

Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 140
„Am Allermoor“
in Bispingen
mit örtlichen Bauvorschriften
mit Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 106
„Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“

BEGRÜNDUNG

ABSCHRIFT

Satzungsbeschluss - Stand: 07.06.2018

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebauliche Begründung.....	4
1 Rechtsgrundlagen.....	4
2 Einleitung / Planungsanlass	4
2.1 Planungserfordernis / Standortbegründung	4
2.2 Planerische Rahmenbedingungen.....	5
2.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
2.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	7
3 Das Plangebiet	8
3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	8
4 Strukturentwurf / Planungsvarianten	9
5 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	10
5.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung	10
5.2 Änderung anderer Pläne	11
5.3 Belange benachbarter Gemeinden.....	12
6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	12
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe	13
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.4 Erschließung	14
6.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	15
6.6 Ver- und Entsorgung	15
7 Grünordnerische Festsetzungen.....	16
8 Regelungen zum Immissionsschutz.....	17
9 Örtliche Bauvorschriften.....	19
10 Waldumwandlung / Landwirtschaftliche Fläche	20
11 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	21
12 Flächenbilanz.....	23
Teil B: Umweltbericht.....	24
13 Umweltbericht	24
13.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	24
13.2 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	24
13.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen.....	24
13.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	25
13.5 Bestandaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	25
13.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 -2 b) aa bis hh zum BauGB	29
13.7 Artenschutzrechtliche Belange	30
13.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase.....	31
13.9 Alternativen (Ziele und Standort).....	32
13.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	32
13.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten	33
13.12 Allg. verständliche Zusammenfassung	34
14 Quellenangaben	34
Teil C: Abwägung und Beschluss der Begründung	35
15 Abwägung und Beschlussfassung	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (markiert) in der Gemeinde Bispingen	8
Abbildung 2: Blick in Richtung Nordosten (eigene Bilder)	9
Abbildung 3: Blick in Richtung Süden (eigene Bilder)	9
Abbildung 4: B-Plan 106 (verkleinerte Abbildung).....	12

Abbildung 5: B-Plan 140 - Vorentwurfsstand (unmaßstäblich) mit 30 m Abstandslinie zum Waldbestand	21
--	----

Anhang / Anlagen

- Anlage 1a: Potentialanalyse Artenschutz, Freiflächen; Dipl.-Biol. Brockmann, 28.08.2017
Anlage 1b: Potentialanalyse Artenschutz, Gehölze; Dipl.-Biol. Brockmann, 02.01.2018
- Anlage 2: Lärmtechnisches Gutachten – Dekra, HH, Januar 2018
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung, Büro Zacharias, Hannover, Januar 2018
- Anlage 4: Ingenieurgeologisches Gutachten, ISM, Isernhagen, 05.02.2018

Teil A: Städtebauliche Begründung

1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 140 der Gemeinde Bispingen wird mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 06.07.2017 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 / Planungsanlass

Im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bispingen wurde für einen großen Teil der Flächen des Änderungsbereiches ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ dargestellt. Aus diesen Darstellungen entwickelt wurde im Parallelverfahren im Jahr 2007 der B-Plan Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ in Bispingen aufgestellt. Ziel und Zweck dieser Planung war es, das Angebot an gesundheitsorientierten Dienstleistungen zu vergrößern. In Zusammenarbeit mit einem Investor sollte eine orthopädische Klinik mit anschließender Heilbehandlung entstehen. Dieses Projekt wurde aus verschiedenen Gründen bis heute nicht realisiert und eine Umsetzung ist auch zukünftig nicht abzusehen.

Daher hat der Rat der Gemeinde Bispingen entschieden, die Klinikpläne aufzuheben und für die Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbaulandentwicklung zu schaffen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der direkten Nähe und Anbindung zum Ortskern von Bispingen stellt sich das Plangebiet für die Entwicklung von Wohnbauland als prädestiniert dar. Im Rahmen des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes der Gemeinde Bispingen wird die Fläche aufgrund der vorgenannten Eigenschaften im Kernort Bispingen als eine geeignete Fläche und im Abgleich aller potentiellen Flächen für den Kernort als Vorzugsvariante beschrieben.

Daher soll die bisherige Darstellung des wirksamen FNP im Zuge der 123. Änderung des Flächennutzungsplans, die sich parallel zu diesem B-Plan im Verfahren befindet, von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ in Wohnbaufläche (W) geändert werden. Die nördlich dran anschließende Fläche, die derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft (Außenbereich) dargestellt wird, soll ebenfalls in Wohnbaufläche geändert werden. Auf Grundlage dieser FNP-Änderung wird der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 140 mit örtlichen Bauvorschriften entwickelt.

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

2.1 Planungserfordernis / Standortbegründung

Das aktuelle Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde Bispingen hat den Kernort Bispingen untersucht und mehrere potentielle Neubaugebiete identifiziert.

Die ortsinternen Freiflächen der Luheniederung stehen nicht zur Verfügung. Eine weitere Entwicklung nach außen, etwa eine Fortsetzung des Baugebietes Mottloh, ist städtebaulich

unerwünscht und soll bis auf weiteres unterbleiben. Aufgrund der Nähe zum Ortskern favorisiert die Gemeinde daher u.a. die hier in Rede stehende Fläche. Mit weiteren Flächen am westlichen Ortsrand (Töpinger Straße / Soltau Straße) soll diese Fläche peu a peu entwickelt werden, um den im Konzept, Stand 28.11.2017, ermittelten Bedarf bis 2030 von ca. 7 ha zu befriedigen. Die hier in Rede stehende Fläche weist nicht nur bereits Baurecht auf einem Großteil des Gebietes auf, sondern zeichnet sich durch die gute Erschließungsgunst und vergleichsweise unproblematische landschaftsökologische Verhältnisse aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung kommunalen Wohnbaulandes.

Details zur Begründung von Erfordernis und Standort sind der 123. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Dem FNP-Änderungsverfahren ist das Wohnbaulandentwicklungskonzept mit Fokus auf den Hauptort Bispingen als Anlage beigelegt. Danach gilt:

Trotz eines prognostizierten leichten Bevölkerungsrückganges ist für die Gemeinde Bispingen ein Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten, auch durch Zuzug begründet, festzustellen.

Eine Differenzierung zwischen dem Eigenbedarf und dem Bedarf aus Wanderungsgewinnen zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfes, stellte sich als schwierig dar. Es wurden im Rahmen der Bedarfsanalyse verschiedene Faktoren untersucht und zu einem Gesamtbedarf zusammengeführt.

Der Ermittlung des Neubaubedarfes wurden die Ergebnisse der Auswertung der Altersstrukturdaten und der Auswertung des Baulückenkatasters gegenübergestellt und somit relativiert. Es wurde davon ausgegangen, dass sich der Bedarf an neuen Wohnungen nur bedingt aus dem Altbestand und durch die Inanspruchnahme von Baulücken decken lässt. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von einer zunehmenden Singularisierung der Gesellschaft, dem Wunsch nach Eigentum generell bis hin zu den qualitativen und quantitativen Ansprüchen der Bewohner an die Größe der Wohnfläche sowie die Ausstattung. Ferner wurden die Daten der Einpendlerbefragung der Betriebe sowie ein möglicher Zuzug durch Touristen primär für den Kernort Bispingen mit beachtet.

Für den Kernort Bispingen wurden damit bis zum Jahr 2030 insgesamt 79 zusätzliche Wohneinheiten prognostiziert. Dabei wurde aufgrund der Lage- und Nachfragesituation ein Ansatz von 20% in verdichteten Bauformen gewählt, hier: 4 Wohneinheiten pro Gebäude. Daraus folgt, dass ca. 16 Wohneinheiten nicht in freistehenden Gebäuden erstellt werden, sondern z.B. in vier Mehrfamiliengebäuden. Pro Gebäude werden 1.000 m² Grundstück angesetzt, sprich 4.000 m² gesamt. Das ergibt:

$63 \times 800 \text{ m}^2 = 50.400 \text{ m}^2 + 30 \% \text{ Nebenflächen (15.120 m}^2) = 65.520 \text{ m}^2$,
zzgl. $4.000 \text{ m}^2 = 69.520 \text{ m}^2$ Bruttobauland.

Wie angeführt ist das Wohnbaulandentwicklungskonzept der 123. Änderung des Flächennutzungsplans angelegt, als Planungsebene, wo der Bedarf und das Flächenerfordernis zu begründen sind. Das Wohnbauflächenentwicklungskonzept kann zudem bei der Gemeinde Bispingen eingesehen oder angefordert werden.

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Die südlichen etwa 2/3 des Plangebietes werden durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ überplant. Der genannte Bebauungsplan wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 140 vollständig überplant und aufgehoben. Die im Zuge des Verfahrens Nr. 106 ermittelten Grundlagen können zum Teil weiter verwendet werden. So ließen die seinerzeit ermittelten Aussagen zur Immissionsbelastung des Planungsgrundstücks frühzeitige Rückschlüsse auf die Anforderungen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz der geplanten Wohnbebauung zu. Dies betrifft die an der Westseite des Plangebietes vorbeiführende Landesstraße L 211. Die Untersuchung dazu wurde

nunmehr durch die DEKRA, HH, aktualisiert und auf die Belange des Bahnverkehrs der OHE ausgedehnt.

Weiterhin konnten die für den Natur- und Landschaftsschutz ermittelten Grundlagen zumindest für den Vorentwurf herangezogen werden, um eine erste überschlägige Ermittlung von Eingriff und Ausgleich vorzunehmen. Auch diese Angaben wurden nunmehr aktualisiert. Die Frage des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde vertieft, sowohl für die Freiflächen als auch für die Richtung Norden gelegenen Gehölzflächen. Zum Belang des Artenschutzes wurden entsprechende Potenzialabschätzungen von Dipl.-Biol. Jan Brockmann zur Artengruppe ausgearbeitet. Danach sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegeben.

Hinsichtlich der Gehölzflächen im Geltungsbereich wurde in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde, Landkreis Heidekreis, festgestellt, dass die Fläche als Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG) anzusprechen und entsprechend zu kompensieren sind – und zwar inklusive der sich nördlich an das Planungsgrundstück anschließenden Fläche. Nur so kann der Belang der Gefahrenabwehr zum dem Baugebiet sichergestellt werden. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die nördlich anschließende Freifläche inkl. der Gehölze daher mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Generell würde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 gelten, dass dort, wo Baurecht bereits besteht, kein neuerlicher Eingriff ausgelöst wird, sofern das nunmehr geschaffene Baurecht hinsichtlich der Eingriffsintensität nicht über die Ursprungsplanung hinausgeht, vgl. dazu § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Im vorliegenden Fall wurden jedoch noch keinerlei Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Daher erfolgt eine Neubetrachtung, ausgehend vom aktuellen Status-Quo.

Mittels örtlicher Bauvorschriften möchte die Gemeinde Bispingen ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben in die Planung aufnehmen, da das Plangebiet am nördlichen Ortseingang liegt und insofern eine hohe Wahrnehmung durch die Verkehrsteilnehmer, auch in Bezug auf Fremdenverkehr / Erholungssuchende, hat.

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung einer zentralen Planstraße an die L 211 innerhalb der Ortsdurchfahrt. Auf Basis einer aktuellen Verkehrsuntersuchung lässt sich festhalten, dass es keinerlei Ertüchtigungsmaßnahmen im Verlauf der L 211 bedarf. Es wird darauf hingewiesen, dass Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden darf und

Die Bodenverhältnisse, vgl. auch Gebietsbezeichnung, deuten darauf hin, dass eine örtliche Versickerung hier problematisch ist, siehe dazu Anlage 4, und eine Einleitung in das Kanalnetz geboten erscheint.

Allgemein besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen. Konkret bedarf es aufgrund der Lage eines Kulturdenkmals (oberirdisch nicht mehr sichtbarer Grabhügel) im Geltungsbereich einer entsprechenden Erkundung durch eine Fachfirma. Diese wurde mit dem Landesamt für Denkmalschutz in Lüneburg abgestimmt und beauftragt und wird zeitnah durchgeführt.

Verzichtet wird auf die Anlage eines Kinderspielplatzes, da durch die großzügig zugeschnittenen Wohnbaugrundstücke dem Spiel- und Bewegungsdrang der Kinder auf den jeweiligen Hausgartengrundstücken entsprochen werden kann. Ferner wird zumindest für ältere Kinder, aufgrund des Ausbauzustandes, ein Aufenthalt auch auf der Planstraße möglich sein. Dar-

über hinaus befindet sich das Plangebiet im ländlichen Raum. Somit ist es den Kindern möglich, auch in der näheren Umgebung in der freien Landschaft dem Spiel- und Bewegungsdrang nachzukommen. Eine Forderung nach der Erstellung von Spielplätzen in Neubaugebieten, wie bis vor einigen Jahren im Nds. Spielplatzgesetz vorgesehen, besteht nicht mehr.

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.).

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet, WA, mit einem ortstypischen Nutzungskatalog entwickelt.

Es sollen der örtlichen Nachfrage entsprechend Einzel- und Doppelhäuser möglich sein, aber es sollen zumindest in einem Teilbereich auch verdichtete Bauformen zulässig sein (Mehrfamilienhäuser).

Angesichts der Vorzugslage und -eignung des Plangebietes solle dieses möglichst optimal ausgenutzt werden, sprich auch die im Norden an den festgestellten Wald angrenzenden Flächen sollen als Bauland entwickelt werden.

Die gebietsinterne Erschließung soll sparsam ausgebaut werden. Angestrebt wird eine Mischfläche – ohne gesonderte Fußwege. Konkret obliegt dies allerdings der Ausbauplanung.

2.4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planung wirkt sich auf das Ortsbild, hier nördlicher Ortseingang von Bispingen, und damit auf das Landschaftsbild / Ortsbild aus. Diesem Umstand wird durch (zurückhaltende) örtliche Bauvorschriften begegnet. Darüber hinaus wird im Verlauf der L 211 straßenbegleitend eine Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes festgesetzt.

Mit der Planung wird gegenüber dem Ist-Zustand eine Neuversiegelung eintreten. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen) zu berücksichtigen. Die bereichsweise unvermeidliche Waldumwandlung ist durch eine Ersatzaufforstung auszugleichen.

Im Plangebiet sind verkehrliche Immissionen der L 211 und der OHE-Strecke sowie gewerbliche Immissionen aus einem südlich angrenzenden Mischgebiet heraus zu berücksichtigen.

3 Das Plangebiet

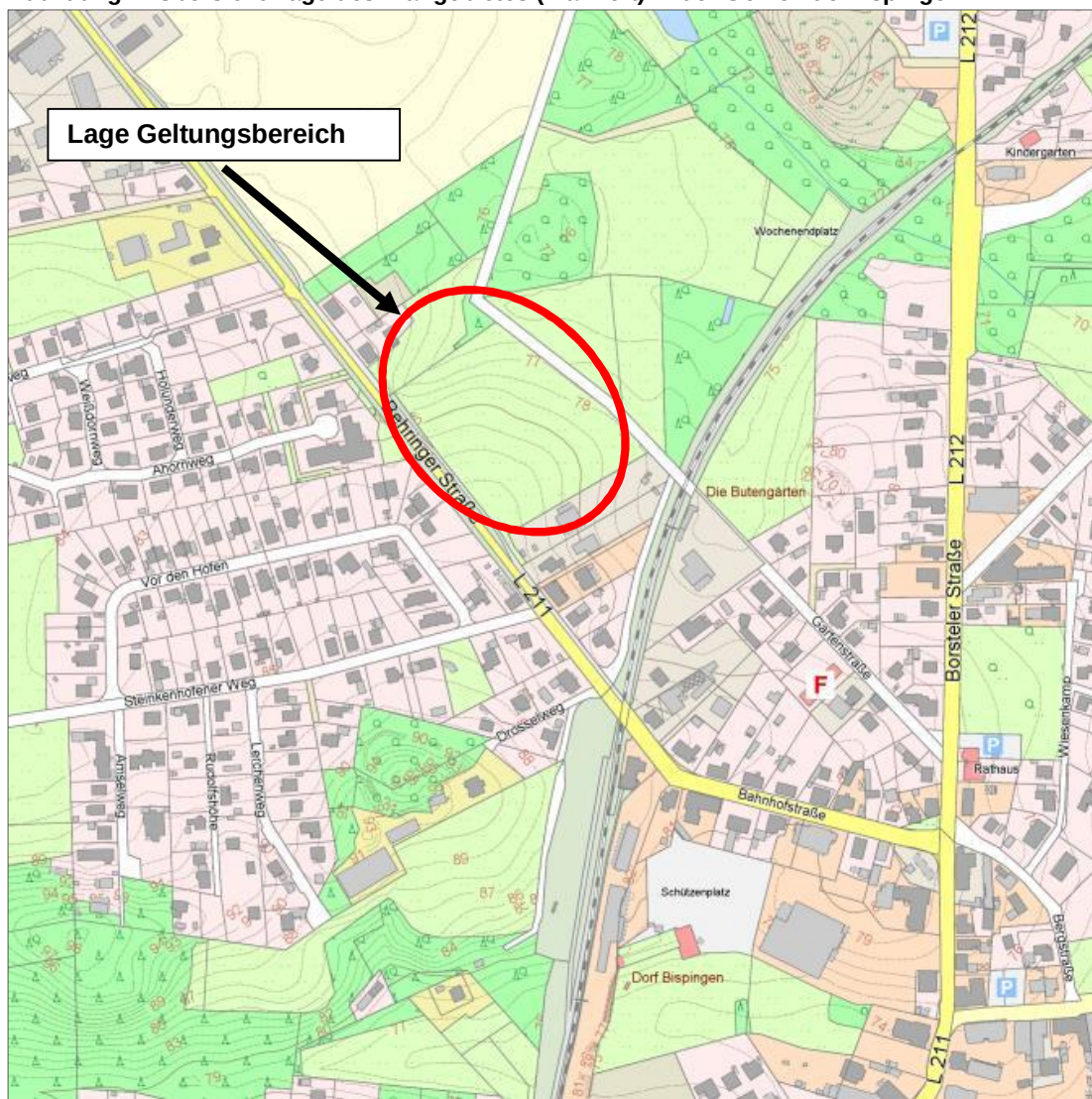
3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand von Bispingen und umfasst eine ca. 1,8 ha große Grünlandfläche sowie im nördlichen Bereich einen kleinflächigen Waldbereich, bereichsweise ergänzt im Verkehrsflächen zur Sicherung der äußeren Erschließung.

Die „Behringer Straße“ (L 211) grenzt direkt westlich an den Geltungsbereich an. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein ehem. Gewerbebetrieb (Bauunternehmen), gelegen innerhalb eines Mischgebietes.

Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich und weiter westlich setzen sich Wohngebäude weiter fort. Im Nordosten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Baumreihe, die im Zuge der Planung erhalten bleibt.

Abbildung 1: Übersicht Lage des Plangebietes (markiert) in der Gemeinde Bispingen



Quelle: LGLN, Katasteramt Soltau

Mit Einbeziehung der nördlich angrenzenden Frei- / Gehölzfläche umfasst der Geltungsbereich insgesamt 2,28 ha (und damit infolge der Frei- / Gehölzfläche 0,32 ha mehr als der Vorentwurfsplan). Im Einzelnen überplant werden neben einer Teilfläche der L 211 folgende die Flurstücke 179/2 (zum Teil) und 153/33 der Flur 2 der Gemarkung Bispingen.

Abbildung 2: Blick in Richtung Nordosten (eigene Bilder)**Abbildung 3: Blick in Richtung Süden (eigene Bilder)**

4 Strukturentwurf / Planungsvarianten

Da das Gebiet vergleichsweise klein ist und der verkehrliche Anbindungspunkt im Westen mehr oder weniger vorgegeben ist, beschränkten sich die Alternativen vornehmlich auf die Frage der Länge der internen Stichstraßenerschließung bzw. die Anordnung der davon abzweigenden weiteren Wegeverbindungen. Es wurden mehrere Varianten skizziert. Mit Blick auf den Erschließungsaufwand zeigten sich keine wesentlichen Vor- oder Nachteile einer der Varianten.

Die gewählte Vorzugsvariante gewährleistet eine große Wohnruhe für die Mehrzahl der Grundstücke und kann sowohl als Mischfläche wie auch in Verbindung mit Geh-/Radwegen einen abwechslungsreichen dörflichen Verkehrsraum darstellen. Im zentralen Bereich des

Plangebietes wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer geplant. Ferner wird über Geh-/Radwege ein Anschluss an den nordöstlich verlaufenden Weg (Allermoorweg ermöglicht. Dieser mündet im Bereich des „Drosselwegs“ auf die „Behringer Straße“ und bietet den zukünftigen Bewohnern eine weitere fußläufige Anbindung an das Zentrum von Bispingen und den dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

Die Grundstücksgrößen wurden mit etwa 600 bis 1.000 m² angesetzt, sind aber unverbindlich und bedarfsgerecht parzellierbar und können auch für verdichtete Wohnformen, etwa ein Mehrfamilienhaus, variiert werden. Durch die Topographie des Plangebietes, welche von Westen nach Osten abfällt, wird das Plangebiet bezüglich der Höhenentwicklung gegliedert. Im Bereich der L 211 wird eine I-geschossige Bauweise zulässig sein und im abfallenden, östlichen Bereich des Plangebietes auch eine II-geschossige Bauweise. In diesem Bereich sind dann auch verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser) möglich, um den Bedarf an Mietwohnungen im Kernort Bispingen decken zu können.

Als Eingrünungs- und Abstandsfläche des zukünftigen Wohngebietes zur L 211 wird straßenbegleitend eine Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit Pflanzvorgaben für eine standortgerechte Bepflanzung festgesetzt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ festgesetzt. Somit wird ein ausreichender Abstand der zukünftigen Wohnbebauung zum angrenzenden Mischgebiet eingehalten, siehe dazu erläuternd näher Abschnitt 8.

5 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

5.1 Flächennutzungsplanung / Raumordnung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich) und Sonderbauflächen „Klinikgebiet“ dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit dem Änderungsverfahren Nr. 123 der Gemeinde Bispingen aufgehoben und ersetzt. Die 123. Änderung des FNP stellt Wohnbauflächen, W, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dar.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Wohnbaulandentwicklung zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt unter Bezug auf § 8 (2) BauGB im Bebauungsplanverfahren die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO.

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2008, 2012, 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf).

Nach Punkt 2.1.01 des LROP (2017) soll die Siedlungsentwicklung im Landkreis Heidekreis bedarfsgerecht und auf das zentralörtliche System ausgerichtet erfolgen. Ferner hat die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Siedlungsgebiete der Zentralen Orte auszurichtet zu erfolgen (LROP 2.1 02). Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da sie eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung im Kernort von Bispingen vorsieht. Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2008, 2012 und 2017 nicht zu entnehmen.

Seitens des RROP 2015 hat die Gemeinde Bispingen als Grundzentrum folgende Funktionszuweisungen:

- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt (Center Parks),

- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus,
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Für Bispingen gilt, siehe RROP 2015 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. Auch diesen Zielen kommt die Planung am Standort mit einer bedarfsgerechten Wohnbaulandentwicklung nach.

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 (RROP 2.1.1 02). Auch diesem Ziel wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Das Plangebiet selbst ist mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich.

Hierzu ist festzuhalten: Mit der vorliegenden Planung wird ein Bereich der Gemeinde Bispingen überplant, der bereits größtenteils durch einen rechtswirksamen Bebauungsplan gesichert ist. Eine Bebauung mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ ist bereits planungsrechtlich zulässig. Durch die vorliegende Planung soll aufgrund der bisherigen Nichtumsetzung des Klinikprojektes eine in der Gemeinde Bispingen notwendige und bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung, ermöglicht werden.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist. Auf die Ausführungen des Wohnbaulandentwicklungskonzepts im Rahmen der 123. Änderung des FNP wird nochmals verwiesen.

5.2 Änderung anderer Pläne

Der Bebauungsplan Nr. 106, siehe folgende Abbildung, wird vollständig aufgehoben.

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

Abbildung 4: B-Plan 106 (verkleinerte Abbildung)



5.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren - vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Beteiligung - nicht berührt, § 2 (2) BauGB. Im Rahmen der Beteiligungen wurden seitens der Nachbarkommunen keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

6 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2-Gebiet) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind: § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind: § 4 (3) BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nicht störende Handwerksbetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind: § 1 (5, 6) BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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.

Es sollen abwechslungsreiche und insofern orts- / dorftypische Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergung begründet sich in den zurückhaltenden Erschließungsstrukturen, die größeren Hotels oder Pensionen Einhalt gebietet. Die Gemeinde geht davon aus, dass max. 20 Betten pro Betrieb sicher noch gebietsverträglich sind (sog. „kleine“ Beherbergungsbetriebe gemäß Rechtsprechung), auch mit Blick auf etwaigen nächtlichen Anreiseverkehr.

Für die Gewerbebetriebe gilt ebenfalls, dass die verkehrliche Situation verkehrsintensivere Nutzungen verbietet und dass nur eine Einzelfallentscheidung die Zulässigkeit im Wohngebiet begründen kann. Die Gemeinde Bispingen nimmt dies auch für Handwerksbetriebe in Anspruch, die kraft BauNVO zunächst regulär / allgemein zulässig wären. Aber auch von diesen können Störungen durch Verkehr und sonstige Immissionen sowie das Erscheinungsbild ausgehen, die nur im Einzelfall beurteilt werden können.

Diese Regelungen sind auch vor dem Hintergrund der Zielsetzungen des Verfahrens begründet, nämlich primär der erheblichen Nachfrage nach Wohnbauland zu entsprechen.

Die unzulässigen Nutzungen passen hinsichtlich zu erwartender, spätabendlicher oder nächtlicher, Zielverkehre und hinsichtlich des Flächenanspruchs nicht in das angestrebte Nutzungsportfolio.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Das Plangebiet wird aufgrund der vorherrschenden Topographie gegliedert in ein WA 1 -und WA 2- Gebiet. Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab (ca. 6 m). Daher wird eine Gliederung vorgenommen, die im straßenbegleitenden Bereich eine I-geschossige Bauweise (sprich ein Vollgeschoss zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus) mit einer GRZ von 0,3 zulässt. Somit wird sich die zukünftige Bebauung, insbesondere auch aufgrund der empfindlichen Ortseingangssituation, einfügen.

Im östlichen, tiefer gelegenen, Bereich werden eine II-geschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 zulässig sein (sprich zwei Vollgeschosse zzgl. des nach NBauO § 2 Abs. 7 zulässigen Dachgeschossausbaus). Somit können dort verdichtete Wohnformen realisiert werden. Durch die Topographie ist ein Einfügen der optional II-geschossigen Baukörper in das Ortsbild von Bispingen gewährleistet. Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde Bispingen einerseits dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB gerecht werden, andererseits aber auch der faktischen Nachfrage nach (Miet-)Wohnungen nachkommen.

Es wird, wie angeführt, eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt, d.h. max. 30% bzw. 40% der Grundstücksfläche dürfen durch bauliche (Haupt-)Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Im WA 1-Gebiet ist die Errichtung von Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im WA 2-Gebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Diese Haustypen entsprechen dem Ortsbild und der Ortstypik. Mit Blick auf das dorftypische Erscheinungsbild werden pro Gebäude / Gebäudehälfte im WA 1-Gebiet generell nur zwei Wohneinheiten zugelassen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die Mindestabstände nach Nds. Bauordnung (NBauO) von 3 m zu den Nachbargrenzen werden eingehalten und teilweise überschritten. Zu dem nordöstlich verlaufenden Weg wird mit Blick auf die angrenzende Gehölzkante ein Mindestabstand von 10 m eingehalten.

Aufgrund vom Verkehrslärmimmissionen wird von der Fahrbahn der L 211 zur Baugrenze ein Abstand von über 20 m eingehalten, gleichbedeutend mit 15 m zum Radweg / Rand der Verkehrsparzelle der L 211.

Zum südöstlich angrenzenden Gewerbebetrieb, werden mit Blick auf den Immissionsschutz größere Abstände vorgegeben, siehe dazu auch näher Abschnitt 8.

6.4 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 211 („Behringer Straße“) am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Die dort bereits vorbereitete Zufahrt von der Landesstraße aus erscheint, auch in Hinblick auf die Topographie, praktikabel und wird als Gebietszufahrt festgesetzt. Die Einmündung des vorgesehenen Erschließungsweges in die L 211 liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Etwaige Ertüchtigungsmaßnahmen im Straßenraum der L 211, etwa eine Linksabbiegerspur, sind nicht erforderlich. Hierzu hat die Gemeinde Bisingen eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme eingeholt, die als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt ist.

Der Fahrbahnquerschnitt der Haupteerschließungsachse wird mit 8 m gewählt. Abschnittsweise können - und müssen - im Straßenraum, in Abhängigkeit von künftigen Grundstückszufahren, Besucherstellplätze untergebracht werden. Die Erschließung der „Hinterlieger“ Grundstücke erfolgt durch Stichwege von der Haupteerschließungsachse aus.

Jede Parzelle soll durch eine eigene Grundstückszufahrt erschlossen werden, mehr als eine Zufahrt pro Grundstück wird ausgeschlossen. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (Durchmesser 21 m) angelegt. Somit ist die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge sichergestellt. Zusätzlich wird in Richtung Südosten (Allermoorweg) eine Geh-Radwegeverbindung vorgesehen, die als Notweg fungieren soll (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge – Sicherung mit Klapp-Pfosten o.ä.) und daher 5 m breit erstellt wird. Der Allermoorweg weist als öffentlicher Weg die entsprechende Breite für Rettungsfahrzeuge auf. Die hinreichende Befestigung ist zu prüfen und ggf. durch die Gemeinde herzustellen. Um den Aufwand dafür zu reduzieren und mit Blick auf die im Gebiet vorherrschende Feuchtigkeit, die die Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges erheblich erschwert, wird die Anbindung „auf kurzem Wege“, sprich im Südosten beibehalten - unbenommen der nördlichen Verbindung in Verlängerung der Haupteerschließung. Diese wird ausschließlich als Fußweg hergestellt.

Die südöstliche Verbindung bietet den zukünftigen Bewohnern zusätzlich noch eine weitere Variante der fußläufigen Anbindung zum Kernort. Mit den Wegeverknüpfungen kann zu einer Naherholung der Bewohner beigetragen werden (Spaziergänge etc.). Eine reguläre Anbindung für Kraftfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass Abfälle (Boden), die während der Erschließungsarbeiten keiner Verwertung zugeführt werden können, auf die Parameter der LAGA M20 TR Boden zu untersuchen sind. Der Einsatz von Ersatzbaustoffen ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Abfälle gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten sind. Auf die §§ 7, 15 und 47 KrWG wird hingewiesen.

Auf eine seitens der Unteren Bodenschutzbehörde angeregte bodenkundliche Baubegleitung der Erschließungsarbeiten verzichtet die Gemeinde jedoch, da kein Anlass dafür besteht: Der Gemeinde sind im Plangebiet keine Altablagerungen o.ä. bekannt. Aufgrund der feuchten Bodenverhältnisse kann eine Vornutzung, welcher Art auch immer, ausgeschlossen werden. Zudem werden bereits im Zuge der denkmalschützerischen Untersuchungen, d.h. im Vorfeld der Erschließungsarbeiten, die Oberbodenschichten umfassend untersucht. Sollten in diesem Zuge wider Erwarten Verunreinigungen angetroffen werden, werden die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet.

6.5 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine örtliche Versickerung des auf den Verkehrsflächen und Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers nicht ohne weiteres möglich, siehe dazu das Ingenieurgeologische Gutachten, Anlage 4.

Es muss eine Ableitung über die Regenwasserkanalisation erfolgen. Das konkrete Entwässerungskonzept ist in der Erschließungsplanung darzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Träger für die Abwasserbeseitigung ist die Gemeinde Bispingen. Angesichts der erwarteten Wohnnutzungen ist von einem normalen Schmutzwasseraufkommen auszugehen, dass keine nennenswerte Zusatzbelastung für die Kläranlage mit sich bringt.

In der Planzeichnung wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ hier „Schmutzwasserpumpwerk“ festgesetzt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die angrenzende und zur Erreichbarkeit notwendige öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß/Radweg“ entsprechend geeignet befestigt werden muss.

Darüber hinaus ist zur Vermeidung von Fremdwasserzuflüssen in der Schmutzwasserkanalisation ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass von den Grundstücksflächen kein Niederschlagswasser auf öffentliche Verkehrsflächen abzuleiten ist und Grundstückszufahrten mit geeigneten Entwässerungsrinnen zu versehen sind.

Die Erfordernisse im Bereich des Leitungsbaus und der Grünplanung sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Munster-Bispingen abzustimmen.

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann das Plangebiet an bestehende bzw. zu verlängernde Leitungen im Verlauf der L 211, Behringer Straße, angeschlossen werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist problemlos möglich.

Brandschutz:

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l je Minute zur Verfügung stehen (DVGW Arbeitsblatt W 405, WA, mittlere Brandausbreitungsgefahr). Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von max. 300 m bereitstehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle mit einer Löschwassermenge von min. 800 l je Minute nach höchstens 150 m erreicht werden können.

Die Planung geht davon aus, dass diese Menge aus dem künftigen Trinkwassernetz entnommen werden kann und unabhängige Entnahmestellen (Brunnen, Zisternen o.ä.) nicht erforderlich sind.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Gemeinde Bispingen. Infolge des Stichstraßencharakters der Hapterschießung wird Richtung Südosten (Allermoorweg) eine Notzufahrt vorgesehen, vgl. Ausführungen in Abschnitt 6.4.

Hinweis Leitung

Die EWE NETZ GmbH weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

7 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der Ortseingangssituation an der K 211 wird eine Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll zur Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes eine mehrreihige Bepflanzung gemäß der textlichen Festsetzungen erfolgen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist eine die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, die neben einer ökologischen Aufwertung auch maßgeblich zum Ortsbild beiträgt.

Auf eine Eingrünung Richtung Norden und Nordosten kann verzichtet werden, da sich dort in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich eine landschaftswirksame Baumreihe entlang des Weges „Allermoor“ befindet. Zu deren Gunsten (Kronen- und Wurzelbereich) wurde die überbaubare Fläche um weitere 5 m zurückgenommen, so dass das Baufeld erst beginnt, wo der Kronenbereich der Bäume etwa endet. Unbenommen dessen wird hier auf die DIN 18920 hingewiesen, die den „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zum Inhalt hat. Die darin enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen tragen maßgeblich zum Erhalt von Gehölzen bei, sofern diese bei Baumaßnahmen tangiert werden.

Zur Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes sollen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche min. 5 standortheimische Laubgehölze gem. Pflanzliste zu pflanzen. Darüber hinaus sollen pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang 12/14 cm gemäß Pflanzliste / Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück gesetzt werden.

8 Regelungen zum Immissionsschutz

Da von den zu erwartenden Nutzungen keine relevanten Emissionen ausgehen werden, können sich die folgenden Ausführungen auf die auf den Änderungsbereich einwirkenden Immissionen beschränken. Zu betrachten sind primär verkehrliche Immissionen von der L 211 sowie der südöstlich verlaufenden OHE-Strecke sowie untergeordnet die potentiellen Immissionen des südlich angrenzenden, innerhalb eines Mischgebietes gelegenen (derzeit untergenutzten) Gewerbegrundstücks.

Zum Bebauungsplan Nr. 140 liegt ein aktuelles Schallgutachten der DEKRA, HH, vom 05.01.2018, vor, siehe Anlage 2.

Hinsichtlich des südlich angrenzenden ehem. Bauunternehmens gilt, dass dort aktuell keinerlei geräuschrelevanten gewerblichen Nutzungen stattfinden. In Hinblick auf eine Nachnutzung des Grundstücks muss die Gemeinde mit Blick auf Lage und Gebäudebestand bestrebt sein, zumindest nicht wesentlich störendes Gewerbe (analog eines Mischgebietes) auch weiterhin zu ermöglichen. Auf Basis der bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 140 festgesetzten Lage der Baugrenzen in einem Abstand von ca. 25 m vom Mischgebiet kommt das Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass dies auch künftig gegeben ist, sofern etwaige künftige gewerbliche Nutzungen außerhalb sensibler Tageszeiten, d.h. ausschließlich zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr stattfinden. Sollte der Tagzeitraum 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr ausgenutzt werden, ergibt sich für eine potentielle gewerbliche Nutzung eine Einschränkung der zulässigen Immissionen um etwa 1 dB. Diese Situation ist nach Auffassung der Gemeinde Bispingen in Hinblick auf die künftige Ausnutzbarkeit des benachbarten MI hinnehmbar, weil diese geringen Nutzungseinschränkungen mit einem nicht wesentlich störenden Gewerbe analog § 6 BauNVO i.d.R. korrelieren und zudem bereits Rücksicht auf bestehende Wohnnutzungen im Umfeld genommen werden muss, z.B. was die (künftige) Ein- und Ausfahrt des Grundstücks anbetrifft.

Im Gegenzug werden im Bereich der Baugrenzen dieses Bebauungsplans Nr. 140 die maßgeblichen Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten.

Verkehr und Gewerbe war bereits Gegenstand der gutachterlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 106 im Jahr 2007 und Grundlage der Festsetzungen zum Vorentwurf. Nunmehr hat diesbezüglich eine Aktualisierung stattgefunden, die insbesondere den Belangen des Bahnverkehrs Rechnung trägt, da nach Angabe des Betreibers künftig von einem verstärkten sowohl Güter- als auch Personenverkehr auf der Strecke auszugehen ist (wobei letzterer in Bezug auf Lärmimmissionen in das Plangebiet kaum beurteilungsrelevant ist).

Grundlage der Berechnungen zum Straßenlärm war eine aktuelle Verkehrsmengenprognose des Büros Zacharias (vgl. Verkehrsgutachten, Anlage 3). Die Angaben zum Eisenbahnverkehr stammen vom Betreiber selbst, mit dem Hinweis verbunden, dass die künftige Prognose derzeit schwierig ist.

An den Baugrenzen gemäß Vorentwurf ergaben sich Beurteilungspegel von:
Straßenlärm tags / nachts: max. 61 dB(A) / max. 51 dB(A),
Schienenlärm tags / nachts: max. 52 dB(A) / max. 53 dB(A).

Summarisch ergibt das:

An der SW-Seite, zur L 211 hin tags / nachts: max. 61 dB(A) / max. 52 dB(A),
im Osten, zur OHE hin tags / nachts: max. 54 dB(A) / max. 53 dB(A).

Das bedeutet:

1. Unzumutbare Wohnverhältnisse im Sinne der Lärmschutz-Richtlinien-StV sind nicht gegeben.
2. Eingehalten werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete der Verkehrslärmschutzverordnung.
3. Sowohl die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 / 45 dB(A), als auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 / 49 dB(A) für das hier maßgebliche Allgemeine Wohngebiet werden überschritten.

Mit Blick auf die **Nachtruhe** setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zum Lärmschutz auf Grundlage der DIN 4109 fest: Es werden Anforderungen an Außenbauteile analog der Lärmpegelbereiche III und IV vorgegeben. Maßgeblich sind dabei insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer. Hier gilt, dass die Exposition in Richtung der L 211 erwarten lässt, dass die genannten besonders schutzbedürftigen Räume im Zuge einer sich aufdrängenden Grundrissgestaltung von der Hauptlärmquelle L 211 abgewandt angeordnet werden. Diese Konstellation ist für die Gemeinde Bispingen Anlass, die Baugrenze gegenüber dem Vorentwurf um 5 m Richtung L 211 zu verschieben, um eine bessere Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. An den Anforderungen an den passiven Schallschutz ändert das nichts - Lärmpegelbereich IV gilt an die Geltungsbereichsgrenze heran.

In Richtung der OHE gilt ebenfalls Lärmpegelbereich IV: Hiervon betroffen sind allerdings nur max. drei Grundstücke, je nach Parzellierung – für diese gilt, dass die Orientierung der schutzbedürftigen Räume nach Norden ebenfalls eine sinnfällige Lösung darstellt, um die Lärmeinwirkungen durch den Bahnverkehr zu mindern. Insofern sieht die Gemeinde keinen Anlass, hier die Baugrenzen gegenüber dem Vorentwurf wesentlich zu verändern.

Angesichts der festgestellten Überschreitungen der **Tagwerte**, die zwar für die Gebäudenutzung nachrangig sind, für die Nutzung von Freibereichen aber erhebliche Bedeutung haben, bedarf es weitergehender Ausführungen im Sinne einer Abwägung der maßgeblichen Planungsbelange:

Richtung Osten, zur OHE-Strecke, lassen die ermittelten Tagwerte im Plangebiet – erst nahezu an der Plangebietsgrenze werden 55 dB(A) erreicht, abnehmend in Richtung Bebauung, eine konfliktfreie Freiraumnutzung zu. Eines aktiven Lärmschutzes in Form eines Walls o.ä. im Plangebiet bedarf es nicht – ganz abgesehen davon, dass aufgrund der erhöhten Lage der Schienenstrecke gegenüber dem Plangebiet dies auch kaum mit vertretbarem Aufwand und bei vertretbaren städtebaulichen Auswirkungen durchführbar wäre.

Zur Landesstraße gilt: Zwischen Baugrenze und festgesetztem Grünstreifen werden tagsüber Immissionswerte zwischen 62 und 65 dB(A) erreicht. Auf die Festsetzung einer Maßnahme zum aktiven Schallschutz entlang der L 211 (Wand, Wall) wird dennoch verzichtet, weil dieser angesichts der erforderlichen Öffnung für die Erschließung erheblich an Wirkung verlieren würde. Selbst der Schutz der Freibereiche bedürfte einer Wallhöhe von mind. 2 m, die städtebaulich-gestalterisch am Standort aus Sicht der Gemeinde unvertretbar ist. Auch mit Blick auf die angrenzenden Grundstücke würde sich ein nur auf das Plangebiet begrenzter Wall bzw. eine Wand als gleichsam Versatzstück hervortun und kaum eine befriedigende Ortsbildsituation herbeiführen. Die Gemeinde Bispingen entscheidet sich daher gegen eine geschlossene aktive Maßnahme zum Schallschutz im unmittelbaren Übergang zur Behringer Straße.

Schutz von Freibereichen: Grundsätzlich gilt, dass etwa in der hinteren, d.h. von der Straße abgewandten, Hälfte des Plangebietes WA-typische Freibereichsqualitäten gegeben sind. Gleiches gilt für die Lage „im Schatten“ von Gebäuden. Richtig ist allerdings, dass dies die mit Blick auf die Exposition zur Sonne eher ungünstige Bereiche sind. Außenwohnbereiche in Richtung Süden / Westen / Südwesten sind über geeignete Maßnahmen vor Verkehrslärm zu schützen, entweder indem diese als Wintergärten oder verglaste Loggien ausgeführt werden oder indem kleinräumige / örtliche Vorkehrungen zum aktiven Schallschutz getroffen werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu entsprechende Festsetzungen. Die Gemeinde Bispingen geht dabei davon aus, dass es hinreichend ist, wenn im Sinne gesunder Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zumindest ein Außenwohnbereich anforderungsgerecht exponiert ist oder geschützt wird, während ein etwaiger zweiter Bereich flexibel an gewünschter Stelle ohne weitere Vorkehrungen angeordnet werden kann.

9 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage und der Ortseingangssituation möchte die Gemeinde Bispingen mittels der örtlichen Bauvorschriften gestalterische „Auswüchse“ verhindern und somit Sorge tragen, dass sich die Neubebauung in die Ortsrandlage und in die Ortseingangssituation einfügt. Es werden zurückhaltende Vorgaben im Sinne von Hauptleitlinien für Materialien und Farben in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der landschaftsbildwirksamen Ortseingangssituation und der Ortsrandlage werden zudem Vorgaben zu Dachformen ebenso wie Regelungen zur Höhenlage und zu Einfriedigungen definiert.

Bei den Dachformen beschränkt sich die Regelung auf die Vorgaben von zweiseitig geneigten Dächern. Diese müssen nicht symmetrisch sein, insofern bestehen dort auch gestalterische Möglichkeiten.

Die Festsetzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens dient ebenfalls dem Ortsbild. Als Bezugshöhe wird das künftige Straßenendausbauniveau festgelegt. Der Bezug zum Straßenniveau ist für die Gemeinde 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 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.

Begründet in der größeren Außenwirkung des Baugebietes werden hinsichtlich Farbgebung, Materialien und Dachneigung für die zur L 211 orientierten Grundstücke (1. Bebauungstiefe, WA 1-Gebiet) strengere Auflagen vorgesehen werden. Für die hinterliegenden Grundstücke (WA 2-Gebiet) ist eine größere Auswahl möglich. Hintergedanke ist hier u.a. die Eröffnung von Bebauungsmöglichkeiten für (farbige) Holzhäuser (landläufig: sog. Schwedenhäuser), wonach eine beständige Nachfrage besteht.

10 Waldumwandlung / Landwirtschaftliche Fläche

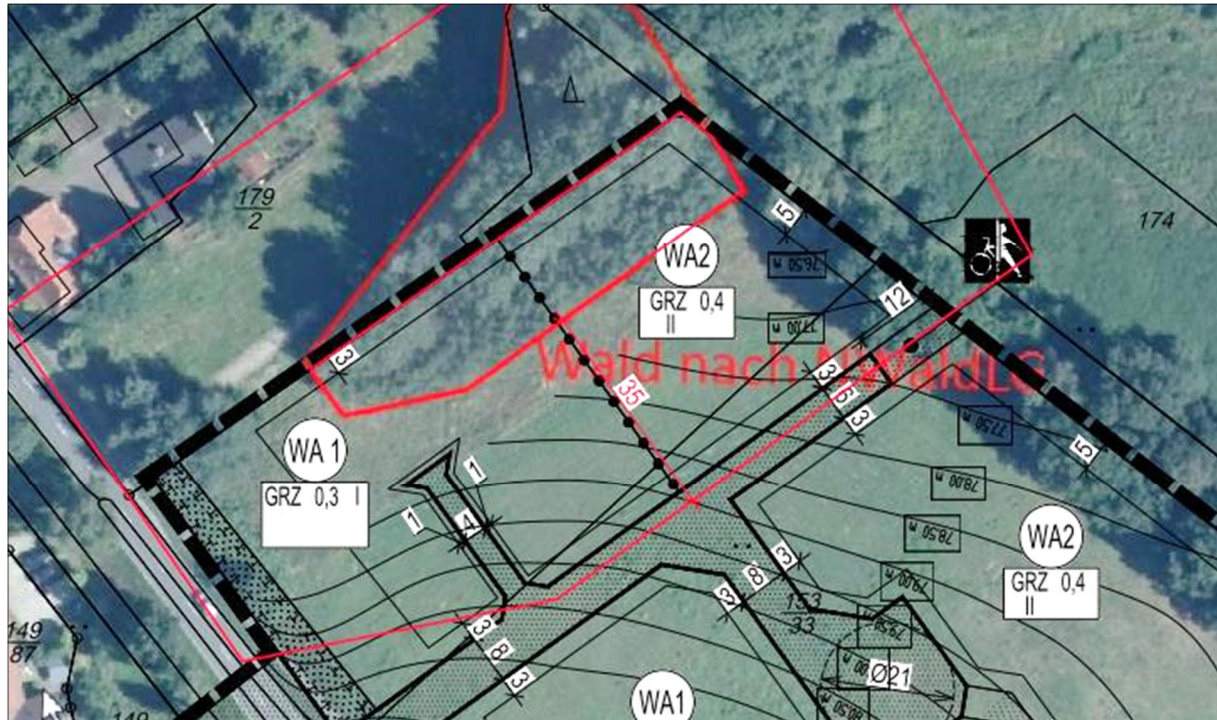
Ausweislich der fachgutachterlichen Aussagen des Büros ALW. Dr. Kaiser, zum Waldstatus der in Rede stehenden Gehölzflächen im nördlichen Teil des Plangebietes gilt (Zitat Dr. Kaiser): „Im vorliegenden Fall weisen sowohl die Strauch-Baumhecke und das Feldgehölz als auch die Zitterpappel-Dickung mit Waldbäumen bestockte Grundflächen auf. Vor dem Hintergrund des in § 2 Abs. 3 NWaldLG geforderten Naturhaushaltes mit eigenem Binnenklima muss die mit Waldbäumen bestockte Fläche nach MÖLLER (2004) in der Regel eine Mindestbreite von 30 m und eine zusammenhängende Fläche von 1.000 m² erreichen. KEDING & HENNING (2003) gehen ebenfalls von einer Mindestbreite von 30 m aus und geben als Mindestflächengröße etwa 900 m² an. Die Breite der Strauch-Baumhecke und die Ausdehnung des Feldgehölzes liegen weiter unter den in der Rechtsliteratur angegebenen Mindestbreiten. Ein walddtypisches Binnenklima kann sich bei einer weniger als 10 m breiten Hecke und einem nur wenige Quadratmeter großen Feldgehölz nicht einstellen, so dass es sich zweifelsfrei nicht um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt. Das dickungsartige Gehölz aus Zitter-Pappeln für sich genommen ist auch deutlich schmaler als die in der Rechtsliteratur geforderten 30 m und auch eine Mindestflächengröße von 900 m² wird nicht erreicht.

Hier muss allerdings zusätzlich bedacht werden, dass auf dem Nachbargrundstück unmittelbar angrenzend weitere aus Waldbäumen gebildete Gehölze stocken. Mit diesen zusammen erreicht der Gehölzbestand insgesamt Breiten zwischen 15 und 40 m und eine Flächengröße von etwa 1.800 m². Die Mindestflächengröße für Wald wird somit erreicht, die Mindestbreite dagegen nur im östlichsten Drittel des Gehölzes. Der nordöstlich benachbarte Eichen-Mischwald ist durch eine 8 m breite unbestockte Wegeparzelle abgetrennt.

Allein anhand der Flächengröße und -breite kann nicht zweifelsfrei entschieden werden, ob es sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG handelt oder nicht. In der Abwägung zu berücksichtigen ist, dass nur etwa ein Drittel der Fläche eine Breite von 30 m erreicht, was einer Teilfläche von etwa 800 m² entspricht. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass keine walddtypische Vegetation vorhanden ist, auch nicht in dem älteren Gehölz des Nachbargrundstückes, obwohl hier aus dem benachbarten Wald eine Zuwanderung einfach möglich wäre. Somit spricht mehr dafür, dass das Gehölz mangels hinreichender Ausdehnung nicht eindeutig ein walddtypisches Binnenklima entwickeln kann. Auch wenn es sich um einen Grenzfall in der Zuordnung handelt, sprechen in der Summe mehr Argumente dafür, dass die Fläche nicht als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG einzustufen ist (Ermessensentscheidung)“ (Zitat Ende).

Die Untere Waldbehörde folgt dem Gutachter in Abstimmung mit dem Beratungsforstamt Sellhorn nicht, sondern stuft das in Rede stehenden Gehölz als Wald im Sinne der Waldgesetzgebung (hier: NWaldLG) ein. Allerdings wurde mit Blick auf die Ausführungen des Gutachters und dessen Einordnung der Bestände hinsichtlich ihrer Ausprägungsmerkmale Übereinstimmung erzielt, dass – ohne weitere forstfachliche Bewertung gemäß der Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG – eine Ersatzpflanzung im Flächenverhältnis 1:1 anforderungsgerecht ist. Somit bedarf es hier einer Neuaufforstung auf 1.800 m².

Zur Begründung der planbedingten Waldumwandlung ist auszuführen: Ausgehend von einem erforderlichen Abstand von 30 m zwischen Baugebiet und Waldgrenze würde ein erheblicher Teil des Plangebietes, sprich die Flächen nördlich der Haupteerschließungsachse, einer Bebauung entzogen werden, vgl. nachfolgende Abbildung:

Abbildung 5: B-Plan 140 - Vorentwurfsstand (unmaßstäblich) mit 30 m Abstandslinie zum Waldbestand

Damit würden von den gemäß vorläufiger Parzellierung geplanten ca. 20 Grundstücken etwa 1/3 wegfallen, begründet in einem weniger als 2.000 m² großen Gehölzbestand von vergleichsweise geringer forstlicher wie ökologischer Qualität. Das Plangebiet ist ein Vorzugsstandort der Wohnbauentwicklung von Bispingen. Innerhalb der im Wohnbauentwicklungskonzept 2017 für den Hauptort identifizierten Flächen ist die hier in Rede stehende Fläche umgehend verfügbar und kann den ersten Teil der erheblichen Nachfrage nach Wohnbauland kurzfristig bedienen. Sie ist bereits äußerlich erschlossen. Sie liegt nah am Ortskern. Sie stellt städtebaulich einen Lückenschluss dar. Mit Blick auf den aufgrund der Höhenverhältnisse sich aufdrängenden (bereits bestehenden) Anbindungspunkt an die L 211 stellt nur eine von der Hauptachse gesehen beidseitige Baulandentwicklung eine wirtschaftliche Umsetzung dar. Der Verzicht auf den Nordteil stellt den Gesamtstandort in Frage. Die Umsetzung der Gesamtfläche liegt also im Interesse der Allgemeinheit im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 NWaldLG.

Der Bebauungsplan setzt die vormaligen Waldflächen zum Teil als Baugebiet WA fest, zum Teil, das Flurstück 179/2, südlicher Teil, betreffend, als landwirtschaftliche Fläche. Dies entspricht der tatsächlichen sonstigen Nutzung innerhalb des Flurstücks. Eine zeichnerische Abgrenzung und Vermaßung lediglich der tatsächlich in Anspruch genommenen Waldflächen ist mit hinreichender Genauigkeit kaum möglich. Zudem wird so im Sinne der Gefahrenabwehr sichergestellt, dass auch langfristig eine Aufforstung oder Gehölzentwicklung entlang der gesamten nördlichen Baugebietsgrenze unterbleibt.

11 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich auf den naturschutzrechtlichen Aspekt. Der waldrechtliche Aspekt wurde im vorhergehenden Abschnitt angesprochen. Der forstliche Ersatz umfasst 1.800 m² Fläche für eine Erstaufforstung. Die Erstaufforstung muss extern, außerhalb des Geltungsbereichs, erfolgen, sollte mit der Unteren Waldbehörde abgestimmt werden und ist verbindlich vertraglich abzusichern.

Die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche verhält sich eingriffsneutral. Das gilt unter Berücksichtigung der forstlichen Ersatzmaßnahme auch für den auf dem Flurstück 179/2 gelegenen Teilbereich des umgewandelten Waldes.

Ebenfalls nicht relevant für die Eingriffsbetrachtung sind die bestehenden Verkehrsflächen der L 211 und des Wirtschaftsweges im Südosten.

Das bedeutet: Als Eingriffsbereich anzusprechen ist ausschließlich das Flurstück 153/33 mit ca. 18.700 m² Größe inklusive der darin gelegenen ehemaligen Waldfläche, für die nach Umwandlung Wertstufe 1 anzusetzen ist. Die übrige Freifläche wird als artenarmes Intensivgrünland, GI, eingestuft: Zwar stellt sich die Fläche in Teilen als verkrautetes, ungenutztes Grünland dar (vgl. dazu auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, siehe Anlage 1a), jedoch ist die Fläche ausweislich des Flurstücksnachweises der Gemeinde Bisingen als Ackerland klassifiziert. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde die Einstufung als GIT mit Wertstufe 2 als gerechtfertigt an, da eine Nutzungsintensivierung jederzeit vorgenommen werden könnte. Im Flurstücksnachweis findet sich Landwirtschaft / Grünland als aktuelle Nutzung.

Somit ergibt sich als Bestandwert für den Eingriffsbereich¹:

Teilfläche Wald nach Umwandlung, Wertstufe 1:	1.500 m ² x W1 =	1.500 Punkte
Intensivgrünland, Wertstufe 2:	17.200 m ² x W2 =	34.400 Punkte
Summe Bestandwert:	18.700 m ²	35.900 Punkte

Als Planungswert ergibt sich:

Abstandsgrün, Streuobstwiese, HOJ, Wertstufe 3:	1.300 m ² x W3 =	3.900 Punkte
Straßenbegleitgrün, Hecke, HSE, Wertstufe 3:	800 m ² x W3 =	2.400 Punkte
Planstraßen, X, versiegelt, Wertstufe 0:	2.000 m ² x W0 =	0 Punkte
Planstraßen, TF, Ränder, unversiegelt, Wertst. 1:	200 m ² x W1 =	200 Punkte
WA1, versiegelt ² mit 45%, X, Wertstufe 0:	3.650 m ² x W0 =	0 Punkte
WA2, versiegelt ³ mit 60%, X, Wertstufe 0:	3.780 m ² x W0 =	0 Punkte
Restflächen WA1, WA2, unversiegelt, TF, PHF, PHZ etc., Wertstufe 1:	6.970 m ² x W1 =	6.970 Punkte
Baumpflanzungen, neu, 20 Wertpunkte pro Baum, 40 Bäume	=	800 Punkte
Summe Planungswert:	18.700 m ²	14.270 Punkte

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 21.630 Punkten gemäß Städtetagsmodell, das extern, außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren ist. Die Maßnahme sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und ist bis zum Satzungsbeschluss verbindlich vertraglich abzusichern. Die Anforderungen des Artenschutzes sind dabei zu berücksichtigen: Der Gutachter empfiehlt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation die Belange potentiell vorkommender Brutvögel durch die Anlage von Wald- / Gehölzhabitaten mit zu berücksichtigen. Zudem wird auf die Anbringung von Fledermauskästen hingewiesen, die als zumindest vorübergehende Maßnahme zum Artenschutz zielführend ist. Grundsätzlich sollte eine Ausgleichsmaßnahme die Anforderungen auch von Offenlandbrütern berücksichtigen, da diese zumindest potentiell in ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden.

Ergänzend sei auf den Belang Boden nochmals eingegangen: Im Plangebiet steht eine Podsol-Braunerde an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.⁴

¹ Grundlage: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nieders. Städtetag, Fassung 2013

² Unter Berücksichtigung zulässiger Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen)

³ Unter Berücksichtigung zulässiger Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen)

⁴ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

Zwar weist das Plangebiet ausweislich des Denkmalschutzes einen besonderen Wert aus kultur- und naturgeschichtlicher Sicht auf, jedoch wird diesem Belang durch die besondere Vorgehensweise der Sonderung / Prospektion des kompletten Plangebietes hinreichend Genüge getan: Etwaige Funde können gesichert werden. Eine nochmalige Berücksichtigung eines besonderen Schutzbedarfs im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsbetrachtung ist daher nicht begründet.

12 Flächenbilanz

Geltungsbereich	22.800 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	
a) Bestand	900 m ²
b) Neubau Planstraßen und -wege	2.200 m ²
Landwirtschaftliche Fläche	3.200 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen „Abwasser“	9 m ²
Öffentliche Grünfläche	
a) Abstandsgrün	1.300 m ²
b) Maßnahmengrün entlang der L 211	800 m ²
Baugebiet WA, netto	
a) WA1, GRZ 0,3:	8.100 m ²
b) WA2, GRZ 0,4:	6.300 m ²

Teil B: Umweltbericht

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Rahmen der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bispingen wurde vor ca. 10 Jahren für einen großen Teil der Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ dargestellt. Aus diesen Darstellungen entwickelt wurde im Parallelverfahren im Jahr 2007 der B-Plan Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ in Bispingen aufgestellt. Ziel und Zweck dieser Planung war es, das Angebot an gesundheitsorientierten Dienstleistungen zu vergrößern. Dieses Projekt wurde aus verschiedenen Gründen bis heute nicht realisiert.

Daher soll der bestehende B-Plan Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ in Bispingen aufgehoben werden und es soll der vorliegende B-Plan Nr. 140 aufgestellt werden. Die übrigen, nördlich gelegenen Flächen welche derzeit noch unbeplant sind, werden ebenfalls in die Planung des B-Planes Nr. 140 mit einbezogen.

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

- Auswirkungen (Immissionen) auf das Plangebiet,
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Ortsrandlage und Ortseingangssituation,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser,
- Waldumwandlung im nördlichen Gebietsteil.

Der bauplanungsrechtliche Bestand für einen Großteil des Plangebietes hat keinerlei Relevanz in Hinblick auf die Eingriffsbetrachtung, da etwaige seinerzeit vorgesehene Kompensationsmaßnahmen bis dato nicht durchgeführt wurden.

13.2 Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ in Bispingen setzt für die Flächen des Plangebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ fest.

Mit der hier vorliegenden Planung sollen die Festsetzungen aufgehoben werden und es soll, unter Einbeziehung der nördlich gelegenen Flächen, ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ferner werden Festsetzungen zum Immissionsschutz und zur Grünordnung getroffen.

13.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das nächste Landschaftsschutzgebiet LSG HK 00044 „Luhetal mit Brunau und Wittenbeck“ befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Aufgrund des Abstandes ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine europäisch geschützten Lebensraumtypen.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als gering bewertet. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ werden für das Plangebiet „Bereiche mit hoher Wassererosionsgefährdung mit Dauervegetation“ und Bereiche mit hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ angegeben. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet GH-Grünland in Gebieten hoher Winderosionsgefährdung (NIBIS 2009 – Karte 3b) außerhalb der Niederungen dar.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Bispingen in einer zwischenzeitlich veralteten Entwurfsfassung aus dem Jahr 2006 / 2007 vor, die für das Plangebiet jedoch keine maßgeblichen Inhalte enthält.

13.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits überwiegend gemäß rechtskräftigen B-Plan als bebaubar dar. Die nördlichen Flächen des Plangebietes werden als Grünlandflächen genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich überwiegend als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste sich die vorhandene Nutzung im Rahmen ihres genehmigten Standes bewegen. Da jedoch eine solche zweckgebundene Nutzung (Kliniknutzung) am Standort nicht mehr realisiert werden soll, ist eine bauliche Nutzung zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich. Ferner wäre eine Inanspruchnahme der nördlichen Freiflächen (Grünlandflächen) nicht möglich. Die Schaffung von notwendigen Wohnbauland wäre hier nicht möglich. Die Grünlandflächen würden weiterhin bewirtschaftet werden. Die als Wald klassifizierten Gehölzflächen von knapp 2.000 m² blieben erhalten.

13.5 Bestandaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt am Rand der bebauten Ortslage von Bispingen. Unbenommen des bestehenden Baurechts gilt: Es ist strukturarm ausgeprägt, da überwiegend intensiv genutzt, und von zwei Seiten lärmtechnisch vorbelastet (Verkehrs- und Gewerbelärm). Westlich der L 211 grenzen schutzwürdige Wohnnutzungen an.

Bewertung:

Hinsichtlich der Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Hinsichtlich der Erholungseignung hat das Gebiet aufgrund seiner Vorbelastungen und seiner naturräumlichen Ausprägung keine besondere Bedeutung.

Ergebnis:

Es sind Vorkehrungen und Maßnahmen zum Lärmschutz für die geplante Wohnnutzung erforderlich, die durch die textlichen Festsetzungen gewährleistet werden. Auf dieser Basis werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Die Eignung der gebietsnahen Grün- Und Waldflächen für die Naherholung wird nicht beeinträchtigt. Der östlich am Gebiet vorbei führende Gemeindeweg bleibt von der Planung weitestgehend unberührt.

Schutzgüter Tiere und PflanzenBeschreibung:

Es handelt sich bei dem geplanten Standort um artenarmes Grünland, GI, mit Wertstufe 2 gemäß Arbeitshilfe Nieders. Städtetag 2013. Das Plangebiet ist im Westen und Süden durch bestehende Nutzungen sowie den Landesstraßenverkehr bereits anthropogen überprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten auf der Grünlandfläche sowie im Waldbereich wurden Potenzialabschätzungen von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ausgearbeitet.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb / spätere Nutzung Grünlandlebensraum in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Es werden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Gebietes festgesetzt. Dies trägt zu einem Lebensraumangebot bei. Als Ergebnis der Potenzialabschätzung ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Hinzuweisen ist darauf, dass für ca. 2/3 des Plangebietes bereits Baurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ besteht.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Grünlandflächen und Gehölzen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten und gebietsinterner Erschließung resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bleiben unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen unberührt. Unbenommen dessen empfiehlt der Gutachter bei den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen die Anforderungen der Avifauna sowie von Fledermäusen zu berücksichtigen.

Schutzgut BodenBeschreibung:

Im Plangebiet steht eine Podsol-Braunerde an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.⁵

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt.⁶

Der Boden weist eine potentiell hohe kulturgeschichtliche Bedeutung auf. Es befindet sich ein oberirdisch nicht mehr sichtbarer Grabhügel im Plangebiet.

⁵ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

⁶ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altslasten

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Grünlandflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Hier werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Die Belange des Denkmalschutzes führen zu umfangreichen Anforderungen im Vorfeld der Erschließungsarbeiten.

Hinzuweisen ist darauf, dass für ca. 2/3 des Plangebietes bereits Baurecht im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 106 „Orthopädie-Klinikum Behringer Straße“ besteht.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der Grünlandflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden. Betreffs der Kulturdenkmäler im Boden wurde ein Fachbüro beauftragt. Unter Bezugnahme darauf erkennt die Gemeinde keinen weitergehenden besonderen Schutzbedarf für das Schutzgut Boden.

Schutzgut WasserBeschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz. Die Grünlandflächen weisen eine allgemeine Bedeutung für den Grundwasserhaushalt auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der künftigen versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss einstellt.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine örtliche Versickerung des auf den Verkehrsflächen und Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers nicht ohne weiteres möglich. Es muss eine Ableitung über die Regenwasserkanalisation erfolgen.

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 KlimaBeschreibung:

Die Flächen haben aufgrund ihrer Ortsrandlage eine allgemeine Bedeutung für Luft und Klima.

Bewertung:

Angesichts der Vorbelastung der Fläche durch Verkehrsimmissionen sind mit der geplanten Bebauung keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Wohnbebauung dorftypisch offen auf überwiegend großen Grundstücken mit entsprechenden Freihalteanteilen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Durch die Inanspruch-

nahme der Grünlandflächen ist daher nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Betriebsphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des erkennbar nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen zu diesem Belang verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im Umfeld bebauter Bereiche und könnte ggfs. sogar als Baulücke empfunden werden. Südlich anschließend finden sich gewerbliche Bauten, die wenig positiv auf das Landschaftsbild bzw. die Ortseingangssituation wirken. Im Seitenraum der L 211 befinden sich mehrere große Laubbäume, die zumindest in der wärmeren Jahreszeit den Straßenraum einfassen und das Ortsbild prägen.

Bewertung:

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer hohen Bedeutung dargestellt. Daher wird eine Eingrünung des Plangebietes zur L 211 festgesetzt (Betriebsphase). Somit kann der empfindlichen Ortseingangssituation Rechnung getragen werden. Im Übergang zum südlich gelegenen Mischgebiet wird eine Streuobstweise vorgesehen. Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünungsmaßnahmen), ist für die Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Vielmehr kann eine attraktive dorftypische Wohnbebauung die Ortseingangssituation positiv neu prägen. Die Bäume im Seitenraum der L 211 werden erhalten. Es wird die bestehende Zufahrt genutzt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Von Seiten des Denkmalschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet die archäologische Fundstelle 36 befindet. Dabei handelt es sich um einen oberirdisch nicht mehr erkennbaren Grabhügel.

Bewertung:

Da im Boden noch mit Resten des Grabhügels zu rechnen ist und sich im Umfeld solcher Anlagen oftmals weitere Bestattungen befanden, ist es aus denkmalfachlicher Sicht erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Ergebnis:

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Die Gemeinde hat eine entsprechende Beauftragung vorgenommen, die Abreiten werden zeitnah durchgeführt.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

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

Ergebnis:

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

13.6 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 verkehrlichen und baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ist jedoch mit Blick auf die Freiflächenqualitäten der näheren und weiteren Umgebung nicht zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Auf Grund der geplanten Nutzungsart (Allgemeines Wohngebiet) wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon ausgegangen, dass die Art und Menge an Emissionen, Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung ein erhebliches Maß überschreiten werden, ausgenommen ggf. die Bauphase.
- dd.)** Auf Ebene der Bebauungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Angesichts der Planungsziele eines Allgemeinen Wohngebietes ist diesbezüglich aber nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Aussagen hierzu müssen soweit geboten auf Ebene der Bauantragsstellung getroffen werden.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist als gering einzuschätzen. Angesichts der Planungsziele eines Allgemeinen Wohngebietes ist diesbezüglich jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulieren-

de Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

gg.) Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich aus der geplanten Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht abschließend ableiten. Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wird z.B. durch Festsetzungen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser konkretisiert. Es ist generell aufgrund der geplanten Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

hh.) Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der Bauantragstellung näher beschrieben.

Generell gilt, dass aufgrund der Planungsziele etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase / Nutzung, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen. Nochmals hinzuweisen ist darauf, dass für ca. 2/3 des Plangebietes bereits Baurecht besteht.

13.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang des Artenschutzes wurde eine Potenzialabschätzung von Dipl.-Biol. Jan Brockmann zur Artengruppe der Offenlandbrüter ausgearbeitet. Danach gilt:

Grünland trockenerer Standorte bietet im regionalen Kontext potentiellen Lebensraum für Feldlerchen, Wiesenschafstelzen, Braunkehlchen, Wachtel und Rebhuhn.

Folgende Gründe sprechen gegen ein Vorhandensein der o.g. Arten im Plangebiet:

- geringe Größe der Fläche
- isolierte Lage
- fehlende Sitzwarten wie Zäune und Gebüsche in der Fläche
- der Kulissenwirkung der umgebenden Gehölze
- Störfunktionen im Umfeld (Verkehr, Gewerbe, Hundespaziergänge)
- aktueller Vegetationszustand (hochwüchsige, stark verkrautet ohne Offenbereiche).

Aus Sicht des Gutachters ist keine der o.g. Arten als Brutvogel im Plangebiet zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt daher zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) für keine betrachtete Art eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist und keine erheblichen Beeinträchtigungen bestehen. Aufgrund der vorliegenden Daten zu den untersuchten Artengruppen ergibt sich aus Sicht des Gutachters im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe kein ausreichender Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG. Andere Artengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen, da sich das Plangebiet als Grünlandfläche darstellt. Weitergehende Hinweise des Gutachters (schonende Bauausführung, Bauzeitenregelungen), siehe folgender Abschnitt, werden berücksichtigt.⁷

Allerdings empfiehlt der Gutachter, im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation die Belange potentiell vorkommender Brutvögel durch die Anlage von Wald- / Gehölzhabitaten zu berücksichtigen. Zudem wird an dieser Stelle auf die Anbringung von Fledermauskästen hingewiesen, die als zumindest vorübergehende Maßnahme zum Artenschutz zielführend ist.

⁷ Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Behringer Straße / 29646 Bispingen, 28.08.2017

Da zwischenzeitlich Klarheit bezüglich der Inanspruchnahme der nördlich im Geltungsbe-
reich gelegenen sowie unmittelbar außerhalb daran anschließenden Gehölzflächen erzielt
wurde, hat der Gutachter dazu eine ergänzende Stellungnahme vorgelegt⁸ und die Avifauna
sowie Fledermäuse beurteilt.

Vögel: Aufgrund des Fehlens von Horsten und Baumhöhlen werden weder streng geschützte
Arten noch besonders geschützte Arten der Roten Liste Niedersachsens erwartet. Es finden
sich hinreichende Ersatzhabitate im Umfeld, so dass bei den potentiell anzutreffenden „Al-
lerweltsarten“ nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Popu-
lation auszugehen ist. Allerdings sind die Lebensraumverluste der im Plangebiet vorkom-
menden Vogelarten zu bilanzieren und z.B. durch die Anlage von Hecken, Gehölzstreifen
bzw. Wald zu kompensieren.

Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet konnten keine für Fledermäuse geeigneten Habitat-
bäume oder Baumhöhlen festgestellt werden. Dennoch können Sommerquartiere nicht aus-
geschlossen werden. Der Gutachter empfiehlt daher als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
(CEF-Maßnahme) die Anbringung von mind. 15 Fledermauskästen pro in Anspruch genom-
mener ha Gehölzfläche, möglichst als Kastengruppe a 10 Kästen. Abweichend von der Emp-
fehlung des Gutachters, der im Fall der untersuchten Fläche 15 Kästen empfiehlt, begnügt
sich die Gemeinde mit der Anbringung von 10 Kästen, sprich einer Kastengruppe – zum ei-
nen weil die in Anspruch genommene Gehölzfläche weniger als 1/3 Hektar umfasst und zum
anderen, weil die Gemeinde die Gehölze als Wald im Sinne des NWaldLG betrachtet und im
Verhältnis 1:1 wieder herstellt. Damit wird dann wiederum, wenn auch längerfristig, auch
Ersatzlebensraum für potentiell anzutreffende Fledermausarten geschaffen.

Generell sollten, sowohl in Bezug auf die Avifauna wie auch auf Fledermäuse, die Maßnah-
men zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Bebauungsplan, siehe folgender Abschnitt,
gesichert werden.

13.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Es werden straßenbegleitende Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes zur
L 211 festgesetzt. Somit kann auch der empfindlichen Ortseingangssituation Rechnung ge-
tragen werden.

Darüber hinaus werden für das Plangebiet Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen
(Geschossigkeit) unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie getroffen. Ferner wird die
zukünftige Versiegelung im Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ)
begrenzt.

Die Empfehlungen der Eingriffsminderung dienenden Empfehlungen des Gutachters zum
Artenschutz werden wie folgt berücksichtigt:

- Zunächst wird unter Bezug auf §§ 39, 44 Bundesnaturschutzgesetz ausdrücklich auf die
nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässige Baufeldfreimachung hingewiesen.
- Zudem wird festgesetzt, dass als sog. CEF-Maßnahme insgesamt 10 Fledermauskästen
als sog. Kastengruppe mit unterschiedlichen Modellen im Plangebiet oder im räumlichen
Umfeld des Plangebietes angebracht werden. Mit Blick auf die geplante Nutzung scheint
eine Anbringung im Plangebiet kaum praktikabel. Für die Anbringung außerhalb bedarf es
bis zum Satzungsbeschluss ergänzender vertraglicher Regelungen.

⁸ Dipl.-Biol. Jan Brockmann, Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Behringer Straße (Gehölz) / 29646
Bispingen, 02.01.2018

Letztendlich wird auf folgende weitere Maßnahmen zur Eingriffsminderung hingewiesen:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen,
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang,
- Klare Abgrenzung von Baufeldern,
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.

Diese Punkte sind im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

13.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Die ortsinternen Freiflächen der Luheniederung stehen nicht zur Verfügung. Eine weitere Entwicklung nach außen, etwa eine Fortsetzung des Baugebietes Mottloh, ist städtebaulich unerwünscht und soll bis auf weiteres unterbleiben. Aufgrund der Nähe zum Ortskern favorisiert die Gemeinde daher Flächen im nördlichen und westlichen Randbereich der bestehenden Bebauung. Die hier in Rede stehende Fläche weist nicht nur bereits Baurecht auf einem Großteil des Gebietes auf, sondern zeichnet sich durch die gute Erschließungsgunst, vergleichsweise unproblematische landschaftsökologische Verhältnisse aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung kommunalen Wohnbaulandes.

13.10 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich auf den naturschutzrechtlichen Aspekt.

Der forstliche Ersatz umfasst 1.800 m² Fläche für eine Erstaufforstung.

Als Eingriffsbereich anzusprechen ist ausschließlich das Flurstück 153/33 mit ca. 18.700 m² Größe inklusive der darin gelegenen ehemaligen Waldfläche, für die nach Umwandlung Wertstufe 1 anzusetzen ist. Die übrige Freifläche wird als artenarmes Intensivgrünland, GI, eingestuft: Zwar stellt sich die Fläche in Teilen als verkrautetes, ungenutztes Grünland dar (vgl. dazu auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, siehe Anlage 1a), jedoch ist die Fläche ausweislich des Flurstücksnachweises der Gemeinde Bispingen als Ackerland klassifiziert. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde die Einstufung als GIT mit Wertstufe 2 als gerechtfertigt an, da eine Nutzungsintensivierung jederzeit vorgenommen werden könnte. Im Flurstücksnachweis findet sich Landwirtschaft / Grünland als aktuelle Nutzung. Vor diesem Hintergrund sieht die Gemeinde die Einstufung als GIT mit Wertstufe 2 als gerechtfertigt an, da eine Nutzungsintensivierung jederzeit vorgenommen werden könnte.

Somit ergibt sich als Bestandswert für den Eingriffsbereich⁹:

Teilfläche Wald nach Umwandlung, Wertstufe 1:	1.500 m ² x W1 =	1.500 Punkte
Intensivgrünland, Wertstufe 2:	17.200 m ² x W2 =	34.400 Punkte
Summe Bestandswert:	18.700 m ²	35.900 Punkte

Als Planungswert ergibt sich:

Abstandsgrün, Streuobstwiese, HOJ, Wertstufe 3:	1.300 m ² x W3 =	3.900 Punkte
Straßenbegleitgrün, Hecke, HSE, Wertstufe 3:	800 m ² x W3 =	2.400 Punkte
Planstraßen, X, versiegelt, Wertstufe 0:	2.000 m ² x W0 =	0 Punkte
Planstraßen, TF, Ränder, unversiegelt, Wertst. 1:	200 m ² x W1 =	200 Punkte

⁹ Grundlage: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Nieders. Städtetag, Fassung 2013

WA1, versiegelt ¹⁰ mit 45%, X, Wertstufe 0:	3.650 m ² x W0 =	0 Punkte
WA2, versiegelt ¹¹ mit 60%, X, Wertstufe 0:	3.780 m ² x W0 =	0 Punkte
Restflächen WA1, WA2, unversiegelt, TF, PHF, PHZ etc., Wertstufe 1:	6.970 m ² x W1 =	6.970 Punkte
Baumpflanzungen, neu, 20 Wertpunkte pro Baum, 40 Bäume	=	800 Punkte
Summe Planungswert:	18.700 m ²	14.270 Punkte

Daraus ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 21.630 Punkten gemäß Städtetagsmodell, das extern, außerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren ist.

Ergänzend sei auf den Belang Boden nochmals eingegangen: Im Plangebiet steht eine Podsol-Braunerde an. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.¹²

Zwar weist das Plangebiet ausweislich des Denkmalschutzes einen besonderen Wert aus kultur- und naturgeschichtlicher Sicht auf, jedoch wird diesem Belang durch die besondere Vorgehensweise der Sonderung / Prospektion des kompletten Plangebietes hinreichend Genüge getan: Etwaige Funde können gesichert werden. Eine nochmalige Berücksichtigung eines besonderen Schutzbedarfs im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsbetrachtung ist daher nicht begründet.

13.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

Die Maßnahmen zur forstlichen wie naturschutzrechtlichen Kompensation sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden und sind bis zum Satzungsbeschluss verbindlich vertraglich abzusichern.

Die Anforderungen des Artenschutzes sind dabei zu berücksichtigen: Der Gutachter empfiehlt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Kompensation die Belange potentiell vorkommender Brutvögel durch die Anlage von Wald- / Gehölzhabitaten mit zu berücksichtigen. Zudem wird auf die Anbringung von Fledermauskästen hingewiesen, die als zumindest vorübergehende Maßnahme zum Artenschutz zielführend ist. Grundsätzlich sollte eine Ausgleichsmaßnahme die Anforderungen auch von Offenlandbrütern berücksichtigen, da diese zumindest potentiell in ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden.

Die Gemeinde sichert die gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen per textlicher Festsetzung, ebenso werden die extern zu erbringenden Anforderungen angesprochen.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, d.h. zum Beispiel die Entwicklung der Verkehrsmengen auf der L 211.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben, nachdem nunmehr alle gutachterlichen Aussagen zum Entwurf vorliegen.

¹⁰ Unter Berücksichtigung zulässiger Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen)

¹¹ Unter Berücksichtigung zulässiger Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Nebenanlagen)

¹² <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

13.12 Allg. verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2 ha und wird geprägt von Grünlandflächen.

Ziele der Planung:

Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der sich aus der Umgebung ergebenden Anforderungen an den Schallschutz.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange etwaiger Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Artenschutzrechtliche Belange im Bereich der Grünlandflächen wurden im Rahmen einer Potentialanalyse fachgutachterlich untersucht und es wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Ebenso werden die Lärmauswirkungen gutachterlich überprüft / fortgeschrieben. Die Ergebnisse fanden Eingang in die Planung, indem vor allem Vorkehrungen zum passiven Schallschutz festgesetzt wurden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Grünlandflächen zu erwarten. Ein besonderer zusätzlicher Schutzbedarf für dieses Schutzgut ist jedoch nicht erkennbar, wenngleich sich im Plangebiet Bodendenkmäler befinden. Diese werden jedoch im Vorfeld weiterer Erschließungsarbeiten sondiert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung minimiert. Ferner werden zum Schutz des Ortsbildes / Landschaftsbildes Pflanzmaßnahmen an der L 211 sowie im südlichen Übergang zum angrenzenden Mischgebiet festgesetzt.

Kompensation des Eingriffs:

Die Kompensation muss überwiegend extern, außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Erforderlich ist eine Erstaufforstung auf 1.800 m² sowie eine naturschutzrechtliche Kompensation mit ca. 20.000 Wertpunkten gemäß Städtetagsmodell. Dabei sollten unbenommen der nicht betroffenen Verbotstatbestände des Artenschutzes dennoch im Sinne der Eingriffsminimierung die Anforderungen der Avifauna (Höhlen- und Freilandbrüter) wie auch von Fledermäusen berücksichtigt werden.

Planungsalternativen:

Alternativflächen drängen sich unter Bezug auf das aktuelle Wohnbauflächenkonzept der Gemeinde Bispingen nicht auf.

14 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2008, 2012, 2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2017

- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2017
- Potentialanalyse Artenschutz, Freiflächen; Dipl.-Biol. Brockmann, 28.08.2017
- Potentialanalyse Artenschutz, Gehölze; Dipl.-Biol. Brockmann, 02.01.2018
- Lärmtechnisches Gutachten – Dekra, HH, Januar 2018
- Verkehrsuntersuchung, Büro Zacharias, Hannover, Januar 2018
- Ingenieurgeologisches Gutachten, ISM, Isernhagen, 05.02.2018

Teil C: Abwägung und Beschluss der Begründung

15 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

Die Abwägung ist als Anhang dieser Begründung angefügt.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung mit Anlagen wurde vom Rat der Gemeinde Bispingen in seiner Sitzung am 18.10.2018 beschlossen.

Bispingen, den 18.10.2018

L. S.

gez. i.V.
Bürger
Die Bürgermeisterin