Nördlich des plangebietsbegrenzenden Waldweges liegt das 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 gelichteten Bestandswaldflächen sind aus Sicht der Gemeinde hinreichende Begründung, dort eine bauliche Annäherung bis auf 25 m an den bestehenden Waldrand vorzunehmen und auf den Ansatz des Mindestabstandes von 30 m zu verzichten. Auch hier gilt analog vorgenannter Ausführungen, dass ggf. ein weiterer Umbau des Waldrandes den Belangen der Gefahrenabwehr weiter entgegenkommen könnte. Der Umgang mit dem Waldrand im nordwestlichen Bereich ist im Verfahrensverlauf mit den zuständigen Stellen zu erörtern.

**Abbildung 10: Nördlicher Waldrand**



**Abbildung 11: Gehölzinsel im Süden**



Für den verinselten Gehölzbestand im Süden gilt: Der Bereich ist weniger als 2.000 m<sup>2</sup> groß und vergleichsweise stark durchlichtet, vgl. Abb. 11. Der Bereich wird im Westen unmittelbar von der L 190 begrenzt, im Süden von der Gemeindestraße Am Schmorsberg und ansonsten von Ackerfläche. Die Gemeinde Hodenhagen erkennt angesichts der Biotopausprägung des südlich der Straße Am Schmorsberg gelegenen LSG auch keinen funktionalen Zusam-

menhang beider Bereiche. Aus Sicht der Gemeinde stellt sich im angesprochenen Bereich, Flurstück 53, aufgrund der genannten Rahmenbedingungen kein walddtypisches Binnenklima ein – die Gemeinde betrachtet die angesprochene Gehölzfläche nicht als Wald im Sinne des NWaldLG.

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 unter Bezug auf die voraussichtlich erforderliche Linksabbiegerspur unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen zur Folge, die die Entwicklung des Standorts fraglich erscheinen machen.

## 6 Städtebauliche Werte

Öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Baugebietes, hier: L 190 (alt)	5.800 m <sup>2</sup>	-
Waldrandweg (alt)	3.400 m <sup>2</sup>	-
Allgemeines Wohngebiet (WA)	42.800 m <sup>2</sup>	73,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen im Baugebiet	8.600 m <sup>2</sup>	14,8 %
öffentliche Grünflächen (diverse)	6.900 m <sup>2</sup>	11,8 %
<b>Summe Plangebiet, ohne L 190 und Waldweg</b>	<b>58.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Summe Plangebiet, gesamt</b>	<b>67.500 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

## **Teil B:**

### **7 Umweltbericht**

Zu diesem Vorentwurf übernimmt der vorliegende Bebauungsplan die Inhalte des Umweltberichtes zum Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans, da sich noch keine darüber hinausgehenden neuen Erkenntnisse ergeben haben.

#### **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 Außenbereich gem. § 35 dargestellt (Fläche für die Landwirtschaft). 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 Wohngebiet (WR / 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.

Aussagen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser liegen noch nicht vor.

Die Erschließung erfolgt von der L 190, voraussichtlich 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 12: Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Plangebietes LSG HK 00014 „Kreuzförtsbach“<sup>4</sup>**



#### 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.

Diesbezüglich sind im Verfahrensverlauf Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde und dem NLWKN erforderlich.

<sup>4</sup> <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5846732.86&Y=539132.81&zoom=11&catalogNodes=&layers=LandschaftsschutzgebieteLSG>

## 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 Gemeinde Hodenhagen betrachtet auch den verinselten Gehölzbestand im Süden nicht als Wald. Die gegenüber den Waldrändern entlang der übrigen Gebietsgrenzen einzuhaltenen Abstände werden berücksichtigt.

Abbildung 13: Verlauf vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet<sup>5</sup>



## 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 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.

<sup>5</sup> [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Hydrologie&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5846732.86&Y=539132.81&zom=11&catalogNodes=&layers=vorlaeufiggesicherteUESG\\_NDS](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Hydrologie&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5846732.86&Y=539132.81&zom=11&catalogNodes=&layers=vorlaeufiggesicherteUESG_NDS)

### Landschaftsplan

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

## **7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Änderungsbereiches 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 Änderungsbereiches 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 den Änderungsbereich 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 Wohnbaufläche 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“ wird zur Entwurfsfassung ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

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

#### Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden zur Entwurfsfassung in die Begründung mit eingearbeitet. Es ist von Auflagen zum Schallschutz auszugehen (aktiv und passiv).

### **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 Änderungsbereich 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. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von schutzwürdigen Böden.<sup>6</sup>

Altlablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt.<sup>7</sup> Es ist dennoch voraussichtlich eine nähere Untersuchung des Belangs Kampfmittel erforderlich.

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bewertung:

Im 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.

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

<sup>6</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>7</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altslasten

Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich des Änderungsbereiches ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

### **Schutzgut Wasser**

Beschreibung:

Im Änderungsbereich 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, Abb. 13.

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 Oberflächenwassers werden zur Entwurfsfassung nähere Angaben getroffen. Die Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes betrachtet die Gemeinde als nachrangig, da die L 190 tatsächlich die Grenze darstellt bzw. künftig der Lärmschutzwall hier maßgebend sein wird.

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 Darstellung als Wohnbaufläche, 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 Änderungsbereich 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. Der Änderungsbe- reich wird durch die umliegenden Waldbestände vollständig „ingerahmt“, so dass weitläufige Blickbeziehungen von der freien Landschaft auf das zukünftige Baugebiet nicht möglich sind (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingrünung des Gebietes zur L 190 „Heerstraße“ festgesetzt und konkretisiert.

### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, ist für die Land- schaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

## **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### Beschreibung:

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Geltungsbereich oder der näheren Umge- bung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszu- schließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

### Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlos- sen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

### Ergebnis:

Im Geltungsbereich besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bo- denfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungs- pflicht“, § 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 zueinan- der. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

### Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter be- schriebenen 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 rechnen. 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 noch 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 Wohnbauflächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen.
- ee.) Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist im Verfahrensverlauf anhand der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse näher zu betrachten. Die festgesetzte Nutzung lässt aber keine besonderen Auswirkungen erwarten.
- ff.) Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind lediglich kleinflächig Bereiche von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten betroffen. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sind noch näher zu prüfen.
- gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) scheinen angesichts der geplanten emissionsarmen Nutzung vernachlässigbar.
- hh.) Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der hier zulässigen Nutzungen lässt keine erheblichen Auswirkungen erwarten.

Im Verfahrensverlauf erfolgt eine Konkretisierung einzelner Punkte.

## 7.7 Artenschutzrechtliche 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 geplante 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.<sup>8</sup>

## **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.

Darüber hinaus wird im Verfahrensverlauf die Regenwasserbewirtschaftung näher geregelt.

## **7.9 Bilanzierung**

Die folgende erste überschlägige Bilanzierung beschränkt sich auf die Betrachtung des Baugebietes WA inkl. der baugebietsinternen Planstraßen und Grünflächen. Betrachtet wird somit eine Fläche von 58.300 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Abia, Neustadt (a. Rbge.) 2017: „Untersuchung der Brutvögel im Rahmen des geplanten Baugebietes „Am Schmorsberg“ in Hodenhagen

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

Bio- toptyp	Fläche	Wertstufe nach Städtetagsmodell	Flächenwert
Sandacker (AS)	54.300 m <sup>2</sup>	1	54.300 Punkte
Grünland (GI), Flst. 51	4.000 m <sup>2</sup>	2	8.000 Punkte
Summe	58.300 m <sup>2</sup>		62.300 Punkte

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

Bio- toptyp	Fläche	Wertstufe nach Städtetagsmodell	Flächenwert
Versiegelung* WR /WA 1	4.020 m <sup>2</sup>	0	0 Punkte
Versiegelung* WR / WA 2	10.730 m <sup>2</sup>	0	0 Punkte
Versiegelung* WR / WA 3	Ca. 4.220 m <sup>2</sup>	0	0 Punkte
Pflanzstreifen, privat	(1.800 m <sup>2</sup> )	3	5.400 Punkte
Restflächen auf den Grundstücken (Rasenein- saat, Gärten etc.)	23.830 m <sup>2</sup>	1	23.830 Punkte
Verkehrsfläche, versie- gelt, 75%	6.450 m <sup>2</sup>	0	0 Punkte
Verkehrsfläche, unversie- gelt, 25%	2.150 m <sup>2</sup>	1	2.150 Punkte
Grünfläche Wall	2.670 m <sup>2</sup>	0	0 Punkte
Abstandsgrünstreifen	2.570 m <sup>2</sup>	1,5	3.855 Punkte
Spielfläche Südost	1.000 m <sup>2</sup>	1	1.000 Punkte
Pflanzfläche Südost	760 m <sup>2</sup>	2,5	1.875 Punkte
Einzelbäume, pr. und öff.	80 Stck a 10 m <sup>2</sup> = (800 m <sup>2</sup> )	2	1.600 Punkte
Summe, ca.	58.300 m <sup>2</sup>		39.710 Punkte

\*Die Versiegelung der Baugebiete wurde unter Berücksichtigung einer 50%en Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO ermittelt.

Vorläufige überschlägige Differenz Vorher / Nachher Wohngebiet: ca. 22.600 Punkte gemäß Städtetag.

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

## 7.10 Kompensation

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zur Entwurfsfassung benannt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass sich die Gemeinde bzw. der Erschließungsträger geeigneter Maßnahmen aus einem entsprechenden Fond bzw. einer Stiftung bedienen.

## 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 dieser Ansicht nicht gegeben. Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm der angrenzenden L 190 „Heerstraße“ befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Zur Entwurfsfassung werden die Ergebnisse in die Begründung aufgenommen.

## 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:

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, Abb. 13. Dies betrachtet die Gemeinde jedoch als nachrangig, da die L 190 tatsächlich die Grenze darstellt bzw. künftig der Lärm-schutzwall hier maßgebend sein wird.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung 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.

### 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. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden über entsprechende Festsetzungen (Baugrenzen / Grünflächen / Brandschutzstreifen) die erforderlichen Abstände zur Gefahrenabwehr und zum Brandschutz eingehalten.

Aussagen zur Kompensation werden zur Entwurfsfassung ergänzt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gehen rd. 50.000 m<sup>2</sup> Ackerflächen mit der Wertstufe 1 verloren und diese müssen entsprechend kompensiert werden.

Nähere Regelungen dazu folgen.

### 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 Niedersachsen (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

## Teil C:

# 8 Abwägung und Beschlussfassung

## Abwägung

NN

## Beschlussfassung

NN

---

H&P, Laatzen, August 2019