



Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 83 - Neuaufstellung
„Reitanlage Seestraße / Rosenhof“
in Behringen

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Stand: 04.11.2025

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil A:		4
1	Rechtsgrundlagen	4
2	Einleitung	4
2.1	Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2.2	Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort	6
3	Rahmenbedingungen / Konzeptplanung	6
3.1	Örtliche Rahmenbedingungen	6
3.2	Planungskonzeption	8
3.3	Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	9
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	11
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.2	Raumordnerische Vorgaben	12
4.3	Landschaftsrahmenplan Heidekreis	13
4.4	Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz	14
4.5	Belange benachbarter Gemeinden	14
5	Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	15
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	16
5.1.3	Baugrenzen	16
5.2	Örtliche Bauvorschriften	16
5.3	Immissionsschutz	17
5.4	Verkehrerschließung	20
5.5	Ver- und Entsorgung	22
5.6	Brandschutz	23
5.7	Grünordnung, Artenschutz	24
5.8	Kompensation	24
6	Städtebauliche Werte	25
Teil B:		26
7	Umweltbericht	26
7.1	Einleitung / Rahmenbedingungen	26
7.2	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	26
7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen	27
7.4	Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	28
7.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28

7.6	Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b lit. aa.) bis lit. hh.) zum BauGB	34
7.7	Artenschutzrechtliche Belange	35
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	36
7.9	Bilanzierung / Kompensation	36
7.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
7.11	Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten	37
7.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
7.13	Quellenangaben:	38
Teil C:		39
8	Abwägung und Beschlussfassung	39

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Planungskonzeption, Stand 12/2024 (Quelle: Grundstückseigentümer).....	9
Abbildung 2: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert).....	10
Abbildung 3: 62. FNP-Änderung (maßstabslos verkleinert)	12
Abbildung 4: LRP-Ausschnitt: Karte 1 Arten und Biotope (maßstabslos verkleinert).....	13
Abbildung 5: Markierung der Ortsdurchfahrt (gelb) im Zuge der L 211	21
Abbildung 6: Abgrenzung Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (ohne Maßstab)	27
Abbildung 7: Nordwestlicher Teil des Plangebietes	29
Abbildung 8: Grabenführung im mittleren Teil des Plangebietes.....	31
Abbildung 9: Baumgruppe am Westrand des Grundstücks.....	33

<u>Tabellenverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Es konnten keine Einträge für ein Abbildungsverzeichnis gefunden werden.	

Anlagen

Anlagen 4 und 5 des Vorgängerplans: Bodenuntersuchung Schütte und Dr. Moll, 05.07.2000, sowie Immissionsgutachten Landwirtschaftskammer, 26.01.1999.

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2 Einleitung

Im Jahr 2000 erlangte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ in Behringen Rechtskraft. Dieser diente der Ansiedlung einer gewerblichen Reitanlage mit dazugehörigen Stallungen und erforderlichen Nebennutzungen sowie der Eröffnung von Wohnnutzung am Standort einschließlich begrenzter Unterbringung von Gästen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bediente sich der Möglichkeiten des § 12 BauGB und verzichtet auf eine Baugebietsfestsetzung zu Gunsten konkreter nutzungsbezogener Regelungen, die durch den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert wurden.

Konkret setzte der vorhabenbezogene Bebauungsplan u.a. fest: Reithalle mit Stallungen und Nebenflächen, Wohngebäude / Unterbringung, Stallungen / Lagerräume, Longierhalle sowie Grünflächen verschiedener Zweckbestimmung. Für die baulichen Anlagen wurden Grundflächen und Höhenvorgaben festgesetzt. Das Vorhaben fügte sich in die dörfliche Umgebung ein und konnte hinsichtlich der Nutzungsausprägung im Sinne eines Dorfgebietes / Mischgebietes als aus dem Flächennutzungsplan, der gemischte Baufläche darstellt, entwickelt angesehen werden.

Die Anlage war viele Jahre in Nutzung. Die seinerzeit planungsveranlassenden Vorhabenträger verkauften die Anlage jedoch im Jahre 2015. Der Neueigentümer möchte den Standort modernisieren und ausbauen: Konkret geplant ist eine Professionalisierung des Angebotes einhergehend mit entsprechenden baulichen Erneuerungen und bereichsweisen Erweiterungen. Die Anlage soll künftig gewerbliche Trainings- und Unterstellmöglichkeiten für Sportpferde auf höchstem Niveau bieten und so professionelle Turnierreiter/innen ansprechen. Zudem soll weiterhin Pferdezucht betrieben werden. Im Rahmen der bestehenden Möglich-

keiten vollzieht sich all das bereits derzeit – für eine langfristige Wettbewerbsfähigkeit des Standortes sind die mit dieser Planung verbundenen baulichen und strukturellen Maßnahmen jedoch unverzichtbar. Um den Standort zu stärken, soll und muss zudem die Wohnnutzung intensiviert werden, sowohl für temporären Aufenthalt (für Pferdebesitzer/innen, Reiter/innen etc.) als auch für dauerhaften Aufenthalt. Letztere Nutzung dient zum einen ebenfalls dem Anlagenbetrieb (Betriebsleiter, Mitarbeiter/innen, Trainer/innen, Tierpfleger/innen etc.), zum anderen soll aber, im Gesamtkontext untergeordnet, auch Wohnen für „Dritte“ möglich sein. Dies besteht derzeit bereits am Standort und soll künftig beibehalten werden, nicht zuletzt, um den Gebäudebestand wirtschaftlich nutzen zu können.

Gleichzeitig wird deutlich, dass der ursprüngliche Vorhabenbezug nicht mehr gegeben sein wird bzw. derzeit schon nicht mehr gegeben ist. Unabhängig von den planerischen Aspekten sind die seinerzeitigen Vorhabenträger nicht mehr aktiv.

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, keinen vorhabenbezogenen Plan nach § 12 BauGB aufzustellen, sondern einen Angebotsbebauungsplan zu gestalten, um insbesondere künftigen, derzeit noch nicht absehbaren Entwicklungen / Erfordernissen im Reitsportbereich flexibler nachkommen zu können.

Die geschilderten Nutzungsziele verdeutlichen das Nebeneinander von Gewerbe (hier: Reitsportanlage) und Wohnen (in verschiedenen Ausprägungen), so dass aus Sicht der Gemeinde ein Mischgebiet die geeignete Baugebietsform für den Gesamtstandort darstellt – zumal damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans entsprochen werden kann und zugleich eine Einfügung in die dörfliche Umgebung sichergestellt werden kann.

Mit Blick auf die gebotene Flexibilität bei der künftigen Nutzungsausrichtung hat die Gemeinde dementsprechend Abstand von einer Planänderung genommen und sich für eine (vollständige) Neuaufstellung entschieden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 wird damit aufgehoben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag werden damit obsolet. Die künftigen Nutzungszulässigkeiten richten sich ausschließlich nach dem hier vorliegenden Rechtsetzungsplan.

Übergeordnetes Ziel der Gemeinde bleibt es dabei, den Standort weiterhin als Reitsportanlage zu etablieren, weil sich die Nutzung nicht zuletzt aufgrund der grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen (Gebäudebestand, Verkehrsanbindung, Ortsrandlage mit anlagenbezogenen Freiflächen) gut in die Fremdenverkehrs- und Erholungsinfrastruktur von Bispingen / Behringen einfügt und der künftige Standort mehr noch als der bestehende einen Beitrag zu einer überregionalen Bekanntheit Bispingens als Reitsportstandort leisten kann. Hierfür schafft der Plan die Voraussetzungen. Genauso wichtig ist aber, dass die vorhandene und künftige Wohnnutzung am Standort ein baulich-strukturelles Gegengewicht darstellen wird, so dass die Umgebungsverträglichkeit erhalten bleibt.

2.1 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines gewerblichen Reitsportzentrums.
- Sicherung und Ergänzung vorhandener Wohnnutzungen am Standort.
- Nutzung / Ausbau vorhandener Erschließungsanlagen und baulicher Anlagen.

- Professionalisierung der Anlage, damit einhergehend auch Schaffung weiterer Unterbringungsmöglichkeiten für externe Nutzer/innen.
- Räumliche Ausdehnung durch Einbeziehung weiterer Freiflächen für Auslauf und Training.
- Langfristige Sicherung des Standortes für den Reitsport verbunden mit weiteren Arbeitsplätzen, wobei die Anzahl der Tiere am Standort gegenüber dem vorherigen Betreibermodell abnehmen wird (Qualität vor Quantität).
- Gewährleistung einer umgebungsgerechten baulichen Entwicklung, indem eine Gebietsprägung nicht nur durch großmaßstäbliche Hallenbauten, sondern insb. in den Randlagen des Areals auch durch Wohngebäude hergestellt wird.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung insbesondere folgende Auswirkungen erwarten:

- Planungsrechtliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Anschluss an die vorhandene Nutzungsgrenze.
- Bereichsweise Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere.
- Bereichsweise Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort

Mit Blick auf das Planungsziel, die Weiterentwicklung der bestehenden Reitsportanlage, und die dafür gemäß der Erfahrungen der letzten Jahrzehnte geeigneten Standortvoraussetzungen, bedarf es keiner Standortdiskussion. Ein alternativer Standort für die Planung drängt sich weder auf noch steht er zur Verfügung.

3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung

3.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Gebietsentwicklung muss sich vornehmlich mit folgenden örtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen, die sich zum Teil aus der Ursprungsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ableiten lassen:

Bestand

Die bestehende Reithalle umfasst die Innenmaße von 24 x 64 m (entsprechend 3 x 20 Hufschlag) sowie eine Firsthöhe von 7,80 m. Die genannte Hallengröße ist Voraussetzung zur Austragung von Reit- und Springturnieren sowie Dressurprüfungen. Angelagert an die Reithalle sind Stallungen für bisher ca. 50 Pferde sowie weitere zugeordnete Nebenräume vorhanden. Dabei ist nach Angaben des aktuellen Eigentümers künftig von keinesfalls mehr, eher (deutlich) weniger Pferden auszugehen (Qualität vor Quantität). An der Südwestkante des Grundstücks existiert eine Longierhalle sowie ein offenes Dressurviereck. Die nordwestliche Wiesenfläche dient im Sommer als Springgarten. Im südlichen / südöstlichen Teil besteht Wohnnutzung unter Nachnutzung seinerzeit bereits vorhandener baulicher Anlagen.

Örtliche Erschließungsbedingungen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 211, Seestraße, an. Von der L 211 ist bereits eine problemlose verkehrsmäßige wie auch ver- und entsorgungstechnische Anbindung des Grundstücks gegeben. Daneben ist bereits derzeit eine untergeordnete Anbindung im Sinne eines Wirtschaftsweges zur Gemeindestraße Rosenhoftrift vorhanden, welche auch weiterhin genutzt werden soll.

Überörtliche Erschließungsbedingungen

Das Grundstück liegt ca. 600 m westlich der Autobahn BAB A7, unmittelbar an der L 211, am südöstlichen Ortseingang von Behringen. Das Grundstück ist somit verkehrlich sehr gut erreichbar, sowohl von außerhalb des Gemeindegebiets als auch aus den anderen, vorwiegend östlich der Autobahn befindlichen Ortschaften der Gemeinde Bispingen selbst.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden durch dieses Verfahren (weiterhin) nicht betroffen. Es findet keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Sinne einer Umnutzung statt.

In Abhängigkeit von der sich einstellenden Auslastung der Anlage war bisher vorgesehen, die örtliche Landwirtschaft heranzuziehen, um die Futtergrundlagen für den Reiterhof abzusichern. Dies gilt auch weiterhin. Insgesamt gilt, dass die Reitanlage auch weiterhin nicht mehr als der Landwirtschaft gemäß § 201 BauGB zugehörig angesprochen werden kann, da definitionsgemäß die "überwiegend eigene Futterbasis" nicht besteht.

Das Vorhaben ist jedoch mit landwirtschaftlichen Belangen vereinbar bzw. trägt eindeutig zum Erhalt landwirtschaftlicher Strukturen vor Ort bei. Das Vorhaben zieht, da es innerhalb der Ortslage entstehen soll, auch keine konkurrierenden Flächenansprüche gegenüber der örtlichen Landwirtschaft nach sich.

Die planungsbedingt betroffenen Belange eines nordöstlich unmittelbar an der L 211 gelegenen Vollerwerbsbetriebes werden in Abschnitt 5.3 Immissionsschutz, näher dargelegt. Diese Planung stellt weiterhin keinerlei Beeinträchtigungen für die Bewirtschaftung des genannten Betriebes dar.

Die Funktion der Gemeindestraße Rosenhoftrift als örtlicher Wirtschaftsweg bleibt unbeeinträchtigt.

Denkmalschutz

Allgemein wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Gemeinde Hodenhagen oder einem Beauftragten für Denkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen und bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Bodenschutz - Kampfmittel / Altlasten

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.).

Zum Belang Kampfmittel wird die Gemeinde eine Luftbildauswertung in Auftrag geben. Die Ergebnisse werden dann, soweit relevant, im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.

Sonstige Infrastruktur

Hinsichtlich der planungsbedingten Inanspruchnahme von privaten und öffentlichen Wohlfolgeeinrichtungen ist keinerlei nachhaltiger, übermäßiger Zusatzbedarf zu erwarten.

3.2 Planungskonzeption

Der Grundstückseigentümer hat seine konzeptionellen Vorstellungen im Rahmen des Antrags auf Bauleitplanung an die Gemeinde wie folgt formuliert:

„Aus der Historie heraus hatte der damalige Vorbesitzer des Eichenhofs den B-Plan im Jahre 2004 grundstücksbezogen auf seine Bedürfnisse ändern lassen. Da die Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage bei dem jetzigen B-Plan an Ihre Grenzen stößt, ist eine Änderung des Bebauungsplans „Eichenhof unumgänglich. Ich möchte den Eichenhof zu einem modernen Sport- und Ausbildungsbetrieb für Pferde und Reiter im nationalen und internationalen Reitsport ausbauen. Bereits heute sind Sportler des Eichenhofs auf internationalen Wettbewerben wie Nationenpreisen oder Weltmeisterschaften erfolgreich, zahlreiche Mitarbeiter unterstützen diese Entwicklung täglich und haben in Bispingen ihre neue Heimat gefunden. Ebenso besuchen uns Mannschaften des Olympiakaders und des nationalen- und internationalen Reitsports. Hier beherbergen wir die Pferde der Reiter und geben Ihnen die Möglichkeiten zwischen zwei Turnieren zu trainieren. Durch die nahegelegene Autobahn ist der Eichenhof ein willkommener Standort, um zwischen den Turnieren zur Ruhe zu kommen, zu pausieren und zu trainieren. Da die Reiter bei ihren Pferden bleiben müssen, wären neu erstellte Unterkünfte und eine Sanierung / Ausbau der auf dem B-Plan Vorschlagsänderung gekennzeichneten Mitarbeiter- und Gästewohnungen unter Berücksichtigung bestehender Gebäudesubstanz vorstellbar.

Die Sanierung bzw. Neubau, der auf dem B-Plan Vorschlagsänderung gekennzeichneten Mitarbeiter- und Gästewohnungen erfolgt unter Berücksichtigung bestehender Gebäudesubstanz und dient der Schaffung hochwertigen Wohnraums. Die Errichtung bzw. Sanierung erfolgt in niedrig Energie und zukunftsweisende Nachhaltigkeitsstandards (KFW 40 Plus / NH Plus).

Weiterhin ist die Erstellung von Nebengebäuden zur Gesunderhaltung der Pferde wie Führanlage, Aquadrain Laufband, Solekammer, Lichttherapie und Physiotherapie notwendig. Ebenfalls ist die Erweiterung vorhandener Nebengebäude zur Lagerung von Futtermitteln und Maschinen geplant.

Die Erweiterung des Reitplatzes dient der Bewegungsmöglichkeit der Pferde sowie der Anpassung der Trainingsmöglichkeiten auf heutigen internationalen Standard.

Die Planungen berücksichtigen eine harmonische Einbindung in die vorhandene Struktur und beinhalten die Implementierung nachhaltiger Energiegewinnungskonzepte sowie ein digitales Regenwasser Managementsystem“.

Abbildung 1: Planungskonzeption, Stand 12/2024 (Quelle: Grundstückseigentümer)



Der vorstehenden Abbildung sind – unbenommen etwaiger Details – die Grundzüge der konzeptionellen Weiterentwicklung zu entnehmen, die Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs sind. Errichtung einer Reithalle / Longierhalle am südwestlichen Rand, Ausbau des Dressurvierecks zu einer Dressur- und Reitanlage inkl. räumlicher Erweiterung entlang der Gemeindestraße Rosenhoftrift, Ergänzung der baulichen Nutzungen im südöstlichen Bereich um weitere Wohnungen, teils integriert in den Gebäudebestand, Neubau weiterer Wohnungen im nördlichen Bereich unter Inanspruchnahme von Freiflächen. Dieverkehrliche Anbindung bleibt unverändert.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde folgte diesen Planungszielen und hat den Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

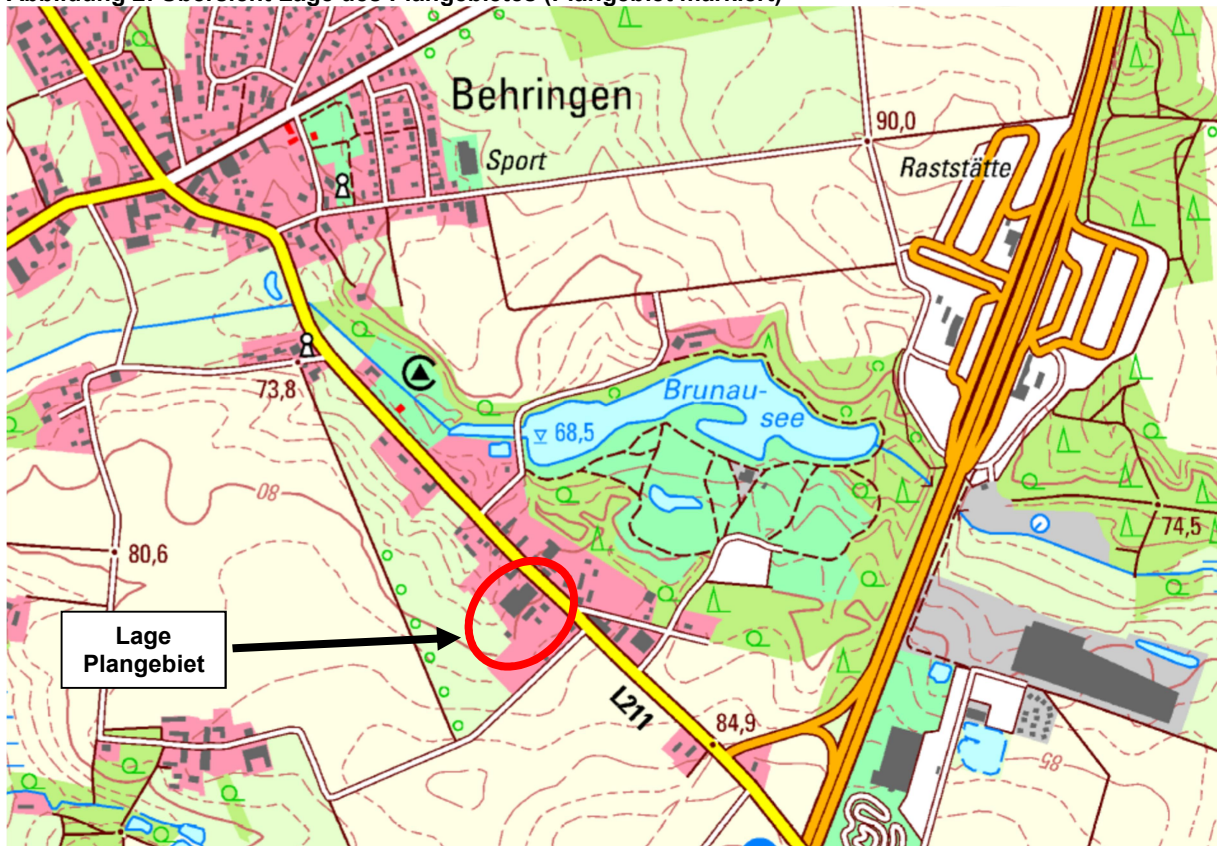
3.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Behringen und umfasst das Areal eines bestehenden Reitsportanlage mit Wohnnutzungen, die wiederum auf einer ehemaligen Hofstelle entstanden ist, von der einige Gebäude seinerzeit erhalten und weitergenutzt bzw. umgenutzt wurden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 211. Die BAB-Anschlussstelle liegt ca. 600 m entfernt. Auf dem Grundstück befinden sich an mehreren Stellen markante Großbäume, so eine Baumreihe direkt parallel zur L 211 wie auch am

Nordwestrand des Grundstücks. Das Areal ist weitestgehend eben bei einer mittleren Höhe um 80 m ü NHN. Es fällt von der Straße Rosenhoftrift Richtung nordwestlicher Grundstücksgrenze recht gleichmäßig um etwa 3 m ab.

Im südlichen Teil innerhalb des festgesetzten Mischgebietes verläuft ein Graben, siehe dazu auch Umweltbericht, Abbildung 8.

Abbildung 2: Übersicht Lage des Plangebietes (Plangebiet markiert)¹



Im Umfeld des Plangebietes befindet sich Grünland- bzw. Ackernutzung, unmittelbar südöstlich grenzt Wohnbebauung entlang der Gemeindestraße Rosenhoftrift an, ebenso grenzt nordwestlich Wohnbebauung an. Jenseits der L 211 findet sich gemischte Nutzung, u.a. ein Autohandelsbetrieb.

Die folgenden Bilder verschaffen einen Eindruck vom Plangebiet.

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



Bauliche Anlagen, Bestand



Südwestlicher Bereich, Blick nach Süden



Freifläche im Norden mit Rückhalteteich

(H&P, Mai 2025)

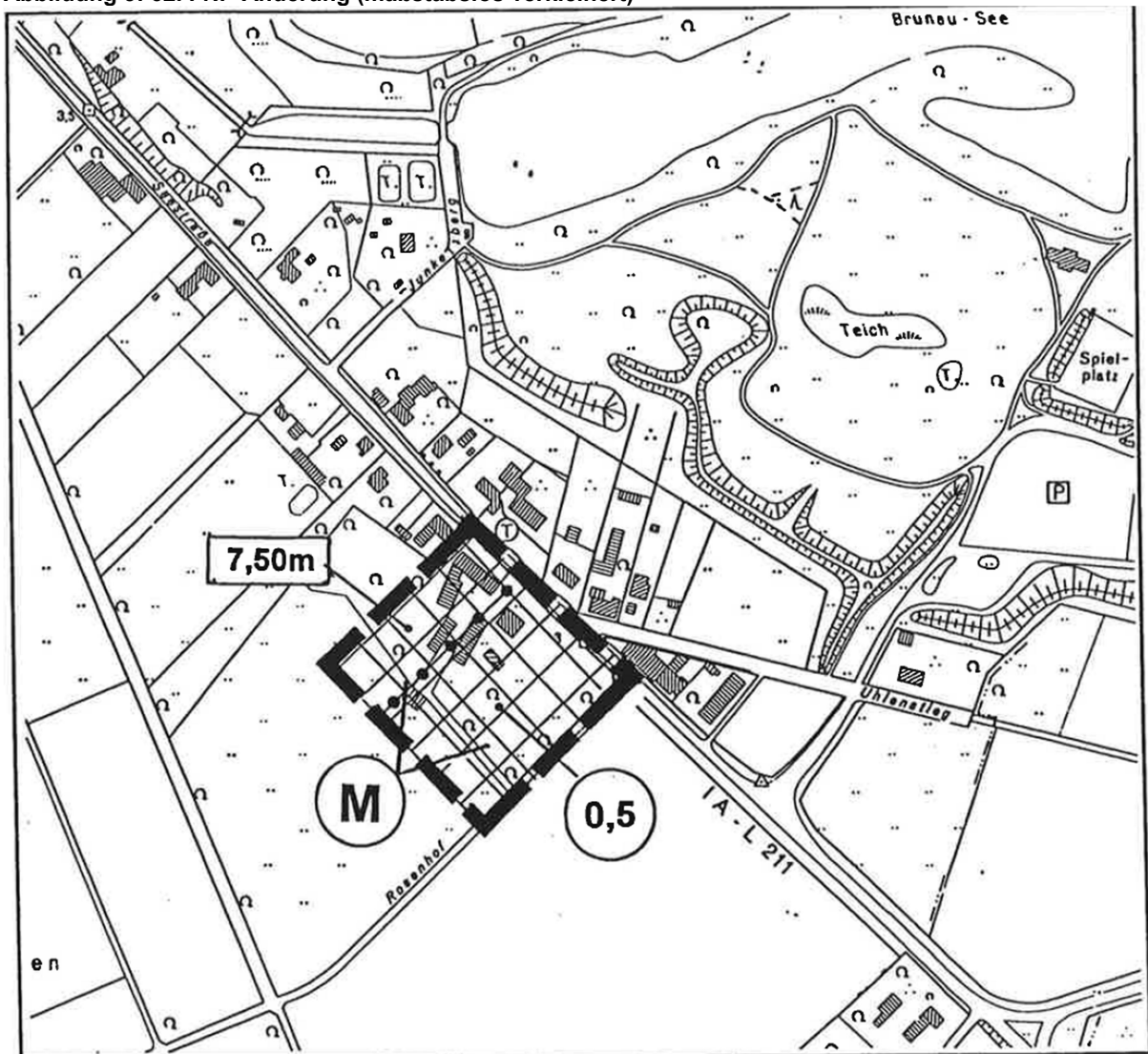
4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der für das Plangebiet zuletzt im Zuge der 62. Änderung geänderte Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen stellt gemischte Baufläche, M, § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO, dar. Zusätzlich wird die Höhenentwicklung zulässiger Vorhaben für den westlichen Teilbereich begrenzt sowie eine Geschossflächenzahl im östlichen Änderungsbereich dargestellt, siehe folgende Abbildung.

Das bedeutet, dass der vorliegende Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirk-samen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen entwickelt ist.

Abbildung 3: 62. FNP-Änderung (maßstabslos verkleinert)



4.2 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind dem Landesraumordnungsprogramm, LROP, 2017, ergänzt 2022, zu entnehmen.

Nach Punkt 1. 1.1 07 des LROP sollen die ländlichen Regionen, wozu Bispingen zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiter entwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Darüber hinaus wird im LROP unter 2.1 08 angeführt: „Touristische Einrichtungen und Großprojekte sollen dazu beitragen, die Lebens- und Erwerbsbedingungen der ansässigen Bevölkerung zu verbessern, den Tourismus einer Region zu stärken und die traditionellen Formen des Fremdenverkehrs und des Städtetourismus zu ergänzen und zu beleben.“

Diesem Grundsatz der Raumordnung möchte die Gemeinde am Standort nachkommen. Zwar handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um ein klassisches Tourismusvor-

haben, dennoch fördert das Projekt auch diesen Wirtschaftszweig durch die Aufwertung der Ortslage, Nachnutzung traditioneller Bausubstanz und eine überregionale Ausstrahlung.

Den vorgenannten, die Entwicklung befördernden Inhalten des LROP steht der Punkt 1. 1.1 02 entgegen, wonach die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden sollen. Hierzu ist anzuführen, dass der Standort baulich intensiviert werden soll, dass aber keine bauliche Entwicklung in bisher unberührte Flächen hinein erfolgen wird.

Zusammenfassend erkennt die Gemeinde keinen Widerspruch zwischen der Planung und den Inhalten des LROP.

Das Regionale Raumordnungsprogramm, RROP 2015 (Entwurf) für den Landkreis Heidekreis ist nicht mehr gültig, da der Landkreistag im Dezember 2023 eine Neuaufstellung beschlossen hat. Auf eine Auseinandersetzung mit dessen Zielen und Grundsätzen kann daher hier verzichtet werden.

4.3 Landschaftsrahmenplan Heidekreis

Abbildung 4: LRP-Ausschnitt: Karte 1 Arten und Biotope (maßstabslos verkleinert)



An dieser Stelle soll nur auf die Lage des Plangebietes in Zuordnung zu den nächstgelegenen Schutzgebieten eingegangen werden: Gemäß der Kartendarstellung ist erkennbar, dass keine Betroffenheiten vorliegen – die angeführten Schutzgebiete liegen hinreichend weit entfernt. Erkennbar im westlichen Bereich des Plangebietes ist die Markierung einer Baumgruppe (grüner Einzelpunkt).

Insofern ist festzustellen, dass die Planung den diesbezüglichen übergeordneten Planungszielen nicht entgegensteht. Weitere Ausführungen zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4 Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen, aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Der hier vorliegende Planungsbereich liegt hinreichend weit südlich der Brunau (vgl. www.umweltkarten-niedersachsen.de). Es liegt dazu kein Überschwemmungsgebiet vor. Auch ein Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes liegt nicht vor. Weder wird daher eine Hochwasserretention beeinflusst noch werden etwaige Maßnahmen (etwa baulicher Art) zum Hochwasserschutz erschwert.

Die geplanten baulichen Nutzungen liegen in einer Entfernung zur Gewässerniederung, die keinerlei Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss o.ä. befürchten lässt. Die maßgeblichen Plansätze des (Bundes-) Raumordnungsplans zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt bzw. planbedingt nicht berührt.

4.5 Belange benachbarter Gemeinden

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

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Mischgebiet, § 6 BauNVO, gliedert in MI 1 und MI 2, dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Einzelnen gilt, § 1 Abs. 5, 6 BauNVO für beide Baugebiete MI 1 und MI 2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügsstätten nach § 6 Abs. 2 und 3.

Die zulässigen Nutzungen im MI 2 werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften wie folgt gegliedert, § 1 Abs. 4, 7 BauNVO:

- Im Teilbaugebiet MI 2 sind als sonstige Gewerbebetriebe ausschließlich zulässig Anlagen und Einrichtungen, die dem Turnier- und Reitsport sowie der Pferderezucht inkl. erforderlicher Nebennutzungen dienen (Reithallen, Longierhallen, Stallungen, Lageräume etc.).
- Im Teilbaugebiet MI 2 ist in Geschossen oberhalb erdgeschossiger Turnier- / Reitsportnutzungen Wohnnutzung ausschließlich als betriebsbezogene Wohnnutzung (Reiter-/innen, Pfleger-/innen, sonstige Angestellte, etc.) zulässig. Gleiches gilt sinngemäß für Beherbergung.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll einerseits die vorhandene und künftig weiter zu entwickelnde Nutzung sichergestellt werden, andererseits soll gewährleistet sein, dass sich diese in das Umfeld einfügt, das von gemischt-dörflicher Nutzung geprägt wird. In der Praxis heißt das, dass weder die gewerbliche Nutzung, hier eingeschränkt auf den Reitsport, noch die Wohnnutzung maßgeblich überwiegen oder alleinig prägend sind. Für die beiden Teilbaugebiete MI 1 gilt dementsprechend der gesamte „Nutzungskatalog“, diese Teilbaugebiete „umfassen“ das Teilbaugebiet MI 2 räumlich und bestimmen so maßgeblich die Außenwirkung des Gesamtgebietes. Das Teilbaugebiet MI 2 umfasst die reitsportaffinen Nutzungen, im Wesentlichen unter Bezug auf den baulichen Bestand, wobei hier ebenfalls Wohnen zulässig ist, allerdings gleichsam nur „betriebsbezogen“, nicht für „Dritte“.

Die südliche Abgrenzung des Baugebietes MI entspricht der Abgrenzung des wirksamen Flächennutzungsplans und erlaubt damit jenseits der festgesetzten Baugrenzen die Unterbringung von Nebenanlagen. Dazu gehören auch Dressur- oder Springplätze, sofern diese einen entsprechenden Aufbau, etwa zur Oberflächenwasserableitung, aufweisen. Das heißt auch, dass jenseits der Baugebietsfestsetzung, also in den festgesetzten Grünflächen, nur

natürliche Befestigungen (Koppeln etc.) zulässig sind – allerdings erforderliche Maßnahmen zur Sicherung der Flächen zulässig sein müssen, vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit Blick auf die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten bzw. die diesbezüglichen städtebaulichen Zielsetzungen werden für die Teilbaugebiete unterschiedliche Versiegelungsgrade zugelassen, um den Nutzungsinteressen nachzukommen.

Die zulässige Versiegelung wird der Klarheit halber als absolute Zahl (Grundfläche in m²) festgesetzt und zwar für jedes Teilbaugebiet. Dabei handelt es sich um vorläufige Angaben, die im Verfahrensverlauf noch einer Prüfung unterzogen werden. Dabei sind insb. für den Teil MI 2 auch Nebenflächen / Nebenanlagen zu berücksichtigen. Die gemäß BauGB zulässige Überschreitung, vgl. § 19 Abs. 4 BauGB, würde hierfür 2.500 m² zulassen, was u.U. u wenig sein könnte. Die festgesetzten Geschossigkeiten bzw. Gebäudehöhen bilden den Bestand ab. Darüber hinausgehende Bauhöhen sind auch künftig nicht vorgesehen.

Insgesamt festgesetzt ist eine Grundfläche von max. 1.700 m² (MI 1) plus 5.000 m² (MI 2) = 6.700 m², wobei § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen eine 50%ige Überschreitung zulässt, so dass sich eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 10.000 m² ergäbe. Dies entspricht bei einer Mischgebietsfläche von ca. 21.000 m² einem Wert von ca. 0,32 bzw. unter Berücksichtigung von § 19 Abs. 4 BauNVO von < 0,5. Dies sind Werte, die deutlich unterhalb der für Mischgebiete zulässigen Orientierungswerte der Maximalausnutzung bleiben, vgl. § 17 BauNVO und somit trotz der hier vorgesehenen Nutzungsintensivierung einen aufgelockerten Gebietscharakter sichern.

Ergänzend zu den Regelungen der Planzeichnung wird der Umfang zulässiger Wohnnutzung beschränkt, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Aktuell umfasst das festgesetzte Mischgebiet insgesamt ca. 21.000 m². Das bedeutet, vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen: Es sind 10 Wohneinheiten zum Dauerwohnen und 20 Wohneinheiten zum temporären Wohnen zulässig. Auch diese Angaben sind vorläufig und im weiteren Verfahrensverlauf zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer abzustimmen. Bei der Festsetzung wurden bewusst Verhältniszahlen im Kontext zu Grundstücksfläche gewählt, um die Regelung auch für etwaige Grundstücksteilungen anwendbar zu machen (kein „Windhundrennen“).

5.1.3 Baugrenzen

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

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Da der Bebauungsplan nunmehr als „Angebotsplan“ vorgesehen ist, dem kein konkreter Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet ist, bedarf es Örtlicher Bauvorschriften, um eine gestalterische Einfügung der baulichen Anlagen in die Umgebung zu gewährleisten.

Es ist festzustellen, dass der aktuelle Gebäudebestand den Anforderungen an eine Gestaltung in dörflicher Randlage nachkommt. Daher orientiert sich die Gemeinde Bispingen mit ihren Örtliche Bauvorschriften vornehmlich am Bestand. Dies ist umso mehr sinnfällig, weil die bestehenden baulichen Anlagen ganz überwiegend erhalten und weiter- bzw. umgenutzt werden sollen.

Hinsichtlich von Fassaden und Dachformen sowie Farben wird somit eine Beschränkung auf ortstypische Bauformen vorgenommen. Zudem werden mit Blick auf die Lage im Übergang zum Außenbereich Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

Wichtig letztendlich sind zudem Vorgaben in Bezug auf Werbeanlagen, wenngleich die geplante Nutzung nicht im Verdacht steht, diesbezüglich „Auswüchse“ zu produzieren, sondern in der Regel eher – auch im Sinne der Pferde – darauf bedacht ist, sich zurückhaltend und in orts- und landschaftsgerechter Ausprägung zu präsentieren.

5.3 Immissionsschutz

Der vormalige vorhabenbezogene Bebauungsplan beschäftigt sich ausführlich mit den Belangen des Immissionsschutzes. Zu diesem Vorentwurf wird hierauf Bezug genommen. Im Verfahrensverlauf wird zu prüfen sein, ob und inwieweit es dazu Ergänzungen, ggf. auch fachgutachterlicher Bewertungen, bedarf. Die Textpassagen aus dem Ursprungsplan sind *kursiv markiert*.

Allgemeine Immissionsbedingungen

Zur gesicherten Beurteilungsfähigkeit der von der gesamten Anlage ausgehenden Emissionen regelt § 2 der textlichen Festsetzungen, dass für sämtliche baulichen Anlagen der immissionsschützerische Störgrad für Mischgebiete, MI, § 6 BauNVO, festgesetzt wird. Das entspricht Gewerbebetrieben, die für das Wohnen nicht wesentlich störend sind. Damit wird planungsbedingt ein standortverträgliches Emissionsverhalten eröffnet.

- ⇒ Der Störgrad aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die vorliegende Planung übernommen, indem ein Mischgebiet konkret festgesetzt wird.

Hinsichtlich der Beurteilung von Turnieren gilt, dass nach Aussage des TÜV-Nord, Hannover, vom 20.06.2000, die vom Vorhabenträger zweimal im Jahr geplanten Veranstaltungen nach der TA - Lärm in der novellierten Fassung beurteilt werden müssen. Danach sind die Turniere als "seltene Ereignisse" gemäß Abschnitt 7.2 der TA- Lärm anzusprechen. Der Grenzwert beträgt gemäß Abschnitt 6.3 der TA-L. 70 / 55 dB. Nach Einschätzung des TÜV-Nord wird dieser Wert erfahrungsgemäß bei vergleichbaren Ereignissen nicht erreicht. Diese Aussage ist ausdrücklich auch auf das zu erwartende Kfz-Aufkommen zu beziehen. Vorsorglich regelt § 10 der textlichen Festsetzungen dennoch, dass gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB der Einsatz von Lautsprecher- oder Verstärkeranlagen außerhalb von baulichen Anlagen unter Verweis auf Abschnitt 7.2 der TA-Lärm ausgeschlossen wird.

- ⇒ Diese Aussagen haben unbenommen der mittlerweile überarbeiteten TA-Lärm im Grundsatz Bestand. Nach wie vor können Turnierveranstaltungen als Seltene Ereignisse angesehen werden.
- ⇒ Die Regelung in Bezug auf Lautsprecheranlagen wird in die hier vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplans übernommen.

Verkehrsimmissionen

Aufgrund ihres Verkehrsaufkommens ist die L 211, "Seestr.", für dieses Bauleitplanverfahren

im Grundsatz beurteilungsrelevant, da auch Wohnnutzung im Rahmen einer mischgebietstypischen Nutzung eröffnet werden soll. Laut Aussage des Straßenbauamtes Celle betragen die Verkehrsbelastungszahlen (Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge, DTV) am Standort ca. 4.125 Kfz/24 h, alter Stand, der mit einem Faktor 1,1 vorsorglich angepasst worden ist.

Unter Zugrundelegung dieser Rahmenbedingungen einschließlich des Prognosefaktors von 10% ergibt sich ein Beurteilungspegel in einem 25 m Abstand von der Fahrbahnachse von 62/51 dB(A).

Gemäß der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", ist ein Orientierungswert von 60/50 dB(A), Tag- / Nachtwert, beachtlich. Die 16. BImSchV gibt als Immissionsgrenzwert für Mischgebiete 64/54 dB(A) vor. Das stellt eine Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um 2/1 dB(A) dar. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur und der eindeutig zu definierenden Funktion der L 211 geht dieses Änderungsverfahren grundsätzlich von einer Vereinbarkeit mit den Orientierungswerten der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", aus. Die ermittelten Überschreitungen werden als hinnehmbar bewertet. Es ist erkennbar, dass somit keinerlei weiterer Regelungsbedarf bestehen wird.

Hinsichtlich der Exposition des Änderungsbereichs zur ca. 650 m östlich / südöstlich verlaufenden BAB A7 mit einem DTV von 48.000 Kfz/d gilt: Zwischenzeitlich wurde ein 6-spuriger Ausbau einschließlich aktiver Lärmschutzmaßnahmen zwischen den Anschlussstellen Bispingen und Evendorf planfestgestellt und gebaut. Eine "freie Schallausbreitung" gemäß aller Regelwerke ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nur bedingt anwendbar. Gemäß DIN 18005 / 16. BImSchV ergibt sich für den Änderungsbereich hinsichtlich der BAB A7 eine maximale Immissionssituation von 53/48 dB(A), Tag-/ Nachtwert bei freier Schallausbreitung ohne jegliche Abschlüsse durch die Topografie als "negativster Fall", Prognosefall 2010.

Auch bei einer hilfsweise angenommenen Überlagerung beider Schallquellen für diese Planung ist standortbezogen von einer Beachtung des Orientierungswertes der DIN 18005 auszugehen. Bei der theoretisch angenommenen Überlagerung beider Verkehrsachsen ergibt sich ein Beurteilungspegel von 63/53 dB(A). Das stellt einen Spitzenpegel bezogen auf die südöstliche Exposition des Änderungsbereichs dar. Für die nordwestliche Exposition ist eine Verringerung dieses Beurteilungspegels von i.M. 1,5 dB(A) anzusetzen. Unter Verweis auf den beurteilungsrelevanten Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) gilt, dass sich verkehrsbedingt für dieses Verfahren kein Regelungsbedarf ergibt. Die ermittelten, maximalen Beurteilungspegel sind hinnehmbar, zumal sie nur für eine Exposition im Änderungsbereich gelten.

- ⇒ Es ist bei der Bewertung der vorhabenbezogenen Daten aus dem Ursprungsverfahren erkennbar, dass es der Aufstellung eines aktuellen Schallgutachtens bedarf, da davon auszugehen ist, dass die Immissionen in den Randlagen des Plangebietes (insb. zur L 211) mittlerweile infolge der allgemeinen Verkehrsmengenentwicklung angestiegen sind. Andererseits ist zu konstatieren, dass verkehrlichen Lärmimmissionen mittels passiver Maßnahmen zum Schallschutz begegnet werden kann. Sollte das Schallgutachten, wie zu erwarten ist, zu dem Ergebnis kommen, dass bestimmte Anforderungen an Außenbauteile schutzbedürftiger Nutzungen zu stellen sind (insb. an Fenster), so steht das dem Planungskonzept nicht von vornherein entgegen. Aller Erfahrung nach können derlei Schutzmaßnahmen mit vertretbarem Aufwand, und damit im Rahmen der Wirtschaftlichkeit, durchgeführt werden.
- ⇒ Zur Entwurfsfassung wird ein aktuelles Schallgutachten erstellt. In die Überlegungen bezüglich erforderlicher Maßnahmen werden die Modifizierungen des BauGB zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung einzustellen sein (vgl.

künftiger § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Landwirtschaftliche Immissionen

Wie vorne ausgeführt, befindet sich ca. 100 m nordöstlich des bestehenden Wohngebäudes Seestr. 42 auf dem Grundstück Seestr. 45 ein bestandsgeschützter landwirtschaftlicher Voll-erwerbsbetrieb mit Viehhaltung in mehreren Ställen. Dieser Betrieb ist nach Aussage der Landwirtschaftskammer entwicklungsfähig und verfügt über einen Nachfolger in der Familie des bewirtschaftenden Landwirts.

Auf Veranlassung der Gemeinde Bispingen wurde durch die Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg, eine "Gutachterliche Stellungnahme aus immissionsschützerischer Sicht zum Bebauungsplan Nr. 28-1, Brunaussee der Gemeinde Bispingen", 26.01.1999, vorgelegt. Die Stellungnahme wird als Anlage 5 dieser Begründung beigelegt und kann während der Sprechzeiten bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Als beurteilungsrelevante Regelwerke wurden die VDI-Richtlinien 3471 u. 3473 einschließlich eines vorsorglich eingerechneten Sicherheitszuschlags zugrundegelegt. Gutachterlich wurden einzuhaltende Schutzabstände zur angrenzenden Wohnbebauung von 167/194 m um die Ställe auf dem Grundstück "Seestr. 45" vorgegeben. Auch für dieses Verfahren ist beachtlich, dass zur Bewertung der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Gemeindestraße Rosenhof vom Gutachten ein Baugebiet MD vorgegeben wurde, um eine Halbierung der geforderten Schutzabstände zu den Ställen auf dem Grundstück Seestr. 45 als Zulässigkeitsvoraussetzung in Anspruch nehmen zu können. Diese Bewertung bleibt unverändert erhalten.

Das bestehende und durch diese Planung bestätigte Wohngebäude Seestr. 42 sowie der Anschlussbau sind von den vorab bezeichneten Geruchsmissionen betroffen.

Insofern liegt ein Heranrücken einer im Grundsatz schutzbedürftigen Nutzung an eine bestands- und entwicklungsgeschützte Nutzung, Betrieb M., vor. Dieses Verfahren regelt den aufgezeigten Konflikt wie folgt:

Es wird plangewollt kein Baugebiet MD eröffnet. Immissionsschutzrechtlich wird jedoch ein Störgrad gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hiervon unabhängig ist, dass gemäß Abschnitt 4.1 dieser Begründung der gesamte Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nutzungsbedingt dennoch in der "Nähe" zu einem Baugebiet MD i. S. der BauNVO befindlich einzustufen ist. Der Rückschluss ist zulässig, dass hinsichtlich der vom Grundstück "Seestr. 45" ausgehenden Geruchsemissionen die tatsächlich betroffenen Teile des Geltungsbereichs diese Belastung hinnehmen müssen. Im Grundsatz sind anspruchsbedingt zugunsten des bestandsgeschützten Betriebes jedoch die genannten Schutzabstände in vollem Umfang beachtlich.

Bei einer windabhängigen Ausbreitung der zu erwartenden Geruchsmissionen wird der Geltungsbereich zu ca. 15 % im Jahresmittel betroffen, Angaben gemäß TÜV Nord, Hannover, Sept. 1999. Die mittleren Abstände der für eine Wohnnutzung vorgesehenen Wohngebäude zu den Stallungen des Landwirts M. betragen tatsächlich 110 m bzw. 150 m. Zusätzlich ist begründet von einem deutlichen "Verdünnungseffekt" der Immissionen auszugehen. Insofern stellt das Heranrücken von planungsrechtlich erneut begründetem Wohnen innerhalb einer ursprünglich dörflich strukturierten Nutzung keinen zusätzlichen Abwehranspruch gegenüber dem Betrieb Seestr. 45 dar.

Vorsorglich enthält dieses Verfahren einen "Allgemeinen Hinweis A", der auf die vorgetragenen Umstände hinweist.

„A.

Im Geltungsbereich ist im Bereich der geplanten Wohnnutzung mit landwirtschaftlich bedingten Geruchsimmissionen, vorrangig ausgehend vom Flurstück 251/35, Flur 2, Gemarkung Behringen, zu rechnen. Siehe im Einzelnen Abschnitt 11 der Begründung zu diesem Verfahren sowie die "Gutachterliche Stellungnahme aus immissionsschutztechnischer Sicht zum Bebauungsplan Nr. 28-I" der Gemeinde Bispingen. Verfasser: Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Nienburg, 26.01.1999".

Weiter wird der Antragsteller im Durchführungsvertrag, § 12 (1) S. 3 BauGB, zu diesem Verfahren diesen Umstand als ihm hinreichend bekannt anerkennen und seine Bereitschaft erklären, zukünftig vom Grundstück "Seestr. 45" auftretende landwirtschaftliche Geruchsimmissionen hinzunehmen.

Aus dem Betrieb des geplanten Reiterhofs ergeben sich keine weiteren Schutz- oder Abwehransprüche. Nach Aussage der Landwirtschaftskammer Hannover, Bezirksstelle Uelzen, muss um die geplanten Pferdeställe des Reiterhofs ein Abstand von 30 m zu angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden. Das ist erkennbar zu leisten.

- ⇒ Auch für das hier vorliegende Verfahren wird der angeführte Allgemeine Hinweis aufgenommen, um auf mögliche landwirtschaftliche Immissionen aufmerksam zu machen. Die hier festgesetzte Baugebietsspezifität bzw. der Nutzungszweck lässt zunächst keine Unvereinbarkeiten zur umgebenden Landwirtschaft erkennen, da sich die Planung in die Umgebung einfügt, die einen vergleichbaren Schutzanspruch aufweist. Allerdings gelten die erhöhten Geruchswerte für MD im hier explizit festgesetzten MI nicht.
- ⇒ Die Abstände der Reithalle(n) zu umgebenden, also außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen wird auch weiterhin gewahrt.
- ⇒ Im Verfahrensverlauf wird zu klären sein, ob die Geruchsbelange nochmals zu vertiefen sind, auch mit Blick auf die Wohnnutzung am Standort selbst.

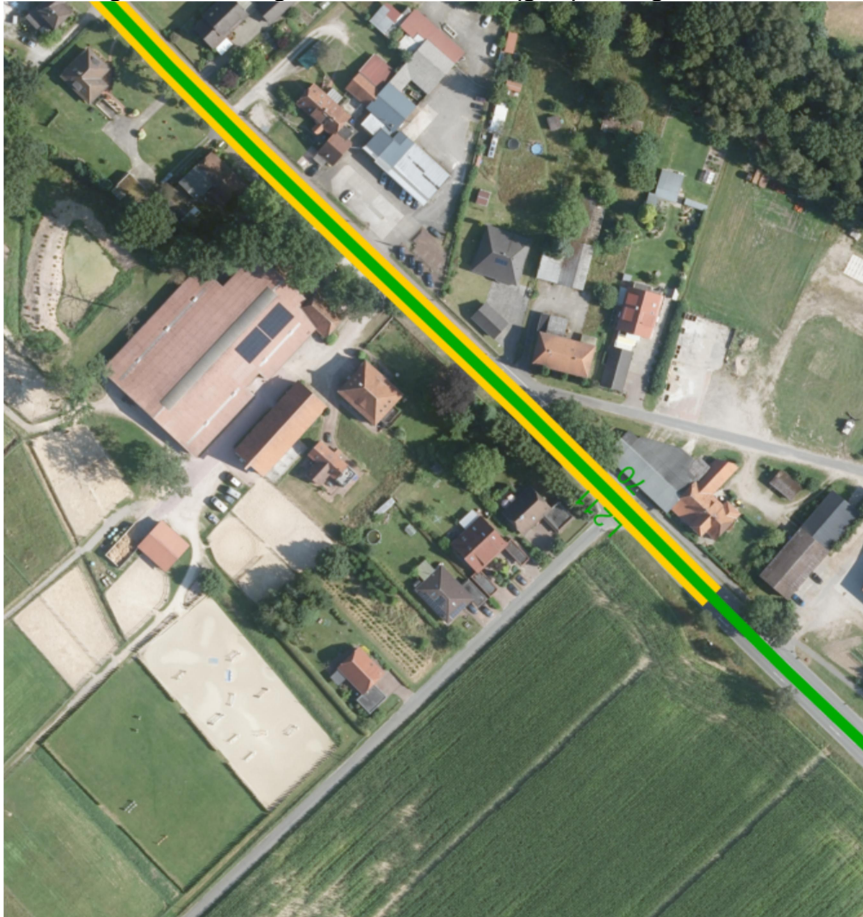
5.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist gegeben. Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage Behringen, d.h. innerhalb der förmlichen Ortsdurchfahrt, vgl. folgende Abbildung. Zur Seestraße, L 211, sowie untergeordnet auch zur Gemeindestraße Rosenhoftrift können sämtliche potentiell auftretenden Fahrbewegungen abgewickelt werden. Die Haupteinfahrt ist ausreichend breit bemessen.

Die L 211 ist Bedarfsumleitungsstrecke für die BAB A 7. Die erforderlichen Sichtbeziehungen sind gegeben. Im Verfahrensverlauf wird die Planzeichnung um Sichtdreiecke, Schenkellänge 70 m /10 m, ergänzt.

Zur Konfliktminimierung wird vorsorglich von dieser Planung für die übrigen Abschnitte der Grundstücksgrenze entlang der L 211 ein Bereich ohne Ein- und Abfahrten festgesetzt.

Abbildung 5: Markierung der Ortsdurchfahrt (gelb) im Zuge der L 211²



Im Ursprungsverfahren wurde mit dem seinerzeit zuständigen Straßenbauamt Celle die Übereinstimmung erzielt, dass keine baulichen Ertüchtigungen im Zuge der L 211 erforderlich sind, etwa eine Linksabbiegerspur. Das seinerzeit zuständige Straßenbauamt Celle hat im damaligen Beteiligungsverfahren vorsorglich mitgeteilt, dass bei veränderter Sachlage zu diesem spezifischen Belang eine Überprüfung hierzu erfolgen muss.

Für den Ursprungsplan wurden folgende verkehrliche Ansätze gewählt: Bei einer Betriebszeit von 6.ºº bis 22.ºº Uhr, ohne typische Spitzenstunden z.B. im Sinn der 16. BlmSch-V, waren als Grundannahme eine Kfz-Bewegung pro Pferd (Zu- und Abfahrt) am Tag zu erwarten. Es wurden 7-8 Reitschüler pro Tag angenommen, die zu 50 % Kfz-Bewegungen begründen. Dabei wurde die Anfahrt anteilig aus Richtung der BAB A 7 und der Ortslage Behringen angesetzt. Anlieferung für Futter / Stroh erfolgte an 2-3 Tagen im Jahr, die Mistabfuhr sollte an 4-5 Tagen im Jahr stattfinden.

Turnierveranstaltungen wurden in der weiteren Ausbaustufe zweimal pro Jahr angesetzt. Dabei sollte das veranstaltungsspezifische Ziel- und Quellverkehrsaufkommen vorrangig über die gewidmete Gemeindestraße Rosenhoftrift abgewickelt werden. Die Straße Rosenhoftrift verfügt über eine entsprechende Ausbauklasse und wird planungsbedingt über die bisherige Funktion als Wirtschaftswegeverbindung nicht nachhaltig belastet.

Es wurden nach Vorabstimmung mit dem Landkreis insgesamt 20 Stellplätze festgesetzt, die jeweils zur Hälfte von der L 211 und von der Gemeindestraße Rosenhof erschlossen werden.

² Quelle: www.nwsib-niedersachsen.de

Damit galt die Erschließung unter Bezug auf den vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplan als gesichert.

Zwischenzeitlich ist festzustellen, dass es in der Praxis tatsächlich keinerlei Probleme hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung gibt.

Gemäß der aktualisierten Planung gilt, dass die Anzahl der Pferde gegenüber der ursprünglichen Auslastung nicht mehr werden wird, sondern sich reduzieren wird. Das bedeutet auch, dass die mit Pferdetransporten einhergehenden Verkehrsbewegungen eher abnehmen werden.

- ⇒ Im Verfahrensverlauf erfolgt eine aktuelle verkehrstechnische Begutachtung – die Gemeinde geht davon aus, dass es auch weiterhin keiner baulichen Maßnahmen im Zuge der L 211 bedarf.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Grundstücks ist durch die örtlichen Versorgungsträger gesichert. Sämtliche Leitungen sind im Straßenseitenraum der Seestraße vorhanden. Die Entsorgung ist ebenfalls grundsätzlich gesichert. Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz ist vorhanden. Die Kapazitäten der örtlichen Entsorgungseinrichtungen genügen den erforderlichen Ansprüchen.

Zur Entsorgung des anfallenden Regenwassers wurden im Ursprungsverfahren Feststellungen getroffen: Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis wurde eine bodenkundliche Untersuchung des Standorts vorgenommen: Ing. Büro Schütte u. Dr. Moll, 30916 Isernhagen: „Reiterhof Nägler, Bispingen, OT Behringen, LK Soltau-Fallingb., Versickerungsfähigkeit des Untergrundes“, 05.07.2000.

Im Einzelnen hat das Gutachten ermittelt, dass auf dem Grundstück unter einer 0,20 m dicken Mutterbodenschicht Fein- und Mittelsande bis zu einer Mächtigkeit von 3,00 m sowie schluffige Ablagerungen anstehen. Grundwasser wurde zwischen 0,80 m bis 1,70 m unter Geländeoberkante erbohrt. Die nachgewiesenen Durchlässigkeitsbeiwerte [K] für den anstehenden Boden lagen zwischen: $8,1 \times 10^{-6}$ bis $7,2 \times 10^{-6}$ m/s. Die Bohrungen wurden im Umfeld der geplanten Bebauung angeordnet. Ihre Lage ist der vollständigen Untersuchung zu entnehmen. Die anstehenden Sande für die Bohrung RKS-1 waren mit einem K-Wert von $8,1 \times 10^{-6}$ m/s und einem Grundwasserstand von 1,70 m unter Geländeoberkante gemäß DIN 18130 als „durchlässig bis schwach durchlässig“ anzusprechen. Es handelte sich bei dieser Bohrung um den Bereich im südöstlichen Bereich der geplanten Bebauung in Orientierung zur Straße Rosenhoftrift. Alle Standorte nordwestlich auf dem Grundstück gelegen haben sich neben der Topografie als grundwassernah und zur Versickerung nicht geeignet erwiesen.

Nach einer weiteren Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde daher folgende Konzeption für die Entsorgung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen auf dem Anlagengelände abgestimmt:

Aufgrund der vorab genannten überaus begrenzten Bodenverhältnisse auf dem Grundstück wird auf die unmittelbare Versickerung „vor Ort“ zugunsten einer gedrosselten Einleitung in einen auf dem nordwestlichen Grundstück, Seestr. 36, befindlichen Regenwasserkanal verzichtet. Dieser Kanal, der im ersten Abschnitt in einer offenen Führung gehalten ist (vgl. Planunterlage), unterquert die L 211, und mündet nach paralleler Führung zur Gemeindestraße

Junkersberg unmittelbar in den Brunaussee. Das entspricht dem Prinzip einer eingriffsnahen Zuführung in den örtlichen Wasserhaushalt. Die Gemeinde Bispingen hat mit den Eigentümern aller vom genannten RW-Kanal betroffenen Grundstücke Einvernehmen über eine Mitbenutzung des Kanals durch die Anlage des Reiterhofes erzielt.

Mittels der textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass vor einer Einleitung in den genannten Regenwasserkanal gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Flächen für den Wasserabfluss, hier: Regenrückhaltebecken, RRB, mit einer vorab dimensionierten Mindestgröße von 600 m² Gesamtwasserfläche hergestellt werden. Dies ist zwischenzeitlich im Nordwesten des Plangebietes erfolgt.

Zusätzliche Aufwendungen am oben genannten RW-Kanal waren gemäß Verursacherprinzip zu erstatten. Der seinerzeitige Antragsteller wurde hierüber umfänglich und abschließend informiert. Der Antragsteller hatte im Bauantragsverfahren sämtliche weiteren Ausbauplanungen und Antragstellungen gemäß NWG vorgelegt.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Anbindung an den genannten RW-Kanal wird, wie bereits im Vorgängerplan, durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eine Fläche zur Begründung eines Leitungsrechts zugunsten des Flurstücks 5/7, Flur 2, Gemarkung Behringen, festgesetzt. Ansonsten ist für die übrigen versiegelten Flächen auf dem Grundstück eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone durchzuführen, siehe ebenfalls textliche Festsetzung.

Zusammenfassend bedeutet das, dass das gemäß Vorgängerplan vorgesehene und festgesetzte Konzept zur Entwässerung beibehalten wird. Aufgrund der größeren Dachflächen erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss – das vorhandene Pufferbecken im Nordwesten ist jedoch ungleich größer dimensioniert als seinerzeit (600 m²) gefordert. Die Gemeinde Bispingen geht davon aus, dass damit auch künftig den Anforderungen an eine gedrosselte Einleitung nachgekommen werden kann. Konkrete Nachweise dazu sind im jeweiligen Bauantragserfahren zu stellen.

5.6 Brandschutz

Durch die Festsetzung zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, von der L 211 und von der Gemeindestraße Rosenhoftrift sind für Feuerwehreinsatzkräfte zwei störungsfrei voneinander unabhängige Zu- und Abfahrtswege vorhanden.

Die Ausbauplanung für die Anlage der Reithalle und sämtlicher Ställe stellt die gesicherte Erfüllung der Anforderungen der DIN 14 090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) sicher.

Nach Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde muss für die Anlage über zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l / min zur Verfügung stehen. Das ist nach Aussage der Ortsfeuerwehr durch das örtliche Leitungsnetz gesichert und damit werden die durch das DVGW - Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung), erfüllt.

Weiter muss auf dem Grundstück von jedem Objekt die genannte Löschwassermenge in einer Entfernung von max. 300 m bereitstehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen höchstens nach 150 m erreichbar sein. Hierzu wird der Bauantrag entsprechende Aussagen treffen. Die Ausbauplanung muss unter Beachtung des DVGW Arbeitsblattes W 331 erfolgen.

5.7 Grünordnung, Artenschutz

Betreffs der Ausführungen zum Artenschutz wird auf den entsprechenden Abschnitt des Umweltberichts verwiesen. Zum Entwurf erfolgt an dieser Stelle eine Vervollständigung der Begründung.

Ansonsten gilt in Bezug auf die grünordnerischen Regelungen:

- Entlang der Ostkante des Plangebietes wird die Festsetzung eines Gehölzstreifens aus dem wirksamen Vorgänger-Bebauungsplan übernommen. Damit kann eine wirksame visuelle Abschirmung gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden. Es sei angemerkt, dass diese Bepflanzung bereits vorhanden ist, daher wird die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB kombiniert.
- Entlang der L 211 werden östlich der Einfahrt die Gehölze analog der Südostkante festgesetzt. Auch hier gilt, dass die Bepflanzung bereits ihren Zweck erfüllt.
- Westlich der Einfahrt stehen markante Eichen, allerdings in einem sehr engen Abstand, der nach diesseitiger Auffassung langfristig dem Erhalt der Bäume entgegensteht. Insofern ist zu prüfen, welche Bäume konkret als zu erhaltend festgesetzt werden sollten bzw. ob ggf. jeder zweite Baum aus der Reihe herausgenommen werden sollte. Zum Entwurf erfolgt dazu eine fachkundige Prüfung. Sollte sich herausstellen, dass alle Bäume erhalten werden können, stünde einer solchen Festsetzung nichts entgegen. Aktuell wurde aus den genannten Gründen auf ein Einmaß dieser Bäume verzichtet und eine „flächige“ Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorgenommen.
- Durch den Vermesser eingemessene Baumgruppen im westlichen / mittleren Teil des Plangebietes werden als zu erhaltend nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Hinzuweisen ist auf einen weiteren markanten Einzelbaum südlich der Reithalle, der nicht als zu erhaltend festgesetzt werden soll, da er voraussichtlich künftigen baulichen Planungen entgegensteht. Hinsichtlich dieses Baumes gelten die Vorgaben gemäß Umweltbericht, siehe dort Abschnitt 7.7.
- Entlang des Rosenhoftriffts wird ein Gehölzstreifen zur Eingrünung vorgesehen.
- Südlich des Baugebietes MI setzt der Plan private Grünfläche mit Zweckbestimmung fest, die der gewerblichen Nutzung zugeordnet ist.
- Im Nordwesten setzte der Plan private Grünfläche mit Zweckbestimmung fest, um den vorhandenen Rückhalteteich zu sichern. Ob es dazu einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB bedarf (Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser), wird zum Entwurf zu klären sein.

Im Verfahrensverlauf werden die Festsetzungen konkretisiert und ergänzt, sofern erforderlich. Das kann insbesondere weitere Maßnahmen zur Kompensation betreffen.

5.8 Kompensation

Betreffs einer vorläufigen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und der Kompensation wird auf den entsprechenden Abschnitt des Umweltberichts verwiesen. Zum Entwurf erfolgt an dieser Stelle eine Vervollständigung der Begründung.

6 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich			100 %
MI 1			
MI 2			
Grünfläche, privat			
.....			

Zum Entwurf.

Teil B:

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Jahr 2000 erlangte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 83 „Reitanlage Seestraße / Rosenhof“ in Behringen Rechtskraft. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Behringen und umfasst das Areal eines bestehenden Reitsportanlage mit Wohnnutzungen, die wiederum auf einer ehemaligen Hofstelle entstanden ist, von der einige Gebäude seinerzeit erhalten und weitergenutzt bzw. umgenutzt wurden. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 211. Die BAB-Anschlussstelle liegt ca. 600 m entfernt. Auf dem Grundstück befinden sich an mehreren Stellen markante Großbäume, so eine Baumreihe direkt parallel zur L 211 wie auch am Nordwestrand des Grundstücks.

Die Anlage war viele Jahre in Nutzung. Die seinerzeit planungsveranlassenden Vorhabenträger verkauften die Anlage jedoch im Jahre 2015. Der Neueigentümer möchte den Standort modernisieren und ausbauen. Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, keinen vorhabenbezogenen Plan nach § 12 BauGB aufzustellen, sondern einen Angebotsbebauungsplan zu gestalten, um insbesondere künftigen, derzeit noch nicht absehbaren Entwicklungen / Erfordernissen im Reitsportbereich flexibler nachkommen zu können.

Dabei soll das Nebeneinander von Gewerbe (hier: Reitsportanlage) und Wohnen (in verschiedenen Ausprägungen) berücksichtigt werden, was zugleich eine Einfügung in die dörfliche Umgebung sicherstellt. Übergeordnetes Ziel der Gemeinde bleibt es dabei, den Standort weiterhin als Reitsportanlage zu etablieren, weil sich die Nutzung nicht zuletzt aufgrund der grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen (Gebäudebestand, Verkehrsanbindung, Ortsrandlage mit anlagenbezogenen Freiflächen) gut in die Fremdenverkehrs- und Erholungsinfrastruktur von Bispingen / Behringen einfügt und der künftige Standort mehr noch als der bestehende einen Beitrag zu einer überregionalen Bekanntheit Bispingens als Reitsportstandort leisten kann.

7.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das festgesetzte Mischgebiet, § 6 BauNVO, dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei diese auf reitsportspezifische Nutzungen konkretisiert werden. Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung soll einerseits die vorhandene und künftig weiter zu entwickelnde Nutzung sichergestellt werden, andererseits soll gewährleistet sein, dass sich diese in das Umfeld einfügt, das von gemischt-dörflicher Nutzung geprägt wird. In der Praxis heißt das, dass weder die gewerbliche Nutzung, hier eingeschränkt auf den Reitsport, noch die Wohnnutzung maßgeblich überwiegen oder alleinig prägend sind. Die südliche Abgrenzung des Baugebietes MI entspricht der Abgrenzung des wirksamen Flächennutzungsplans und erlaubt damit jenseits der festgesetzten Baugrenzen die Unterbringung von Nebenanlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung umfasst die zu erwartende Versiegelung in den Teilbaugebieten sowie eine Höhengabe, die sich am Bestand orientiert.

In Hinblick auf die Belange Oberflächenentwässerung, Immissionen und verkehrliche Anbindung (primär an die L 211) bedient sich der Vorentwurf vorläufig der Ergebnisse aus dem Vorgängerverfahren. Im Verfahrensverlauf wird zu entscheiden sein, inwiefern es neuerlicher fachgutachterlicher Untersuchungen bedarf (Lärm? Gerüche? Artenschutz?).

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Zu prüfen war, ob die Eingriffsfläche Teil eines Schutzgebietes im Sinne der §§ 23 - 29 BNatSchG ist. Die Prüfung ergab, dass sich das Plangebiet, wie die gesamte Gemeinde, innerhalb des Naturparks Lüneburger Heide befindet, weitere Schutzgebiete oder Schutzkategorien sind nicht betroffen. Das Mischgebiet widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

In größerer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Lüneburger Heide (ca. 2.000 m nordwestlich), dessen Abgrenzung dem FFH-Gebiet entspricht, siehe unten. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind somit nicht zu erwarten.

Nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet ist das LSG 00044 Luhetal mit Brunau und Wittenbeck, siehe folgende Abbildung, das nach Nordwesten und Nordosten jeweils ca. 600 m entfernt beginnt, dazu kommt das LSG 00018 Ihl-Rihn und Lohmoor, ca. 1.000 m südwestlich³. Auswirkungen auf die jeweiligen LSG sind daher nicht zu erwarten.

Abbildung 6: Abgrenzung Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (ohne Maßstab)



Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

³ www.umweltkarten-niedersachsen.de

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das EU-Vogelschutz- und FFH-Gebiet „Lüneburger Heide“ befindet mit ca. 2 km Abstand hinreichend weit entfernt nordwestlich des Betrachtungsraumes. Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete sind nicht zu erwarten.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird das Plangebiet als Biototyp geringer Bedeutung dargestellt. Das Landschaftsbild hat demnach eine mittlere Bedeutung. Als Landschaftsbildtyp wird ackerbaulich dominierte wellige Geest angegeben. Besondere Werte von Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Betrachtungsraum befindet sich in der naturräumlichen Region "Lüneburger Heide und Wendland". Die naturräumliche Einheit ist die "Hohe Heide" und die naturräumliche Untereinheit die "Raubkammer Heide". Die Hohe Heide bildete sich aus den Endmoränenzügen des Warthestadiums und hat, verglichen mit anderen Räumen des nordwestdeutschen Tieflandes, starke Reliefenergie. Kennzeichnend sind in diesem Raum trockene Hügelkuppen, Hochplateaus, Dünen, periglaziale Trockentäler und Senken, die aus wasserdurchlässigen, ausgewaschenen, versauerten, kiesig-sandigen Böden mit teilweise ausgeprägten Ortsteinschichten bestehen (Landschaftsrahmenplan Heidekreis, S. 9, 10).

Die Karten zum Zielkonzept zeigen für das Plangebiet keine besonderen Maßnahmen. Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen

Landschaftsplan

Ein verbindlicher Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Bispingen nicht vor.

7.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, würde das Plangebiet im Rahmen des bestehenden Baurechts weiter genutzt werden, wobei die langfristige Wirtschaftlichkeit dann wohl fragwürdig wäre. Bauliche Ergänzungen / Verdichtungen wären kaum möglich.

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen das bebaute Grundstück des bestehenden Reiterhofs mit seinen vorhandenen Nutzungen, sprich auch inkl. des Wohngebäudes im Nordosten. Das Grundstück liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Behringen, hier: Südostrand, unmittelbar an der L 211. Unweit des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung.

Bewertung:

Als Ergebnis der vorliegenden älteren schalltechnischen Untersuchung (Vorgängerverfahren) lässt sich festhalten, dass die vorhandenen und geplanten Nutzungen voraussichtlich umsetzbar scheinen. Gleiches gilt mit Blick auf die Geruchsimmissionen der genannten Betriebsstelle.

In Bezug auf den Belang menschlicher Erholung hat die Planung keinen Einfluss, da das Gelände bereits bisher nicht öffentlich zugänglich war. In Bezug auf die Landwirtschaft ergeben sich ebenfalls keine Auswirkungen, da der Wirtschaftsweg Rosenhoftrift weiterhin unverändert nutzbar sein wird.

Während künftiger Bauphasen ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Die Ergebnisse der zu aktualisierenden schalltechnischen Untersuchung bzw. einer künftigen Geruchsprognose bleiben abzuwarten. Dabei ist auch die geplante, verstärkte Wohnnutzung im Gebiet selbst zu berücksichtigen.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Die Flächen sind anthropogen stark vorgeprägt. Im der L 211 zugewandten Gebietsteil prägen die Gebäude des Reiterhofs, vornehmlich die zentrale Reithalle, das Gebiet. Nach Süden / Südwesten hin lockert die Bebauung auf und Grünflächen, überwiegend Koppeln, teils durch Gehölzbewuchs eingefasst und markiert, prägen den Bereich. Im Nordwesten liegt der großflächige Regenrückhalteteich, der mittlerweile biotopartigen Charakter angenommen hat, siehe folgende Abbildung:

Abbildung 7: Nordwestlicher Teil des Plangebietes⁴



⁴ H&P, Mai 2025

Südlich der Reithalle und im westlichen Gebietsrand finden sich markante Einzelbäume / Baumgruppen.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten liegen aktuell noch keine Erhebungen oder Bewertungen vor.

Bewertung:

Das Ergebnis der künftigen artenschutzrechtlichen Untersuchung bleibt abzuwarten. Die Gemeinde geht davon aus, dass aufgrund der Vorprägung des Areals und des weitestgehenden Erhalts der örtlichen Strukturen keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden. Ggf. werden Bauzeitenregelungen zu berücksichtigen sein.

Die erstmalig überplanten Freiflächen stellen sich als intensiv genutzte Wiesen / Weiden bzw. Pferdekoppeln dar, die keinen besonderen naturschutzfachlichen Wert aufweisen.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit weiteren Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert nach derzeitigem Kenntnisstand ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung?) wird derzeit davon ausgegangen, dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind - siehe dazu auch Abschnitt 7.7.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht im Westteil eine mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde an, im Ostteil mittlere Podsol-Braunerde. Die bisher unversiegelten, jedoch durch menschliche Nutzung bereits stark überprägten Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.⁵

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt.⁶ Die Gemeinde wird dennoch eine nähere Untersuchung des Belangs Kampfmittel, sprich zunächst eine Luftbildauswertung, beauftragen.

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

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

Bewertung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt, wobei die teils bereits intensive Vornutzung zu beachten ist.

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

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

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

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befindet sich mit dem Rückhalteteich ein größeres Oberflächengewässer, die Wasserzuführung aus Richtung Südwesten erfolgt zum Teil über ein offenes Gerinne, siehe folgende Abbildung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. WHG.

Abbildung 8: Grabenführung im mittleren Teil des Plangebietes⁷



Den Verfahrensbeteiligten ist bekannt, dass der Graben bei einer Überbauung verlegt oder ggf. – wie auch in anderen Abschnitten – verrohrt werden müsste.

⁷ H&P, Mai 2025

Bewertung:

Durch die im Bereich der künftig stärker versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase).

Es legt eine Entwässerungskonzeption für die Dachflächenabwässer aus dem Vorgängerverfahren vor, die baulich realisiert wurde. Die Größe des Rückhaltebeckens lässt vermuten, dass die zu erwartende weitere Versiegelung damit bewältigt werden kann. Darüber hinaus wird anfallendes Oberflächenwasser örtlich versickert.

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. Hinsichtlich anfallenden Oberflächenwassers mindert die örtliche Versickerung etwaige Auswirkungen.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Die Flächen weisen, auch aufgrund der Größe und unmittelbaren Nähe zum bebauten Siedlungszusammenhang, eine allgemeine Bedeutung für den Klimaschutz auf.

Bewertung:

Aufgrund der Nutzung als Mischgebiet sind – unter Berücksichtigung des Bestandes - mit der geplanten weiteren Bebauung keine erheblichen Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase). Es werden hinreichende Freiflächenanteile zu erwarten sein, insbesondere im Südteil, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Durch die Inanspruchnahme der Flächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch die bestehenden, teils großflächigen Baulichen Anlagen geprägt. Im Südteil finden sich großzügige Freiflächen, die in die freie Landschaft übergehen. Bereichsweise stehen markante Großbäume im Plangebiet, siehe folgende Abbildung.

Gehölze befinden sich nicht im Gebiet. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreises wird die Bewertung der Landschaftsbildeinheit des Plangebietes in der Karte „Landschaftsbild“ als mittel beschrieben.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, Örtliche Bauvorschriften), welche entsprechend festgesetzt werden, ist für die Landschaft keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.

Abbildung 9: Baumgruppe am Westrand des Grundstücks⁸



Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

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

Bewertung:

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

Ergebnis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaß-

⁸ H&P, Mai 2025

nahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

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

Ergebnis:

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

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

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

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist voraussichtlich allenfalls in untergeordnetem Umfang geplant, die Hauptanlagen werden erhalten.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Größe des Vorhabens in Bezug auf den Bestand ist nicht mit nachhaltigen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Konkrete Angaben zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung können nicht getroffen werden, jedoch werden sich diese Auswirkungen im Rahmen des Bestandes bewegen. Die festgesetzte Nutzung als Mischgebiet lässt aber keine besonderen Auswirkungen erwarten.
- dd.)** Auf Ebene der Bauleitplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht abzusehen. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen. Die typischen Abfälle des Reiterhofs werden umweltgerecht verwertet.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist im Verfahrensverlauf anhand der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse näher zu betrachten. Die festgesetzte Nutzung als Mischgebiet lässt jedoch keine besonderen Auswirkungen erwarten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) scheinen angesichts der geplanten emissionsarmen Nutzung als gemischtes Bauland vernachlässigbar.

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

7.7 Artenschutzrechtliche Belange

Derzeit liegen zum Belang Artenschutz noch keine fachgutachterlichen Erhebungen oder Bewertungen vor. Aus Sicht der Gemeinde Bisingen sind folgende Rahmenbedingungen für die Beurteilung der artenschutzfachlichen Aspekte relevant:

- Weitgehender Erhalt der Großbäume am Standort. Soweit ein Erhalt möglich ist, sollten die entsprechenden Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass potentielle Betroffenheiten von vornherein ausgeschlossen werden können. Dies betrifft sowohl mögliche Nistplätze oder Überwinterungsplätze für die Avifauna oder für Fledermäuse wie auch Lebensstätten weiterer Arten (Käfer etc.). Sofern ein Baumerhalt in Einzelfällen der künftigen Gebietsentwicklung entgegensteht oder aus fachlichen Gründen nicht sinnvoll ist, sind die abgängigen Bäume in Hinblick auf artenschutzfachliche Aspekte vor Fällung durch einen Fachmann zu prüfen (Höhlen, Spalten ...?).
- Weitgehender Erhalt des Rückhalteteichs in seiner bisherigen Ausdehnung, um etwaigen artenschutzrechtlichen Fragestellungen von vornherein zu entgegen. Sollte eine bereichsweise Inanspruchnahme des Teichs, etwa am Südrand, unvermeidbar sein, sollte eine Bauausführung ggf. fachgutachterlich begleitet werden. Grundsätzlich geht die Gemeinde davon aus, dass mit einer kleinflächigen Reduzierung der Teichfläche keine geschützten Lebensräume verloren gingen, da eine Verlagerung auf die übrigen Bereiche möglich ist.
- Inanspruchnahme von intensiv genutzten Grünflächen im südlichen / südwestlichen Bereich: Diese Flächen sind nach diesseitiger Einschätzung aktuell bereits als Sonstige Weideflächen anzusprechen, da Nutzung / Beweidung durch Pferde stattfindet. Demgemäß geht die Gemeinde davon aus, dass keine Beeinträchtigung von Revieren etwaiger Freiflächenbrüter stattfindet, selbst wenn diese Flächen künftig als befestigtes Spring- oder Dressurviereck oder sonstige Nebenflächen genutzt werden.
- Weitgehender Erhalt der Bestandsgebäude: Insofern bedarf es keiner Prüfung auf mögliche Brutplätze o.ä. im Gebäudeinneren. Die Gebäude sind intakt und befinden sich in gutem Zustand, so dass solche Lebensraumpotentiale auch nicht zu erwarten sind. Bei Abbruch von Einzelgebäuden (geplant voraussichtlich in Bezug auf das ehem. kleine Wohngebäude am Westrand) ist zumindest nochmals eine Sichtprüfung durch einen Fachgutachter vorzunehmen.

Unabhängig davon gelten generell die üblichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Bauzeitenregelung,
- Begrenzung der Baufelder,
- Minimierung von Bodenbewegungen etc.

Die artenschutzfachlichen Aspekte werden zur Entwurfsfassung per fachgutachterlicher Bewertung vertieft.

7.8 Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Entlang der Ränder ist eine umfangreiche Randeingrünung vorgesehen.

Es werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um eine Einbindung des Plangebietes in die Umgebung und die Landschaft zu gewährleisten.

Darüber hinaus wurde zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers ein Konzept ausgearbeitet, dass eine zumindest teilweise weitgehende Versickerung vor Ort gewährleistet.

7.9 Bilanzierung / Kompensation

Zu diesem Vorentwurf erfolgt eine überschlägige Bilanzierung. Ein Vorher / Nachher-Abgleich des Vorgängerbebauungsplans mit seinen planungsrechtlichen Vorgaben ist dabei wenig hilfreich, weil seinerzeit als eingriffsrelevant nur die zusätzlich neu zu versiegelnden Flächen unter Berücksichtigung der bereits intensiv vorgeprägten alten Hofanlage angesetzt wurden. Zitat Begründung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83:

*„Grundsätzlich gilt, dass wesentliche Flächen der Hofanlage bereits durch Bebauung, Wegebau etc. genutzt wurden und somit dem Naturhaushalt als Vegetationsfläche nicht mehr zur Verfügung standen. Auf § 8a (2) BNatSchG wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Insofern sind eingriffsrelevant die zusätzlich durch Baumaßnahmen betroffenen Grundflächen beachtlich. Insgesamt ist **nach Überprüfung** von einem eigentlichen **Eingriffsbereich von 2.275 m²** auszugehen. Der sich unmittelbar südlich anschließende Bereich der eh. Hausweide ist nicht Gegenstand dieser Eingriffsbewältigung. Von wesentlicher Bedeutung ist der für das Orts- und Landschaftsbild markante Bestand an Großgehölzen (Eichen, Kiefern), wobei der hohe Laubgehölzanteil besonders zu betonen ist.“*

Mit der nunmehr vorliegenden Angebotsplanung erfolgt eine Ausweitung der zulässigen Versiegelung. Festgesetzt ist eine Grundfläche von max. 5.000 m² (MI 2) plus 1.700 m² (MI 1) = 6.700 m², wobei § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen eine 50%ige Überschreitung zulässt, so dass sich eine zulässige Gesamtversiegelung von ca. 10.000 m² ergäbe. Zum Abgleich sei angeführt, dass die festgesetzten baulichen Anlagen im alten vorhabenbezogenen Plan ca. 4.500 m² umfassten, also etwa 2/3 der aktuellen Zulässigkeit.

Im Verfahrensverlauf wird zu konkretisieren sein, inwiefern durch die zusätzliche Versiegelung bereits vorgeprägte Hofflächen oder ähnliche Biotoptypen betroffen sind (vgl. Ansatz Altplan, s.o.) oder inwiefern in Freiflächenbiotope eingegriffen wird.

Vorläufig wird im Sinne eines Worst-Case-Szenarios davon ausgegangen, dass die zusätzliche Neuversiegelung von ca. 2.200 m² für bauliche (Haupt-)Anlagen zzgl. der Anlage von Nebenflächen im Umfang von rd. 3.300 m² = 5.500 m² ausschließlich intensiv genutzte Grünflächen (Weiden, Koppeln) betreffen. Für diese wäre gemäß Eingriffsmodell des Nds. Städtetages (2013) i.M. 1,5 Wertpunkte / m² anzusetzen, ausgehend von 50% Sonstiger Weidefläche, GW, und 50% sonstiger unversiegelter Fläche, TF. Somit ermittelt sich ein vorläufiges rechnerisches Defizit von rd. 8.250 Punkten.

Ob und inwiefern dies im Rahmen der Planung vor Ort abgearbeitet werden kann, wird zum Entwurf zu klären sein. Eine Option ist eine Ausdehnung der bereits vorgesehenen Randeingrünung. Hinzuweisen ist in diesem Kontext darauf, dass entlang der Straße Rosenhoftrift aus dem Altverfahren die Anpflanzung von 25 Laubbäumen zu leisten ist (als seinerzeitige ext. Kompensation, siehe § 8b der TF des Ursprungsplans, siehe unten). Die festgesetzten Pflanzstreifen sind insofern nur eingeschränkt geeignet, zur Kompensation beizutragen, da bereits z.T. Bestandteil der Regelungen des Altplans.

§ 8b der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplan:

**b) Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs,
§ 1a Abs. 3 S. 1 BauGB:**

- An der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, ca. 160m langen südöstlichen Grundstücksgrenze, Flurstück 5/7, Flur 2, Gemarkung Behringen, Gemeinde Bispingen sind entlang der Gemeindestraße Rosenhoftrift mind. **25 großkronige, standorthelmische Laubbäumen**, ST.U. 16/18cm, anzupflanzen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

Hinweis: Die Absicherung der unter b) genannten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingb., im Durchführungsvertrag zu diesem VEP.

Zum Entwurf erfolgen erforderliche Konkretisierungen zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung inkl. Angabe von Kompensationsmaßnahmen.

7.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das Planungsziel, die Weiterentwicklung der bestehenden Reitsportanlage, und die dafür gemäß der Erfahrungen der letzten Jahrzehnte geeigneten Standortvoraussetzungen, bedarf es keiner Standortdiskussion. Ein alternativer Standort für die Planung drängt sich weder auf noch steht er zur Verfügung.

7.11 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen, insbesondere in Bezug auf die fachgutachterlichen Erhebungen und Bewertungen, erfolgt gemäß aktueller, anzuwendender Regelwerke und Vorgaben – ist allerdings noch unvollständig.

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

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben. Zur Entwurfsfassung wird der Planung eine artenschutzfachliche Prüfung und ein aktualisiertes Schallgutachten sowie u.U. ein Geruchsgutachten beigelegt.

7.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Entwurf.

7.13 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2025
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2025

Teil C:

8 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 83 - Neuaufstellung - mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung inklusive Umweltbericht wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Bispingen beschlossen.

Bispingen,

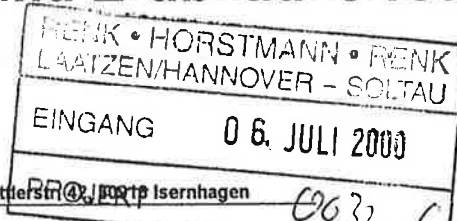
L. S.

Der Bürgermeister

H&P, Laatzen, Nov. 2025

Ing.-Büro Schütte & Dr. Moll

Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH



Ingenieurgeologie
Bodenerkundung
Gründungsberatung
Erdbaukontrollprüfungen

Ing.-Büro Schütte & Dr. Moll GmbH, Sattlerstraße 10, 30589 Isernhagen

Renk • Horstmann • Renk Planungsgesellschaft mbH
Postfach 110 444

30589 Laatzten

Geschäftsführung:

Dipl.-Ing. Ulrike Basse
Dipl.-Ing. Thomas von Hoegen

Telefon 05136/8006-68
Telefax 05136/8006-79

Ihr Zeichen

unser Zeichen

Durchwahl

Datum

Schi

8006-71

5. Juli 2000

Betr.: Reiterhof Nägler, Bispingen OT Behringen, LK Soltau-Fallingb.otel
- Versickerungsfähigkeit des Untergrundes -

Befund-Nr. 110/2000

1. Vorgang

Auf den Freiflächen der o. g. Baumaßnahme soll das anfallende Regenwasser versickert werden. Die Lage der Untersuchungsfläche ist im Übersichtsplan auf Anlage 1 eingezeichnet. Wir wurden beauftragt, den Baugrund zu untersuchen und bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes beratend Stellung zu nehmen.

An Bearbeitungsunterlagen stehen zur Verfügung:

- Übersichtsplan im Maßstab 1:500
- Topographische Karte Blatt Behringen Nr. 2825, 1985 herausgegeben vom Niedersächsischen Landesverwaltungsamt-Landesvermessung im Maßstab 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte Nr. CC 3118 Hamburg-West, 1976 herausgegeben von der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, im Maßstab 1:200.000.

Untersuchungsbefund-Nr.: 110/2000

vom: 5. Juli 2000

Seite: 2

2. Baugrund

Zur Baugrunderkundung haben wir am 29. Juni 2000 vier Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 3,0 m unter OK Gelände abgeteuft. Die Sondieransatzpunkte sind im Baugrunderkundungsplan auf Anlage 2 eingezeichnet. Die Ergebnisse der Sondierbohrungen haben wir als Bodenprofile auf der Anlage 3 dargestellt. Außerdem wurde an 3 repräsentativen Bodenproben die Kornverteilung mittels kombinierter Sieb- und Schlämmanalysen ermittelt. Die Ergebnisse der Laboruntersuchungen sind in Form von Körnungslinien auf den Anlagen 4 - 6 aufgetragen.

Auf der Grundlage der Feld- und Laboruntersuchungen läßt sich der Baugrundaufbau vereinfacht wie folgt beschreiben:

Als Deckschicht wurde bei allen Rammkernsondierungen 0,20 bzw. 0,30 m mächtiger Mutterboden erbohrt. Dieser besteht aus feinsandigem, schwach schluffigem bis schluffigem, teilweise schwach grobsandigem, humosem bis stark humosem Mittelsand. Darunter folgt bei Rammkernsondierung RKS 1 eine 0,10 m mächtige Auffüllung aus feinsandigem, schwach kiesigem, schwach humosem Mittelsand. Unter der Auffüllung folgt Glazifluviatilsand, der mit seiner Mächtigkeit über die Sondiertiefe hinausreicht. Der Glazifluviatilsand besteht aus feinsandigem bis stark feinsandigem, schwach grobsandigem, zum Teil schluffigem Mittelsand. Bei den anderen 3 Rammkernsondierungen haben wir unter dem Mutterboden Sande erbohrt, die als Beckenablagerungen bezeichnet werden können. Die Mächtigkeiten der Beckenablagerungen reichen über die Erkundungstiefe von 3,0 m hinaus. Sie bestehen aus Mittelsanden bzw. Fein- und Mittelsanden. Als Nebengemengteile sind Ton und Schluff sowie geringe Grobsandanteile zu nennen.

Untersuchungsbefund-Nr.: 110/2000 vom: 5. Juli 2000

Seite: 3

3. Grundwasser

Grundwasser haben wir beim Bohren im Juni 2000 in Tiefen zwischen 0,80 m und 1,70 m unter OK Gelände angetroffen. Die Einmessung des Grundwassers erfolgte in einer Zeit niedriger bis mittlerer Grundwasserneubildungsraten. Bei sehr ungünstigeren Witterungsbedingungen muß daher mit einem geringfügigen Anstieg des Grundwassers von ca. 0,50 m gerechnet werden.

4. Versickerungsfähigkeit

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann anhand der Körnungslinien nach der Formel von *Beyer* wie folgt abgeschätzt werden:

$$k = (268 / [d_{60}/d_{10} + 3,4] + 55) \times d_{10}^2 \text{ (cm/s)}$$

(k = Durchlässigkeitsbeiwert, d_{60}/d_{10} = Ungleichförmigkeitszahl, d_{10} = Korngröße im Schnittpunkt der 10%-Linie mit der Körnungslinie in cm).

Aufgrund der Abschätzung ergeben sich für die Beckenablagerungen k-Werte von $8,1 \times 10^{-6}$ bis $7,2 \times 10^{-8}$ m/s. Nach DIN 18130 sind die Sande somit als durchlässig bis schwach durchlässig einzustufen.

Für eine Versickerung des Oberflächenwassers ist ein genügend durchlässiger Untergrund im oberflächennahen Bereich sowie ein ausreichender Grundwasserflurabstand notwendig. Laut RAS-Ew 1987 sollte bei Versickerungsanlagen die wasseraufnehmende Schicht einen k-Wert größer 10^{-4} m/s aufweisen. In Schichten mit k-Werten kleiner 10^{-5} m/s ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Erfahrungsgemäß sollte der Grundwasserflurabstand ca. 1,0 m nicht unterschreiten.

Untersuchungsbefund-Nr.: 110/2000

vom: 5. Juli 2000

Seite: 4

Die Glazifluviatilsande im Bereich der Rammkernsondierung RKS 1 weisen einen k-Wert von $8,1 \times 10^{-6}$ m/s auf. Der Grundwasserflurabstand in diesem Bereich ist mit 1,70 m ausreichend. Somit ist in diesem Bereich eine Versickerung bedingt möglich.

Für die Beckenablagerungen im Bereich der übrigen Rammkernsondierungen haben wir k-Werte von i.M. $8,8 \times 10^{-7}$ m/s errechnet. Somit sind die Beckenablagerungen nur schwach durchlässig. Der höchste Grundwasserspiegel wurde im Juni 2000 mit 0,80 m unter OK Gelände angetroffen, so daß in ungünstigen Witterungsperioden erfahrungsgemäß kein ausreichend großer Grundwasserflurabstand gegeben ist. Daher ist in diesem Bereich keine Versickerung möglich.

Ing.-Büro Schütte & Dr. Moll

Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH

A. C. Schütte



Ing.- Büro Schütte & Dr. MOLL
Baugrund- und Erdbauuntersuchung GmbH

Sattlerstraße 42
30918 Isernhagen

Tel. 05136/8006-68
Fax 05136/8006-79

Ingenieurgeologie
Bodenerkundung
Gründungsberatung
Erdbaukontrollprüfungen

Auftraggeber: Ing.- Büro Renk-Horstmann-Renk

Bauvorhaben: Rasthof Nägler, Bispingen OT Behringen

- Ermittlung der Versickerungsfähigkeit -

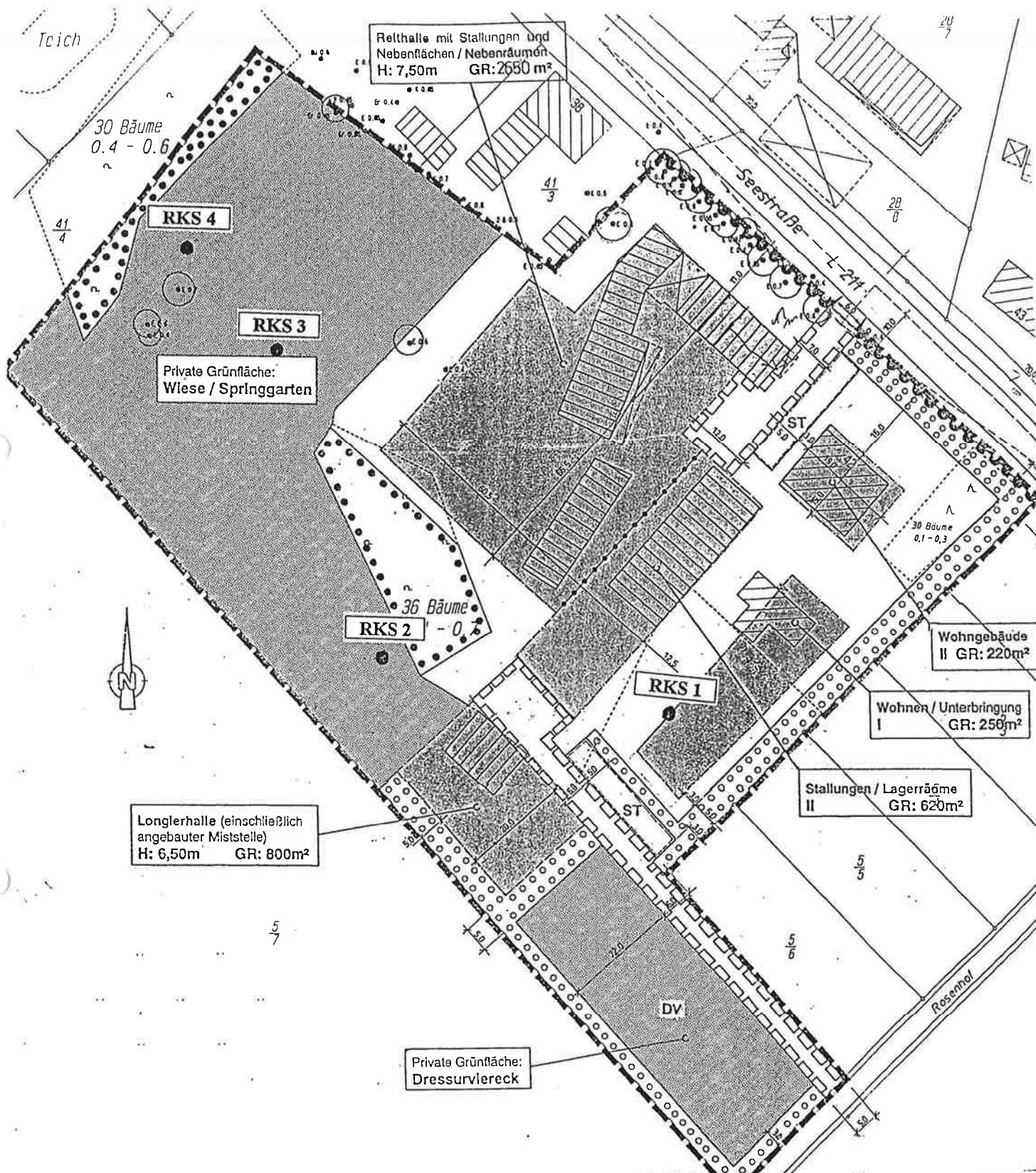
Übersichts-
plan

Bef.-Nr.: 110/2000

Maßstab: 1 : 25.000

gez.: Schi.

Anl.: 1



RKS = Ansatzpunkt der
Rammkernsondierung

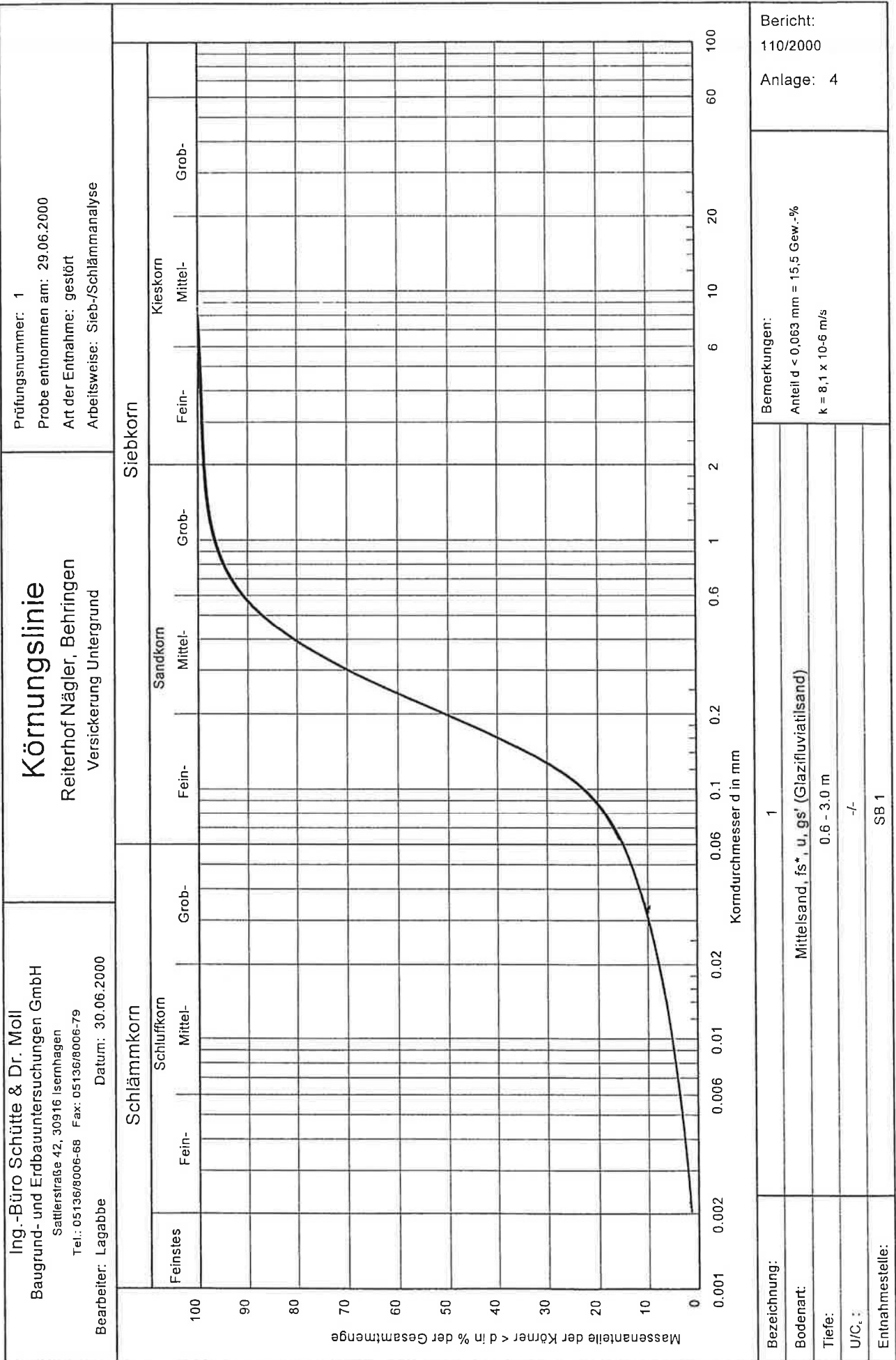
Ing.- Büro Schütte & Dr. MOLL
Baugrund- und Erdbauuntersuchung GmbH
Sattlerstraße 42 Tel. 05138/8006-88
30918 Isernhagen Fax 05138/8006-79

Ingenieurgeologie
Bodenerkundung
Gründungsberatung
Erdbaukontrollprüfungen

Auftraggeber: Ing.- Büro Renk-Horstmann-Renk
Bauvorhaben: Rellerhof Nügler, Biepingen OT Behringen
- Ermittlung der Versickerungsfähigkeit -

Baugrund-
erkundungsplan

Bef.-Nr.: 110/2000
Maßstab: 1 : 1.000
gez.: Schl.
Anl.: 2



Ing.-Büro Schütte & Dr. Moll
 Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH
 Sattlerstraße 42, 30916 Isernhagen
 Tel.: 05136/8006-68 Fax: 05136/8006-79
 Bearbeiter: Lagabbe Datum: 30.06.2000

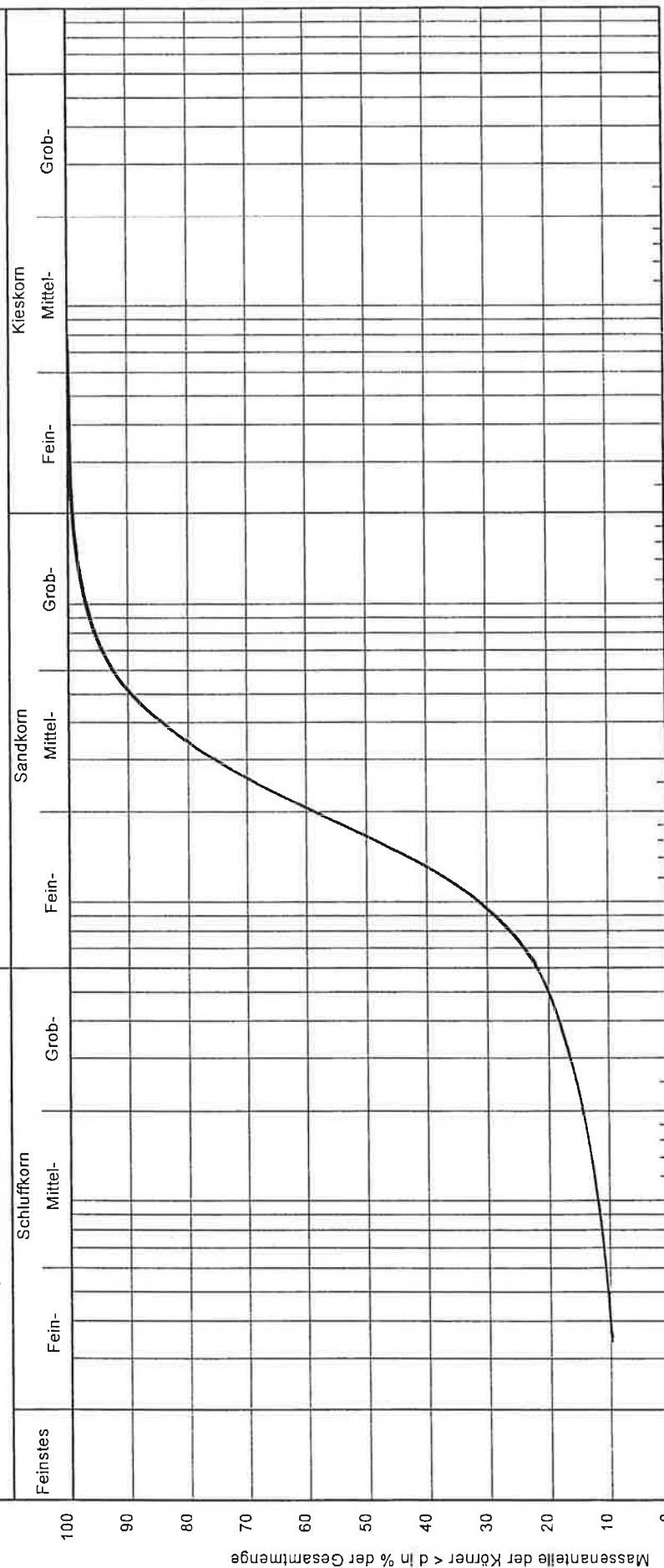
Körnungslinie

Reiterhof Nägler, Behringen
 Versickerung Untergrund

Prüfungsnummer: 1
 Probe entnommen am: 29.06.2000
 Art der Entnahme: gestört
 Arbeitsweise: Sieb-/Schlämmanalyse

Schlammkorn

Siebkorn



Bezeichnung:

Bodenart:

Tiefe:

U/C, :

Entnahmestelle:

2

Fein- und Mittelsand, u, t', gs' (Beckenablagerung)

0.3 - 0.9 m

-/-

SB 2

Bemerkungen:

Anteil d < 0.063 mm = 22.3 Gew.-%

k = 7.2 x 10⁻⁸ m/s

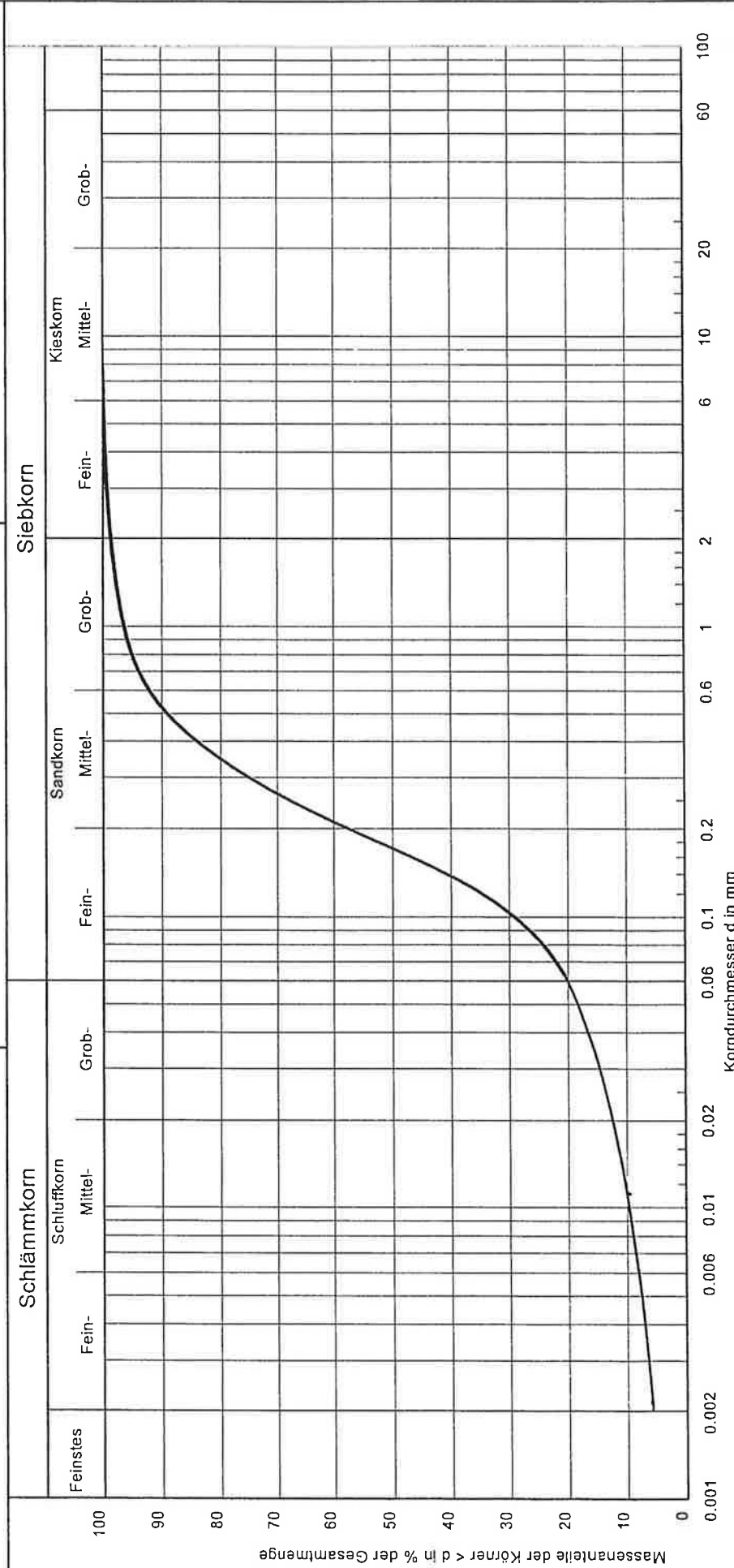
Bericht:
 110/2000
 Anlage: 5

Ing.-Büro Schütte & Dr. Moll
 Baugrund- und Erdbauuntersuchungen GmbH
 Sattlerstraße 42, 30916 Isernhagen
 Tel.: 05136/8006-68 Fax: 05136/8006-79
 Bearbeiter: Lagabbe Datum: 30.06.2000

Körnungslinie

Reiterhof Nägler, Behringen
 Versickerung Untergrund

Prüfungsnummer: 1
 Probe entnommen am: 29.06.2000
 Art der Entnahme: gestört
 Arbeitsweise: Sieb-/Schlämmanalyse



Bezeichnung:	3	Bemerkungen:	Anteil d < 0.063 mm = 20,5 Gew.-% k = 8,1 x 10 ⁻⁷ m/s
Bodenart:	Fein- und Mittelsand, u. t', gs' (Beckenablagerung)		
Tiefe:	0.5 - 2.1 m		
U/C _s :	-/		
Entnahmestelle:	SB 3		

Bericht: 110/2000
 Anlage: 6



**LANDWIRTSCHAFTSKAMMER
HANNOVER**

LWK BEZIRKSSTELLE NIENBURG, RÜHMKORFFSTR. 12, 31582 NIENBURG

Ref.: Landwirtschaftliches Bauwesen

Sachbearb.: Herr Wöhler

Tel.: (0 50 21) 97 40 20

BEZIRKSSTELLE NIENBURG

RÜHMKORFFSTR. 12

31582 NIENBURG

TELEFON 05021-9740-0

TELEFAX 05021-9740-25

Datum

26.01.1999/H.

Gutachterliche Stellungnahme

aus immissionsschutztechnischer Sicht zum Bebauungsplan Nr. 28-I "Brunausee"
der Gemeinde Bispingen

Auftraggeber:

Renk-Horstmann-Renk
Planungsgesellschaft
Postfach 11 04 44
30859 Laatzen

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Wöhler
Tel.: 0 50 21 - 97 40 20

Umfang des Gutachtens:

13 Seiten
2 Seiten Anlagen

I. Fragestellung

Am 04.12.1998 hat das Planungsbüro Renk-Horstmann-Renk, Laatzen die Landw.-Kammer Hannover beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 28-I, "Brunausee" der Gemeinde Bispingen anzufertigen. Inhalt dieser Stellungnahme sollte es sein, die Vereinbarkeit der vorhandenen landwirtschaftlichen Produktionsstätten mit den Zielen des v.g. B-Planentwurfs zu prüfen. In die Prüfung einzubeziehen waren die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Als Fazit der Untersuchungen sollten Empfehlungen für den endgültigen B-Plan ausgesprochen werden.

Zur Beurteilung der Situation hat vorgelegen:

- B-Plan Nr. 28-I "Brunausee"
Konzept Vorentwurf, Stand 26.11.1998
Maßstab 1 : 1.000
- Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000

II. Vorgehensweise

Am 21.01.1999 haben der Unterzeichner und Frau Fitschen, Mitarbeiterin im Fachbereich Regionalentwicklung und Umweltschutz der Bezirksstelle Uelzen der Landwirtschaftskammer Hannover, eine Ortsbesichtigung vorgenommen. Anlässlich dieses Termins wurde 1 landwirtschaftlicher Betrieb vorgefunden, von dessen Produktion bzw. von dessen möglicher Entwicklung ggf. Einwirkungen auf das geplante MD-Gebiet zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um den Betrieb:

Otto Meyerhoff
Behringen
Seestraße 45
29646 Bispingen
Tel.: 0 51 94 - 75 14

Die anlässlich der Ortsbesichtigung gesammelten Daten und Informationen dienen als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen und die letztendlich daraus entstehenden Empfehlungen. Der Ordnung halber sei festgehalten, daß die vom Anlagenbetreiber genannten Tierbesatzzahlen weder auf bau-, noch auf tierschutzrechtliche Genehmigungen bzw. Genehmigungswürdigkeiten überprüft wurden.

Der v.g. Betrieb überschreitet weder mit seinem Viehbestand noch mit seiner Flüssigmisllagerkapazität die Grenze für genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Somit findet die TA-Luft als Verwaltungsvorschrift des BImSchG in der nachfolgenden Untersuchung keine Anwendung. Auf dem zu beurteilenden Betrieb werden Schweine und Rinder gehalten. Die Berechnung des Schutzabstandes bzw. des Geruchsschwellenwertes erfolgt nach der VDI-Richtlinie 3471 (Schweine) und 3473 (Rinder, Entwurf). Der Geruchsschwellen-

wert (halbierter VDI-Richtlinienabstand) stellt die Entfernung dar, innerhalb der, in Abhängigkeit von Windrichtung, Windhäufigkeit und Windgeschwindigkeit, potentielle Immissionen während des Normalbetriebs wahrgenommen werden können. So ist auch der volle VDI-3471-Richtlinienabstand ursprünglich entstanden durch eine aus Sicherheitsgründen vorgenommene Verdoppelung der Geruchsschwellenwerte.

Es ist bekannt, daß der Entwurf der VDI-Richtlinie 3473 von der VDI-Kommission zur Überarbeitung zurückgezogen wurde. In Ermangelung alternativer rechtlicher Grundlagen zur immissionsschutztechnischen Beurteilung von Rindviehställen ist es u.E. sinnvoll und vertretbar, die richtigen und nachvollziehbaren Teile des Richtlinienentwurfes bis zur Vorlage einer überarbeiteten VDI-3473-Richtlinie anzuwenden.

Die vor Ort aufgenommenen Tierbesatzangaben werden zunächst in Großvieheinheiten umgerechnet. 1 Großvieheinheit (GV) entspricht 500 kg Tierlebensmasse. Da der spezifische Geruchsstoffstrom aus Rinderställen geringer ist, als aus Schweineställen, sind bei der Beurteilung gemischter Viehbestände Geruchsäquivalenzfaktoren gemäß dem Entwurf der VDI 3473 einzusetzen. (siehe Berechnungsgrundlage).

Weiterhin bieten die VDI-Richtlinien ein Bewertungsschema für die Einstufung der Lüftungstechnischen und baulichen Ausstattung der zu beurteilenden Ställe (siehe Punktebewertung). Auf der Grundlage der verfahrenstechnischen Ausstattung und des Tierbesatzes nennen die VDI-Richtlinien Schutzabstände, die auf den Geruchsschwellenwerten basieren. Ein 100 %iger Sicherheitszuschlag zum Geruchsschwellenwert ergibt den von der jeweiligen VDI-Richtlinie empfohlenen Mindestabstand. Wird dieser Abstand zwischen der Stallanlage und den betroffenen Nachbarn eingehalten, so treten bei den Anwohnern in aller Regel keine Geruchsstoffeinträge auf. Bei Unterschreitung des Schutzabstandes können Geruchsstoffeinträge wahrnehmbar sein, die zurückzuführen sind auf Emissionen der Stallanlage. Je nach Art, Dauer und Ausmaß können diese Geruchsstoffeinträge zumutbar oder auch unzumutbar sein (vgl. TA-Luft 2.2.1.3.).

1. Berechnungsgrundlage

Umrechnungsfaktor für die Tierlebendmasse in GV für Schweine und Geflügel gemäß VDI 3471 und VDI 3472

Tierart	Faktor n. VDI Ri.	Faktor n. BimSchV
Schweine		
Eber	0,3 GV/Tier	1 Sauenpl./Tier
Zuchtsauen	0,3 GV/Tier	1 Sauenpl./Tier
Jungsauen	0,15 GV/Tier	1 Mastpl./Tier
Sau mit Ferkeln (4 Wo.) inkl. abgesetzte Ferkel	0,4 GV/Tier	1 Sauenpl./Tier
Sau mit Ferkeln (4 Wo.) ohne abgesetzte Ferkel	0,3 GV/Tier	1 Sauenpl./Tier
Absatzferkel bis 15 kg	0,01 GV/Tier	in den Sauenpl. enth.
Absatzferkel bis 25 kg	0,02 GV/Tier	in den Sauenpl. enth.
Absatzferkel (spez. Aufzucht)	0,02 GV/Tier	1 Ferkelpl./Tier
Jungsauen (spez. Aufzucht)	0,15 GV/Tier	1 Mastpl./Tier
Mastschweine (Vormast) 25-40 kg	0,06 GV/Tier	1 Mastpl./Tier
Mastschweine (Endmast) 40-105 kg	0,15 GV/Tier	1 Mastpl./Tier
Mastschweine 25-105 kg	0,12 GV/Tier	1 Mastpl./Tier
Geflügel		
Legehennen		
1 Umtriebseinh.	3,225808452 GV/1000 Tiere	1 Legehennenpl./Tier
2 u. mehr Umtriebseinh.	3,03030303 GV/1000 Tiere	1 Legehennenpl./Tier
Jungmasthühner/Jungghennen/Masthähnchen		
1 Altersgruppe	2,380952381 GV/1000 Tiere	1 Mastgeflügelpl./Tier
2 u. mehr Altersgruppen	1,6 GV/1000 Tiere	1 Mastgeflügelpl./Tier
Mastputen	13,33333333 GV/1000 Tiere	1 Mastgeflügelpl./Tier
Mastputen	3,571428571 GV/1000 Tiere	1 Mastgeflügelpl./Tier

Tierlebendmasse und zugehöriger Geruchsäquivalenzfaktor für verschiedene Rindvieharten gemäß VDI 3473

Tierart	m _i (GV) ¹	f _{eq}
Kühe und Rinder über 2 Jahre	1,2	0,17
Rinder 1-2 Jahre (Mastrinder)	0,7	0,25
Weibliches Jungvieh 1-2 Jahre	0,6	0,17
Jungvieh u. Kälberaufzucht unter 1 Jahr	0,3	0,17
Mastkälber	0,3	1,00

* Großvieheinheit (GV) = 1 Großvieheinheit entspricht 500 Tierlebendgewicht

III. Anmerkungen zum Betrieb

Auf der Hofstelle Meyerhoff werden in 2 Stallabteilen Rindvieh und Mastschweine gehalten. Das Haltungssystem ist in beiden Abteilen eingestreut. Die Mastschweine werden etwa 2x wöchentlich ausgemistet, das Milchvieh täglich. Die Festmistzweischenlagerung erfolgt auf der Hofstelle. Die weibliche Nachzucht und die Bullen werden in Tiefaufställen gehalten. Dieser Mist wird direkt aus den Ställen auf die landwirtschaftlichen Flächen verbracht. Während des Sommerhalbjahres verbleiben vom Rindvieh lediglich die Bullen und die Kälber im Stall. Die Kühe erhalten Weidgang in Verbindung mit Stallmelken. Die Siloanlagen befinden sich im südöstlichen Teil des Hofgrundstücks. (siehe Anlage I).

Neben der Viehhaltung bildet die Kartoffelproduktion einen weiteren Schwerpunkt des Betriebs. Zu diesem Zweck wird ein Teil der Maschinenhalle als Kartoffellager genutzt.

Punktebewertung für Betriebseinheit 1

Punktebewertung nach VDI 3471 für Schweineställe

Kriterien	Punkte	X
A) Exkultierung		
1) Fästerverfahren	80	
a) Tiefstall		
b) mechanische Exkultierung auf freiesig unversenkten Platz für Stapselst	50	
- Transportfahrzeug	40	
- offener Feststall	20	X
2) Flüssigentleerung		
- Perforierte Böden über 45% Anteil	10	
- Perforierte Böden unter 45% Anteil	5	
- Schieberentleerung	0	
3) Flüssigabfuhr gem. Abschnitt 2.6.2		
- Behälter mit geschlossener Abdeckung	50	
- Behälter mit einfacher Abdeckung	30	
- Behälter mit geschlossener natürlicher Schwimmdecke	30	
- Behälter ohne Abdeckung	0	
- Lagerung im Stall	30	
B) Stalllüftung		
1) Sommerfrische (DIN 18918)		
- Temperaturdifferenz <= 2K	10	
- Temperaturdifferenz <= 3K	5	
- Temperaturdifferenz > 3K	0	X
2) Abfuhrleistung		
a) Senkrecht über Dach		
- Höhe >= 1,5 m über höchstem Dachpunkt	15	
- Höhe < 1,5 m über höchstem Dachpunkt	5	
b) seitlicher Ausstritt, freie Lüftung	0	X
3) Austrittsgeschwindigkeit bei Sommerfrische und senkrecht über Dach		
- >= 12 m/s	25	
- >= 10 m/s	20	
- >= 7 m/s	10	
- < 7 m/s	0	
C) Sonstiges		
1) Abzüge für besondere Futtermittel		
- trockene Abfälle	0	
- Küchenabfälle u. Futtermittel mit geringem Eigengeruch	-10	
- Möde, Schlachtabfälle und ähnliche Futtermittel mit starkem Geruch	-25	
2) Standortabflüsse		
- >= 6 Monate	20	
- >= 5 Monate	-20	
- >= 4 Monate	10	
- >= 3 Monate	5	
- >= 2 Monate	0	
3) Fäkalienabfuhrleistung		
- >= 6 Monate	10	
- >= 5 Monate	5	
- >= 4 Monate	0	
Summe:	20	

Tierbesatz
Übersicht über den Tierbesatz der Gesamtanlage

Tierart	Betriebseinheit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Schweine											
Eber											
Zuchtsauen											
Jungsaugen											
Sau mit Ferkeln (4 Wo.) ind. abgesetzte Ferkel											
Absetzferkel bis 15 kg											
Absetzferkel (spez. Aufzucht)											
Jungsaugen spez. Aufzucht											
Mastgeschweine (Vormast)											
Mastgeschweine (Endmast)											
Mastgeschweine											
Geflügel											
Legehennen											
1 Legehennen											
2 u. mehr Legehennen											
Jungmasthühner/Junghennen/Masthähnchen											
1 Altersgruppe											
2 u. mehr Altersgruppen											
Mastputen											
Mastenten											
Rindvieh											
Kühe											
Kälber bis 3 Monate											
Jungvieh bis 1 Jahr											
Jungvieh über 2 Jahr											
Mastkalber											
Mastbinder 1-2 Jahr											

Punktebewertung nach VDI 3472 für Geflügelställe

Kriterien	Punkte	X
Kotverfahren u. -lagerung (vgl. Tab. 3)		
- Kot mit Einstreu u. Fußbodenheizung	80	
- Trockenkot mit Belüftung im Kollektor	60	
- Kot mit Einstreu / Trockner	45	
- angebrockelter Kot im Stall	40	
- Frischkot in Behälter mit Deckel	35	
- angebrockelter Kot auf Transportfahrzeug	30	
- abgelegter Kot im Stall	15	
- Frischkot auf Transportfahrzeug	0	
Fülligkeit		
- Behälter mit fester Decke	30	
- Behälter mit geschlossener Dauerschwimmdecke	20	
- Behälter mit Sonnen- und Regenschutz	5	
- offene Behälter / offene Lagerung im Stall	0	
Sommerfrische nach DIN 18910 (vgl. Tab. 2)		
- Temperaturdifferenz unter 1 K	20	
- Temperaturdifferenz unter 1,5 K	15	
- Temperaturdifferenz unter 2 K	10	
- Temperaturdifferenz über / gleich 2 K	0	
Abfuhrleistung		
- senkrecht über Dach, Höhe mehr als 1,5 m über höchstem Dachpunkt	15	
- senkrecht über Dach, Höhe kleiner oder gleich 1,5 m über höchstem Dachpunkt	5	
- Seitenwandlüftung	0	
- (nur bei Abständen größer oder gleich 300 m)	0	
Austrittsgeschwindigkeit bei Sommerfrische und senkrecht über Dach		
- über / gleich 12 m/s	20	
- über / gleich 10 m/s	15	
- über / gleich 7 m/s	5	
- unter 7 m/s	0	
Summe:	0	

Punktebewertung für Betriebseinheit Nr.: 2
Betrieb: Otto Meyerhoff, Behringen

Punktebewertung nach VDI 3473 für Rindviehställe

A Entmistung und Lagerung		
1. Festmistverfahren		
<i>Haltung</i>		
a) Tiefstreustall / Tiefstreustall mit Laufgang (Spaltenboden)	60	x
b) Tiefstreustall / Tiefstreustall mit Laufgang (planbefestigt)	50	
c) Anbindehaltung	40	
d) Tretmiststall	40	
<i>Lagerung</i>		
a) dreiseitig umwandelter Stapel	10	
b) Kegel	0	x
2. Flüssigmistverfahren		
<i>Haltung</i>		
a) Spaltenboden	30	
- Mastriender in Gruppenbuchten	20	
- Liegeboxenlaufstall/Anbindehaltung	0	
b) Schieberentmistung		
<i>Lagerung und Homogenisierung</i>		
a) Außenbehälter	40	
- geschlossen	30	
- natürliche Schwimmdecke oder einfache Abdeckungen		
b) Lagerung im Stall	30	
- Zirkulationssystem	0	
- Slalomverfahren		
B Futterart, -lagerung und -vorlage		
1. Futterart		
(bei verschiedenen Futterarten ist anteilig die Summe zu bilden)		
a) Mais	0	x
b) Anweik-/Ganzpflanzensilage über 35 % TS	0	x
c) Anweik-/Ganzpflanzensilage unter 35 % TS	- 10	
d) Rübenblattsilage	- 20	
f) sonstige geruchsinthensive Futtermittel (z. B. Biertreber)	- 10 bis - 20	
2. Futterlagerung		
a) Hochsilo, Wickleisilage (Rund-/Quaderballen), Lagerung außerhalb	20	
b) Ballenstapel, Flachsilo unter Dach	10	
c) offenes Flachsilo bestehend aus einer Betonplatte, mit oder ohne Seitenwände(n)	0	x
3. Vorlagetechnik		
a) tägliche Futtervorlage (mobil oder stationär)	30	
b) Futtervorlage mit Vorratshaltung	20	
- bis 2 Tage	0	
- 2 bis 4 Tage	0	x
C Sonstiges		
1. Standorteinflüsse		
(z.B. Ausrichtung des Stalls, Windrichtungsverteilung, Vorbelastung, Bebauung u.a.)	+/- 10	
2. Fütterung		
Längerfristige Stallfütterung mit Frischgras	+ 10	
Weidegang und a) Melken im Stall	+ 10	x
Weidegang und b) Weidemelkstand	+ 20	
3. Ableitungsbedingungen für zwangsentlüftete Ställe		
1,5 m über First, 7,5 m/s, unter Belbehaltung der Luftwechselrate im Stall	+ 10	
Summe:		60 P.

Erforderlicher Schutzabstand gemäß VDI 3471 und 3473

Betriebseinheit	GV	Punkte
1	4,8	20
2	6,5	60
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
Ges. GV:	11,3	

Gesamt GV der Anlage : 11,3 GV

Durchschn. Punktezahl der Anlage:

$\frac{GV1 \times PK1 + GV2 \times PK2 + GV3 \times PK3 + \dots}{\text{Ges. GV}} = 43 \text{ Punkte}$

erf. Schutzabstand : 167 m

Halbierter Schutzabstand im Dorfgebiet und im Außenbereich:

erf. Schutzabstand / 2 : 84 m

**Erforderlicher Schutzabstand gemäß VDI 3471
für eine geplante Betriebserweiterung von
500 Mast Schweineplätzen (siehe Anlage I)**

Betriebseinheit	GV	Punkte
1	60	100
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
Ges. GV:	60	

Gesamt GV der Anlage : 60 GV

Durchschn. Punktezahl der Anlage:

$$\frac{GV1 \times PK1 + GV2 \times PK2 + \dots + GVn \times PKn}{\text{Ges. GV}} = 100 \text{ Punkte}$$

erf. Schutzabstand : 194 m

Halbierter Schutzabstand im Dorfgebiet und im Außenbereich:

erf. Schutzabstand / 2 : 97 m

Bei Abständen zur Wohnbebauung von unter 100 m ist eine Sonderbeurteilung erforderlich.

IV. Bewertung der Abstandsberechnung

- Erweiterungsmöglichkeiten

Wird ein Ortsteil planungsrechtlich neu klassifiziert, so ist es üblich, daß die davon betroffenen Betriebe einschl. einer angemessenen Erweiterung ihrer Produktion berücksichtigt werden. Im zu beurteilenden Fall sind die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs Meyerhoff als durchaus realistisch anzusehen. Einerseits ist der Betrieb bis zum heutigen Tag erfolgreich bewirtschaftet worden, andererseits existiert ein potentieller Hofnachfolger mit fundierter landwirtschaftlicher Fachausbildung, der bereits heute voll im Betrieb mitarbeitet.

Anläßlich der v.g. Ortsbesichtigung wurden die persönlichen Zielsetzungen des Betriebsleiters auf ihre immissionsschutzrechtliche Genehmigungswürdigkeit überprüft, und zwar im Hinblick auf die bereits heute existente Wohnbebauung in der Umgebung des Betriebs. Das Ergebnis dieser Überlegungen ist die Planung eines Mast Schweinestalls mit 500 Mastplätzen im südöstlichen Teil der Hofstelle (siehe Anlage I). Unter der Voraussetzung einer 100-Punkte-Qualität im Sinne der Richtlinie 3471 und unter Einplanung einer zentralen Fortluftabfuhr im Bereich des südlichen Giebels, liegt keines der benachbarten Wohnhäuser innerhalb der Geruchsschwellenentfernung besagter Anlage.

Aufgrund der Anordnung der Emissionsquellen ist zudem eine Addition der Emissionen des geplanten Stalls und denen der bestehenden Ställe mit anschließender gemeinsamer Einwirkung auf die nördlich des "Uhlenstiegs" angedachte Wohnbebauung praktisch ausgeschlossen. Insofern erscheint uns die vorangehend skizzierte Betriebserweiterung, die u.E. zur Einkommenssicherung unabdingbar ist, als gleichzeitig sinnvoll und genehmigungswürdig.

- Schutzabstände

Der halbierte VDI-Richtlinienabstand für die bereits bestehenden Stallanlagen wurde vorangehend mit ca. 84 m ermittelt. Dieser Wert ist in etwa deckungsgleich mit dem Ergebnis, das man erhält, wenn man die gegebene Situation nach dem Schema der "Handreichungen im Nahbereich von Tierhaltungen, Version 30.11.98", herausgegeben vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLO) überprüft. Das NLO gebietet bei 50 m Entfernung einen Tierbesatz von 10 GV. Von 50 m bis 100 m ist eine max. Erhöhung von 5 GV pro 10 m Entfernung vorgesehen. Weiterhin ist pro 2 Differenzpunkten gegenüber 100 Punkten gemäß VDI-Richtlinien dem notwendigen Abstand 1 m Mindestentfernung zuzuschlagen.

Auf dieser Grundlage ergibt sich für die zu beurteilende Situation folgender Rechengang:

- GV-Besatz bzw. äquivalenter GV-Besatz der vorhandenen Ställe = 11,3 GV

- Entfernung bei 100 Punkte-Qualität

$$\begin{aligned} 10 \text{ GV} &= \wedge \\ \frac{1,3 \times 10}{5} &= \wedge \\ &= 2,6 \text{ m} \end{aligned}$$

- Zuschlag für Punktedifferenz bis 100 Punkten bei einer durchschnittlichen Bewertung der Anlage mit 40 Punkten

$$60 \text{ Punkte} \times 0,5 = 30 \text{ m}$$

$$\text{Summe: } \underline{\underline{82,6 \text{ m}}}$$

Damit erscheint uns die Richtigkeit unseres ersten Rechengangs eindeutig bestätigt.

Die nördlich der Hofstelle Meyerhoff geplante Wohnbebauung wird durch die halbierten VDI-Richtlinienabstände der vorhandenen und der geplanten Stallanlagen fast vollständig abgedeckt (siehe Anlage I). Unerheblich ist dabei, daß der Abstand der Altställe zur Vereinfachung vom Emissionsschwerpunkt aus dargestellt wurde. Der volle Abstand maßgebend ist für die Entfernung zwischen den Emissionsquellen landwirtschaftlicher Produktionsstätten und WA-, WR-, WB-, W- und MI-Gebieten. Der halbierte Abstand ist einzuhalten gegenüber Wohnhäusern in MD-Gebieten und im Außenbereich. Somit ist die Errichtung von Wohnbebauung auf der zu untersuchenden Fläche nicht, bzw. nur im nördlichen Grenzbereich vertretbar.

V. Empfehlungen

Aus den vorangehenden Untersuchungen rekrutieren sich die folgenden Empfehlungen:

1. Gegen die Einrichtung des geplanten MD-Gebiets bestehen aus immissions-schutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.
2. Wohnbebauung innerhalb der halbierten VDI-Richtlinienabstände des Betriebs Meyerhoff ist nicht zuzulassen. Das daraus entstehende Konfliktpotential zwischen der expandierenden landwirtschaftlichen Produktion und den neuen Anwohnern ist nur durch einen vollständigen Verzicht auf eine Wohnbebauung in dem Plangebiet bestmöglich auszuschließen.

Im Auftrage
Wöhrer

VI. Literatur

Baugesetzbuch: 28. Auflage 1998, dtv München.

Deutsches Institut Für Normung e.V. (1992): DIN 18910 - Wärmeschutz geschlossener Ställe. Wärmedämmung und Lüftung - Planungs- und Berechnungsgrundlagen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).

Oldenburg, J. (1989): Geruchs- und Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung. KTBL-Schrift 333, Darmstadt.

Schirz, S. (1989): Handhabung der VDI-Richtlinien 3471 Schweine und 3472 Hühner. KTBL-Arbeitsblatt 126, Darmstadt.

VDI-Richtlinie 3471 (1986): Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine. VDI-Handbuch Reinhaltung der Luft. Band 3, VDI-Verlag, Düsseldorf.

VDI-Richtlinie 3473, Blatt 1 (Entwurf 1994): Emissionsminderung Tierhaltung - Rinder.

Handreichung zur Beurteilung der Geruchsbelastung im Nahbereich von Tierhaltungen
Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (Vers. 30.11.98 - VO.2)

Geruchsemissionen aus Rinderställen - Ergebnisse von Geruchsfahrtenbegehungen; Institut für Landtechnik, Weihenstephan, Vöttinger Str. 36, 85354 Freising veröffentlicht als Heft 20 Landtechnik-Bericht

Meins, V. & Mannebeck, H. (Dezember 1998): Geruchsemissionen aus der Rindviehhaltung

Rationalisierungskuratorium für Landwirtschaft

