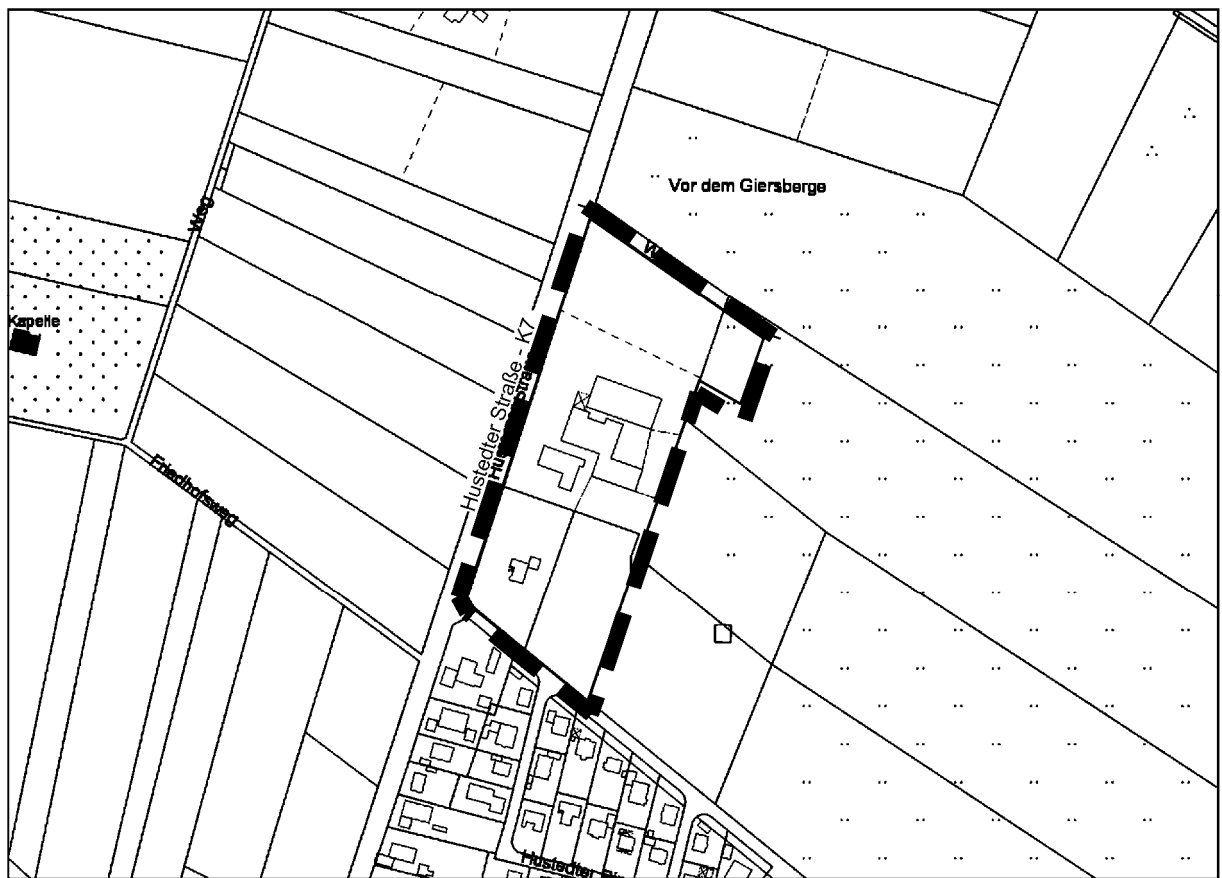


FLECKEN LANGWEDEL

Bebauungsplan Nr. 90

„Sondergebiet Reiten und Wohnen – Hustedter Straße“

BEGRÜNDUNG



Übersichtsplan

plan
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Fax -99
Email: info@plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Örtliche Situation	2
	A.3 Planungsvorgaben	4
	A.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
B	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
	B.1 Bauliche Nutzung	6
	B.2 Verkehr	8
	B.3 Immissionsschutz	9
	B.4 Natur und Landschaft	11
	B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	14
	B.6 Oberflächenentwässerung	15
	B.7 Altlasten	16
C	UMWELTBERICHT	17
	C.1 Einleitung	17
	C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
	C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft	20
	C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit	27
	C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter.....	29
	C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser	30
	C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
	C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien.....	30
	C.2.7 Wechselwirkungen.....	30
	C.3 Zusätzliche Angaben	31
	C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren.....	31
	C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben	31
	C.3.3 Überwachung	31
	C.3.4 Zusammenfassung	31
D	DATEN	32
	D.1 Städtebauliche Werte	32
	D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen	32
	D.3 Verfahrensvermerke	33

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Landkreis Verden kommt dem Reitsport seit langem eine große Bedeutung sowohl in sportlicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht zu. Auch im Flecken Langwedel befinden sich einige Betriebe, die sich in diesem Sektor etabliert haben und das Interesse am Reitsport ist in der Bevölkerung groß. In diesem Zusammenhang sind auch Überlegungen angestellt worden, ein besonderes Angebot am Immobilienmarkt für Pferdeinteressierte zu schaffen, in dem Baugrundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft zu Reitmöglichkeiten und Ställen mit Wohnhäusern bebaut werden können. Damit könnte der Pferdesport mit dem Wohnen verbunden werden und Trainings- und Tierpflege wären nicht mehr mit langen Wegen vom Wohnort zu einer Reitanlage verbunden. Am nördlichen Ortsausgang der Ortschaft Etelsen besteht ein Reit- und Pferdepensionsbetrieb, dessen Gebäude auch ein Reitverein nutzt. Neben den Gebäuden befinden sich offene Weiden und Reitflächen. Diese Flächen bieten sich für eine Bebauung zur Wohnnutzung durch Pferdesportler an, da sie relativ ortsnah gelegen sind und der gut eingeführte Betrieb sowohl das Bauland als auch die Pferdesportmöglichkeiten anbieten kann. Entwickelt werden soll neben dem zentralen Reitbetrieb ein kleines Baugebiet „Reiten und Wohnen“, in dem Einfamilienhäuser errichtet werden können.

In das Plangebiet wird ein Bereich einbezogen, der planerisch die Lücke zu dem südlich gelegenen Baugebiet „Hustedt“ schließt. Hier kann die Wohnnutzung erweitert werden. Daneben liegt eine Fläche, die in Zusammenhang mit dem südlichen Baugebiet als Obstbaumwiese angelegt wurde und die in dieser Planung bauleitplanerisch gesichert wird.

A.2 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortschaft Etelsen östlich der Hustedter Straße (Kreisstraße 7) und nördlich der Gemeindestraße Zum Berkelsmoor.

Im Plangebiet befinden sich die Gebäude einer ehemaligen Hofstelle, die seit einigen Jahren durch einen Pferdesportbetrieb genutzt werden. Das ehemalige Wohn-Wirtschaftsgebäude wird schon seit langem nur noch zu Wohnzwecken genutzt. Bei den übrigen Gebäuden handelt es sich um eine Reithalle, Pferdestall sowie Scheune bzw. Unterstand. Neben dem Wohnhaus befindet sich ein Garten, die übrigen Freiflächen dienen dem Betrieb als Umfahrten und Abstellflächen. Daneben sind Weiden und Bewegungsflächen für den Pferdesport vorhanden. Die Anlage wird über zwei Zufahrten zur Hustedter Straße erschlossen.

Südlich dieses Betriebes steht an der Hustedter Straße ein einzelnes Einfamilienhaus aus der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts in einem relativ großen Garten, das von der Straße Zum Berkelsmoor erschlossen wird.

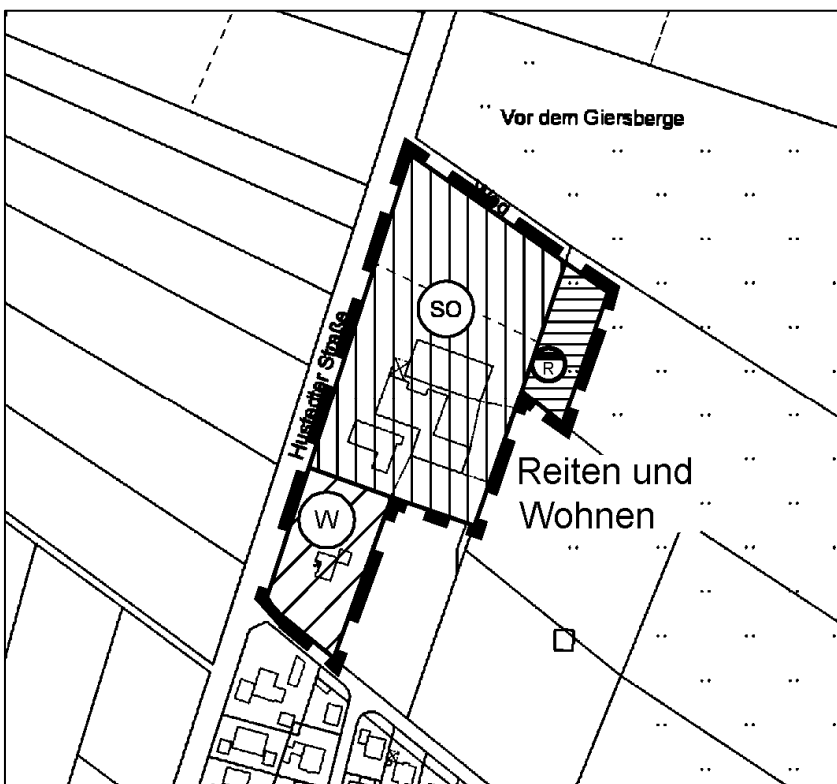
Östlich davon liegt eine Obstwiese, die als Kompensationsmaßnahme für erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch die Eingriffe in den Naturhaushalt bei der Bebauung des Baugebietes „Hustedt“ entstanden sind, angepflanzt wurde.

A.3 Planungsvorgaben

A.3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan des Fleckens Langwedel wird im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsaufstellung geändert. Auf einem Bereich, der bisher als gemischte Baufläche dargestellt war, erfolgt durch die Änderung eine Darstellung als Sondergebiet „Reiten und Wohnen“ sowie als Wohnbaufläche. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist bereits mit dieser Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan dargestellt und muss daher nicht in das Änderungsverfahren aufgenommen werden.

Entwurf 9. FNP Änderung (ohne Maßstab)



A.3.2 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 wurde bisher nicht von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Südlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Hustedt“. Dieser Bebauungsplan wurde mit dem Ziel der wohnbaulichen Entwicklung mit Einfamilienhäusern aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 90 musste in folgenden Punkten mit dem Bebauungsplan Nr. 63 abgestimmt werden:

- Anpassung der Geltungsbereiche

A.4 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Für den Landkreis Verden liegt der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2013 (RROP) vor. Im räumlichen Leitbild für den Landkreis Verden liegt der Flecken Langwedel auf der Siedlungsachse Bremen-Achim-Verden im Ordnungsraum Bremen. Im zentralörtlichen System, auf das die Entwicklung der Siedlungsstruktur auszurichten ist, hat der Flecken Langwedel die Funktion eines Grundzentrums. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Bedarf bereitzustellen.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist das Plangebiet nachrichtlich als vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die Zentralen Orte sowie die Infrastrukturstandorte auszurichten. Eine besondere Bedeutung kommt gemäß dem ÖPNV-orientierten Entwicklungskonzept dabei den Bahnhöfen, Haltepunkten und Haltestellen des schienengebundenen Nahverkehrs sowie des regional bedeutsamen Busnetzes zu. (RROP Entwurf Ziel 2.1 02)

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden, in dem verdichtete Bauweisen bevorzugt werden, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und nur dem Bedarf entsprechend Bauland ausgewiesen wird.

Im südlichen Teil des Plangebietes kann die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes verdichtet werden. Im nördlichen Teil wird auf einem Teil einer Hofstelle bzw. des jetzigen Reiterhofes eine Bebauung am Ortsrand ermöglicht. Hier ist jedoch der enge Bezug des geplanten Wohnens zu den Reitangeboten im Plangebiet als Planauslöser hervorzuheben. Ziel der Planung ist, hier ein besonderes Wohnangebot zu schaffen, das an diesen Standort gebunden ist.

Im Landschaftsrahmenplan gehören die Flächen östlich des Plangebietes zu einem Bereich, der würdig ist, als Landschaftsschutzgebiet eingestuft zu werden. Dieser ist im RROP Entwurf 2013 als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Als Schutzziel wird die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung genannt. Der Bereich erfüllt eine Pufferfunktion zu den wertvolleren Landschaftsbestandteilen im Berkelsmoor (Landschaftsschutzgebiet). Die vorliegende Planung des Flecken Langwedel berührt das Vorbehaltsgebiet durch die Darstellung einer Fläche für die Regenrückhaltung und durch die mit dem Flächeneigentümer vereinbarte Kompensationsmaßnahme (natürliche Sukzession von Grünland). Da auch die Anlage des Regenrückhaltebeckens in naturnaher Weise erfolgt, werden die Vorbehaltsfunktionen der Flächen bei der Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird ein Beitrag im Sinne des Angebotsnaturschutzes geleistet, der im Landkreis eine große Bedeutung hat.

B FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

Der baulich zu nutzende Bereich im Geltungsbereich wird entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen gegliedert.

Das Sondergebiet „Reiten und Wohnen“ dient der Unterbringung von Anlagen des Pferdesportes, der freizeitmäßigen und gewerblichen Haltung von Pferden sowie dem Wohnen. Der Flecken Langwedel ermöglicht so ein besonderes Wohnangebot für Menschen, die dem Pferdesport eng verbunden sind. Sie können ihren Sport direkt vor der Haustür betreiben und ggfs. Privatpferde in einem professionell geführten Stall unterbringen. Eine Einordnung in eine der Baugebietskategorien der BauNVO ist nicht möglich. Pferdehaltung ist in Mischgebieten oder Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Bei dem Betrieb der Stallanlage muss es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln, so dass für eine Festsetzung eines Dorfgebietes der landwirtschaftliche Bezug fehlt. Die Festsetzung eines Mischgebietes würde außerdem eine Vielzahl an gewerblichen Nutzungen ermöglichen, für die der Flecken an dieser Stelle keinen Raum schaffen möchte, da für klassische gemischte Nutzung die unmittelbaren Ortskerne bevorzugt werden sollten.

Das Sondergebiet wird in drei Teile geteilt, so dass die vorhandenen Nutzungen weiterbetrieben werden können und daran das Wohnen im Norden ergänzt werden kann.

Insgesamt sind im Sondergebiet „Reiten und Wohnen“ nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Damit wird das Sondergebiet sowohl hinsichtlich seines Störgrades, als auch bezüglich seines Schutzanspruches den Dorf- oder Mischgebieten (gem. §§ 5 und 6 BauNVO) gleichgestellt. Dies ist aufgrund der beabsichtigten Nutzungen von gewerblicher Pferdehaltung und nicht betriebsbezogenem Wohnen angemessen.

Der bisher nur zu wohnbaulichen Zwecken genutzte südliche Bereich des Plangebietes soll wie das benachbarte Wohngebiet überwiegend dem Wohnen dienen.

Sondergebiet 1

Das Sondergebiet 1 (SO 1) beherbergt die vorhandenen Betriebsgebäude wie Reithalle, Ställe, Scheune etc. und damit den Kern des Reitstallbetriebes. In den Gebäuden befindet sich auch ein Vereinsraum für den hier beheimateten Reitverein sowie verschiedene Nebenräume. Diese Nutzungen sollen hier weitergeführt werden können, so dass durch die textlichen Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet diese Einrichtungen aufgezählt sind. Auf den Freiflächen befinden sich Anlagen zur Bewegung der Pferde und zum Reittraining. Daneben werden Fahrzeuge und Geräte abgestellt.

Die überbaubare Fläche umfasst den Gebäudebestand und ermöglicht bauliche Erweiterungen. Dabei wurde nach Osten ein 9 m breiter Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um die hier vorhandenen Bäume und den geplanten Pflanzstreifen vor Beeinträchtigungen durch Gebäude zu schützen. Entlang der Kreisstraße ist bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen die Bauverbotszone von 20 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße zu beachten.

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde berücksichtigt, dass bereits Flächen in erheblichem Umfang durch Gebäude genutzt werden, aber auch bei Freiflächen Bedarf an befestigten Stellflächen o.ä. besteht. Zur Zeit sind die Zufahrten und Stellflächen nur mit Schotter oder Sand befestigt. Es wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die unter dem im § 17 BauNVO für Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) angegebenen Höchstwert von 0,6 liegt. Zwar ist die vorhandene und geplante Nutzung mit diesen Nutzungskategorien vergleichbar, gleichzeitig handelt es sich hier aber auch um eine Lage am Ortsrand, wo der Flecken eine etwas lockere Bebauung vorsieht. Dies geschieht auch im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen, die zu Wohnzwecken im WA bzw. im SO „Reiten und Wohnen“ eine geringere Festsetzung der GRZ erhalten und so eine gewisse Angleichung im Maß der baulichen Nutzung erfolgt.

In den großen Baukörpern wird auch eine Nutzung in einem zweiten Vollgeschoss ermöglicht, die für Büro- oder Abstellräume erforderlich sein kann. Daher wird die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt.

Für die vorhandenen Gebäude, aber auch bei Neuerrichtung z.B. einer Reithalle sind Gebäudelängen über 50 m erforderlich. Daher wird die Festsetzung einer abweichenden Bauweise vorgenommen, in der geregelt wird, dass Gebäude zwar in der offenen Bauweise mit Grenzabstand zu errichten sind, die Gebäude aber eine Länge über 50 m aufweisen dürfen.

Sondergebiet 2

Die Nutzung des Sondergebietes 2 (SO 2) ist eng mit der Nutzung des SO 1 verbunden, da der Betriebsleiter mit seiner Familie das ehemalige Bauernhaus bewohnt. Im vorhandenen Haus ist Raum für die Einrichtung weiterer Wohnungen, so dass hier insgesamt höchstens drei Wohnungen zugelassen werden. Neben der Betriebsleiterwohnung wird hier im Sinne der Zweckbestimmung „Reiten und Wohnen“ auch das Wohnen in kleineren Einheiten ermöglicht.

Der Bereich des SO 2 gehört aber auch zum Reitstallbetrieb und daher werden hier auch alle betriebszugehörigen Nutzungen zugelassen und damit eine bauliche Umnutzung oder einen Neubau im Sinne des Nutzungszweckes des Sondergebietes ermöglicht.

Sondergebiet 3

Um dem Wohnanteil in der Zweckbestimmung des Sondergebietes „Reiten und Wohnen“ ausreichend Raum zu geben, soll im Sondergebiet 3 (SO3) im Wesentlichen Wohnnutzung erfolgen. Büro- oder Vereinsnutzungen in einem kleineren Neubau sind hier aber auch denkbar und würden dem Zweck des Sondergebietes dienen.

Für Interessenten nach Baugrundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Reiteinrichtungen kann hier ein Angebot bereitgestellt werden. Es könnten ca. 6 Baugrundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Diese Bauweise entspricht der baulichen Entwicklung in Langwedel in den letzten Jahren und der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Die Gemeinde will sicherstellen, dass bei dem Angebot „Reiten und Pferd“ eine lockere Einfamilienhausstruktur entsteht und setzt daher fest, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entstehen dürfen. In Einzelhäusern sind dabei höchstens zwei Wohnungen zulässig; in Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung erlaubt.

Entsprechend der Dichte der Bebauung im benachbarten Baugebiet „Hustedt“ wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt, wobei eine Überschreitung um 50 % für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB (Nebenanla-

gen, Garagen, Zufahrten) zulässig ist. Dies ist hier erforderlich, damit größere Garagen oder Nebenanlagen für Geräte und Fahrzeuge, die für Pferdesportler erforderlich sind, errichtet werden können.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird hier verzichtet, da die zulässige Geschossfläche nur für Vollgeschosse ermittelt wird. Da nur ein Vollgeschoss ohne weitere diesbezügliche Regelungen festgesetzt wird, stimmt die zulässige Grundfläche mit der zulässigen Geschossfläche überein.

Bei einem Vollgeschoss wird die Firsthöhe auf höchstens 9,0 m und die Traufhöhe auf 4,0 m über Straßenniveau beschränkt, so dass sich Neubauten an den Siedlungsbestand der weiteren Umgebung anpassen und der Eingriff in das Landschaftsbild am Ortsrand so gering wie möglich gehalten wird.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist relativ eng gefasst. In den Randbereichen ist zu den anzupflanzenden Gehölzen mindestens ein Abstand von 5 m zu halten, um den Wuchs der Gehölze möglichst wenig zu beeinträchtigen. Es wird daher festgesetzt, dass in diesem Teil der nicht überbaubaren Flächen keine Garagen oder Nebenanlagen errichtet werden dürfen.

Diese Einschränkung gilt auch für die nicht überbaubaren Flächen in der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) setzen die Entwicklung des Wohngebietes „Hustedt“ an der Straße Zum Berkelsmoor fort. Mit einer eingeschossigen Bebauung, deren Firsthöhe auf 9,0 m und deren Traufhöhe auf 4,0 m beschränkt ist, wird die Höhenentwicklung dem Bestand angeglichen. Eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Bebauung in Einzel- und Doppelhäusern, in denen nur ein bis zwei Wohnungen untergebracht werden können, entsprechen ebenfalls der vorgesehenen Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 63 „Hustedt“ wurde dieser Wert ebenfalls festgesetzt.

Aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete wird für dieses Plangebiet die Zulässigkeit von Tankstellen ausgeschlossen. Zwar liegt das Allgemeine Wohngebiet günstig an einer klassifizierten Straße am Ortseingang, jedoch soll eine Zufahrt zur Kreisstraße hergestellt werden und zu den benachbarten Nutzungen im südlichen Wohngebiet und dem Sondergebiet „Wohnen und Pferd“ würde eine solche Nutzung nicht passen.

B.2 Verkehr

B.2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt direkt an der Hustedter Straße (Kreisstraße 7). Der Abschnitt entlang des Plangebietes auf der klassifizierten Straße befindet sich außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt (OD). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 70 km/h. An der Ostseite der Straße verläuft ein von der Fahrbahn abgesetzter kombinierter Fuß- und Radweg.

Der Reitsportbetrieb wird über zwei Zufahrten direkt von dieser Straße erschlossen. Eine weitere Zufahrt, die zur Zeit nur untergeordnet genutzt wird führt zur Weide.

Ein an der Nordgrenze in der Flurkarte zu erkennender Weg, der sich im Eigentum der Gemeinde befindet, ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Eine Möglichkeit den öffentlichen Personennahverkehr zu nutzen, besteht am Bahnhof Etelsen in ca. 1 km Entfernung. Hier bietet sich für zukünftige Bewohner gut die Möglichkeit, den öffentlichen schienengebundenen Nahverkehr zu nutzen, um entweder den Regionalverkehr mit Zielen zwischen Bremen und Hannover zu nutzen oder dort auf den überregionalen Verkehr umzusteigen.

B.2.2 Planung

Das Wohngrundstück an der Ecke Zum Berkelsmoor wird weiter von dieser Gemeindestraße, die verkehrsberuhigt ausgebaut ist, erschlossen. Zur Erschließung weiterer Bebauung nördlich des vorhandenen Gebäudes ist eine Anbindung direkt an die Kreisstraße vorgesehen und im Plan festgesetzt.

Um die neuen Baugrundstücke im Sondergebiet verkehrlich zu erschließen, ist im Sondergebiet die Anlage einer Privatstraße geplant. Diese Straße wird an der Stelle der bereits vorhandenen nördlichen Grabenquerung an die Hustedter Straße angebunden. Die mittlere Zufahrt kann weiter genutzt werden, um den Reiterhof zu erschließen. Nur diese beiden Zufahrten werden im Plan festgesetzt. Die südliche Zufahrt muss geschlossen werden. Damit verfügt der Reiterhof weiterhin nur über zwei Zufahrten zur Kreisstraße. Innerhalb der Sondergebiete 1 und 2 kann eine Verbindung von der Privatstraße auf das Hofgelände hergestellt werden.

Ansonsten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass zur Kreisstraße keine Zu- und Abfahrten entstehen dürfen.

B.3 Immissionsschutz

B.3.1 Bestand

Durch die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum und der Nähe der Hustedter Straße (K7) sowie der Autobahn 27 ist vorrangig das Auftreten von Lärm- und Geruchsimmissionen zu prüfen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich aber keine geruchsrelevanten, landwirtschaftlichen Betriebe, so dass auch nicht mit nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung zu rechnen ist.

Gewerbebetriebe mit relevanten Emissionen sind ebenfalls nicht im Geltungsbereich oder der Umgebung vorhanden.

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße 7 und in ca. 700 m Entfernung zur Autobahn 27. Aufgrund dieser Lage ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Zu einer früheren Planung in diesem Gebiet, die eine Bebauung als Wohngebiet vorbereiten sollte, wurde 2001 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Als Eingangsdaten wurde für die Kreisstraße eine Belastung von 2419 (DTV) und für die Autobahn 37409 (DTV) zugrunde gelegt. Erfahrungsgemäß haben seit dieser Berechnung der Straßenverkehr und damit die Lärmemissionen zugenommen.

Neuere Zählzeiten liegen für die Kreisstraße aber nicht vor; für die Autobahn liegt ein Wert aus 2000 (45.857 DTV) vor.

Die Autobahn wurde zwischenzeitlich als Ausweichstrecke für die im Umbau befindliche A1 genutzt, so dass hier keine langfristig aussagekräftigen Werte vorliegen. Da die Autobahn nur geringe Auswirkungen auf die Schallimmissionsbelastung im Plangebiet hat, was daran zu erkennen ist, dass die Isophone sich in der Plandarstellung der Schallausbreitung kaum nach Norden „öffnen“, kann die vorliegende Berechnung bezüglich des Einflusses des Autobahnlärms noch akzeptiert werden.

Für die Kreisstraße ist zwar mit einer Mehrbelastung durch Verkehr zu rechnen. Diese wird allerdings erfahrungsgemäß nicht im Bereich einer Verdopplung des Verkehrs liegen, bei der eine Erhöhung der Pegel um 3 dB(A) anzunehmen wäre. Es wird daher ein um 1-2 dB(A) höherer Wert als der 2001 errechnete Wert bei der Betrachtung eingestellt.

Bei der Lärmberechnung wurde für die Kreisstraße eine zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h angesetzt. Weitere Korrekturfaktoren (Steigung, Straßenbelag, Ampelkreuzung) waren nicht einzustellen. Es wurde eine Berechnung für freie Schallausbreitung und einer Höhe des Immissionsortes im 1. OG angestellt.

Die errechneten Immissionsschallpegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete verglichen: tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Für die Tageszeit (6-22 Uhr) wurden diese Werte in einem ca. 45m bis 60m breiten Streifen parallel zur Kreisstraße (gemessen von der Fahrbahnmitte) überschritten. Für die Nachtzeit (22-6 Uhr) wurde der Orientierungswert für das gesamte Plangebiet überschritten.

In der vorliegenden Planung wird als Allgemeines Wohngebiet jedoch nur der südliche Teil des Plangebietes festgesetzt.

Die nun im Plangebiet vorgesehene Nutzung als Sondergebiet ist mit der Nutzung in einem Dorf- oder Mischgebiet (MD oder MI) vergleichbar (siehe textliche Festsetzung Nr. 1, „nicht wesentlich störend“), so dass höhere Orientierungswerte zum Vergleich mit den errechneten Pegeln heranzuziehen sind: tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Aus der graphischen Darstellung zur Schallausbreitung, die dem Gutachten beiliegt, können die Werte auch für diesen Fall abgelesen werden, ohne dass eine spezielle Berechnung dafür vorliegt. Zur Tageszeit werden diese Werte in einem ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Kreisstraße (gemessen von der Fahrbahnmitte) überschritten. Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert in einem ca. 30 m breiten Streifen überschritten.

Um zu berücksichtigen, dass seit der Berechnung 2001 ein höheres Verkehrsaufkommen einzustellen ist, wird in die Planung jetzt eine Überschreitung des Orientierungswertes auf einem 25 m breiten Streifen tags und 35 m breiten Streifen nachts eingestellt.

In einer weiteren Abbildung des Gutachtens wurde die Verteilung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau dargestellt. Die Grenze zwischen Lärmpegelbereich II und III liegt bei etwa 35 m Entfernung zur Straßenmitte. Hier wird jetzt eine Entfernung von 40 m für das mittlerweile höhere Verkehrsaufkommen in die Planung eingestellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass für einen Teil des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen ist und dieser Immissionskonflikt in die Abwägung über die Planung einzustellen ist.

B.3.2 Auswirkungen der Planung

Eine Entwicklung des Baugebietes in größerer Entfernung zur Lärmquelle ist aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation mit Wohnhaus im WA und Pferdebetriebe im SO sowie vor dem Hintergrund der Entwicklungsplanung der Gemeinde (Darstellung gemischte Baufläche im FNP) nicht möglich.

Obwohl im Plangebiet die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung denkbar wäre, um ein Einhalten der Orientierungswerte möglichst zu erreichen, wird in diesem Plangebiet auf die Planung einer solchen Anlage verzichtet, da mehrfache Unterbrechungen durch Grundstückszufahrten und damit Schutzminderungen hingenommen werden müssten.

Daher werden in dem Bereich, in dem die Orientierungswerte für Mischgebiete (hier für SO) sowie in dem Bereich, in dem der Lärmpegelbereich III der DIN 1409 Schallschutz im Hochbau überschritten werden (35 m bzw. 40 m entlang der Straße), Festsetzungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen. Damit wird innerhalb der Gebäude eine geeignete Aufenthaltsqualität gewährleistet.

Weiterhin sind in dem Bereich, in dem die Orientierungswerte tags überschritten werden (17 m im SO und 39 m im WA zur Straßenverkehrsfläche) typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

B.4 Natur und Landschaft

B.4.1 Bestand

Zur Bestandsbeschreibung siehe Kap. A.2. und Umweltbericht.

Im Südosten des Geltungsbereiches ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Größe von ca. 5220 qm festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Kompensationsmaßnahme, mit der erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Umsetzung der Bebauung im Bebauungsplan Nr. 63 „Hustedt“ verbunden waren, auszugleichen sind. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Flecken Langwedel. Ziel der Maßnahme war die Entwicklung einer Obstbaumwiese, die von einer Weißdornhecke umgeben ist. Die Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen dafür haben im Jahr 1996 begonnen und die Fläche hat seit dem die gewünschte Entwicklung genommen. Durch die Festsetzung in diesem Bebauungsplan wird diese naturnahe Flächennutzung auch in der verbindlichen Bauleitplanung des Flecken Langwedel gesichert.

Vorhandene und geplante Naturschutzgebiete, Gebiete mit landesweiter Bedeutung für den Naturschutz, besondere Schutzgebiete gem. EU-Vogelschutzrichtlinie und vorgeschlagene FFH- Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

B.4.2 Auswirkungen der Planung

Bebauung und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Der Lebensraum für siedlungstolerante Arten wird um die neu angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen erweitert.

Da die neu zu bebauenden Flächen bisher als Weide, Garten oder Reitplatz genutzt wurden, stellt die Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Biotopen dar.

Durch die Bebauung im SO3 mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten wird der bisher offene Boden versiegelt und verliert an diesen Stellen seine Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Filterfunktion).

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung wird der Siedlungsrand weiter in die Landschaft geschoben und die Bebauung tritt damit stärker in der freien Landschaft in Erscheinung.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauung werden für das Schutzgut Boden zu verzeichnen sein. Bilanziert man die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung (GRZ und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) sowie die bereits vorhandene Bebauung im SO1 und SO2 sowie im WA, so ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 6520 qm zulässig. Da es sich nicht um einen Boden mit besonderen Eigenschaften handelt, ist als Kompensation ein Ausgleich von 1:0,5 nach den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung des NLWKN (früher NLÖ, Stand 2006) erforderlich.

Es ergibt sich damit ein Bedarf an Ausgleichsflächen von zusammen **3260 qm**. Da im Flecken Langwedel zur Zeit keine Möglichkeiten bestehen, in diesem Umfang versiegelte Flächen zu entsiegeln, werden Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen, um Werte und Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

Auf direkt östlich des neuen Plangebietes gelegenen Flächen (Gemarkung Etelsen, Flur 2, Flurstück 106/51) wird dazu Ackerland aus der intensiven Nutzung genommen (3060 qm). Mit der Beendigung der Nutzung soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, so dass der Boden regenerieren kann und das Grundwasser weniger belastet wird. Die später aufwachsenden Gehölze schirmen die Bebauung im Plangebiet zur freien Landschaft ab, so dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen sein werden. Die Fläche grenzt direkt an die naturnah auszubauende Regenrückhalteanlage an, so dass sich insgesamt eine Fläche von 4670 qm ergibt, auf der die landwirtschaftliche Nutzung beendet wird und sich neben Gehölzen, Ruderalflächen auch feuchte Bereiche entwickeln werden, die zur Vielfalt für Arten und Biotop beitragen und das Landschaftsbild bereichern. Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde, die neue Maßnahme mit bereits im Süden des Plangebietes vorhandenen Kompensationsmaßnahmen zu verbinden, wird daher nicht gefolgt. Auch mit im Rahmen von Baugenehmigungen angepflanzten Einzelbäumen bietet sich kein Anknüpfungspunkt für ein übergreifendes Ausgleichskonzept.

Die Durchführung dieser Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, den der Flecken Langwedel mit dem Flächeneigentümer, der auch Eigentümer von Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, abschließt. Die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, Lageplan und Erläuterungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der städtebauliche Vertrag wurde mit dem Landkreis Verden, auf dessen Anregung hin, abgestimmt.

Da ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für mögliche Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet fällig werden, wird dieser Teil der Maßnahmen auch im Bereich des Wohn-, und Gartengrundstückes eingeplant. Es handelt sich nach dem oben genannten Berechnungsmodell um ein Flächenerfordernis von ca. 330 qm. Um hier der Anregung des Landkreises zu folgen, wurde eine Fläche für eine Kompensationsmaßnahme direkt neben der Kompensationsfläche an der Straße Zum Berkelmoor vorgesehen. Dieser Bereich ist bisher Teil des Gartens mit Rasen und Nadelgehölzen.

Die vorhandene Kompensationsfläche erhält im Plan die Bezeichnung A und die ergänzte Fläche erhält die Bezeichnung B. Die Wiese A soll hier erweitert werden, indem eine Obstwiese mit mind. 5 Obstbäumen hergestellt werden muss, wenn im Allgemeinen Wohngebiet bauliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Als Ersatz für eventuell verlorengelassene Gehölze wird am Rande des SO 3, SO 1 und der Regenrückhalteanlage ein 4 m breiter Gehölzstreifen angelegt. Dazu ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt.

B.4.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Baurechte geschaffen. Können diese Baurechte aber nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Plangebiet geschützte Arten betroffen sein könnten, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher unabhängig von der Eingriffsregelung zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Im vorliegenden Plangebiet ist teilweise Gehölz- und Gebäudebestand (WA, SO1 und SO2) derart vorhanden, dass das Vorhandensein geschützter Arten nicht unwahrscheinlich ist (z.B. Brutvögel, Fledermäuse). In diesen Teilen des Plangebietes ist aber in absehbarer Zeit nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Veränderungen zu rechnen, so dass es sinnvoll ist, eine Artenerfassung erst aktuell im Zusammenhang mit einem artenschutzrechtlich relevanten Vorhaben durchzuführen. Im vorliegenden Fall ist nur für die Bebauung einer Pferdeweide mit Wohnhäusern und einer Straße (SO 3) eine unmittelbare Umsetzung zu erwarten, die aber allenfalls zur Nahrungssuche interessant sein könnte. Die Beseitigung von Nahrungsräumen fällt aber nicht unter die Verbotstatbestände des BNatschG.

Zu erwartende Auswirkungen in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen

Bei der Fällung von Bäumen, Entfernung von Gebäuden ist eine Verletzung oder Tötung von Tieren oder Eiern denkbar. Um dies zu vermeiden, sollten Fäll- und Abrissaktionen außerhalb der Brutzeiten vorgenommen werden, so dass keine Nester oder Quartiere besetzt sind. Sofern dies eingehalten wird, steht einer Umsetzung der Planung das o.g. Verbot nicht entgegen.

- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten

Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist. Bei der Umsetzung der Planung sind aber erhebliche neue oder andersartige Störungen nicht zu erwarten, da es sich um einen Bereich handelt, der weiter durch Bebauung und durch menschliche Nutzungen geprägt ist. Besonders stöempfindliche Arten sind insofern im Plangebiet nicht zu erwarten.

- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Bei der Fällung von Bäumen, Entfernung von Gebäuden ist eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten denkbar. Durch solche Einzelmaßnahmen wird aber nicht die ökologische Funktion des hier zu betrachtenden räumlichen Zusammenhanges nicht erheblich beeinträchtigt. Es bleiben geeignete Habitatstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Es werden außerdem teilweise am Rande des Plangebietes neue Anpflanzungen vorgenommen, die nach einer gewissen Entwicklungszeit neue Habitatstrukturen bieten.

Unter Beachtung einiger Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen steht der Artenschutz der Umsetzung der Planung nicht entgegen. Dazu werden Hinweise in die Planung aufgenommen.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Fledermäuse) dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht entfernt werden. In jedem Falle ist eine Begutachtung auf Fledermausvorkommen vor der Beseitigung von Gebäuden erforderlich. Gebäude dürfen nicht zur Fortpflanzungszeit vom 15.03. bis 15.10. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall Gebäude oder Gebäudeteile, die abgerissen oder beseitigt werden sollen oder zu fällende Altbäume vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht werden oder die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde.

Zum **Schutz der Population von (streng) geschützten Arten** (hier Brutvögel) dürfen gem. § 44 Abs.1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume) nicht zur Brutzeit vom 15.03. bis 31.07. beseitigt werden. Eine Ausnahme von dem Verbot ist möglich, wenn im konkreten Einzelfall vorher gutachterlich auf Quartiere untersucht wurde oder die Maßnahme als unbedenklich eingestuft wurde.

B.5 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Eine ausreichende Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Hustedter Straße sichergestellt. Mit den verschiedenen Leitungsträgern sind über Netzerweiterungen und Anschlüsse rechtzeitig Abstimmungen zu treffen. Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserleitung in der erforderlichen Menge sichergestellt. Teiche oder Zisternen sollen nicht als Wasserentnahmestellen fungieren.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe und des Sperrmülls erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung. Die Anlieger der Privatstraße müssen ihre Müllbehälter zur Einmündung der Planstraße in die Kreisstraße bringen und dort zur Ab-

holung bereitstellen, da der geplante Ausbau der Privatstraße eine Befahrung durch Müllfahrzeuge nicht zulässt. Im Bebauungsplan ist dazu eine Abholstelle mit einem Symbol festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft eine Erdgastransportleitung der Gasunie (ETL 17 Achim-Kohlshorn), bei der ein Schutzstreifen von beidseitig 6 m von Bebauung freizuhalten ist. Die Leitung verläuft nach derzeitigen Informationen jedoch deutlich nördlich des Plangebietes und auch nördlich der schmalen in Gemeindeeigentum befindlichen Parzelle, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch diese Gasleitung nicht betroffen sind.

B.6 Oberflächenentwässerung

Im Jahr 2000 wurde vom Büro Jagau+Partner ein Gutachten über die Bodenbeschaffenheit und Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser erstellt. Gegenstand der Untersuchung war damals das gesamte nun festgesetzte SO unter der Annahme, dass dort nach Entfernung des Gebäudebestandes ein Wohngebiet entstehen würde. Für die nun geplante Nutzung und Neubebauung im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes (jetzt SO3) wurde das Gutachten zunächst herangezogen. Die Gutachter haben festgestellt:

- Grundwasser bis 7 m unter GOK im Oktober 2000 nicht angetroffen
- an 4 von 6 Bohrpunkten wurde ab ca. 2 m Tiefe wenig wasserdurchlässige Geschiebelehme angetroffen
- an 2 Bohrpunkten wurden schluffige Sande angetroffen.

Von den vorhandenen Gebäuden und Flächen versickert das anfallende Regenwasser in den Randbereichen des Geländes, das nach Osten abfällt. Die im Erschließungsgebiet anstehenden Geschiebelehme eignen sich nicht zur Versickerung von Niederschlägen, die auf versiegelten Flächen anfallen. Auf Anregung des Landkreises Verden wurde am 4.8.2014 vor Ort zusätzlich ein Sickerversuch durchgeführt. Es wurde ein Kf-Wert von $1,50 \times 10^{-6}$ festgestellt und damit die geringe Durchlässigkeit des Bodens bestätigt.

Im Jahr 2012 wurde vom Büro Kördel + Partner eine Entwässerungsplanung erarbeitet, mit dem Ergebnis, dass zur Entwässerung des SO3 eine Regenrückhalteanlage östlich daneben hergestellt werden muss, in der das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und nur in der natürlichen Abflussmenge ($1,5 \text{ l/s} \times \text{ha}$) an den Berkelsmoorgraben abgegeben wird. Die Regenrückhalteanlage wird in einer Größe von ca. $50 \times 22 \text{ m}$ und in einer Tiefe bis zu ca. $0,30 \text{ m}$ angelegt. Mit einer Böschungsneigung von $1:6 - 1:8$ kann darin das Regenrückhaltebecken angelegt werden. Die Einstauzeit wird bei einem 1-jährigen Regenereignis 19 Stunden betragen. Zusammen mit den umgebenden Pflanzflächen ergibt sich eine festgesetzte Fläche für die Regenrückhaltung von 1.615 qm .

Auf Anregung des Landkreises Verden wird der Abfluss in einer offenen Mulde erfolgen, um positive Effekte für den Boden/Wasserkreislauf zu erwirken. Für den Abfluss aus der Regenrückhalteanlage ist allerdings zu berücksichtigen, dass entwässerungstechnisch eine Abflusstiefe von $1,50 \text{ m}$ erforderlich ist, damit das Becken sich entleeren kann. Ein vom Landkreis Verden favorisierter Standort der Anlage in weiterer Entfernung zur Bebauung mit flacherem Zulauf wird aus städtebaulichen Gründen nicht befürwortet, da Pflege und Kontrolle der Anlage besser im Nahbereich zum Sondergebiet durchgeführt werden können.

B.7 Altlasten

Es wurde eine kostenpflichtige Luftbildauswertung für das Plangebiet beauftragt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regionaldirektion Hannover) hat nach Auswertung von vorhandenen Luftbildern mit Schreiben vom 19.07.2013 mitgeteilt, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches zeigen. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) daher keine Bedenken.

C UMWELTBERICHT

C.1 Einleitung

C.1.1 Kurzdarstellung der Planung

Im Flecken Langwedel werden am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Etelsen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiten und Wohnen“ gegeben. Im Plangebiet ist ein Pferdebetrieb mit Reithalle, Ställen, Wohnhaus sowie Freianlagen vorhanden. In dem Sondergebiet sind Nutzungen zulässig, die dem Pferdesport und der Pferdehaltung sowie dem Wohnen dienen. Das Sondergebiet wird so gegliedert, dass der zentrale Bereich weiterhin von einem Pferdebetrieb und einem Reitverein genutzt werden kann. Auf bisherigen Weideflächen können Wohnhäuser errichtet werden, die aufgrund der Nähe zu den sportlichen Einrichtungen eine besondere Wohnqualität aufweisen werden. Die bauliche Dichte für den Bereich, der dem Wohnen dient, orientiert sich an denen von Wohngebieten in Etelsen mit einer GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bauweise in Einfamilienhäusern. Zur Entwässerung des Gebietes ist eine Regenrückhalteanlage erforderlich, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht zulassen.

In das Plangebiet einbezogen wird ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück mit dem Ziel, hier weitere Wohnbebauung in einem Einfamilienhausgebiet zu ermöglichen.

Ergänzt wird das Plangebiet durch einen Bereich, der im Zusammenhang mit der Planung des südlich anschließenden Baugebietes „Hustedt“ als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt angelegt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

C.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Landschaftsplan (LP)

Im Jahr 1997 wurde der Landschaftsplan (LP) für den Flecken Langwedel fertig gestellt. Darin werden als allgemeine Anforderungen für die bauliche Entwicklung folgende Aussagen getroffen:

„Bebauungsplanung

Der Flecken Langwedel ist nach dem Landesraumordnungsprogramm (NIEDERSÄCHSISCHER WIRTSCHAFTSMINISTER 1994) Ordnungsraum, d.h. hier ist die Sicherung und Schaffung ausreichenden Wohnraums vordringlich. Grundsätzlich sind bei der Bebauungsplanung zur Verringerung der Zersiedelung der Landschaft vor der Ausweisung neuer Baugebiete in den Außenbereichen bestehende Baulücken zu schließen und die leerstehenden Gebäude umzunutzen. Bedeutsame Landschaftsteile auch innerhalb der geschlossenen Ortschaft sollten allerdings vor Bebauung freigehalten werden. Hierbei handelt es sich um Feuchtgrünland, unverbaute, artenreiche Gräben und Bäche, naturnahe Teiche, größere Obstbaumwiesen, Ruderalfluren, ältere, ortsbildprägende Baumbestände wie Eichenhaine und Trockenrasen. Besonders wichtige Bereiche wie alte Obstwiesen sind ggf. auch als geschützte Landschaftsbestandteile sicherzustellen und dadurch vor Bebauung zu schützen (siehe Kapitel 7). Weiterhin ist zu beachten, daß Aspekte des Biotopverbundes auch in der Siedlung zu be-

rücksichtigen sind, damit die genannten Biotope nicht durch ihre isolierte Lage an Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften verlieren. Zur Berücksichtigung der genannten Aspekte ist eine umfassende, schutzgutbezogene Bestandsaufnahme vorzunehmen und im Rahmen der Begründung zu einem Bebauungsplan darzustellen. Falls dieses sich als nicht ausreichend erweist, ist es ratsam, im Rahmen der Bauleitplanung Grünordnungspläne bearbeiten zu lassen. Diese stellen dann die Grundlage für entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen dar.

Ebenfalls ist in den neu aufzustellenden Bebauungsplänen die landschaftsgerechte Einbindung der Ortsränder durch Gärten, Hofgehölze, Hecken, Obstwiesen und Grünland festzusetzen. Gewachsene Landschaftsstrukturen sind hierbei zu berücksichtigen. In bestehenden Neubaugebieten mit mangelnder Eingrünung, die im Kapitel 3.6 beschrieben und in der Karte 11 dargestellt sind, sollte die Gemeinde eine landschaftsgerechte Eingrünung gezielt fördern (Beihilfen bei Verwendung dorftypischer Gehölze). Um einen Ortsrand nachhaltig entwickeln und sichern zu können, erscheint es auch ratsam, den zukünftigen Ortsrand bereits im Rahmen der Neuaufrstellung des Flächennutzungsplanes detailliert festzusetzen.

Bei der Neubebauung ist der Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Dieses Ziel sollte die Gemeinde durch bauleitplanerische Festsetzungen anstreben. Besonders hoch ist der Versiegelungsgrad in den alten Siedlungskernen von Etelsen, Daverden und Langwedel. Hier sind zahlreiche Versiegelungen unnötig, so unter anderem auf Parkplätzen und im Straßenrandbereich. Eine vollständige Entsiegelung oder Teilentsiegelung (Befestigung mit Rasengittersteinen) sollte hier angestrebt werden, wenn die Bodenverhältnisse dieses zulassen, d.h. der Untergrund von versickerungsfähigen Böden gebildet wird.

Mischbebauung sollte soweit emissionsschutzrechtlich möglich gegenüber der reinen Wohnbebauung gefördert werden, da durch das Nebeneinander von Wohnen, Arbeitsstätte, Erholung und Einkaufen weite, meist mit dem PKW zurückgelegte Anfahrtswege vermieden werden und dadurch wiederum die Umwelt geschont wird.“

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Für den Landkreis Verden liegt der Landschaftsrahmenplan 2008 vor. Daraus sind die folgenden Informationen entnommen, die für den nördlichen Teil des Plangebietes gelten.

Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope, hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ ocker			
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp		Lage	Maßnahmen
Gf, Mr, Wn	artenreiche Grünlandgebiete frischer/feuchter Standorte in Verbindung mit Hochmoorregenerationsgebiete und naturnahen Feuchtwäldern (nass)	Berkelsmoor	Sicherung der Moorböden und Verbesserung des Boden-Wasser-Haushaltes durch Aufstaumaßnahmen, Sicherung und Entwicklung des artenreichen Grünlandes auf nassen Standorten, Zulassen der Sukzession, Rücknahme der landwirtschaftlichen Nutzung in den Randbereichen zu den Wäldern, Entwicklung von mehrstufigen Waldrändern, langfristige Entwicklung zu naturnahen Feuchtwäldern, Zulassen der Naturverjüngung, in Teilbereichen Wiedervernäsung, keine weitere Bebauung, keine zerschneidende Infrastrukturmaßnahmen, Lenkung der Erholungssuchenden

Für den südlichen Teil, der dem Ortsrand zuzuordnen ist, sind folgende Aussagen getroffen.

Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter / Darstellung in der Karte 4 „Zielkonzept“ gelb		
Biotopkomplexe/Landschafts- und Nutzungstyp	Lage	Maßnahmen
Siedlungsrandgebiete/Ortsränder mit typischer Zonierung	Ottersberg-Bahnhof W, S, Basen O, W, Achim N, W, Embsen N, S, O, Langwedel N, O, W, Etelsen N, O, W, Cluvenhagen N, O, W, Steinberg N, O, W, Völkerse N, O, S, Holtebüttel O, W, Haberloh W, Dahlbrügge N, S, W, Förth O, W, S, Dauelsen O, W, Walle W, O, S, Scharnhorst S, O, Eitze S, W, Weitzmühlen S, O, W, Kirchlinteln N, O, S, W, Holtum-Geest W, Brammer S, W, Kreepen O, S, W, Groß Sehlingen S, Brunsbrock N, O, W, Bendingbostel N, S, O, Klein Heins N, O, S, W, Klein Linteln N, S, Armsen N, O, W, Neddenaverbergen N, O, S, Luttum N, O und Hohenaverbergen N, O, S	Entwicklung der Übergangsbereiche bestehend aus Gärten mit Obstbäumen, Obstwiesen, kleinen Grünlandflächen, die als Weide genutzt werden und/oder Hofgehölzen, Entwicklung von kleinteiligen Nutzungen und Sicherung und Entwicklung der Zugänglichkeit/Erreichbarkeit

Im Landschaftsrahmenplan gehören die Flächen östlich des Plangebietes zu einem Bereich (LSG 9 Berkelsmoor), der würdig ist, als Landschaftsschutzgebiet eingestuft zu werden. Als Schutzziel wird die Sicherung und Entwicklung der grünlandgeprägten Moorniederung genannt.

Immissionsschutz

Ausgehend von dem in § 1 BauGB formulierten Grundsatz der Bauleitplanung zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommen bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene lärmtechnische Regelwerke zur Anwendung, die sich in ihrer Struktur und ihren Aussagen unterscheiden. Dies hat seinen Grund in der Tatsache, dass sie auf unterschiedliche Lärmarten zugeschnitten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Beurteilungsgrundlage die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als erste Beurteilungsgrundlage heranzuziehen. Dabei werden für Wohngebiete und Mischgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, Orientierungswerte vorgegeben, die möglichst nicht überschritten werden sollten.

Mit der Einhaltung der Grenzwerte soll gewährleistet werden, dass die Bevölkerung keinen gesundheitsschädigenden Einwirkungen ausgesetzt ist. Dies haben die Gemeinden in Planungen vorsorgend zu berücksichtigen.

Tabelle: Beurteilungsgrundlagen für Verkehrslärm

	DIN 18005		16. BImSchV	
	Orientierungswerte		Immissionsgrenzwerte	
	Tags 6-22 h	Nachts 22-6 h	Tags 6-22 h	Nachts 22-6 h
Allgemeines Wohngebiet	55 dB(A)	45 dB(A)	59 dB(A)	49dB(A)
Mischgebiet	60 dB(A)	50 dB(A)	64dB(A)	54dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)	69 dB(A)	59 dB(A)

Kultur- und Sachgüter

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und der Denkmalpflege wird das Nds. Denkmalschutzgesetz herangezogen. Bei einer Altlastenproblematik ist die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

C.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft

C.2.1.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich liegt in der Achim-Verdener-Geest.

Zu den einzelnen Schutzgütern wurden für den Geltungsbereich auf den Themenkarten der Landschaftspläne folgende Aussagen getroffen:

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit/Landschaftsbild:
bedingt besondere Bedeutung im LP
Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung im LRP
- Boden:
keine besonderen Standorteigenschaften im LRP
(stark) beeinträchtigte Funktionsfähigkeit im LP
- Wasser und Stoffretention:
sehr stark bis mäßig beeinträchtigte Funktionsfähigkeit des Grundwassers im LP
keine Darstellung im LRP
- Schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft
keine Darstellung
- Arten und Lebensgemeinschaften (für Acker im Geltungsbereich)
geringe Bedeutung im LP
keine Bewertung im LRP
- Ziele
Wegebegrünung im LP
Entwicklung von Ortsrändern im LRP

Biotope

Es handelt sich um einen bereits teilweise baulich genutzten Bereich am Ortsrand.

Im Süden des Gebietes sind neben Gebäuden Hausgärten vorhanden. Begrenzt werden die Gärten von (Baum)Strauchhecken und einer Schnithecke, die teilweise auch aus Ziergehölzen bestehen.

Daneben befindet sich eine Obstwiese, die von jungem Bestand aus Weißdornhecken umgeben ist.

Im zentralen Bereich dominiert Bebauung und unversiegelte aber vegetationslose Fläche. In den Randbereichen sind einige Rasenflächen vorhanden. Am östlichen Gebietsrand stehen zwei große Eichen. Am Rand des nördlich angrenzenden Sandplatzes befinden sich 2 Kastanien. An den Sandplatz schließen sich Weideflächen an, die in den Randbereichen starken Vertritt aufweisen.

Südlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnsiedlung mit Hausgärten an. Sonst ist das Plangebiet von landwirtschaftlicher Fläche (Acker) umgeben. Die Kreisstraße wird von einer Birkenallee begleitet.

In der Biotoptypenkartierung des Landkreises zum Landschaftsrahmenplan 2001 werden die Flächen als Siedlung, Hausgarten, landwirtschaftliche Produktionsstätte, Ackerfläche und artenarmes Intensivgrünland bezeichnet. Dazwischen wurden einzelne Gehölze kartiert.

Fauna

Untersuchungen zur örtlichen Fauna wurden nicht vorgenommen. Vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten wird es als ausreichend erachtet, die faunistischen Habitatqualitäten anhand der vorkommenden Biotope zu erfassen.

Die Vogelgemeinschaft auf den bebauten Hausgrundstücken dürfte von typischen Siedlungsarten geprägt sein. Die freien Flächen des Plangebietes können von siedlungstoleranten Arten als Nahrungsraum genutzt werden. Die Gehölze sind bereichsweise für Vogelarten der Gebüsche und Wälder interessant. Ökologisch anspruchsvollere Vogelarten sind aufgrund der intensiven Flächennutzung und der Nähe zur Siedlung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet und dessen Umgebung stellen auch keine avifaunistisch wertvollen Bereiche dar.

Die Altbäume und Strauchhecken können für zahlreiche Insekten und andere Wirbellose von erhöhter Bedeutung sein.

Die Bereiche, auf denen durch diesen Bebauungsplan eine Bebauung vorbereitet wird, wird die Wertigkeit für Arten und Lebensgemeinschaften mit gering bis mittel eingestuft (Wertstufe 1-2, stellenweise für die Gehölze Wertstufe 3 ; bei einer 5 stufigen Skala). Die Obstwiese hat eine höhere Wertigkeit, sie wird aber durch die Planung gesichert.

Boden

Laut Landschaftsplan der Gemeinde liegt das Plangebiet in einem Bereich in dem als Bodentyp Pseudogley-Podsol vorzufinden ist.

Im Zusammenhang mit der Entwässerungsplanung wurde im Plangebiet eine Bodenansprache mit 6 Bohrpunkten vorgenommen. Dabei wurden unter einer humosen Mutterbodenschicht von 50 cm zunächst schluffige Sande und darunter Geschiebelehme angetroffen. Hinweise auf Torfschichten haben sich nicht ergeben.

Boden/Wasserkreislauf

Es stehen im Plangebiet Geschiebelehme an, so dass die Durchlässigkeit eingeschränkt ist. Bei der Bodenansprache wurde festgestellt, dass im Oktober 2000 das Grundwasser bis 7 m unter der Geländeroberkante nicht anzutreffen war.

Es handelt sich damit in den unbebauten Teilbereichen um Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. (Wertstufe 2 bei einer 3 stufigen Skala)

Oberflächenwasser

Sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Landschaft

Beschreibung aus dem Landschaftsrahmenplan:

AL	630.00	50	Ackergeest nördlich Etelsen Intensiv beackerte Geestkuppe (hoher Anteil Maisanbau) ohne nennenswerte Strukturelemente (wenige Neuanpflanzungen bzw. Relikte, z. B. Baumreihe (Eiche) bei Steinberg). Abrupte Nutzungswechsel im Übergang zu Forst- und Siedlungsflächen sowie ein hoher Anteil von Erwerbsgartenbauflächen reduzieren die ohnehin geringe Naturwirkung.
----	--------	----	---

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den Siedlungsrand von Etelsen an, der nicht besonders begrünt ist. Das Plangebiet ist innerhalb der wenig modellierten Ackerlandschaft durch seine großen Gebäudekörper weithin sichtbar. Ein belebendes natürliches Element stellt in der Landschaft die Birkenallee an der Kreisstraße dar.

Das Landschaftsbild hat damit eine geringe bis mittlere Wertigkeit (Stufe 1-2 bei einer 3-stufigen Skala)

C.2.1.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Arten und Biotope

Bebauung und grüngestalterische Maßnahmen in den neuen Bauflächen überformen bzw. zerstören die vorhandenen Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere. Betroffen sind Hausgärten, teilweise befestigte Fläche, Sandreitplatz und Weiden. Bei einer Bebauung im Plangebiet können auch verschiedene Gehölze verloren gehen, die sich an den Gebietsrändern oder teilweise im Gebiet befinden.

Funktionszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und dem umliegenden Offenland werden kaum mehr als bisher gestört.

Der Lebensraum für die bodengebundene Flora und Fauna wird um die versiegelten Flächen reduziert. Der Lebensraum für siedlungstolerante Arten wird um die neu angelegten Grünstrukturen in den neuen Bauflächen erweitert.

Da die neu zu bebauenden Flächen bisher als Acker, Weide, Garten oder Reitplatz genutzt wurden, stellt die Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung von Arten und Biotopen dar.

Die im Südosten des Plangebietes vorhandene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Straße Zum Berkelsmoor bleibt unverändert bzw. entwickelt sich natürlich weiter.

Boden/Wasserkreislauf

Durch die Bebauung mit Gebäuden, Nebenanlagen und Zufahrten wird der bisher offene Boden versiegelt und verliert an diesen Stellen seine Funktionen für den Naturhaushalt (z.B. Filterfunktion). Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit ist es erforderlich, das anfallende Regenwasser in einer naturnahen Rückhalteanlage (mind. 50 % der Uferlänge müssen eine Böschungsneigung von 1:6 bis 1:8 aufweisen) zu sammeln und nur in der Menge des natürlichen Abflusses an die Vorflut (Berkelsmoorgraben) abzugeben.

Landschaft

Mit Verwirklichung der Bauleitplanung wird der Siedlungsrand weiter in die Landschaft geschoben und die Bebauung tritt damit stärker in der freien Landschaft in Erscheinung.

C.2.1.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere Bebauung im Plangebiet nur im Zusammenhang mit der Bestandssicherung des Pferdebetriebes zulässig. Auf den jetzt von der Planung erheblich betroffenen Bereichen würde es vermutlich bei einer Nutzung im Rahmen der Pferdehaltung bleiben.

Andere Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sind dann nicht zu erwarten.

C.2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Aus der Sicht der Ortsentwicklung handelt es sich um einen geeigneten Standort für eine bauliche Entwicklung, wie bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (hier noch als gemischte Baufläche) festgestellt wurde.

Das Maß der zulässigen Versiegelung wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Höhenbeschränkung für die Gebäude, dient dazu, die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Durch einen naturnahen Ausbau des Regenrückhaltebeckens werden weitere Eingriffe vermieden.

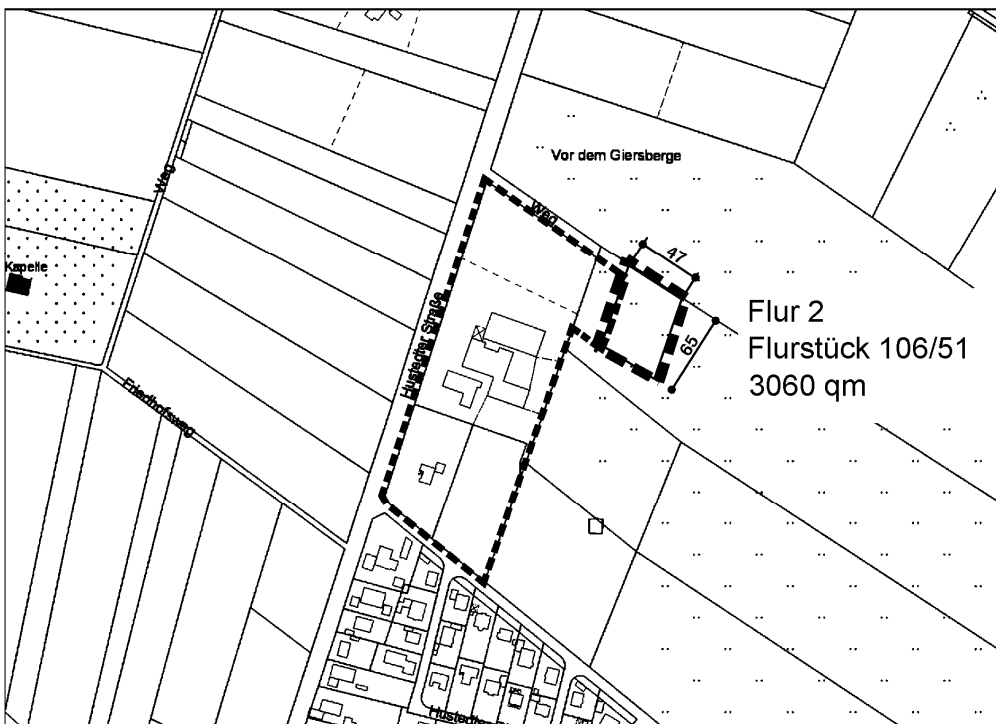
Eingriffsbilanzierung

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist nach § 21 BNatSchG, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über den Ausgleich zu entscheiden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Bebauung werden für das Schutzgut Boden zu verzeichnen sein. Bilanziert man die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung (GRZ und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) sowie die bereits vorhandene Bebauung im SO1 und SO2 sowie im WA, so ist eine zusätzliche Versiegelung von ca. 6520 qm zulässig. Da es sich nicht um einen Boden mit besonderen Eigenschaften handelt, ist als Kompensation ein Ausgleich von 1:0,5 nach den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung des NLWKN (früher NLÖ, Stand 2006) erforderlich (**ca. 3260 qm**).

Da im Flecken Langwedel zur Zeit keine Möglichkeiten bestehen, in diesem Umfang versiegelte Flächen zu entsiegeln, werden Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen, um Werte und Funktionen des Bodens wiederherzustellen.

Auf direkt östlich des Plangebietes gelegenen Flächen (Gemarkung Etelsen, Flur 2, Flurstück 106/51) wird dazu Ackerland aus der intensiven Nutzung genommen (3060 qm). Mit der Beendigung der Nutzung soll die Fläche der natürlichen Sukzession überlassen bleiben, so dass der Boden regenerieren kann und das Grundwasser weniger belastet wird. Die später aufwachsenden Gehölze schirmen die Bebauung im Plangebiet zur freien Landschaft ab, so dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen sein werden. Die Durchführung dieser Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, den der Flecken Langwedel mit dem Flächeneigentümer, der auch Eigentümer von Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist, abschließt.



Lage der externen Kompensationsfläche (ohne Maßstab)

Da ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für mögliche Eingriffe im Allgemeinen Wohngebiet fällig werden, wird dieser Teil der Maßnahmen auch im Bereich des Wohn-, und Gartengrundstückes eingeplant. Es handelt sich nach dem oben genannten Berechnungsmodell um ein Flächenerfordernis von ca. 310 qm. Um hier der Anregung des Landkreises zu folgen, wurde eine Fläche für eine Kompensationsmaßnahme direkt neben der Kompensationsfläche an der Straße Zum Berkelmoor vorgesehen. Dieser Bereich ist bisher Teil des Gartens mit Rasen und Nadelgehölzen.

Die vorhandene Kompensationsfläche erhält im Plan die Bezeichnung A und die ergänzte Fläche erhält die Bezeichnung B. Die Wiese A soll hier erweitert werden, indem auf 330 qm eine Obstwiese mit mind. 5 Obstbäumen hergestellt werden muss, wenn im Allgemeinen Wohngebiet bauliche Maßnahmen durchgeführt werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

Als Ersatz für eventuell verlorengelassene Gehölze wird am Rande des SO 3, SO 1 und des Regenrückhaltebeckens ein 4m breiter Gehölzstreifen angelegt. Dazu ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt (ca. 860 qm).

Gegenüberstellung von Beeinträchtigung und Vorkehrung zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen				
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche	Voraussichtliche Beeinträchtigung	Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen
Arten- und Biotope	5740 qm Pferdeweide 3015 qm Reitplätze 3460 qm teilw. befestigte Freiflächen 5532 qm Garten und sonst. Grün	Neuanlage Freiflächen 9710qm vorher Wertstufe I- II nachher Wertstufe I ♦ keine erhebliche Beeinträchtigung zusätzliche Versiegelung 6521 qm vorher Wertstufe I- II nachher Wertstufe I ♦ keine erhebliche Beeinträchtigung ♦ Entfernung Gehölze erhebliche Beeinträchtigung		860 qm Gehölz Neuanlage
Boden/ Wasser- kreislauf	teilw. versiegelte, teilw. offene Böden, Garten, Weide	zusätzliche Versiegelung, Bodenüberformung 6521 qm vorher allg. Bedeutung nachher geringe Bedeutung ♦ erhebliche Beeinträchtigung	naturnahe Regenrückhaltung	3060qm Sukzessionsfläche 330 qm Obstwiese
Wasser	Nicht betroffen			
Luft/ Klima	Bebauung, Garten, Weide, Pferdebetrieb	zusätzliche Versiegelung 6521 qm Neuanlage Freiflächen 9711 qm vorher allg. Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ keine erhebliche Beeinträchtigung		
Land- schaftsbild	Bebauung, Garten, Weide, Gehölze, Pferdebetrieb	stärkere bauliche Dominanz vorher mittlere Bedeutung nachher allg. Bedeutung ♦ erhebliche Beeinträchtigung	naturnahe Regenrückhaltung	860 qm Gehölz Neuanlage 3060 qm Sukzessionsfläche 330 qm Obstwiese

Wertstufen Arten und Biotope

Wertstufe V	von besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe IV	von besondere bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe III	von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung für den Naturschutz
Wertstufe I	von geringer Bedeutung für den Naturschutz

C.2.2 Auswirkungen auf den Menschen und seiner Gesundheit

C.2.2.1 Bestandsaufnahme

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt direkt an der Kreisstraße 7 und in ca. 700 m Entfernung zur Autobahn 27. Aufgrund dieser Lage ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm zu rechnen. Um deren Erheblichkeit beurteilen zu können, wurde 2001 ein schalltechnisches Gutachten für eine damals angestellte Planung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes erstellt. Als Eingangsdaten wurde für die Kreisstraße eine Belastung von 2419 (DTV) und für die Autobahn 37409 (DTV) zugrunde gelegt. Erfahrungsgemäß haben seit der damaligen Berechnung der Verkehr und damit die damit verbundenen Emissionen zugenommen. Neuere Zählraten liegen für die Kreisstraße aber nicht vor; für die Autobahn liegt ein Wert aus 2000 (45.857 DTV) vor. Die Autobahn wird zwischenzeitlich als Ausweichstrecke für die im Umbau befindliche A1 genutzt, so dass hier keine aussagekräftigen Daten genutzt werden können. Da die Autobahn nur geringe Auswirkungen auf die Schallimmissionsbelastung im Plangebiet hat, was daran zu erkennen ist, dass die Isophone sich kaum nach Norden „öffnen“, kann die vorliegende Berechnung bezüglich des Autobahnlärms akzeptiert werden. Für die Kreisstraße ist zwar ebenfalls mit einer Mehrbelastung zu rechnen, die allerdings erfahrungsgemäß nicht im Bereich der Verdopplung des Verkehrs liegen wird. Erst bei einer solchen Steigerung wäre eine Erhöhung der Pegel um 3 db(A) anzunehmen. Mit einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens ist aber in Zukunft nicht zu rechnen, so dass jetzt ein um 1-2 dB(A) höherer Wert in die Betrachtung eingestellt wird.

Bei der Berechnung wurde für die Kreisstraße eine zulässige Geschwindigkeit von 70 km/h angesetzt. Weitere Korrekturfaktoren (Steigung, Straßenbelag, Ampelkreuzung) waren nicht einzustellen. Es wurde eine Berechnung für freie Schallausbreitung und einer Höhe des Immissionsorte im 1. OG berechnet.

Die errechneten Immissionsschallpegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Allgemeine Wohngebiete verglichen: tags 55 db(A), nachts 45 dB(A).

Für die Tageszeit wurden diese Werte in einem ca. 45m bis 60m breiten Streifen parallel zur Kreisstraße (gemessen von der Fahrbahnmitte) überschritten. Für die Nachtzeit wurde der Orientierungswert für das gesamte Plangebiet überschritten. Bei der nun vorliegenden Planung wird als Allgemeines Wohngebiet jedoch nur der südliche Teil des Plangebietes festgesetzt.

Die nun im Plangebiet vorgesehene Nutzung als Sondergebiet ist mit der Nutzung in einem Dorf- oder Mischgebiet (MD oder MI) vergleichbar, so dass höhere Orientierungswerte zum Vergleich heranzuziehen sind: tags 60 db(A), nachts 50 dB(A).

Aus der graphischen Darstellung zur Schallausbreitung, die dem Gutachten beiliegt, können die Werte für diesen Fall abgelesen werden. Zur Tageszeit wurden diese Werte in einem ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Kreisstraße (gemessen von der Fahrbahnmitte) überschritten. Zur Nachtzeit wurde der Orientierungswert in einem ca. 30 m breiten Streifen überschritten. Unter Berücksichtigung des seit dem Berechnungszeitpunkt höheren Verkehrsaufkommens wird in die Planung eine Überschreitung des Orientierungswertes auf einem 25 m breiten Streifen tags und auf einem 35 m breiten Streifen nachts angenommen.

In einer weiteren Abbildung wurde die Verteilung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau dargestellt. Die Grenze zwischen Lärmpegelbereich II und III liegt bei etwa 35 m Entfernung zur Straßenmitte. Hier wird eine Entfernung von 40 m für das mittlerweile höhere Verkehrsaufkommen in die Planung eingestellt.

Für einen Teil des Plangebietes ist also eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu verzeichnen und in die Abwägung über die Planung einzustellen.

andere Lärmquellen

Der vorhandene Pferdehaltungsbetrieb ist nicht mit erheblichen Emissionen verbunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung befinden sich keine anderen störenden Lärmquellen, so dass weitere Immissionen nicht zu berücksichtigen sind.

Geruchsimmissionen

Der vorhandene Pferdehaltungsbetrieb ist nicht mit erheblichen Emissionen verbunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung wird keine Tierhaltung in so großem Umfang betrieben, dass es zu nachteiligen Auswirkungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung im Plangebiet kommen wird.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung sind der Gemeinde keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

C.2.2.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von der geplanten Nutzung „Reiten und Wohnen“ sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten, da nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sein werden.

C.2.2.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine eingeschränkte Nutzung des Plangebietes im Rahmen des § 35 BauGB möglich. Bezüglich der Immissionssituation würde sich keine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung einstellen.

C.2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu vermeiden, werden im Plangebiet Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Auf Grund der gegebenen baulichen Situation sowie im Einklang mit der Entwicklungsplanung der Gemeinde, die hier im Flächennutzungsplan eine gemischte bauliche Entwicklung vorsieht, ist es nicht möglich, durch ausreichende Abstände entlang Hustedter Straße die erhebliche Belastung zu vermeiden. Auch aktive Maßnahmen, z.B. als Lärmschutzwall, kommen nicht in Frage, da ein Wall mehrfach für Zufahrten zu unterbrechen wäre.

Für die Bebauung an der K 7 kann insofern die Gemeinde die Pflicht zum vorsorgenden Schallschutz nur durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Bebauungsplan umsetzen.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche (siehe Anlage) für die Bemessung des passiven Schallschutzes wurde von einer freien Schallausbreitung ausgegangen. Der vorhandene Gebäudebestand wurde nicht als abschirmendes Element angesetzt.

In der Planzeichnung wird der errechnete Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 bzw. der Bereich in dem die Orientierungswerte im SO überschritten werden als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. (35 m bzw. 40 m entlang der Straße)

Der Lärmpegelbereich II wurde nicht festgesetzt, da die Dämmwerte, die hier von der DIN 4109 vorgesehen sind, bereits durch alle modernen Bauelemente (Fenster u. Türen) erreicht werden und eine spezielle Festsetzung daher nicht erforderlich ist.

Anzumerken ist, dass eine Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern möglich sein muss. Insofern sind technische Einrichtungen zur Belüftung der Räume entweder mittels schalldämmter Lüftungselemente an den Fenstern oder durch automatische Belüftungssysteme einzubauen.

Weiterhin sind in dem Bereich, in dem die Orientierungswerte tags überschritten werden (17 m im SO und 39 m im WA zur Straßenverkehrsfläche) typische Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Straße abgewandten Seite, im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind diese Außenwohnbereiche durch entsprechend dimensionierte Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden können, dass die zu Grunde gelegten Berechnungsdaten nicht mehr zutreffen oder ein Schallschutz in anderer Weise beispielsweise durch Ausrichtung der Gebäude oder Errichtung von anderen baulichen Anlagen erreicht werden kann, so kann von diesen Festsetzungen abgewichen werden.

C.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und andere Sachgüter

C.2.3.1 Bestandsaufnahme

Nach Informationen der Gemeinde befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- oder Bodendenkmäler. In der Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude, die als Kulturdenkmal einzustufen sind. Negative Auswirkungen auf Kulturdenkmäler oder andere Sachgüter sind nicht zu erwarten.

C.2.3.2 Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der baulich nutzbare Bereich in den Außenbereich vergrößert.

Für die Grundstücke und die ausgeübten Nutzungen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich ihrer Eigentumsrechte und Nutzungsmöglichkeiten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

C.2.3.3 Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Aufstellung des Bebauungsplanes gibt es keine Veränderung der derzeitigen Bestandssituation. Für die Grundstücke und die ausgeübten Nutzungen besteht Bestandsschutz.

C.2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht erforderlich.

C.2.4 Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser

Sämtliche Häuser sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen und das Schmutzwasser ist an die zentrale Kläranlage abzuführen.

Die Erfassung des Hausmülls, der Wertstoffe, des Sperrmülls sowie des Baum- und Strauchschnittes erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Verden. Es besteht Anschlusszwang lt. Satzung.

C.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wesentlich andere Planungsmöglichkeiten stellen sich aufgrund der geplanten Verbindung „Wohnen und Pferd“ nicht dar. Eine stärkere Verdichtung der Bebauung wird aufgrund der ländlichen Lage nicht berücksichtigt.

C.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energien

Das Gebiet ist so konzipiert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten scheiden die Windenergie oder Biomasse aus. Eine südorientierte Bebauung für die Installation von Fotovoltaikanlagen und Solarkollektoren ist in dem Gebiet vorhanden und weiterhin möglich.

Einer weiteren sparsamen und effizienten Nutzung von Energie steht dieser Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht entgegen.

C.2.7 Wechselwirkungen

In der Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft, den Belangen des Menschen und seiner Gesundheit sowie den Belangen von Kultur- und anderen Sachgütern zu erkennen.

C.3 Zusätzliche Angaben

C.3.1 Beschreibung technischer Verfahren

entfällt

C.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Angaben haben sich nicht ergeben.

C.3.3 Überwachung

Eine Überwachung weiterer erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da über die hier beschriebenen Auswirkungen hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind. Darüber hinaus wird die Gemeinde die von Behörden oder Verbänden bekannt gegebenen Informationen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zum Anlass nehmen, zu prüfen, ob Überwachungsmaßnahmen bzw. Kontrollen erforderlich werden.

C.3.4 Zusammenfassung

Im Flecken Langwedel werden am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Etelsen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Möglichkeiten zur Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reiten und Wohnen“ gegeben. Im Plangebiet ist ein Pferdebetrieb mit Reithalle, Ställen, Wohnhaus sowie Freianlagen vorhanden. In dem Sondergebiet sind Nutzungen zulässig, die dem Pferdesport und der Pferdehaltung sowie dem Wohnen dienen. Das Sondergebiet wird so gegliedert, dass der zentrale Bereich weiterhin von einem Pferdebetrieb und einem Reitverein genutzt werden kann. Auf bisherigen Weideflächen können Wohnhäuser errichtet werden, die aufgrund der Nähe zu den sportlichen Einrichtungen eine besondere Wohnqualität aufweisen werden. Die bauliche Dichte für den Bereich, der dem Wohnen dient, liegt bei einer GRZ von 0,3 bei eingeschossiger offener Bauweise in Einfamilienhäusern. Zur Entwässerung des Gebietes ist eine Regenrückhalteanlage erforderlich, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht zulassen.

In das Plangebiet einbezogen wird ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück, mit dem Ziel hier weitere Wohnbebauung in einem Einfamilienhausgebiet zu ermöglichen.

Im Plangebiet befindet sich ein Bereich, der in Zusammenhang mit der Planung des südlich anschließenden Baugebietes „Hustedt“ als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt angelegt wurde.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind in Bezug auf Bodenversiegelung und Immissionen im Plangebiet zu rechnen. Zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung wird neben dem Plangebiet eine 3060 qm große Fläche aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen, so dass sich die natürlichen Bodenfunktionen hier mit der Zeit wieder einstellen können. Die vorhandene Obstwiese wird um 330 qm an der Straße Zum Berkelmoor erweitert. Für evtl. im Plangebiet entfernte Gehölze und zur Gebietseingrünung sind am Rand des Plangebiets neue Gehölzstreifen anzulegen.

Von der K 7 gehen Lärmemissionen aus, die schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigen können. Um hier erheblich nachteilige Auswirkungen zu vermeiden, werden passive Maßnahmen zum Lärmschutz im Wohngebiet festgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	m ²
Sondergebiet SO 1	9800
Sondergebiet SO 2	1800
Sondergebiet SO 3	5310
Allgemeines Wohngebiet	3910
Private Straße	645
A Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur...	5220
B Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur...	330
Regenrückhaltung	1615
Σ	28630

D.2 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Landschaftsplan des Flecken Langwedel

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Verden

Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Prof. Dr. Jagau +Partner, Bremen, 2000

Schalltechnisches Gutachten zu einer beabsichtigten Wohnnutzung im Bereich Langwedel-Etelsen, TÜV Nord, Hannover, 2001

D.3 Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 90 öffentlich in der Zeit vom 10.12.2013 bis zum 10.01.2014 ausgelegen.

gez. Brandt

Langwedel, den 02.07.2015

.....

Bürgermeister

Die Begründung hat erneut gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 90 öffentlich in der Zeit vom 13.05.2014 bis zum 13.06.2014 ausgelegen.

gez. Brandt

Langwedel, den 02.07.2015

.....

Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat des Flecken Langwedel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 90 in der Sitzung am 02.07.2015 beschlossen.

gez. Brandt

Langwedel, den 02.07.2015

.....

Bürgermeister