

Gemeinde Lindwedel
Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 12
„Ibsinger Weg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

URSCHRIFT

Verfahrensstand: 17. Juli 2007
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB,

Im Auftrag:



Horstmann & Partner GbR,
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und der Umgebung.....	1
1.2	Allgemeine Ziele der Planung.....	1
1.3	Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten.....	2
1.4	Raumordnung.....	3
1.5	Flächennutzungsplanung.....	3
1.6	Änderung anderer Pläne.....	3
1.7	Belange benachbarter Gemeinden.....	3
1.8	Belange des Waldes.....	3
2	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen.....	3
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2	Regelungen für den Wasserhaushalt.....	5
2.3	Ver- und Entsorgung.....	5
2.4	Allgemeine Hinweise.....	6
2.5	Örtliche Bauvorschriften.....	6
3	Spielplatznachweis.....	7
4	Immissionsschutz.....	7
5	Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.....	7
5.1	Grundlagen.....	7
5.2	Eingriffsminderung.....	8
5.3	Eingriffsquantifizierung.....	8
5.4	Kompensation.....	9
6	Umweltbericht.....	10
6.1	Einleitung, Rahmenbedingungen.....	10
6.2	Ziele und Inhalte des Bauleitplanes.....	10
6.3	Bestandssituation.....	10
6.4	Zu erwartende Auswirkungen.....	11
6.5	Vermeidung, Minderung, Kompensation, Überwachung.....	12
6.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	12
7	Verfahren / Beschluss der Begründung.....	13

Anlage 1 Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan Nr. 12 „Ibsinger Weg“, Gemeinde Lindwedel,
Planungsgruppe Landespflege, Hannover, Februar 2006

Anlage 2 Städtebaulicher Vertrag zur externen Kompensation, Entwurf.

Anlage 3 Parzellierungsplan (unverbindlich)

1 Einleitung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit dem Titel „Ibsinger Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften am 23.06.2004 beschlossen.

Es war erwogen worden, diesen Bebauungsplan als sog. „vorzeitigen Bebauungsplan“ nach § 8 (4) BauGB dem Landkreis Soltau-Fallingb. zur Genehmigung vorzulegen, da er schon einen fortgeschrittenen Verfahrensstand hatte.

Mittlerweile wurde zwischen dem Landkreis Soltau-Fallingb. und der Gemeinde / Samtgemeinde Übereinstimmung erzielt, dass es aus Gründen der Verfahrenssicherheit angebracht ist, das Bebauungsplanverfahren nach neuem Baurecht (BauGB 2004), mit integrierter Umweltprüfung, durchzuführen. Es wird daher erneut in das Bebauungsplanverfahren eingestiegen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Siedlung Adolfsglück in der Gemeinde Lindwedel an der 2004 neu ausgebauten Straße „Ibsinger Weg“.

Mit der Bearbeitung / Betreuung dieses Verfahrens ist die Horstmann & Partner GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt worden.

Rechtsgrundlage für das Verfahren ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Der Umweltbericht befindet sich als gesonderter Abschnitt am Ende dieser Begründung.

1.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und der Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Lindwedel folgende Flurstücke: 11/5, 11/7 sowie den östlichen Bereich des Flurstücks 11/6 (ehemaliges Schachtgelände Adolfsglück). Damit hat der Geltungsbereich eine Größe von ca. 2,3 ha.

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die vorhandene Straße „Ibsinger Weg“ östlich derer befindet sich Wohnbebauung. Im Süden befindet sich die Straße Speckendamm, südlicher derer grenzt der Abraumberg (Kalihalde) an. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich das ehemalige Schachtgelände Adolfsglücks, südwestlich grenzt ein Kiefernwald an. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Grindau.

1.2 Allgemeine Ziele der Planung

Mit dem Rückgang des Bergbaus konnten zunehmend Wohngebiete in das gewachsene Siedlungsbild Adolfsglücks eingebunden werden.

Aufgrund seiner Lage im südlichen Teil des Samtgemeindegebietes und damit seiner Nähe zu Hannover weist die Gemeinde Lindwedel eine vergleichsweise hohe Attraktivität für Wohnbauland auf. Hiervon profitiert, wenn auch in geringerem Maße, auch der Ortsteil Adolfsglück. Es sei betont, dass die Planung somit nicht nur dem Eigenbedarf dient, sondern dass ein Zuzug durchaus gewünscht ist, um Adolfsglück strukturell zu stärken – so wie in anderen Ortsteilen Lindwedels schon geschehen.

Dem wurde die Gemeinde in der Vergangenheit durch die Ausweisung von Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand gerecht (B-Plan Nr. 11), welcher weitestgehend bebaut ist.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 12 setzt die Gemeinde Lindwedel diese Entwicklung fort. Daher soll nunmehr ein neues Baugebiet eröffnet werden. Die Gemeinde Lindwedel möchte damit nicht nur die vorhandenen Erschließungsstrukturen (äußere verkehrliche Erschließung, problemlose infrastrukturelle Erschließung) nutzen, sondern auch – im Sinne einer Schonung des unbebauten Außenbereichs - die Umnutzung eines ehemaligen Industriestandortes vorantreiben.

Vorgesehen sind ca. 18 Wohnbaugrundstücke, um die mittelfristige Nachfrage befriedigen zu können, vgl. Anlage 3 (Parzellierungsplan).

1.3 Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung in Stichworten

Ziele und Zwecke:

- Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich von Adolfsglück.
- Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur durch Nutzbarmachung eines industriellen Altstandortes.
- Arrondierung der Ortslage und Schaffung von kurzfristig verfügbarem Wohnbauland.
- Berücksichtigung örtlicher Rahmenbedingungen, insb. der Lage des ehem. Abbauschachtes sowie naturräumlicher Gegebenheiten.

Auswirkungen:

- Sicherung und Weiterentwicklung von Lindwedel bzw. Adolfsglück als Wohnstandort.
- Zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Ibsinger Weg.
- Außenbereichsschonende Entwicklung.
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen:

Der ehemalige Abbauschacht befindet sich auf dem Messtischblatt Nr. 3323 und hat die Koordinaten Rechtswert 35 44 718 und Hochwert 58 30 684. Er ist ordnungsgemäß verfüllt und mit einer Betonschachtabdeckung versehen worden. Dieser Bereich liegt im zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Die Bauverbotszone beträgt 25 m. Der Bereich wird im Bebauungsplan nicht als Wohnbauland ausgewiesen, sondern als öffentliche Grünfläche bzw. Straße überplant. Da die vorgesehenen Grundstücke alle von der vorhandenen Straße „Ibsinger Weg“ bzw. der festgesetzten Straße im Bereich des ehem. Abbauschachtes erschlossen werden, drängen sich wesentlich unterscheidende Lösungen nicht auf und werden nicht weiter verfolgt.

1.4 Raumordnung

Der Bebauungsplan Nr. 12 wird nach Abschluss der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aus diesem entwickelt sein und ist insofern mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Auf eine erneute Darlegung an dieser Stelle wird verzichtet.

1.5 Flächennutzungsplanung

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 12 eine Wohnbaufläche vor. Sie wurde am 16.07.2007 beschlossen und anschließend zur Genehmigung eingereicht.

Auf eine Beifügung der 23. Flächennutzungsplanänderung als Anlage zu dieser Begründung wird daher verzichtet.

1.6 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung oder Anpassung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

1.7 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

1.8 Belange des Waldes

Im Südwesten grenzt ein Kiefernwald an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12. Im Zuge der externen Kompensation wurde ursprünglich ein Umbau des Waldes hin zu einem Laub-Mischwald erwogen. Hiervon wurde mittlerweile Abstand genommen, weil der Wald bereits einen recht hohen Laubanteil aufweist. Es wird ein Abstand von 25 m mit Hauptgebäuden eingehalten.

Des weiteren wird im Geltungsbereich selbst, vornehmlich im südlichen Teil, Wald durch diese Planung in Anspruch genommen, insgesamt ca. 7.300 m². Es handelt sich um Birkenpionierwald mit teilweise höheren Eichen- und Kiefernanteilen, vgl. Biotoptypenkartierung. Der hierdurch erwachsende Ausgleichsanspruch ist Gegenstand der Untersuchungen zum Eingriff, siehe Anlage 1, und wird in der externen Kompensation berücksichtigt.

2 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete,
- Öffentliche Grünflächen,
- Verkehrsflächen,

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Baumpflanzungen.

1. Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

Zulässig sind sämtliche Nutzungsarten nach § 4 (2) und (3) BauNVO mit Ausnahme von Tankstellen. Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da sie einen hohen Zielverkehr generieren den die Gemeinde an dieser Stelle vermeiden möchte.

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung östlich des Geltungsbereiches sowie am Waldrand.

Ebenfalls analog der östlich vorhandenen Bebauung wird eine Eingeschossigkeit und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, ergänzt durch die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheit pro Haus. Hierdurch soll ein dörflich aufgelockertes Erscheinungsbild gesichert und eine Unmaßstäblichkeit der Bebauung verhindert werden.

Für die Flurstücke 11/5 und 11/7 wird aufgrund vorhandener Bebauung eine GRZ von 0,4 sowie eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, dies spiegelt teilweise den Status Quo wieder.

Auf die örtlichen Bauvorschriften wird gesondert eingegangen.

2. Öffentliche Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

In der Mitte der Ringschließung wird aufgrund bergbaubehördlicher Auflagen einen öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als Fläche für multifunktionale nachbarschaftliche Nutzungen dienen kann.

3. Verkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Haupterschließung erfolgt von der bestehenden Straße „Ibsinger Weg“ welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Für die westlichen Grundstücke erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße die an die Straße „Ibsinger Weg“ angeschlossen ist. Es wird eine 7,00 m breite Straßenfläche festgesetzt innerhalb derer neben einer als Mischfläche ausgebildeten Fahrbahn ausreichend Platz für begrünte Seitenräume (u.a. mit Mulden zur Versickerung anfallenden Fahrbahnwassers) bleibt.

Um die Verkehrsregelung für Verkehrsteilnehmer eindeutig erkennbar zu machen, wird die Ringschließungsstraße vom Ibsinger Weg durch eine 5zeilige Muldenrinne getrennt und zusätzlich ein Keil mit 7 cm Aufpflasterung in Granitsteinen vorgesehen, um eine eindeutige Rechts vor Links Regelung an zwei „Trompetenzufahrten“ auf einer Länge von ca. 35 – 40 m gewährleisten zu können.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Entlang der Westkante des Geltungsbereichs werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

5. Baumpflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a) BauGB

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche in der Mitte der Ringstraße, sind insgesamt acht Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Regelungen für den Wasserhaushalt

Das Verfahren sieht eine örtliche Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser vor.

Allgemein gelten folgende Anforderungen:

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann im unbefestigten Seitenstreifen bzw. anzulegenden Sickermulden z.B. als Rohrversickerung abgeführt werden. Grundlage der Bemessung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138, Stand 2002. Bei der Ermittlung des nutzbaren Speichervolumens von Versickerungsmulden ist ein fünfzehnminütiges Regenereignis mit der Häufigkeit $n = 0,2$ anzusetzen. Die Einleitung von Oberflächenwasser über Mulden in den Untergrund ist unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen erlaubnisfrei.

Eventuell notwendige Notüberläufe sind so anzulegen, dass sie erst bei Überschreitung des nach A 138 ermittelten Speichervolumens erreicht werden.

Die Einleitung in den Untergrund über ein Mulden-Rigolen-System ist erlaubnispflichtig.

Die vorgesehene Form der Regenwasserentsorgung bringt neben der ökologisch positiven Bilanz einen finanziellen Einsparungseffekt mit sich, da zusätzliche bauliche Aufwendungen für den Bau einer Regenwasserkanalisationsleitung entfallen können.

Weitere Regelungen bleiben der gemeindlichen Ausbauplanung vorbehalten.

2.3 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Schwarmstedt. Adolfsglück ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Ein Schmutzwasserkanal ist im „Ibsinger Weg“ vorhanden, so dass die neu zu erstellende Schmutzwasserkanalisation in der Ringstraße an diesen angeschlossen werden kann.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Nordhannover, Burgwedel gewährleistet, welcher eine Leitungen unter dem „Ibsinger Weg“ betreibt. Die Wasserversorgung der neuen Erschließungsstraße wird durch eine neu zu verlegende Ringleitung sichergestellt.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung ist über die Avacon AG durch Netzerweiterung möglich. Das Kommunikationsnetz der Telekom AG ist durch Netzerweiterung möglich. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die Abfallentsorgung ist durch den Landkreis Soltau-Fallingb. gewährleistet.

Brandschutz:

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.

Erforderlich ist eine Menge von mind. 1600 l/min über mindestens 3 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung.

2.4 Allgemeine Hinweise

Hinweis I

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wassergewinnungsgebietes Fuhrberg/Berkhof/Elze der Stadtwerke Hannover AG.

Die Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet ist zu beachten.

Die Wasserentnahme bedingt vermutlich den niedrigen Grundwasserstand in diesem Gebiet.

Sollten die Stadtwerke Hannover AG aus ökologischen oder technischen Gründen vorübergehend oder auf Dauer die Wasserentnahme reduzieren oder aufgeben, ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen, der u.U. für Gebäudeunterkellerungen relevant werden kann.

Durch nähere Untersuchungen ist das Risiko für Bauwillige vermeidbar.

Hinweis Nr. II macht ohne konkreten Anlass auf allgemeine Anforderungen des betroffenen Fachbereichs des Landkreises Soltau-Fallingb. aufmerksam.

Nr. III weist auf mögliche Bodenverunreinigungen hin, da es sich hier um einen industriellen Altstandort handelt, bei dem in der Vornutzung Schadstoffe in den Boden eingetragen wurden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in einen Teilbereich des ehemaligen Betriebsgeländes „Kaliwerk Hope/Adolfsglück“ ist mit entsprechenden anthropogenen Verunreinigungen zu rechnen.

Der ehemalige Abbauschacht ist ordnungsgemäß verfüllt und mit einer Betonschachtabdeckung versehen worden, so dass nach Durchführung einer Abschlussbefahrung am 22.06.2004 nach Einschätzung des zuständigen Landesbergamtes Clausthal-Zellerfeld, Außenstelle Celle, „von der ehemaligen Bergbaufläche [...] nach allgemeiner Erfahrung keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung auszugehen ist“.

Dennoch wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Lindwedel wegen eventueller Altlasten keine Gewähr übernimmt.

2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu die neue Bebauung der vorhandenen anzupassen.

Generell soll sowohl ein harmonisches, ortsangepasstes Gesamterscheinungsbild des Baugebietes, wie auch dessen Einfügung in die umgebende Landschaft gesichert werden.

Allgemein sollen ländlich-typische Bauformen und Materialien Verwendung finden. Gleichzeitig soll dem Bestreben nach modernen Bauformen (hier der Verwendung von Solarelementen, Gründächern) nachgekommen werden.

3 Spielplatznachweis

Nach § 2 (2) SpielplatzG müssen in Allgemeinen Wohngebieten Spielplätze für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren angelegt werden.

Die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder nach § 2 (2) SpielplatzG ist aufgrund der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 900 m² nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch das Spiel- und Bewegungsbedürfnis von Kleinkindern auf den Grundstücken erfüllt werden kann.

Da sich der nächste Kinderspielplatz mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m² in ca. 300 m vom nördlichsten Baugrundstück befindet (Flst. 2/19), muss im Bebauungsplan Nr. 12 „Ibsinger Weg“ kein eigener Spielplatz ausgewiesen werden.

4 Immissionsschutz

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Lagerplatz mit Altreifen, Fenster/Steine/Altfahrzeugen/Metalteilen.

Der Lagerplatz hat Bestandsschutz wie auch die Gebäude in der unmittelbaren Nachbarschaft ca. 20 – 40 m Entfernung. Es findet bisher kein reger Transportverkehr (geschätzt ca. 2 – 3 Fahrzeuge im Durchschnitt pro Tag aufs Jahr verteilt) statt. Es ist keine Konfliktsituation festzustellen.

5 Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Zum Bebauungsplan Nr. 12 liegt eine Eingriffsbeurteilung der Planungsgruppe Landespflege, Hannover, vom Februar 2006 vor. Diese ist als Anlage 1 dieser Begründung angehängt. Zur Entwurfsfassung wurden Anregungen und Hinweise zur Eingriffsbeurteilung vorgebracht, in deren Folge die Vorschläge zur externen Kompensation modifiziert wurde, vgl. ausführlicher Abschnitt 7 dieser Begründung. Die Eingriffsbeurteilung selbst wurde nicht weiter angepasst und dient insofern vornehmlich der Grundlagenermittlung.

Basis der Eingriffsbeurteilung ist eine Erhebung der maßgeblichen Biotoptypen vor Ort. Auf Grundlage der Eingriffsbeurteilung wurde ein städtebaulicher Vertrag vorbereitet, der deren Umsetzung konkretisiert, vgl. Anlage 2 zur Begründung. Hierbei fanden o.g. Anregungen und Hinweise Eingang. Auf die Aussagen des städtebaulichen Vertrages wird folgend Bezug genommen. Dabei wurde der städtebauliche Vertrag bereits zur Entwurfsfassung auf die ursprünglich enthaltene Alternative 2 reduziert. Die vormalige Alternative 1 wurde gestrichen, da der landschaftsökologische Wert der darin enthaltenen Maßnahmen nicht gesichert war. Zum Satzungsbeschluss fand nunmehr eine nochmalige Anpassung statt, um den forstlichen belangen besser gerecht zu werden.

5.1 Grundlagen

Mit Datum vom Februar 2006 hat die Planungsgruppe Landespflege, Hannover, eine „Eingriffsbeurteilung“ zum Bebauungsplan Nr. 12 „Ibsinger Weg“ vorgelegt.

In dieser gutachterlichen Stellungnahme wurde der Eingriff in Natur und Landschaft beurteilt und der Kompensationsbedarf abgeschätzt. Zusätzlich sollten geeignete Kompensationsmaßnahmen einschließlich der anfallenden Kosten bestimmt werden.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst ca. 2 ha Brachland als Eingriffsbereich. Die bereits vorhandene, aus der Zeit der Kaligewinnung stammende, Einzelhausbebauung im Norden des Änderungsbereichs kann von den Betrachtungen ausgenommen werden.

Im nördlichen und südlichen sowie im westlichen Teil des Änderungsbereichs finden sich unterschiedlich alte Pionierwaldbestände, überwiegend licht, mit Ruderalvegetation am Boden, vorwiegend Sandbirke, aber auch Eichen und Kiefern.

Der Großteil des Änderungsbereichs ist als Ruderalflur trockenwarmer und mittlerer Standorte anzusprechen, teilweise verbuscht. Angrenzend an das ehemalige Magazin- und Verwaltungsgebäude findet sich eine teilversiegelte Fläche.

In der Wertigkeit überwiegen Biotop der Wertstufe II (gemäß Breuer).

Der Boden ist im gesamten Bereich anthropogen verändert, da unter Berücksichtigung des bekannten Gebäudebestandes das gesamte Plangebiet (sowie Flächen westlich darüber hinaus) Betriebsgelände war und nahezu flächendeckend durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen war. Ansonsten ist das Bodensubstrat sandig und trocken bis frisch, ohne Nässtandorte.

Der Boden ist als von allgemeiner bis geringer Bedeutung anzusprechen.

Achtung: Es sei darauf hingewiesen, dass das landschaftökologische Gutachten sich an dem lediglich 3-stufigen Bewertungsmodell von Breuer aus 1994 orientiert. Seit 2002 wird in der Regel das modifizierte 5-stufige Breuer-Modell verwendet, in dem zudem die Ausgleichserfordernisse für das Schutzgut Boden überarbeitet wurden (strengere Handhabung). Es kann jedoch in diesem Fall auf eine Anpassung der Beurteilung und eine Neuberechnung des Bedarfs verzichtet werden, weil bei der Ermittlung des externen Kompensationsbedarf die im Geltungsbereich vorgenommenen Maßnahmen, hier Pflanzstreifen an der Westkante, nicht mindernd mit angerechnet wurden. In der Gesamtbilanzierung gleicht sich dieses in etwa aus, wenn nicht rechnerisch, dann zumindest inhaltlich.

5.2 Eingriffsminderung

Die gesamte Bebauungsstruktur des Bebauungsplanes Nr. 12 ist eingriffsschonend ausgelegt. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Gemeindestraße Ibsinger Weg. Es ist allgemein lediglich eine Bebauungstiefe vorgesehen, wobei im mittleren Teil der Örtlichkeit Rechnung getragen wird, indem der ehemalige Schacht von Bebauung freigehalten wird.

Die geplante Bebauung beschränkt sich auf die ehemaligen Betriebsflächen am Ibsinger Weg. Die weiter westlich gelegenen Waldflächen und Freibereiche (mittlerweile mit ruderalen Strukturen bewachsen) werden von der geplanten Bebauung ausgenommen, so dass sich diese Flächen naturräumlich weiter entwickeln können.

Auf privaten Flächen ist die grundstücksbezogene Versickerung von anfallendem Regenwasser vorgesehen, analog bei öffentlichen Flächen. Die zulässige Versiegelung wird über eine niedrige Grundflächenzahl von höchstens GRZ 0,30 auf ein Mindestmaß beschränkt.

5.3 Eingriffsquantifizierung

Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die maximale Gesamtversiegelung ca. 60% des Eingriffsbereichs, ca. 20.000 m², betreffen wird. Hieraus ist der Kompensationsbedarf für den Boden zu ermitteln, wobei die Vorbelastungen zu berücksichtigen sind.

In Hinblick auf die Biotoptypen gilt, dass die künftige Nutzung mit Einzelhausbebauung und Haus- oder Ziergärten eine geringere Wertigkeit als die Sukzessionsflächen aufweisen wird. Der Unterschied kann jedoch z.B. auf einer Ackerfläche ausgeglichen werden, indem dort eine Brache entwickelt wird.

Die übrigen Schutzgüter können vernachlässigt werden.

5.4 Kompensation

Im Geltungsbereich werden zur Kompensation vorgesehen: Es sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroße werdende standortheimische Laubbäume, Stammdurchmesser 8/12 (Hochstämme), gemäß Pflanzliste bis zur Bezugsfertigkeit des Hauses zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB, wobei Abgänge zu ersetzen sind.

Im westlichen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form eines zehn Meter breiten Pflanzstreifens vorgesehen.

Weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, siehe Anlage 2 zu dieser Begründung.

Es wurde ein Kompensationsbedarf von ca. 1,64 ha Aufwertungsfläche ermittelt. Dabei wurde auf Sandacker eine Sukzessionsentwicklung vorausgesetzt, die eine Wertsteigerung von 1,5 Wertstufen erwarten lässt (Brachestadien, Ruderalfluren, Pioniergehölze...Waldentwicklung). Das landschaftsökologische Gutachten gibt Pflanzen vor. Es sei darauf hingewiesen, dass der Landkreis Soltau-Fallingb. die vorgeschlagene „Populus tremula“ als nicht geeignet für den Standort ansieht.

Daneben wird der Abriss des ehemaligen Magazin- und Verwaltungsgebäudes, ca. 1.000 m², mit angerechnet.

Bezüglich des seitens der Forstbehörde angesprochenen Ersatzes für den Waldeingriff sei angeführt: Die Kompensation beschränkt sich künftig auf die ehemalige Alternative 2 des städtebaulichen Vertrags. Diesem Vorgehen wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde, Lk SFA, im Schreiben vom 20.03.2007 zugestimmt. Nachforderungen, sei es landschaftsökologischer oder forstlicher Art, wurden nicht erhoben. Die somit vorgesehene externe Ersatzmaßnahme umfasst die Aufwertung von 16.400 m² Ackerfläche, mithin das über Zweifache der Eingriffsfläche. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die angetroffenen Pionierwaldbestände weder einen hohen forstlichen Wert (Nutzfunktion) haben noch – angesichts des vorgeprägten Umfeldes und der Lagebedingungen – einen Wert für die Naherholung (Erholungsfunktion), insofern vornehmlich einen landschaftsökologischen Wert (Schutzfunktion) aufweisen.

Dennoch soll dem forstlichen Aspekt nunmehr Rechnung getragen werden, indem die zur Entwurfsfassung vorgesehenen Initialpflanzungen konkretisiert und auf ca. 1 ha an forstliche Anforderungen angepasst werden. Auf dieser Fläche vorgesehen sind „erweiterte“ Initialpflanzungen, deren Ziel langfristig die Waldentwicklung ist. Nähere Beschreibungen sind dem städtebaulichen Vertrag zu entnehmen.

Der - gutachterlich hergeleitete - Flächenansatz von 1,64 ha genügt dennoch nach Auffassung der Gemeinde Lindwedel, da – wie ausgeführt – wirtschaftliche Aspekte oder Erholungsaspekte nicht gesehen werden.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung, Rahmenbedingungen

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lindwedel hat in seiner Sitzung am 23.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ibsinger Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Zielsetzung des Verfahrens ist es, den Wohnbaulandbedarf im Ortsteil Adolfsglück zu befriedigen, indem an der neu angebauten Straße „Ibsinger Weg“ weitere ca. 18 Grundstücke realisiert werden.

Die hierfür erforderliche 23. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche Grundlage dieses Bebauungsplanverfahrens ist, ist vom Samtgemeinderat der Samtgemeinde Schwarmstedt in seiner Sitzung am 16.07.2007 beschlossen worden und anschließend zur Genehmigung eingereicht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt in der nach altem Planungsrecht erstellten Fassung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Bei dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,3 ha handelt es sich überwiegend um das ehemalige Betriebsgelände des Kaliwerks „Hope / Adolfsglück“. Der ehemalige Abbauschacht ist ordnungsgemäß verfüllt und mit einer Betonschachtabdeckung versehen worden. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan nicht als Wohnbauland ausgewiesen, sondern als öffentliche Grünfläche überplant.

Durch den Betreiber war eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen worden. Relevante Altlasten sind saniert worden. Das Landesbergamt Clausthal-Zellerfeld äußert die Einschätzung, dass „von der ehemaligen Bergbaufläche [...] nach allgemeiner Erfahrung keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht“.

6.2 Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Aufgrund seiner Lage im südlichen Teil des Samtgemeindegebietes und damit seiner Nähe zu Hannover weist die Gemeinde Lindwedel eine vergleichsweise hohe Attraktivität für Wohnbauland auf. Hiervon profitiert, wenn auch in geringerem Maße, auch der Ortsteil Adolfsglück.

Daher soll nunmehr ein neues Baugebiet eröffnet werden. Die Gemeinde Lindwedel möchte damit nicht nur die vorhandenen Erschließungsstrukturen (äußere verkehrliche Erschließung, problemlose infrastrukturelle Erschließung) nutzen, sondern auch – im Sinne einer Schonung des unbebauten Außenbereichs - die Umnutzung eines ehemaligen Industriestandortes vorantreiben.

Der Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet in ortstypischer Struktur vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, abgesehen von einem bebauten Grundstück mit einer GRZ von 0,4.

Es werden in Fortsetzung der Umgebung örtliche Bauvorschriften vorgesehen.

6.3 Bestandssituation

Europäische Schutzgebiete oder sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen, da von der Planung keine erheblichen Immissionen ausgehen oder auf die Planungsfläche einwirken. Hinsichtlich des im Norden angrenzenden metallverarbeitenden Betriebs gilt: Gemeinde wie Samtgemeinde sind der Auffassung, dass

keine über den vertraglichen Status-Quo hinausgehende Ausweitung des Betrieb oder der betrieblichen Aktivitäten zu erwarten ist, welche Auswirkungen auf die Wohnnutzung befürchten lässt.

Die geringfügige Verkehrszunahme auf den Erschließungsstraßen ist vernachlässigbar.

Letztendlich kann trotz erfolgter Altlasten-Sanierung des Areals nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Belastungen vorhanden sind. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird daher empfohlen, auf eine Grundwassernutzung komplett zu verzichten und Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen. Generell wird darauf hingewiesen, dass auch kleine Gartenbrunnen der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen sind.

Betreffs des Schutzgut Pflanzen werden Ruderalfluren angetroffen, gekennzeichnet durch Rainfarn, Gewöhnlichen Beifuß u.a. Tlws. sind Gehölze aufgekommen. Weiter finden sich Pionierwaldbestände, vorwiegend Sandbirke. Es überwiegen Biotope der Wertstufe II gemäß Breuer (1994).

Das Schutzgut Boden ist im gesamten Bereich anthropogen verändert und von geringer Bedeutung.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist unter Bezug auf die Altnutzung nicht von Relevanz. Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die Umgebung ein.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Die übrigen Schutzgüter haben keine erhebliche Bedeutung.

Relevant für die Beurteilung der Planungsauswirkungen sind vorrangig die bereichsweise vorhandenen Pionierwaldbestände sowie wertvolleren Ruderalfluren.

6.4 Zu erwartende Auswirkungen

Die Planung trägt zur Stabilisierung des Wohnstandortes Adolfsglück bei. Dabei wird die Erschließungsgunst des Ibsinger Weges genutzt. Der mit der Umsetzung der Planung verbundene vollständige Rückbau der ehemaligen Betriebsgebäude wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Immissionen sind nicht zu befürchten, weder von der Planung ausgehend noch auf diese einwirkend.

Die äußere Erschließung des Areals ist gesichert.

Unter Bezugnahme auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die maximale Gesamtversiegelung ca. 60% des Eingriffsbereichs, ca. 20.000 m², betreffen wird. Hieraus ist der Kompensationsbedarf für den Boden zu ermitteln, wobei die Vorbelastungen zu berücksichtigen sind.

In Hinblick auf die Biotoptypen gilt, dass die künftige Nutzung mit Einzelhausbebauung und Haus- oder Ziergärten eine geringere Wertigkeit als die Sukzessionsflächen aufweisen wird. Der Unterschied kann jedoch z.B. auf einer Ackerfläche ausgeglichen werden, indem dort eine Brache entwickelt wird.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betreffen teilweise wertvollere Ruderalstrukturen und Waldflächen. Der dafür notwendige Ausgleich wurde gutachterlich ermittelt. Zum Satzungsbeschluss wurde eine Anpassung des Ersatzes vorgenommen.

Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

6.5 Vermeidung, Minderung, Kompensation, Überwachung

Die Erschließung erfolgt über die 2004 gebaute Gemeindestraße Ibsinger Weg. Die geplante Bebauung beschränkt sich auf die ehemaligen Betriebsflächen am Ibsinger Weg. Die weiter westlich gelegenen Waldflächen und Freibereiche (mittlerweile mit ruderalen Strukturen bewachsen) werden von der geplanten Bebauung ausgenommen, so dass sich diese Flächen naturräumlich weiter entwickeln können.

Generell ist die grundstücksbezogene Versickerung von anfallendem Regenwasser vorgesehen. Die zulässige Versiegelung wird über eine niedrige Grundflächenzahl beschränkt.

Im Geltungsbereich werden zur Kompensation vorgesehen:

Es sind je Baugrundstück mindestens zwei mittelgroße werdende standortheimische Laubbäume, Stammdurchmesser 8/12 (Hochstämme), gemäß Pflanzliste bis zur Bezugsfertigkeit des Hauses zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB, wobei Abgänge zu ersetzen sind.

Im westlichen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form eines zehn Meter breiten Pflanzstreifens vorgesehen.

Weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im städtebaulichen Vertrag geregelt, siehe Anlage 2 zu dieser Begründung.

Neben dem Abriss eines ehemaligen Wirtschaftsgebäudes und der damit einhergehenden Flächenentsiegelung wurde ein Kompensationsbedarf von ca. 1,64 ha Aufwertungsfläche ermittelt. Dabei wurde auf Sandacker eine Sukzessionsentwicklung vorausgesetzt, die eine Wertsteigerung von 1,5 Wertstufen erwarten lässt (Brachestadien, Ruderalfluren, Pioniergehölze...Waldentwicklung). Dem Belang Wald wird in besonderem Maße Rechnung getragen.

Die externe Ersatzmaßnahme umfasst die Aufwertung von 16.400 m² Ackerfläche, mithin das über Zweifache der Eingriffsfläche.

Als Überwachungsmaßnahmen sind die Überprüfung der grundstücksbezogenen Pflanzungen sowie der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen des Investors bezüglich der externen Maßnahmen anzuraten.

6.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderungsplanung werden in Ortsrandlage gelegene, gut zu erschließende Flächen eines industriellen Altstandortes für Wohnnutzungen aktiviert. Dabei sollen ca. 18 Wohngrundstücke entstehen und den Ortsteil Adolfsglück – nach Niedergang des Bergbaus – strukturell stärken.

Die bauliche Struktur orientiert sich an den bestehenden Grundstücken. Die Planung ist eingriffsschonend ausgelegt, da sie sich auf die straßennahen Flächen beschränkt und übrige Bereiche der natürlichen Entwicklung überlässt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist kann ausgeglichen werden, indem ähnlich geartete Strukturen an geeigneter Stelle wieder hergestellt werden. Hierzu liegen

nicht eignen könnte. Ggf. sind andere standortheimische Laubbäume zu wählen. Hinzuweisen ist darauf, dass - entgegen der Ausführungen in der Eingriffsbeurteilung, Anlage 1 - im Zuge der Initialpflanzungen auf *Populus tremula* verzichtet werden sollte.

Ebenfalls vorgetragen wurden von gleicher Seite Bedenken hinsichtlich des Abstandes zum Waldrand an der Südwestkante (Brand, Windwurf). Der Abstand der Baugrenze wurde daraufhin von 13 m auf 25 m zum Rand verschoben.

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet wurden an den Investor weitergereicht.

Weitere verfahrensrelevante Äußerungen wurden zur Entwurfsfassung nicht vorgetragen.

Diese Begründung wurde mit ihren Anlagen in der heutigen Ratssitzung der Gemeinde Lindwedel beschlossen.

Lindwedel, den 17.09.2007




Bürgermeister
(Wehberg)


Gemeindedirektor
(Frische)

Im Auftrag:



Horstmann & Partner GbR,
Laatzten / Soltau

**Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan
Nr. 12 „Ibsinger Weg“
Ortsteil Hope, Gemeinde Lindwedel**

Auftraggeber

GP Günter Papenburg AG

Auftragnehmer

Planungsgruppe Landespflege

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Dietmar Drangmeister
Dipl.-Ing. Bernd Blanke

Hannover, Februar 2006



1. Einführung

Die GP Günter Papenburg AG plant eine Wohnbebauung (ca. 18 Einfamilienhäuser) im Bereich Hope/ Adolfsglück westlich der vorhandenen Straße „Ibsinger Weg“. Es handelt sich um einen Teilbereich des ehemaligen Schachtgeländes Adolfsglück, das schon länger brach liegt. Entsprechend ist die zukünftige Baufläche durch Ruderalfluren und Gehölzbewuchs geprägt.

Vor diesem Hintergrund hat die GP Günter Papenburg AG die Planungsgruppe Landespflege beauftragt, den Eingriff in Natur und Landschaft zu beurteilen, den Kompensationsbedarf abzuschätzen sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen einschließlich ihrer Kosten zu bestimmen.

2. Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Rahmen einer Begehung im Februar 2006 sind die Biotoptypen und -strukturen des künftigen Baugebiets nach dem Kartierschlüssel des NLWKN (v. DRACHENFELS 2004) angesprochen und abgegrenzt worden. Auch ist eine Einschätzung der Bodenverhältnisse bezüglich ihrer Natürlichkeit in Anlehnung an BREUER (1994) erfolgt.

Ergebnisse

Einen Überblick über die Biotoptypen und -strukturen des Untersuchungsgebietes gibt Abb. 1. Der nicht bebaute Bereich ist durch hochstaudenreiche Ruderalfluren (UR) auf trockenwarmen und mittelfeuchten (frischen) Standorten sowie durch Pionierwald-Bestände (WPB) gekennzeichnet. Zwischen diesen Biotoptypen gibt es alle Übergangsformen.

Die **Ruderalfluren** sind durch Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago spec.*) und Königskerze (*Verbascum spec.*) beherrscht. Teilweise sind in den Ruderalfluren Gehölze (Birke, Kiefer, Eiche, Weißdorn etc.) aufgekommen, so dass sie als verbuscht (URMv) kartiert wurden.

Die **Pionierwald-Bestände** sind überwiegend licht; am Boden hat sich Ruderalvegetation erhalten. In ihnen herrscht die Sandbirke (*Betula pendula*) vor, zudem haben Eichen und Kiefern etwas höhere Anteile. Die Birkenwälder sind unterschiedlich alt; der älteste Bestand befindet sich im südlichen Abschnitt des B-Plan-Gebiets und dürfte zwischen 30 und 50 Jahre alt sein.

Die **Bewertung der Biotoptypen** erfolgt in Anlehnung an die vorgeschlagene Beurteilungsgrundlage des NLWKN (PATERAK et. al. 2001). Es wird aber auf die 3stufige Skala von BREUER (1994) zurückgegriffen, um das von ihm entwickelte Bewertungsverfahren anwenden zu können. Die Bewertung ist in Abb. 1 wiedergegeben. Der höchste Wert kommt den älteren Pionierwald-Beständen (I-II) zu, einen niedrigen Wert haben die teilversiegelte Fläche (II-III) und die bestehende Wohn- und Verkehrsfläche (III). Es überwiegen Biotope der Wertstufe II.

In dem gesamten Bereich ist der **Boden** anthropogen verändert: Teilweise Versiegelung durch eine bituminöse Wegedecke im nördlichen Abschnitt, oberflächlich anstehende Schutt- und Schotterkomponenten sowie kleine Aufwallungen und Abgrabungen im südlichen Abschnitt kennzeichnen das ehemalige Schachtgelände. Abb. 2 zeigt das Ausmaß der ehemaligen Bebauung. Ansonsten ist das Bodensubstrat überwiegend sandig und trocken bis frisch; Feucht- und Nassstandorte finden sich im B-Plan-Gebiet - auch in den kleinflächigen Abgrabungen - nicht. Nach dem Verfahren von BREUER (1994) ist der Boden teilweise von allgemeiner Bedeutung (junger, sich entwickelnder Boden nach Auf- und Abtrag), teilweise

von geringer Bedeutung (befestigte und teilversiegelte Teilflächen des ehemaligen Schachtgeländes, Verkehrs- und Siedlungsfläche). Auf dem z. Z. unbebauten Gelände wird von einer Zwischenstufe (II-III) ausgegangen.

3. Beurteilung des Eingriffs

Durch die zukünftige Bebauung, die Anlage von Ziergärten, den Bau einer Verkehrsfläche und die Entwicklung einer Grünanlage um den Schachtmittelpunkt muss die Gehölz- und Ruderalvegetation beseitigt werden; der oben dargestellte Wert dieser Flächen für den Naturhaushalt, insbesondere für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere**, geht verloren.

Die zukünftige Palette an Biotoptypen besteht aus Einzelhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten, Verkehrsfläche und Scherrasen. Diese Biotoptypen sind durchweg als von geringer Bedeutung (Wertstufe III) zu bewerten. Der Wertstufen-Unterschied zu der Sukzessionsfläche ist auszugleichen. Prinzipiell ist der Eingriff in den Naturhaushalt ausgleichbar, da es möglich ist, eine Brachfläche auf sandigem Boden mit entsprechender Ruderalvegetation und Pionierwald-Beständen im gleichen Naturraum auf einer Fläche der Wertstufe III (z.B. Acker) zu entwickeln.

Zudem wird durch Überbauung und Versiegelung in das **Schutzgut Boden** eingegriffen. Im Bereich des B-Planes ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bezieht man die Überschreitungsmöglichkeit nach BauNVO, eingeschränkt durch den B-Plan auf 0,1, und einen Anteil für Nebenanlagen von 0,15 ein, und rechnet den Anteil für die öffentliche Erschließung (0,075) hinzu, so ist von einem maximalen **Anteil an überbauter und versiegelter Fläche von 0,625**, bezogen auf den bislang unbebauten Teil des Plangebiets, auszugehen. Dass die bestehenden Bodenverhältnisse bereits erheblichen Vorbelastungen unterliegen, drückt sich in einem geringen Wertstufen-Unterschied aus. Auf 62,5 % der unbebauten Fläche (20.700 m²) kommt es somit zu einer negativen Veränderung der Böden um eine halbe Wertstufe. Dieser Kompensationsbedarf ist nicht auf Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere anrechenbar (s. BREUER 1994, S. 30).

Erhebliche und nachhaltige Eingriffe in das **Grundwasser** sind dann nicht zu erwarten, wenn das Niederschlagswasser wie geplant dezentral versickert wird. Auch das Schutzgut **Klima/Luft** dürfte nicht entscheidend betroffen sein, weil auf Grund nur geringer Immissionsbelastungen kein klimatisch relevanter Wirkungsraum (vgl. MOSIMANN 1999) besteht.

Das **Landschafts- und Ortsbild** ist auch bisher in diesem Raum von einem Nebeneinander von ländlich dimensionierten Wohnbereichen sowie forst- und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Eine weitere Bebauung stellt insofern keine erhebliche Veränderung der Gesamtsituation dar, die einen Ausgleichsbedarf auslösen würde, der über die auf Grund des Eingriffs in den Naturhaushalt erforderlichen Kompensationsmaßnahmen hinausgehen würde. Es wird aber zur besseren Einbindung des Baugebiets in die Landschaft vorgeschlagen, in dem westlichen Abstandsstreifen wachsende Bäume und Sträucher zu erhalten. In dem Maße, in dem hier Bäume erhalten werden, kann auf die Neupflanzung von Bäumen entsprechend textlicher Festsetzung des B-Plan-Entwurfs (2.) verzichtet werden.

4. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem von BREUER (1994) entwickelten Verfahren. Gibt es erhebliche Auswirkungen, ist der Wertstufen-Unterschied zwischen

Bestand und Planung auszugleichen. Bezüglich Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich der Kompensationsbedarf aus der Multiplikation aller Teilflächen mit dem jeweiligen Kompensationsfaktor, der entsprechend des Wertstufen-Unterschieds gebildet wird (s.Tab.1).

Bezüglich Schutzgut Boden schlägt BREUER (1994) einen Faktor von 0,3 vor, wenn Böden von allgemeiner Bedeutung überbaut werden. Aufgrund der Vorbelastungen ist dieser Wert zu halbieren.

Tab. 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut	Wertstufe derzeit	Wertstufe Planung	m ²	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf in m ²
Pflanzen und Tiere	II-III	III	600	0,5	300
Pflanzen und Tiere	II	III	14.600	1	14.600
Pflanzen und Tiere	I-II	III	5.400	1,5	8.100
Pflanzen und Tiere, gesamt					23.000
Boden	II-III	III*	12.900	0,15	1.935
Gesamtbedarf					24.935

* auf bis zu 62,5% der unbebauten Fläche

Die in Tabelle 1 ermittelten Werte für den Kompensationsbedarf gehen von einer Wertsteigerung auf der Kompensationsfläche um eine Wertstufe aus. Wenn auf Sandacker (Wertstufe III) eine Sukzessionsentwicklung initiiert wird, entstehen Brachestadien und Ruderalfluren (Wertstufe II), Pioniergehölze und Vorwaldstadien (Wertstufe I-II) und letztlich Eichen-Birken-Wald bzw. bodensaurer Eichen-Mischwald (Wertstufe I). Unter Einbeziehung der Entwicklungsdauer bis hin zur potentiell natürlichen Waldgesellschaft ist es gerechtfertigt, von einer Wertsteigerung von 1,5 Stufen auszugehen. Das bedeutet, dass eine Kompensationsfläche von 15.333 m² für Schutzgut Pflanzen und Tiere ausreichend ist.

Hierzu ist der Kompensationsbedarf für den Eingriff in den Boden (0,2 ha) zu addieren. Dieser reduziert sich um die Fläche, die durch Abriss des angrenzenden Gebäudes („Kaue“) entsiegelt und einer Bodenregeneration zugeführt wird (ca. 910 m²).

Somit errechnet sich ein **Gesamtbedarf von 1,64 ha.**

Kostenschätzung

Im Folgenden werden die Kosten für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ermittelt. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten für den Grunderwerb sowie aus den Kosten für eine Initialbepflanzung. Der Grunderwerb ist erforderlich, da die Kompensationsziele (Waldentwicklung, Bodenregeneration) nur erreicht werden können, wenn die Fläche aus der Bewirtschaftung genommen wird. Die Initialpflanzung kann auf Teilbereiche beschränkt bleiben und sollte neben Eiche (*Quercus robur*) auch Vorwaldarten wie Zitterpappel (*Populus tremula*), Sal-Weide (*Salix caprea*) und Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) umfassen.

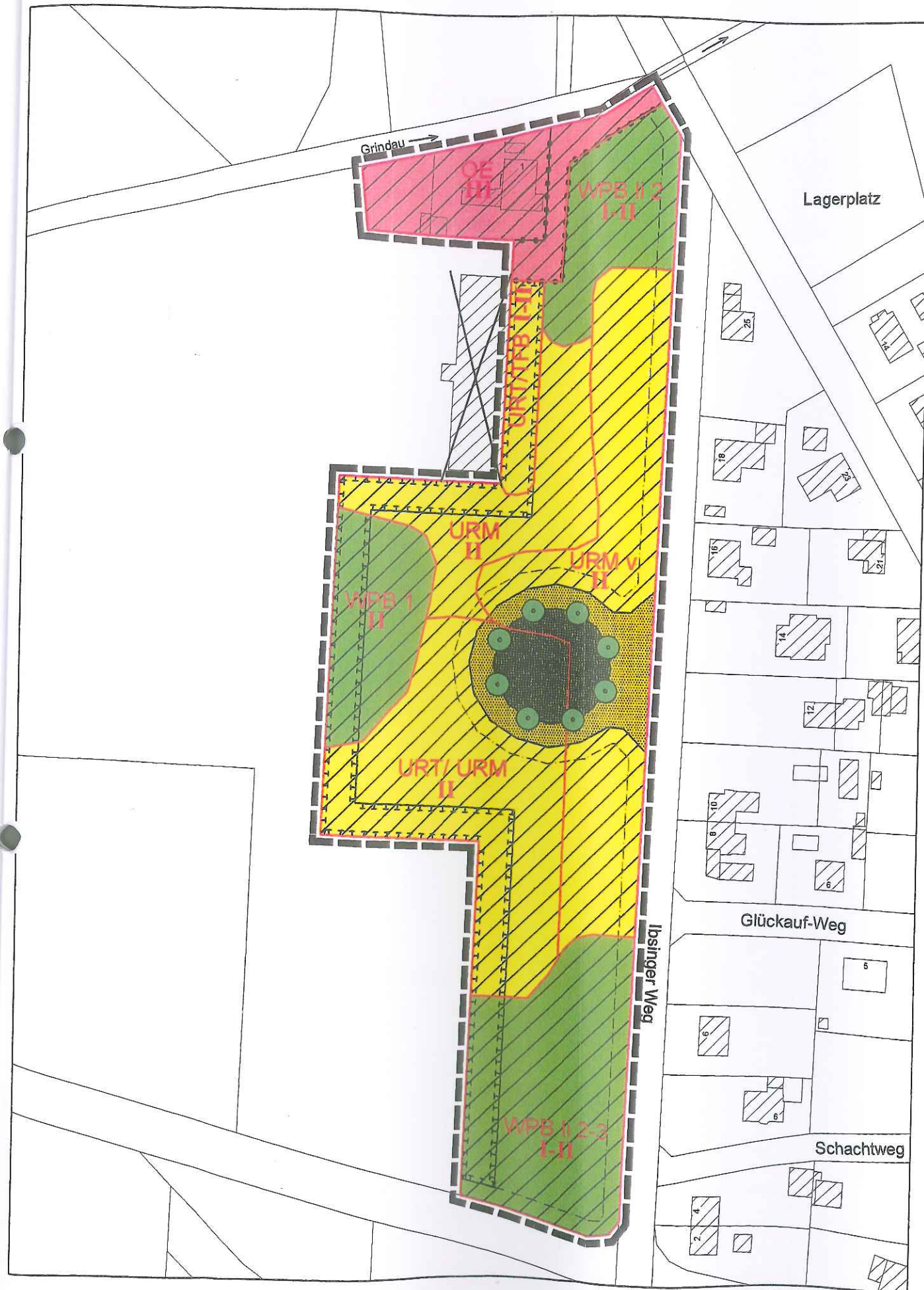
Nach Auskunft von Herrn DUNKER (Gemeinde Lindwedel) kann in diesem Bereich in landwirtschaftlich suboptimalen Lagen und bei armen Böden von einem Bodenpreis von 0,55 €/m² ausgegangen werden. Da für den Erfolg der Maßnahme nährstoffarme, sandige Böden in abgelegenen Gebieten günstig sind, wird dieser Bodenpreis zugrunde gelegt.

Tab. 2: Kostenschätzung (Nettopreise)






Grunderwerb 1,64 ha	0,55/ m ²	9.020,- €
Kaufnebenkosten, pauschal	ca. 5 %	460,- €
Initialpflanzung <i>Quercus robur</i> H. 150-200 incl. Verbisschutz, Fertigstellungspflege	180 x 30,00	5.400,- €
Initialpflanzung <i>Populus tremula</i> H. 100-150 incl. Fertigstellungspflege	120 x 6,00	720,- €
Initialpflanzung <i>Salix caprea</i> H. 100-150 incl. Fertigstellungspflege	120 x 6,00	720,- €
Initialpflanzung <i>Sorbus aucuparia</i> H. 100-150 incl. Fertigstellungspflege	120 x 6,00	720,- €
Unvorhergesehenes		460,- €
Planungskosten	10 %	1.750,- €
Gesamtkosten, netto		19.250,- €

Literatur

- BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Infod. Natursch. Nds. 14. Jg. Nr. 1, S. 1-60
- V.DRACHENFELS, O. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Natursch. u. Landschaftspfl. in Nds. A/4, 240 S.
- MOSIMANN, T. ET AL.(1999): Schutzgut Klima/ Luft in der Landschaftsplanung. Infod. Natursch. Nds. 19. Jg. Nr. 4, S. 201-276
- PATERAK, B. et al. (2001): Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans. Infod. Natursch. Nds. 21. Jg. Nr. 3, S. 121-192
- STROHMEYER-ING. GmbH (2005): Bebauungsplan Nr. 12 Ibsinger Weg – Entwurf. Fassung vom 19.08.2005 mit Begründung




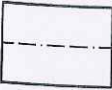


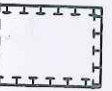
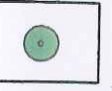

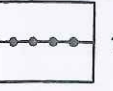
Bestand und Bewertung

-  Birken- und Zitterpappelpionierwald (II = licht, 1 = Stangenholz, 2 = geringes bis mittleres Baumholz, 3 = starkes Baumholz)
-  Ruderalflur trockenwarmer Standorte
-  Ruderalflur mittlerer Standorte (v = mit Gehölzaufwuchs)
-  Fläche mit Einzelhausbebauung
-  Beton-/ Asphaltfläche

Bewertung:

- I** besondere Bedeutung
- II** allgemeine Bedeutung
- III** geringe Bedeutung

Planung*





1. Art der baulichen Nutzung
 -  1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 -  3.5. Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 -  6.1. Strassenverkehrsflächen
9. Grünflächen
 -  Öffentliche Grünflächen
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 -  13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 -  Anpflanzen: Bäume
15. Sonstige Planzeichen
 -  15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 -  15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

* Quelle: Strohmeier-Ing. GmbH (2005)

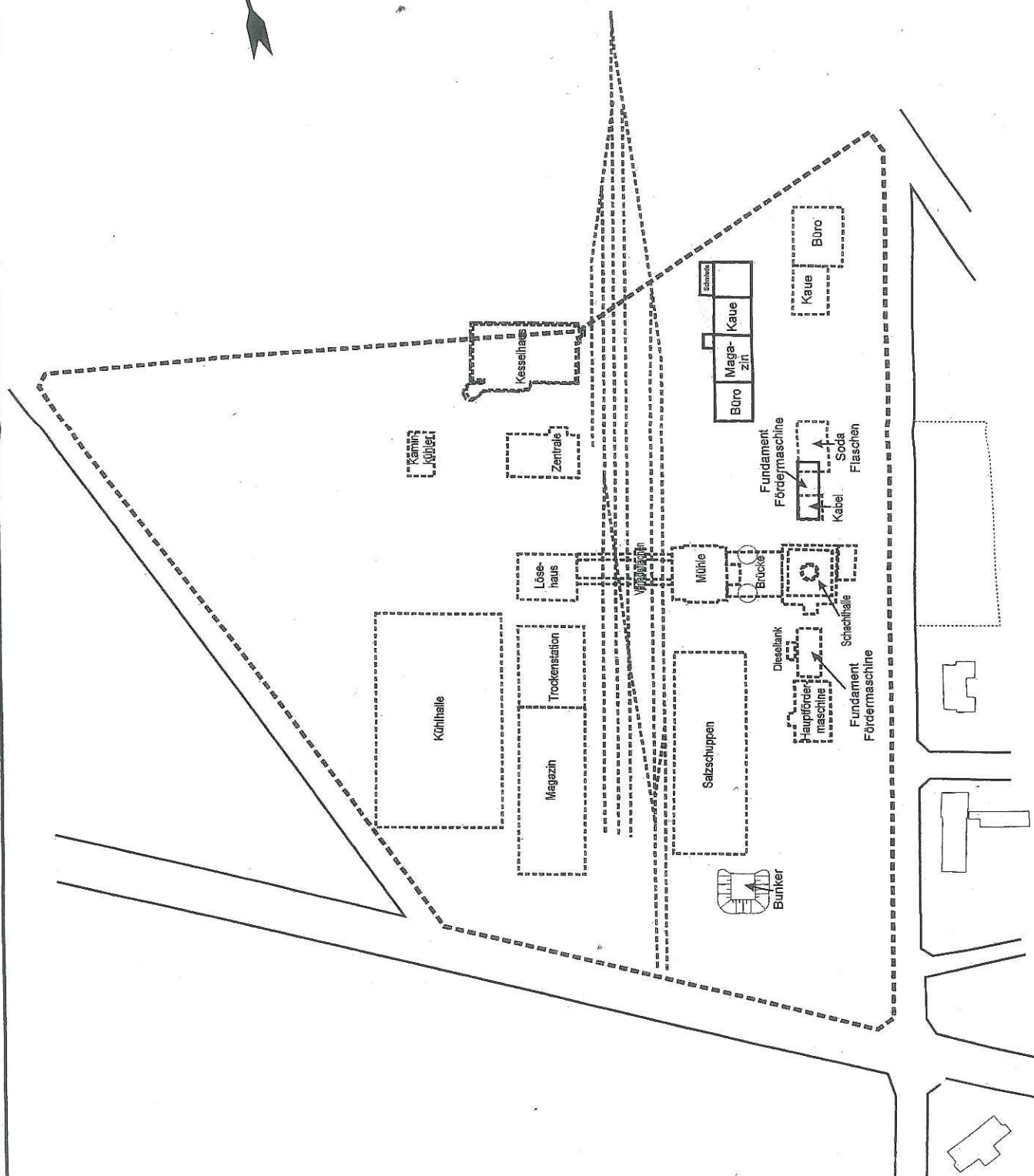
Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan Nr. 12 "Ibsinger Weg" Ortsteil Hope, Gemeinde Lindwedel	
Planungsgruppe Landespflege  Bernd Blanke Dietmar Drangmeister Landschaftsarchitekten BDLA, SRL Kleine Düwelstr. 21 - 30171 Hannover Tel: 0511-2836820 - Fax: 2836821	Bearbeitung: Dipl.-Ing. Dietmar Drangmeister, Dipl.-Ing. Bernd Blanke Auftraggeber: GP Günter Papenburg AG
Bestands- und Konfliktplan	
Maßstab 1 : 1.500	Stand: 22.2.2006



Legende

-  Grenze des Werksgeländes
-  Gebäudebestand 1917
-  Gebäudebestand 1968
-  bestehende Gebäude

Lageplan mit Gebäudebestand um 1917, 1968 und 2000 (Maßstab 1 : 1.500)	
Anlage 2	



Verkleinerung

Städtebaulicher Vertrag
als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ibsinger Weg“

Zwischen

der Gemeinde Lindwedel, vertreten durch Herrn Bürgermeister Axel Wehberg und Herrn Gemeindedirektor Hans-Wilhelm Frische, beide dienstansässig Am Markt 1, 29690 Schwarmstedt, im Folgenden „Gemeinde“ genannt,

und

dem Landkreis Soltau-Fallingb. als Naturschutzbehörde, vertreten durch den Herrn Landrat, dienstansässig Vogteistraße 19, 29683 Bad Fallingb., im Folgenden „Landkreis“ genannt,

und

Herrn Günter Papenburg, Esseler Straße 12, 29690 Schwarmstedt, im Folgenden „Investor“ genannt

wird folgender städtebaulicher Vertrag geschlossen:

Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 12 umfasst ein ca. 2 ha großes Wohngebiet.

Für den Bebauungsplan Nr. 12 sieht der hier vorliegende städtebauliche Vertrag externe Ausgleichsmaßnahmen vor. Diese ergänzen die internen Maßnahmen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans abgesichert werden.

Die Maßnahmen liegen überwiegend außerhalb des Plangebietes und werden durch diesen Vertrag gemäß § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sichergestellt.

Grundlage des Inhalts dieses Vertrages ist neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes die „Eingriffsbeurteilung zum Bebauungsplan Nr. 12“, Hannover, Februar 2006, der Planungsgruppe Landespflege, folgend „Eingriffsbeurteilung“ genannt. Diese ist als Anlage diesem Vertrag beigelegt. Maßgebend für die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme sind die Ausführungen dieses Vertrages.

§ 1 Ausgleichsmaßnahmen

1. Abriss und vollständige Beseitigung der vorhandenen ehemaligen Waschkaue am unmittelbaren westlichen Rand des Geltungsbereichs, Flurstück 11/6, von Bebauungsplan Nr. 12 als zusätzliche Aufwertung des Landschaftsbildes (siehe Kennzeichnung „Abriss“ im Bebauungsplan). Das Areal befindet sich im Eigentum des Investors.

2. Aufwertung einer Sandacker-Fläche von 1,64 ha. Davon sind 1 ha unter vornehmlich forstlichen Gesichtspunkten als „erweiterte Initialpflanzung“ gemäß folgender Maßgaben zu bepflanzen: Pflanzung von mindestens 100 Trupps a 30 Pflanzen, Verband 1x1 m, Größe 50-80 cm. Vor der Pflanzung erfolgt im Rahmen einer Standortkartierung die Baumartenwahl. Es sind standortheimische Laubbäume, ggf. in erweiterter dem Standort angepasster Artenauswahl, zu verwenden. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von Quercus robur (Eiche) ausgegangen. Rest- und Zwischenflächen (zwischen den Trupps) verbleiben als Sukzessionsflächen. Dabei können unterstützend auch hier Initialpflanzungen gemäß der Vorgaben der eingangs genannten Untersuchung Eingriffsbeurteilung, Büro Landespflege, siehe dort Abschnitt 4 „Ermittlung des Kompensationsbedarfs“, Seite 4, durchgeführt werden. Es können auch kleinere als die dort genannten Pflanzgrößen verwendet werden. Populus tremula (Zitterpappel) ist nicht zulässig.

§ 2

Durchführung der Maßnahmen

Zu § 1 Nr. 1: Der Abriss und die vollständige Beseitigung der Waschkaue erfolgt mit Beginn der Erschließungsarbeiten.

Zu § 1 Nr. 2 verpflichtet sich der Investor, eine gemäß der Ausführungen der Untersuchung „Eingriffsbeurteilung“ geeignete Sandackerfläche rechtzeitig bis Beginn der Erschließungsarbeiten zu beschaffen / bereit zu stellen und deren zweckgebundene Nutzung gegenüber der Gemeinde durch Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Kompensations-Leistung muss mit Baubeginn des 10. Wohnhauses, spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten, vollständig erbracht sein.

Der Investor verpflichtet sich, alle Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.

Die geplanten Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung ökologischer und naturschutzfachlicher Kriterien durchzuführen. Die Bepflanzung erfolgt unter Bezug auf die Eingriffsbeurteilung mit standortheimischen Laubgehölzen in einer der angestrebten Initialpflanzung angemessenen Dichte, vgl. § 1 Nr. 2, und orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation.

Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind zu gegebener Zeit mit dem Landkreis nochmals örtlich abzustimmen.

Für die Anpflanzungen ist mit der Lieferfirma eine mindestens 2-jährige Anwuchsgarantie zu vereinbaren.

Die Anpflanzungen sind für eine Dauer von acht Jahren gegen Wildverbiss und äußere Beeinträchtigungen einzuzäunen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

§ 3 Sicherheitsleistung

Steht im genannten Zeitraum keine geeignete Fläche auf dem Gebiet der Gemeinde Lindwedel oder der Samtgemeinde Schwarmstedt zur Verfügung oder widersprechen irgendwelche anderen Gründe der Durchführung der Maßnahme oder stehen ihr entgegen, so kann die Untere Naturschutzbehörde die Ersatzmaßnahmen unter Verwendung einer vom Investor zu hinterlegenden Sicherheitsleistung auch auf einer Fläche außerhalb der Samtgemeinde durchführen.

Der Investor hinterlegt gemäß des Ratsbeschlusses der Gemeinde Lindwedel vom 03.04.2006 eine Sicherheitsleistung in Höhe von 30.000,00 €, netto, bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb. Die Hinterlegung erfolgt mit Beginn der Erschließungsarbeiten, sofern § 2, zweiter Absatz, nicht eintritt.

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass - unabhängig von der hinterlegten Sicherheitsleistung - eine anforderungsgerechte Ersatzmaßnahme auf Basis der Kostenschätzung der Eingriffsbeurteilung und der dort angenommenen Rahmenbedingungen, siehe dort Seite 5: 19.250,00 €, netto, zzgl. 15 % Aufschlag für Planungskosten und Unwägbarkeiten durchgeführt werden kann, d.h. aufgerundet für 22.500,00 €, netto. Für diesen Fall wird eine dementsprechende anteilige Rückzahlung der Sicherheitsleistung an den Investor vereinbart.

Hinweis: Die Eingriffsbeurteilung hat weder bei der Ermittlung der kompensatorischen Wertigkeiten noch bei den (daraus resultierenden) monetären Aufwendungen die Anlage des Pflanzstreifens an der Westkante, siehe Festsetzungen des Bebauungsplanes, aufwandsmindernd berücksichtigt.

§ 4 Schlussbestimmungen

Der Investor ist zu einer Weitergabe der sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten nur mit Zustimmung der Vertragsparteien berechtigt. Die vom Investor übernommenen Verpflichtungen gelten auch für eventuelle Rechtsnachfolger.

Sollten einzelne Vereinbarungen und Verpflichtungen in diesem Vertrag nicht zulässig und/oder nicht durchführbar sein – aus welchem Grund auch immer – so bleibt der Bestand des Vertrages im Übrigen davon unberührt. In diesem Fall verpflichten sich die Vertragsparteien, diese unzulässigen oder undurchführbaren Vertragsbestimmungen durch solche Vereinbarungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Sinn der fehlerhaften Vertragsbestimmungen entsprechen und rechtlich zulässig sind.

Die Vertragsparteien versichern übereinstimmend, dass außerhalb des Vertrages keine Nebenabreden getroffen wurden. Sollten aus bisher geführten Verhandlungen Nebenabreden abgeleitet werden können, verlieren sie mit diesem Vertrag die Gültigkeit.

Die Änderung, Ergänzung, Aufhebung oder Übertragung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Lüneburg zuständig.

1. Ausfertigung Gemeinde X
2. Ausfertigung Landkreis
3. Ausfertigung Investor


**§ 5
Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages trägt der Investor.

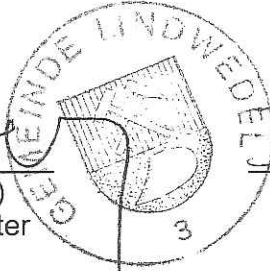
Schwarmstedt, 01.10.2007

für die Gemeinde Lindwedel

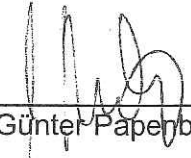
Investor



(Wehberg)
Bürgermeister



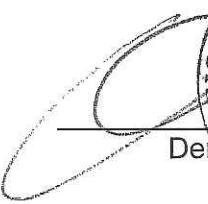
(Frische)
Gemeindedirektor



Günter Papierburg

Soltau, 06.11.07

Für den Landkreis Soltau-Fallingb. Ostel



Der Landrat

