



Gemeinde Bispingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 168
„Am Gillenmoor“

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 26.02.2025

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil A:		5
1	Rechtsgrundlagen	5
2	Einleitung	5
2.1	Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2.2	Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort	7
3	Rahmenbedingungen / Konzeptplanung	9
3.1	Örtliche Rahmenbedingungen	9
3.1.1	Allgemeine örtliche Rahmenbedingungen	9
3.1.2	Gemeindliche Infrastruktur / Daseinsvorsorge	10
3.1.3	Sonstige Rahmenbedingungen	11
3.2	Planungskonzeption	11
3.3	Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	13
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	14
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.2	Raumordnerische Vorgaben	15
4.3	Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz	15
4.4	Bebauungspläne in der Umgebung	16
4.5	Belange benachbarter Gemeinden	17
5	Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	18
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	19
5.1.3	Klimaschutz / Nutzung alternativer Energie	20
5.1.4	Baugrenzen	20
5.2	Örtliche Bauvorschriften	21
5.3	Immissionsschutz	22
5.4	Verkehrerschließung	23
5.5	Ver- und Entsorgung	26
5.6	Grünordnung, Artenschutz	29
5.7	Belange des Waldes	31
5.8	Bilanzierung	33
5.9	Externe Kompensation	34
6	Städtebauliche Werte	36
7	Umweltbericht	37
7.1	Einleitung / Rahmenbedingungen	37
7.2	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	37

7.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen	38
7.4	Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	39
7.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
7.6	Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa.) bis hh.) zum BauGB	43
7.7	Artenschutzrechtliche Belange	44
7.8	Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	46
7.9	Bilanzierung	46
7.10	Kompensation	47
7.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
7.12	Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten	50
7.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
7.14	Quellenangaben	51
Teil B:		52
8	Abwägung und Beschlussfassung	52

<u>Abbildungsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Ausschnitt Wohnbaulandentwicklungskonzept, Fassung 28.11.2017.....	8
Abbildung 2: Erschließung und Parzellierung, 1. und 2. Bauabschnitt, H&P, Febr. 2025	12
Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes in der Gemeinde Bispingen (Plangebiet markiert).....	13
Abbildung 4: Entwurf 137. FNP-Änderung (maßstabslos verkleinert)	14
Abbildung 5: Ausschnitt rechtswirksamer B-Plan Nr. 66 Gemeinde Bispingen (ohne Maßstab)	16
Abbildung 6: Rechtswirksamer B-Plan Nr. 141 Gemeinde Bispingen (ohne Maßstab).....	17
Abbildung 7: Vorläufige Ausbauplanung Gillenmoor (ohne Maßstab)	23
Abbildung 8: Mögliche Straßenquerschnitte (H&P, Soltau).....	25
Abbildung 9: Kaskadenartige Entwässerungsmulde (Umsetzungsbeispiel)	27
Abbildung 10: Externe Kompensationsfläche in Oberhaverbeck (ohne Maßstab).....	35
Abbildung 11: Abgrenzung LSG 00044 im Umfeld des Plangebietes (ohne Maßstab).....	38
Abbildung 12: Externe Kompensationsfläche in Oberhaverbeck (ohne Maßstab).....	49

<u>Tabellenverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) ..	33
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)	Fehler! Textmarke nicht definiert.

Anlagen

Anlage 1: Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet Gillenmoor in der Gemeinde Bispingen“, 02.03.2022

Anlage 2: DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“, 09.12.2024

Anlage 3: Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Baugebiet Gillenmoor“ vom 11.10.2022

Anlage 4: Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Hannover: „Entwicklung eines Wohngebietes
im Südosten von Gillenmoor in der Gemeinde Bispingen“, Stand 05.05.2022 –
Textteil

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),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2 Einleitung

Die Gemeinde Bispingen mit ihrer Lage in touristisch reizvoller Umgebung in der nördlichen Lüneburger Heide, gleichzeitig im weiteren Einzugsgebiet der Hansestadt Hamburg und als Bestandteil der Metropolregion Hamburg, erfreut sich anhaltend guter Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde Bispingen möchte ihre Standortvorteile nutzen, um sich weiter zu entwickeln. Dies betrifft in Hinblick auf gewerblich-touristische Nutzungen vor allem das Areal Auf dem Horstfeld und in Hinblick auf wohnbauliche Nutzungen zuvorderst den Hauptort Bispingen. Neben der Aktivierung innerörtlicher Potentiale (genannt sei exemplarisch die Aktion „Jung kauft alt“) gehört die Entwicklung von attraktiven Neubaugebieten in städtebaulich reizvollen Lagen, sprich in fußläufiger Entfernung zum Ortskern und mit Anbindung an offene Landschaftsteilbereiche, zum Konzept. Dieses wurde im sog. Wohnbauflächenentwicklungskonzept¹ der Gemeinde manifestiert, das im Zuge der 125. Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegt worden war.

Das hier gegenständliche Plangebiet liegt vergleichsweise nah am Ortskern mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen und drängt sich für eine künftige städtebauliche Entwicklung auf. Der Bereich Am Gillenmoor war auch bereits Gegenstand der Überlegungen zum Wohnbauflächenentwicklungskonzept der Gemeinde, wurde dort aber im Abgleich mit weiteren Flächen als längerfristige Entwicklungsoption beurteilt. Nunmehr möchte die Gemeinde Bispingen diese Fläche entwickeln, nachdem die beiden für den Hauptort im Zuge der 125. Änderung des F-Plans dargestellten Flächen Behringer Straße (Allermoor) und Soltauer Straße zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut bzw. in Umsetzung (Bau der Erschließungsanlagen) sind. Dabei hat die Gemeinde Bispingen die sich erholende Nachfrage nach den Grundstücken im Bereich Soltauer Straße im Blick genauso wie die Dauer eines Bauleitplanverfahrens.

Ziel der Gemeinde bleibt es vor diesen Hintergründen auch nach Vermarktung des Baugebietes Soltauer Straße ihren Bürgern attraktive Wohngrundstücke anbieten zu können.

¹ Bedarfsanalyse für die Ausweisung von Wohnbauland für die Gemeinde Bispingen bis zum Jahr 2030, Stand: 31.01.2019, H&P, Laatzen – kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen / abgefordert werden.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bispingen. Die parallel im Verfahren befindliche 137. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das vollständige Planungsareal Am Gillenmoor mit ca. 6,5 ha Fläche. Für die verbindliche Bauleitplanung strebt die Gemeinde mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 168 die bedarfsgerechte Baurechtschaffung von ca. 3/4 der Fläche, sprich 5,26 ha brutto, inkl. Verkehrsfläche Gillenmoor, an. Als Rahmenbedingungen sind u.a. anzuführen, dass die Belange zweier gewerblicher Betriebe an der Straße Gillenmoor vollumfassend zu berücksichtigen sind. Das betrifft vorrangig lärmtechnische Aspekte, aber auch potentielle Erweiterungsoptionen. Am Südrand befindet sich Wald, der in Bezug auf Belange der Gefahrenabwehr und landschaftsökologische Aspekte zu beachten ist. Der Wald ist als geschütztes Biotop anzusprechen. Generell ist vor allem in Hinblick auf die Erschließung (sei es verkehrlich, aber auch entwässerungsseitig) zu beachten, dass das Plangebiet von Süd nach Nord ein deutliches Gefälle aufweist.

Konzeptionelle Zielsetzung ist die Entwicklung zeitgemäßer Bauweisen, sprich auch bereichsweise von verdichteter, flächensparender Bebauung und die Berücksichtigung umweltbezogener Festsetzungen (Nachhaltigkeit, Klimaschutz). Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Gillenmoor, ergänzt um eine fußläufige Anbindung über Auf dem Lehbuh.

Die konkret geplanten Nettobaugebietsflächen sind Abschnitt 6 zu entnehmen.

Im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen 137. Änderung wird das Plangebiet mit Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerblichen Bauflächen dargestellt.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 141 wird teilweise überplant und damit teilweise aufgehoben, siehe Abschnitt 4.3.

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

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 weitere Wohnbaulandentwicklung im Grundzentrum Bispingen,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Gillenmoor), Erstellung einer verkehrsgerechten Anbindung,
- Schaffung vielfältiger nachfragegerechter Bauformen für unterschiedliche Zielgruppen,
- Berücksichtigung der südlich gelegenen Waldbestände und u.a. dort anzusprechender artenschutzrechtlicher Belange durch hinreichende Abstände,
- Berücksichtigung der Topografie in Hinblick auf Erschließungsstrukturen und Entwässerung.
- Berücksichtigung der durch zwei Gewerbebetriebe maßgeblich mitbestimmten Lagebedingungen => Bestands- und Entwicklungssicherung für diese Betriebe.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme von Ackerflächen im Anschluss an den vorhandenen Ortsrand von Bispingen,
- Gewerbliche Lärmimmissionen, die zu erforderlichen Einrichtungen / Maßnahmen zum Immissionsschutz führen,
- neu entstehendes Quellverkehrsaufkommen,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

2.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standort

Das Wohnbaulandentwicklungskonzept der Gemeinde Bispingen hatte den Kernort Bispingen untersucht und zwei größere potentielle Neubaugebiete identifiziert, die dann in Bau-recht überführt wurden: Flächen 1 und 2, siehe folgender Ausschnitt aus dem Wohnbauland-entwicklungskonzept.

Die ortsinternen Freiflächen der Luheniederung standen (und stehen) nicht zur Verfügung. Eine weitere Entwicklung nach außen, etwa eine Fortsetzung des Baugebietes Mottloh (Bild-rand unten rechts), war städtebaulich unerwünscht und sollte bis auf weiteres unterbleiben. Aufgrund der Nähe zum Ortskern favorisierte die Gemeinde daher die Flächen 1 und 2. Die in der Abbildung mit Kennzeichnung Nr. 6 versehene Fläche Gillenmoor wurde hinten ange-stellt als Fläche mit längerfristiger Entwicklungsoption, weil bereits die Flächen 1 und 2 den Bedarf zunächst hinreichend abdeckten und diese seinerzeit zeitnah und problemlos verfüg-bar waren. Fläche 5 an der Töpinger Straße wurde ebenfalls zunächst nicht weiter verfolgt, zumal dort aufgrund der besonderen Lagebedingungen auch keine intensivere, größerer Nachfrage entsprechende Bebauung möglich wäre.

Dem Luftbild in Abbildung 1 ist zu entnehmen, dass sich das hier vorliegende Plangebiet städtebaulich arrondierend an die Ortslage anfügt. Neben den gewerblichen Lärmimmissio-nen angrenzender Betriebe, die jedoch ausweislich aktuell vorliegender lärmtechnischer Voruntersuchungen, vgl. Anlage 2, handhabbar erscheinen, sind keine erheblichen Pla-nungerschwernisse erkennbar.

Ähnlich geeignete, vergleichbar große Wohnbau-Entwicklungsflächen sind im Kernort bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden.

Abbildung 1: Ausschnitt Wohnbaulandentwicklungskonzept, Fassung 28.11.2017



Der Endfassung des Wohnbaulandentwicklungskonzepts war zu entnehmen:

„TF 1: 5,6 ha

TF 2: 1,8 ha

Summe 7,4 ha

Die ausgewiesenen Flächen überschreiten den prognostizierten Bedarf bis 2030 um ca. 0,5 ha. Unter Bezug zum Lebenszyklus einer FNP-Änderung sowie unter Bezug auf die sich in den letzten Jahren manifestierende, anhaltend hohe tatsächliche Nachfrage nach Wohnbauland im Hauptort ist es gerechtfertigt, diese geringe Fortschreibung der Prognose über 2030 hinaus vorzunehmen. Als Zentralort des Grundzentrums Bispingen ist der Hauptort aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung, seiner verkehrlichen Lagevorteile und seiner verfügbaren Entwicklungsflächen nicht nur geeignet, die Hauptlast der künftigen Einwohnerentwicklung aufzunehmen, sondern auch unter dem Blickwinkel der Raumordnung aufgefordert, dieses zu leisten. Allerdings bleibt abzuwarten, ob sich die aktuelle Entwicklung im Hauptort auch langfristig verfestigt, weswegen die Gemeinde hier über 2030 hinaus nur eine geringfügige, sich letztendlich auch mit Blick auf die verfügbaren Flächen ergebende Fortschreibung des Bedarfs vornimmt.²

Das bedeutet, dass es die Gemeinde Bispingen für begründet erachtet im Sinne einer zielgerichteten Strukturpolitik in Fortschreibung der bis 2030 ermittelten Bedarfszahlen für den Hauptort Baulandflächen (im Rahmen der 125. Änderung des Flächennutzungsplans) in einer Größenordnung von mind. 9 ha auszuweisen, die dann bedarfsgerecht sukzessive im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weiterentwickelt werden können“.

Tatsächlich ist es jedoch so, dass die Nachfrage den prognostizierten Bedarf übersteigt. Das Baugebiet Allermoor, TF 2 gemäß obiger Abbildung, ist nahezu vollständig bebaut. Für das

² H&P Ingenieure GbR (2018): „Bedarfsanalyse für die Ausweisung von Wohnbauland für die Gemeinde Bispingen bis zum Jahr 2030“

Baugebiet Soltauer Straße, Teilfläche 1 gemäß obiger Abbildung, laufen die Erschließungsarbeiten. Der Erschließungsträger berichtet von einer anhaltenden, nach konjunkturellem Einbruch nunmehr wieder ansteigenden Nachfrage, die eine Bebauung innerhalb der kommenden 3 bis 5 Jahre erwarten lässt.

Damit die Gemeinde Bispingen dann nicht wieder vor der Situation steht, keinerlei Baulandreserven vorhalten zu können, wurde der Beschluss gefasst, rechtzeitig in die nächste Bauleitplanung einzusteigen und das Gebiet Am Gillenmoor zu entwickeln, das, siehe oben, seit jeher Gegenstand der Überlegungen war. Anlass dafür waren auch konkrete Bestrebungen eines vor Ort ansässigen Betriebs, sich zu erweitern. Die Entwicklungszeit eines Baugebietes bis zur Bebaubarkeit ist dabei zu beachten.

Das Areal Am Gillenmoor ist vergleichsweise groß. Die Gemeinde hat daher bewusst die Entscheidung getroffen, die Fläche im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abschnittsweise zu entwickeln. Der Umfang der Netto-Wohnbaufläche im 1. Abschnitt umfasst mit 3,2 ha lediglich einen untergeordneten Teil. Diese Ausweisung hält die Gemeinde mit Blick auf die Entwicklungen der letzten Jahre für bedarfsgerecht.

Im Rahmen des Entwurfs der 137. Änderung des Flächennutzungsplans wird – der Planungsebene entsprechend – auf die Bedarfsfrage vertieft eingegangen, vgl. dort insb. Abschnitt 2.2 der Begründung.

3 Rahmenbedingungen / Konzeptplanung

3.1 Örtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Allgemeine örtliche Rahmenbedingungen

Die Gebietsentwicklung muss sich vornehmlich mit folgenden örtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen:

Erschließung:

Die Anbindung des Baugebietes muss primär über die Gemeindestraße Gillenmoor erfolgen. Zwar ist untergeordnet eine Anbindung über die Verlängerung der Straße Auf dem Lehbuh möglich, jedoch soll diese nur fußläufig bzw. für Radfahrer erstellt werden.

Demgemäß wird sich auf der Sammelstraße Gillenmoor und den anschließenden Haupt-sammelstraßen eine nicht unerhebliche Verkehrssteigerung einstellen. Diese wurde gutachterlich betrachtet, siehe Abschnitt 5.4 bzw. Anlage 1.

Immissionen der Gewerbebetriebe:

In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes sowie nördlich der Straße Gillenmoor grenzen zwei Gewerbebetriebe aus dem Bereich Metallbau / Fahrzeugbau an, deren Bestand und Entwicklungsfähigkeit gesichert werden muss. Hierzu wurde zum Entwurf ein aktuelles lärmtechnisches Gutachten erstellt, siehe Anlage 2, nach dem die Vereinbarkeit der geplanten Wohnnutzung mit den vorhandenen gewerblichen Nutzungen unter bestimmten Voraussetzungen gegeben ist. Zu beachten ist, dass Maßnahmen zum passiven Schallschutz (etwa entsprechende Lärmschutzfenster) in Hinblick auf gewerbliche Lärmimmissionen und deren Messung gemäß TA Lärm kein zulässiges Planungsinstrument sind. Soweit erforderlich sind Abstände einzuhalten oder Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz (bauliche Vorkehrungen, Grundrissorientierung) zu fordern. Daher sieht dieses Verfahren im räumlichen Übergang zur

geplanten Wohnnutzungen entsprechende Pufferflächen vor. Nähere Aussagen siehe Abschnitt 5.3.

Angrenzende Waldbestände:

Wie eingangs angeführt befindet sich südlich des Plangebietes Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG), der nach § 24 NAGBNatSchG bzw. § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop (bodensaurer Eichenmischwald) anzusprechen ist. Demgemäß muss die zukünftige Bebauung hinreichende Abstände einhalten. Zu berücksichtigen sind vor allem die Belange der Gefahrenabwehr, bei denen unter bestimmten Voraussetzungen eine Reduzierung des erforderlichen Abstandes begründet werden kann, siehe dazu näher Abschnitt 5.7, aber mit Blick auf den genannten Schutzstatus auch landschaftsökologische Aspekte. Dies gilt umso mehr, weil der raumordnerisch wünschenswerte Abstand von 100 m, bei dem davon ausgegangen wird, dass keinerlei Störungen mehr auf den Waldrand einwirken, nicht eingehalten wird.

Sonstiges:

Darüber hinaus ist der Verlust landwirtschaftlicher Flächen zu bewerten. Die Belange des Landschaftsbildes, hier vor allem der Übergang in die freie Landschaft nach Osten, sind zu beachten. Die Topografie ist insbesondere im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Gemarkungsbezeichnung Gillenmoor ließ vermuten, dass eine örtliche Versickerung von Regenwasser ggf. erhöhter Aufwendungen bedarf. Zwischenzeitlich liegt hierzu eine Vorkonzeption vor, siehe Abschnitt 5.5.

3.1.2 Gemeindliche Infrastruktur / Daseinsvorsorge

Das Plangebiet liegt im Südosten des Hauptortes Bispingen in ca. 800 m Entfernung von den Einkaufs- und sonstigen Versorgungsmöglichkeiten im Ortskern (an der Hauptstraße / Bahnhofstraße). Die Versorgung der Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ist somit fußläufig möglich. Trotz der Ortsrandlage sind die Entfernungen für eine Vielzahl von Zielgruppen ansprechend und die Entfernungen sind zumutbar.

Der Schulstandort der Grund- und Oberschule Bispingen an der Töpinger Straße liegt ca. 1 km entfernt und ist mithin zumindest per Fahrrad gut erreichbar. Die Kapazitäten der Schule sind hinreichend, vielmehr muss Sorge getragen werden, den allgemeinen Rückgang an Schülerzahlen aufzufangen.

Kindergärten finden sich an mehreren Standorten im Ort. Der aktuell unzureichenden Versorgung bei der Kindertagesbetreuung wirkt die Gemeinde gerade entgegen, indem der Standort „Heidjerhaus“ entsprechend bauleitplanerisch entwickelt wurde. Hier soll eine voraussichtlich 4-zügige Kindertagesstätte mit entsprechenden Spiel- und Bewegungsflächen entstehen, so dass die diesbezüglichen Bedarfe auch längerfristig, also unter Berücksichtigung auch dieser Baugebietsplanung, abgedeckt werden können.

Die Kapazität der Kläranlage ist auch weiterhin hinreichend, da Wohngebiete nicht außerordentlich abwasserstark sind.

In Hinblick auf die ärztliche / gesundheitliche Versorgung gilt: Die ärztliche Versorgung ist für ein Grundzentrum der Größe Bispingens gut. Es existieren 5 allgemeinmedizinische Praxen, mehrere Fachärzte (u.a. ein Diabetis-Arzt, 1 Chirurg, 1 Notfallmediziner), es gibt eine Zahnarztpraxis (mit 2 Ärzten), mehrere Heilpraktiker, Krankengymnasten, Masseur usw. – mehrheitlich im Hauptort.

Das Altenheim im Ahornweg in Bispingen bietet vollstationäre Pflege wie auch Kurzzeitpflege an. In Behringen existiert zudem das Wohn- und Pflegeheim Wacholderpark. Der Gemeinde ist bewusst, dass diesbezüglich im Zuge der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft weiterer Entwicklungsbedarf besteht. Geeignete Standorte werden geprüft. Zudem hat die Gemeinde im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Am Soltauer Wege“ speziell für seniorengerechte Wohnungen die Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Gebäude in einzelnen Abschnitten (WA 2*, WA 3, WA 5) erhöht, um dort attraktive, sprich wirtschaftlich umsetzbare, Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. Es ist ausdrückliches Planungsziel, dort entsprechende Angebote zu schaffen.

3.1.3 Sonstige Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebietes sind der Unteren Denkmalschutzbehörde mehrere archäologische Fundstellen bekannt, darunter FStNr. 29 und FStNr. 49. Dabei handelt es sich um eine Fundstreuung mit Keramikfunden sowie Wegespuren.

Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Deren Umfang ist im Vorfeld der Bauarbeiten mit den maßgeblichen Stellen abzustimmen.

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 Bispingen 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

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.).

Bergbaurechtliche Erlaubnisse

Der NIBIS-Kartenserver wurde hinsichtlich möglicher Bergbaurechte / Salzabbaugerechtigkeiten ausgewertet: Am Standort liegt nichts dergleichen vor.

Kampfmittel / Altlasten

Zum Belang Kampfmittel wurde eine Luftbilddauswertung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden dann, soweit relevant, im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen sein, insb. bei der Tiefbau- / Erschließungsplanung.

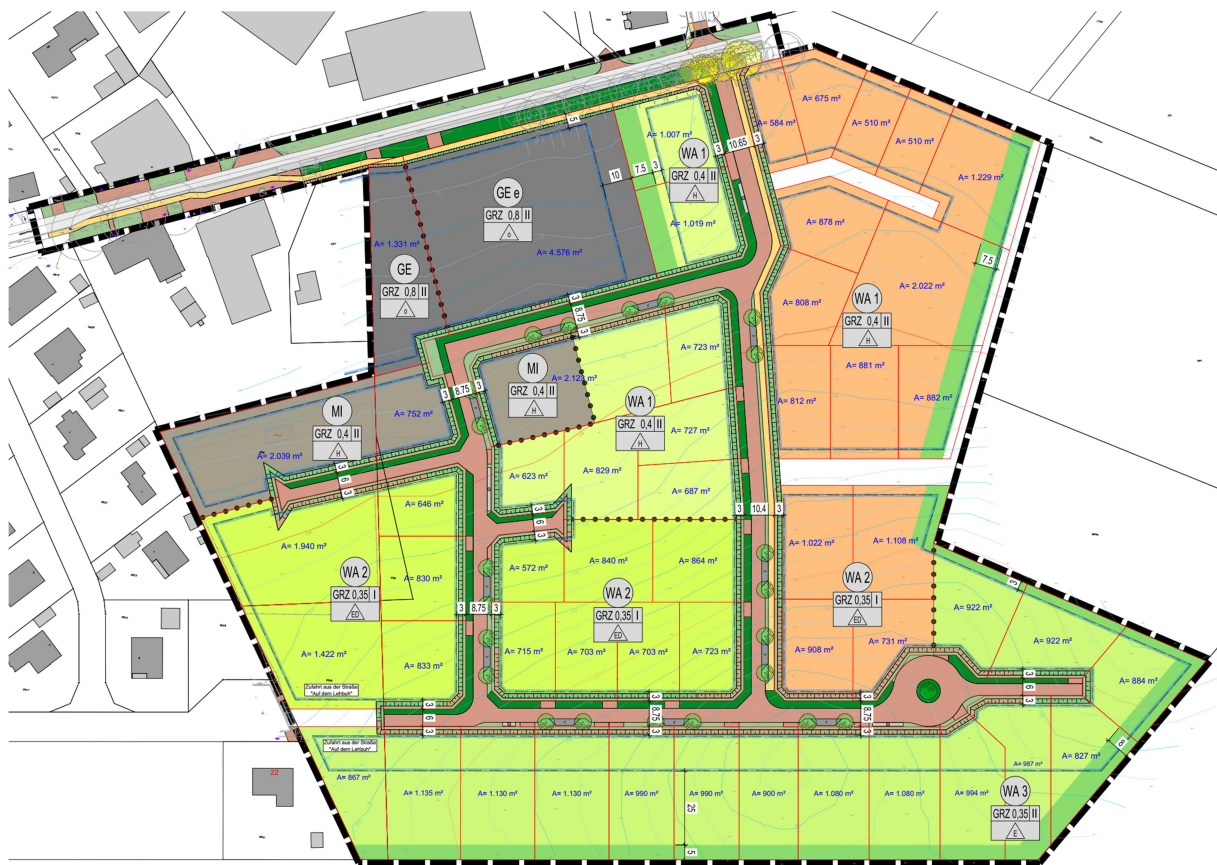
3.2 Planungskonzeption

Für die vorliegende Planung liegt ein städtebaulicher Entwurf vom Büro H&P Ingenieure GmbH vor, der die grundsätzlichen Planungsideen widerspiegelt. Der folgenden Abbildung ist zur besseren Vorstellung ergänzend eine Übersicht der Gesamtkonzeption zu entnehmen. Der zweite Bauabschnitt, der hier nicht beplant wird, ist orangefarben markiert.

Das gesamte Areal umfasst ca. 6,5 ha, ohne die Verkehrsfläche Gillenmoor – der hier gegenständliche erste Bauabschnitt ca. 5,26 ha brutto. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße Gillenmoor – erste Überlegungen einer Kfz-Anbindung an die Straße Auf dem Lehbuh wurden wieder verworfen, um möglichst keinen Abkürzungsverkehr durch das Bestandsgebiet zu befördern. Die Straße Gillenmoor als Hauptsammelstraße hingegen ist grundsätzlich geeignet, die entstehenden Mehrverkehre aufzunehmen. Den Akteuren ist bewusst, dass es dafür eines Straßenausbaus bedarf. Dieser wird im Zuge der vorliegenden Planungen mit berücksichtigt.

Neben der Entwicklung von Wohnbaufläche war die Sicherung von Erweiterungsflächen für ansässige Gewerbebetriebe planungsveranlassend. Hierzu erfolgten mit den betroffenen Betrieben enge Abstimmungen. Im Ergebnis konnten die Nutzungsvorstellungen der Betriebe mit den wohnbaulichen Entwicklungsabsichten in Einklang gebracht werden. Dabei sind die Immissionsaspekte maßgeblich. Auf das aktuelle Lärmgutachten, Anlage 2, wird dazu verwiesen.

Abbildung 2: Erschließung und Parzellierung, 1. und 2. Bauabschnitt, H&P, Febr. 2025



Der Straßenraum wird mittels Baumpflanzungen begrünt. Zudem wird eine Straßenraumaufteilung mit begleitenden Mulden einen dörflichen Eindruck stützen. Entlang der Südostkante, d.h. zur künftigen freien Landschaft, wird eine intensive Eingrünung vorgenommen, im Übergang zum künftigen 2. Bauabschnitt hingegen wird darauf verzichtet. Zum südlichen Waldrand werden hinreichende Abstände eingehalten.

3.3 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

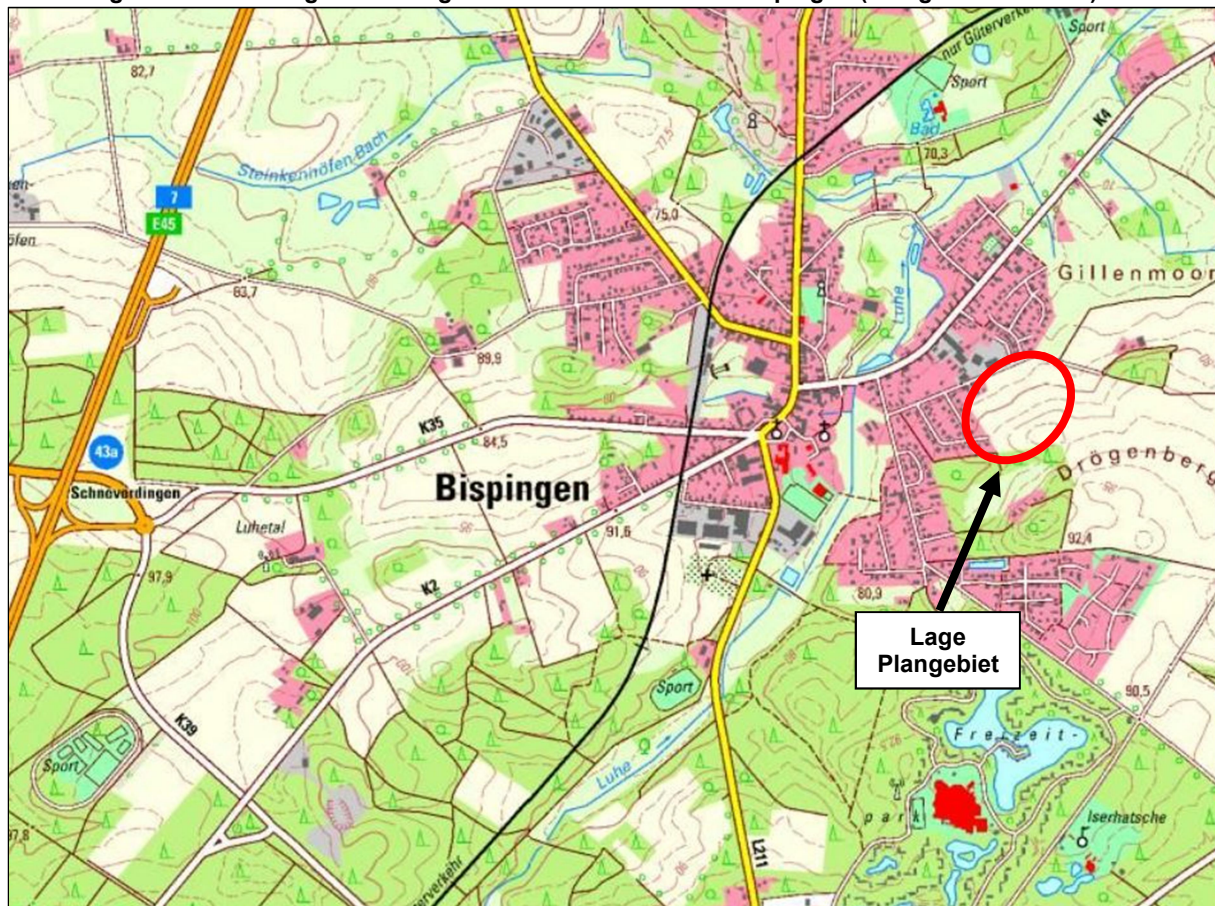
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bispingen und umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Ackerflächen).

Das Plangebiet steigt von der Straße Gillenmoor bis zum Hochpunkt am südlich des Plangebiets gelegenen Waldrand auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 13 m an.

Westlich grenzt im Baugebiet Auf dem Lehbuh Bestandsbebauung aus vornehmlich Einfamilienhäusern an. An der Nordwestecke befindet sich ein Metallbaubetrieb, der durch den Bebauungsplan Nr. 141, siehe folgender Abschnitt 4.3, abgesichert ist. Nördlich der Straße Gillenmoor befindet sich, sich bis an die Hützeler Straße erstreckend, ein Fahrzeugbaubetrieb, bauleitplanerisch gesichert durch den Bebauungsplan Nr. 66, siehe ebenfalls folgender Abschnitt 4.3.

Südlich des Plangebiets grenzt Wald an, s.o., Richtung Osten schließen sich Ackerflächen an. Der Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegt ca. 1 km entfernt.

Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes in der Gemeinde Bispingen (Plangebiet markiert)³



Folgende Bilder zeigen die Erschließungsstraße Gillenmoor:

³ <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>



Blickrichtung Osten



Blickrichtung Westen

(H&P, April 2022)

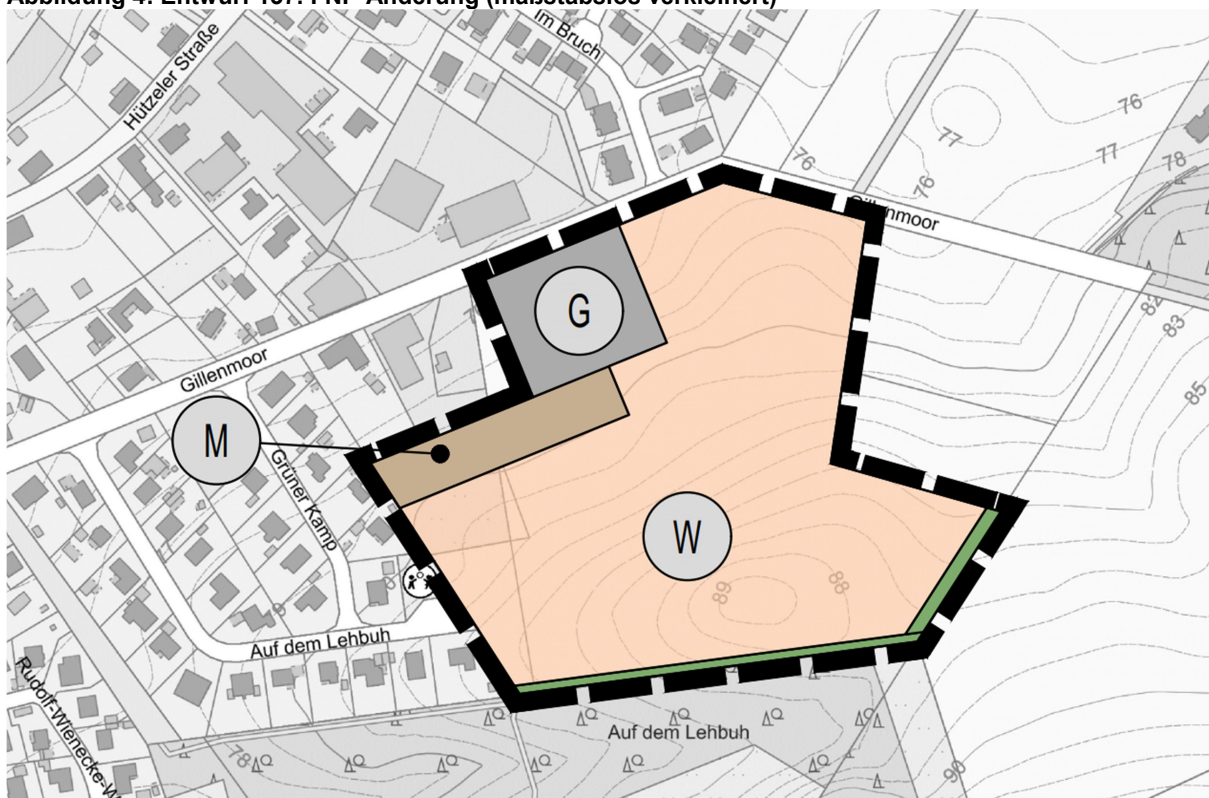
4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation als Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich) dar.

Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 137. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen dargestellt, vgl. folgende Abbildung.

Abbildung 4: Entwurf 137. FNP-Änderung (maßstabslos verkleinert)



Mit Rechtskraft der 137. Änderung des Flächennutzungsplans wird der hier vorliegende Bebauungsplan aus dem F-Plan der Gemeinde Bispingen gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein.

4.2 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017.

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

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis fungiert als Ergänzung zum Nds. Landesraumordnungsprogramm (2017). Zum aktuellen Zeitpunkt erfolgt gemäß Kreistagsbeschluss aus Dez. 2023 die Neuaufstellung des RROP. Der Entwurf 2015 hat insofern keine Bewandnis mehr. Auf die Inhalte wird daher an dieser Stelle nicht eingegangen.

Auf die weiteren Ausführungen zu den Belangen der Raumordnung der Planungsebene entsprechend in der 137. Änderung des Flächennutzungsplans sei verwiesen.

4.3 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 Planbereich liegt eindeutig außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. 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 baulichen Planungen liegen in einer Entfernung zur Gewässerniederung (Luhe) und einer Höhenlage, die keinerlei Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss o.ä. befürchten lässt.

Die maßgeblichen Plansätze des (Bundes-) Raumordnungsplans zum Hochwasserschutz werden berücksichtigt bzw. planbedingt nicht berührt.

4.4 Bebauungspläne in der Umgebung

Folgende rechtswirksame Bebauungspläne existieren in der Umgebung des Plangebietes:

Abbildung 5: Ausschnitt rechtswirksamer B-Plan Nr. 66 Gemeinde Bispingen (ohne Maßstab)

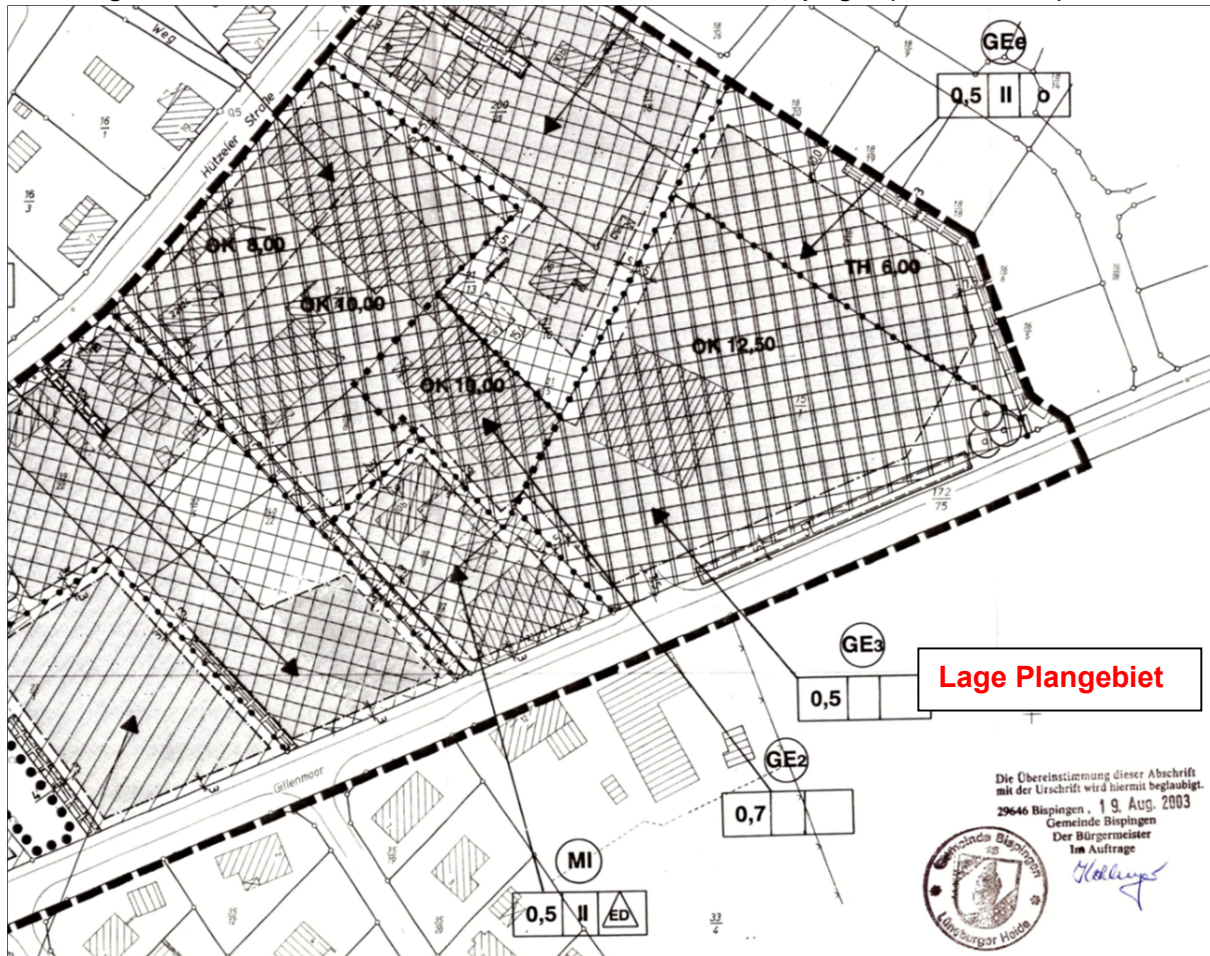
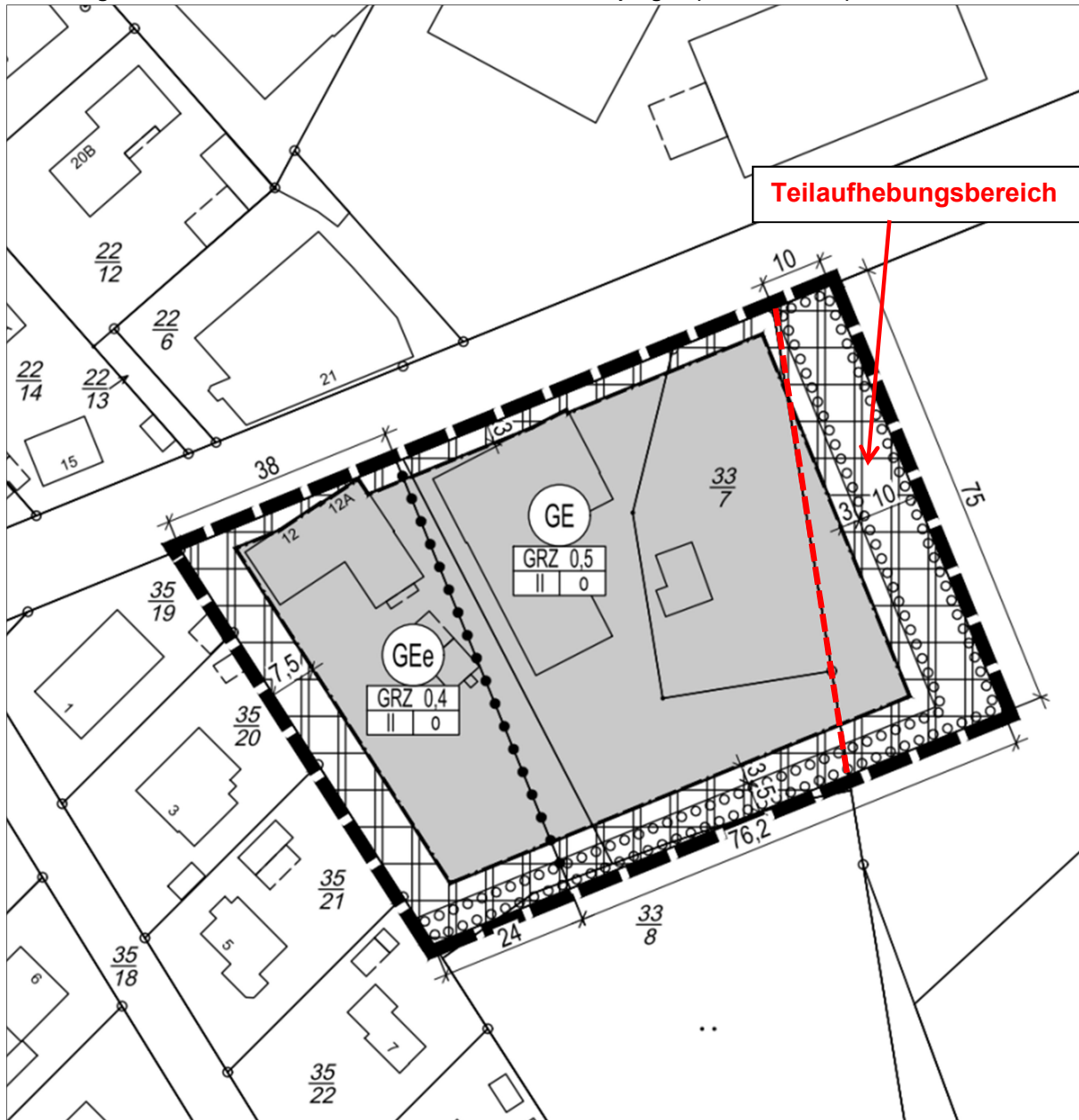


Abbildung 6: Rechtswirksamer B-Plan Nr. 141 Gemeinde Bispingen (ohne Maßstab)



Der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 168 aufgehobene östliche Teilbereich von Bebauungsplan Nr. 141 ist in vorstehender Abbildung abgegrenzt. Davon betroffen ist u.a. Pflanzfläche mit ca. 800 m² Fläche, die kompensatorisch zu berücksichtigen ist.

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

Für die Flächen des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in mehrere Teilbaugebiete gegliedert, begründet u.a. im Maß der baulichen Nutzung bzw. der Bauweise. Darüber hinaus wird im direkten Anschluss an die bestehenden Gewerbebetriebe ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Hinsichtlich des Katalogs zulässiger Nutzungen sieht die Gemeinde auch mit Blick auf die Handhabbarkeit des Plans keine Veranlassung für weitergehende Differenzierungen innerhalb des WA, zumal Lage und Zuschnitt der künftigen Grundstücke bereits hinreichend Vorgaben geben für bestimmte Nutzungsformen an bestimmten Standorten.

Begründend ist zum WA auszuführen:

Grundsätzlich wird das geplante Baugebiet dazu dienen, vornehmlich Wohnnutzungen aufzunehmen. Wie in ländlichen Siedlungen üblich, muss jedoch auch mit einer Nachfrage nach weiteren Nutzungen gerechnet werden. Diese sollen auch allgemein zulässig sein, siehe oben, da sie, so z.B. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften wie auch die festgesetzten, dem Gemeinbedarf dienenden Nutzungen einem dörflichen Gebietscharakter entsprechen und zur Belebung des Gebietes beitragen, was angesichts der Ortsrandlage besonders bedeutsam ist.

Neben der schwerpunktmäßig angestrebten Wohnnutzung im Gebiet, sind in diesem Bereich nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (max. 10 Betten) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.

Darüber hinaus sollten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig sein, da es hierfür zentrale, auch ohne Pkw besser erreichbare Standorte gibt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens.

Insgesamt orientieren sich die zulässigen Nutzungen damit an den Wohngebieten der Gemeinde Bispingen und fügen sich in die städtebauliche Nutzungsstruktur ein.

Garagen und Nebenanlagen werden aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit in den Bauwich-Flächen zur jeweiligen Erschließungsstraße ausgeschlossen.

Begründend ist zum MI auszuführen:

Das Mischgebiet bildet den Übergang zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und einem bestehendem Metallbaubetrieb. Entsprechend der MI-Nutzungstypik ist ein breiter Nutzungsmix am Standort zulässig. Eine konkrete Nutzung ist aktuell noch nicht absehbar. In Hinblick auf Einzelhandel, der als sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung grundsätzlich zulässig wäre, erfolgt eine Einschränkung dahingehend, dass dieser in Anlehnung an die Formulierung in § 4 BauNVO zu WA der Versorgung des Gebietes dienen muss. Dabei versteht die Gemeinde Bispingen hier als Gebiet nicht das MI, sondern das Plangebiet als Ganzes. Aber auch dies setzt der Größenausdehnung Grenzen, wie auch die Größe des MI selbst. Ein Nahversorger etwa, der eine Verkaufsfläche von 800 m² nur knapp unterschreitet, ist sicher nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus dem gleichen Grund ausgeschlossen wie im WA, siehe oben. Vergnügungsstätten und damit oft einhergehende Milieustrukturen widersprechen dem Ziel, angrenzend ein Wohngebiet für breite Bevölkerungsschichten, insb. Familien, zu entwickeln.

In der künftigen Umsetzung ist es realistisch zu erwarten, dass sich innerhalb des Mischgebietes eine horizontale Aufteilung einstellt, ohne dass diese hier festgesetzt wird: Der Östlich der Planstraße, südliche des eingeschränkten GE gelegene Teil des MI drängt sich für Wohnnutzungen auf, der westliche Teil, südlich des GE bzw. angrenzend an B-Plan Nr. 141 eher für handwerklich-gewerbliche Nutzung.

Begründend ist zum GE auszuführen:

Zielsetzung ist es, Erweiterungsfläche für den ansässigen Metallbaubetrieb zu schaffen. Insofern erfolgte die Flächenabgrenzung in Abstimmung mit dem ansässigen Eigentümer. Der Katalog zulässiger Nutzungen umfasst dementsprechend auch nur explizit typische Gewerbenutzungen inkl. möglicher Nebennutzungen (Büro, betriebszugehöriges Wohnen) – alle weiteren Nutzungen werden bewusst ausgeschlossen.

Begründend ist zum GEe auszuführen:

Auch hier ist es primäres, aber nicht ausschließliches Ziel, dem nördlich der Straße Gillenmoor gelegenen Betrieb Erweiterungsoptionen zu eröffnen. Anders als bei dem vorgenannten Betrieb südlich der Straße bestehen hier aber keine konkreten Absichten. Dennoch möchte die Gemeinde hier Vorsorge treffen. Allen Beteiligten klar ist, dass die Fläche nicht für jedwede gewerbliche Nutzungen genutzt werden kann, weil dies den Schutzansprüchen umliegender geplanter wie vorhandener Wohnbebauung widersprechen würde. Es wird daher ein hinsichtlich seines Störgrades eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind ausschließlich „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig (vgl. MI). Dieser Störgrad gilt für sämtliche zulässigen Nutzungen, also z.B. auch für Lagerflächen.

Auch hier sind betriebsbezogene Wohnnutzungen zulässig – anders als in größeren Gewerbegebieten (z.B. auf dem Horstfeld) lassen diese hier keine über die ohnehin vorhandenen Einschränkungen hinausgehenden Nutzungsbeeinträchtigungen erwarten.

Für Läden gelten die Ausführungen analog des MI. es gibt keinen plausiblen Grund, diese Nutzungen im WA und MI zuzulassen, hier aber nicht. Größerer Einzelhandel jedoch ist eindeutig ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Mit Blick auf die angestrebten Bebauungsmöglichkeiten bzw. die diesbezüglichen städtebaulichen Zielsetzungen, werden für die Teilbaugebiete unterschiedliche Bauweisen und Versiegelungsgrade zugelassen, um den vielfältigen Nachfrageinteressen, die auch im ländlichen Raum zunehmend nicht mehr nur auf das klassische Einfamilienhaus mit Garten abzielen, nachzukommen.

1) Verdichtete Bauformen in WA 1:

Im Umfeld des GEe werden in WA 1 neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen bzw. Reihenhäuser (als „Sonderform“ der Hausgruppe) zugelassen. Damit kann auch der Mietwohnungsmarkt bedient werden. Es wird daher anforderungsgerechte Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 zugelassen. Um eine ortsbildgerechte Einfügung zu sichern, werden max. vier Gebäudemodule zugelassen mit jeweils 2 Wohneinheiten. Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt, um eine adäquate Ausnutzung zu ermöglichen.

Achtung: Aus technischen Gründen wird in der Planzeichnung nur die jeweils großmaßstäbliche Bauweise dargestellt. D.h.: Die Markierung H für Hausgruppe beinhaltet auch Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser, vgl. Legende.

2) Etablierte Bauformen in WA 2:

Im zentralen Bereich wird das Teilbaugebiet WA 2 als typisches Einfamilienhausgebiet vorgesehen. Es werden eingeschossige Einzelhäuser inkl. Dachausbau sowie Doppelhäuser zugelassen, die Versiegelung wird auf eine Grundflächenzahl, GRZ, von 0,35 festgesetzt⁴. Es werden zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen (eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude).

3) Sonderbauformen in WA 3:

Für WA 3 gilt, dass dort – und nur dort – auch sog. Stadtvillen als Sonderbauform des Einfamilienhauses zulässig sein sollen. Dementsprechend wird Zweigeschossigkeit zugelassen. Mit Blick auf die großen Grundstückszuschnitte reicht eine GRZ von 0,35 aus. Dabei werden 2 Wohneinheiten zugelassen, da dies mittlerweile vielfach üblich ist. Auf die umfangreichen Regelungen der örtlichen Bauvorschriften, die die Umsetzung der Stadtvillen (nur) hier gewährleisten, wird verwiesen.

5.1.3 Klimaschutz / Nutzung alternativer Energie

Die Gemeinde Bispingen möchte zeitgemäße Vorgaben schaffen, um die Nutzung alternativer Energieformen nicht nur zu ermöglichen – siehe dazu die dafür vorgesehenen Regelungen in den Örtlichen Bauvorschriften – sondern in einem gewissen Umfang auch vorzuschreiben. Ab der Überschreitung der Versiegelung durch bauliche Hauptanlagen von 30% (GRZ 0,3) sollen Solaranlagen auf den Dachflächen vorzusehen sein und zwar in mit dem Versiegelungsgrad zunehmenden Maße. Damit wird anders herum ein Anreiz geschaffen, im Zweifelsfrei die Versiegelung, sprich die Gebäudegrundfläche, zu reduzieren. Im Einzelnen regelt § 2 der textlichen Festsetzungen auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 23b BauGB:

„Bei Überschreitung einer Grundflächenzahl von 0,3 durch bauliche (Haupt-)Anlagen sind baulich-technische Maßnahmen für die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien zu treffen, hier: Belegung der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen oder Solarkollektoren in prozentualem Mindestumfang analog der tatsächlichen Überschreitung. Auf die Örtlichen Bauvorschriften, § 4, Dächer, wird hingewiesen“.

Zum besseren Verständnis seien folgende Beispielrechnungen angeführt:

GRZ 0,35 = Überschreitung um 17%: Solaranlagen sind auf 17% der Dachfläche vorzusehen.

GRZ 0,40 = Überschreitung um 33%: Solaranlagen sind auf 1/3 der Dachfläche vorzusehen.

Zudem sollen fossile Energieträger in WA und MI unzulässig sein.

5.1.4 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 maß-

⁴ D.h. im Baugebiet WA 1 zum Beispiel dürfen max. 35% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Versiegelung in allen Baugebieten um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

geblichen Randbedingungen durch entsprechende Abstände berücksichtigt (Wald im Süden).

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Ortsrandlage möchte die Gemeinde Bispingen mittels örtlicher Bauvorschriften (ÖBV) gestalterische „Auswüchse“ verhindern und somit Sorge tragen, dass sich die Neubebauung in die Ortsrandlage einfügt und ein in sich harmonisches Ensemble bildet. Es sollen zurückhaltende Vorgaben im Sinne von Hauptleitlinien für Materialien und Farben in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Somit soll ein modernes Bauen mit entsprechender Farbgebung gewährleistet werden. In Bezug auf die Farbgebung möchte die Gemeinde keine überstrenge Regelung vornehmen, da hier zeitgemäßen Anforderungen entsprochen werden soll. Insofern gelten die strengen Richtlinien der „Satzung zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen für die Ortslage von Bispingen“ aus 2016 hier nicht – zumal das Plangebiet auch nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt. Unbenommen dessen orientieren sich die Regelungen daran.

Vorweg: Für das eingeschränkte Gewerbegebiet und das Mischgebiet werden lediglich Vorgaben zu Werbeanlagen getroffen, um deren visuelle Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren. Darüber hinaus gelten die ÖBV ausschließlich für die WA-Gebiete.

Mit Blick auf den öffentlichen Verkehrsraum, der möglichst wirtschaftlich gestaltet werden soll, sprich der nicht dazu vorgesehen sein soll, Stellplatzflächen für Anlieger vorzuhalten, werden Mindestanforderungen an die Anzahl von Stellplätzen, gekoppelt an die Zahl der Wohneinheiten, festgelegt.

Hinsichtlich von Fassaden und Dachformen sowie Farben wird einerseits eine Beschränkung auf ortstypische Bauformen vorgenommen, andererseits aber ein hinreichendes Maß an Flexibilität und Variabilität vorgesehen, um etwaige Befreiungsanträge, die erfahrungsgemäß im Kontext zu ÖBV immer wieder auftauchen, möglichst zu vermeiden.

Gesondert hinzuweisen ist auf das Baugebiet WA 3, in dem sog. Stadtvillen zulässig sein sollen. Hierfür wird eine konkret auf die Anforderungen abgestimmte Regelung zu Dachformen und -neigungen festgesetzt.

Die vorgesehene reduzierte Höhe zulässiger Einfriedungen schließlich soll eine durchgängige Wahrnehmbarkeit des Baugebietes sichern und den Eindruck von Abschottung vermeiden. Dabei gelten die Regelungen ausdrücklich nicht nur zur Straßenfront, sondern rundherum um das Grundstück. Lediglich pflanzliche Einfriedungen dürfen höher sein, auch im Sinne eines Anreizes, diese zu verwenden. Stein- oder Schottergärten sind unzulässig, sowohl aus gestalterischen Gründen als auch mit Blick auf den Naturschutz und die Artenvielfalt.

Mit Blick auf das Relief von großer Bedeutung sind Regelungen zur Höhenentwicklung. Es gilt folgende Regelung:

Mit Blick auf das hängige Gelände und um Stützbauwerke / Stützmauern in nicht ortsbildgerechtem Ausmaß zu verhindern darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens nicht mehr als 0,40 m über dem unteren Bezugspunkt des jeweiligen Einzelgrundstücks liegen, sprich über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnitts. Zum aktuellen Zeitpunkt können zu den künftigen Ausbauhöhen der Straße und damit zum künftigen Geländeniveau der Grundstücke noch keine konkreten Angaben getroffen werden. Insofern wird im Verfahrensverlauf eine Überprüfung anhand von Schnittzeichnungen erfolgen, um a) den

Zielerreichungsgrad der Regelung zu prüfen und b) für künftige Bauherren die daraus resultierenden Auswirkungen abzuschätzen. Erforderlichenfalls erfolgen entsprechende Modifizierungen der Vorgaben.

Weiterhin gilt: Die Traufhöhe der Hauptdachflächen darf bei Eingeschossigkeit das Maß von 4 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten, bei Zweigeschossigkeit von 6 m.

5.3 Immissionsschutz

Die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zweier gewerblicher Betriebe bedürfen einer fachgutachterlichen Untersuchung. Diese wurde bei der Dekra, Hamburg, beauftragt, siehe Anlage 2.

Allgemein gilt: Als maßgebliche Orientierungswerte für die hier vorliegenden Allgemeinen Wohngebiete gelten gemäß DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, tags / nachts: 55 / 45 (40) dB(A), wobei der Klammerwert nachts für Gewerbelärm anzuwenden ist. Eine Überschreitung dieser Werte bedeutet nicht, dass Bebauung unzulässig ist, sondern dass im Rahmen der konkreten Fallbeurteilung darüber abzuwägen ist, ob und inwieweit dies mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, bzw. welche Maßnahmen ergriffen werden müssen und unter dem Blickwinkel der Verhältnismäßigkeit ergriffen werden können, um diese zu gewährleisten.

Verkehrslärm, ausgehend vornehmlich von der Sammelstraße Gillenmoor, ist angesichts der Verkehrsbelastungen vernachlässigbar.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, die gleichbedeutend mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm sind, in den überwiegenden Teilen der geplanten Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden. Im WA 1 östlich des GEE werden die anzusetzenden Orientierungswerte tagsüber minimal, um ca. 1 dB(A) überschritten. Im WA 1 südlich des GEE betrifft die Überschreitung die nordwestliche Ecke, vgl. jeweils Anhang 3.1 des Lärmgutachtens. Nachts werden die Werte im Bereich der Baugrenzen eingehalten. Die geringfügige Überschreitung tagsüber hält die Gemeinde Bispingen für hinnehmbar, da sich auf den betroffenen künftigen Grundstücken hinreichend (Frei-)Flächen ohne Überschreitung finden, auf denen ggf. Aufenthaltsqualitäten im Freien gegeben sind.

Der Gutachter weist mit Blick auf laute Einzelereignisse darauf hin, dass im Nachtzeitraum betreffs des westlichen MI (unterhalb B-Plan Nr. 141) eine Überschreitung der Werte durch das Türeinschlagen von Lieferfahrzeugen erfolgen kann – die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis, sieht dazu jedoch keinen Regelungsbedarf im Planverfahren, weil a) die Fläche dem nördlichen Betrieb zugeordnet werden soll und b) dieses Ereignis überhaupt nur äußerst selten stattfindet.

Der Gutachter hat bei seinen Berechnungen für die Gewerbeflächen bzw. eingeschränkten Gewerbeflächen unterstellt, dass diese nicht mehr als 60 bzw. 50 dB(A) / m² bzw. nachts entsprechend weniger emittieren, vgl. Anhang 3.3. des Gutachtens. Für das GEE entspricht das typischen Werten, so dass es keiner Regelung im Planverfahren bedarf. Für das GEE bedeutet das, dass gleichsam ein Störgrad analog eines Mischgebietes gegeben ist. Dies wird in der textlichen Festsetzung zum GEE festgesetzt. Darüber hinaus gehender Regelungsbedarf in Bezug auf einschränkende Festsetzungen zu den gewerblichen Flächen sieht der Gutachter nicht.

Zusammenfassend belegt das Gutachten, dass die geplanten Nutzungen in Vereinbarkeit mit dem vorhandenen Gewerbe inkl. von dessen Erweiterungspotentialen am Standort entwickelt werden können.

5.4 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

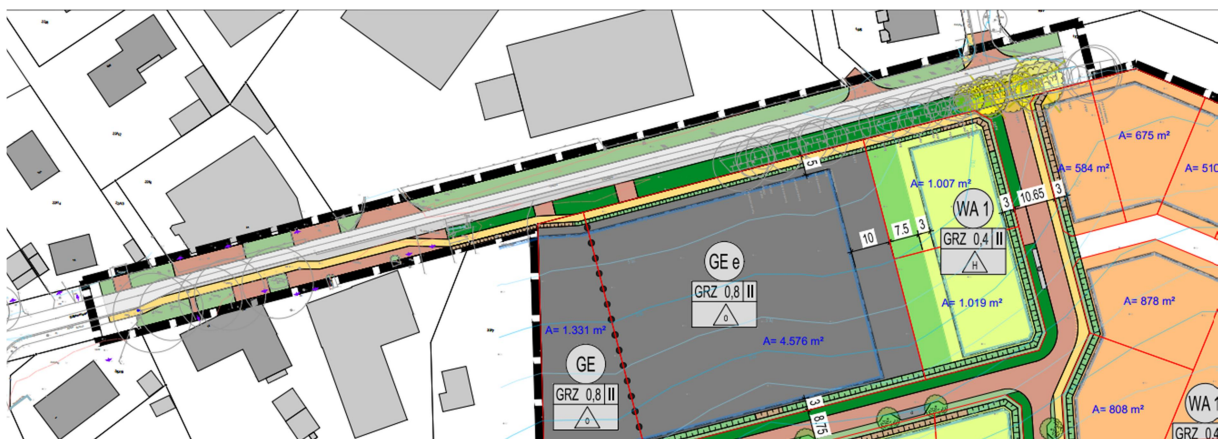
Die verkehrliche Erschließung mündet in die Straße Gillenmoor. Um die Auswirkungen des planbedingten Mehrverkehrs beurteilen zu können, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, siehe Anlage 1 zu dieser Begründung.

Dieser ist in der Zusammenfassung zu entnehmen, dass auch die künftige Verkehrsbelastung für Wohnstraßen sicher und verträglich abgewickelt werden kann und keine zusätzlichen verkehrstechnischen Maßnahmen erforderlich sind. Der Verkehrsplaner regt an, dass gesamte Teilareal Gillenmoor / Noellestraße als Tempo 30 auszuweisen. Ob und inwieweit dies sinnvoll ist, ist eine Frage unabhängig von diesem Verfahren. Zu berücksichtigen ist der Lkw-Anlieferverkehr für die vom Plangebiet betroffenen Gewerbebetriebe, dem eine enge Verkehrsberuhigung eindeutig zuwiderläuft.

Im Rahmen der äußeren Erschließung ist ein Ausbau der Straße Gillenmoor unabdingbar. Hierzu wurden anhand von Varianten Abstimmungen zwischen der Gemeinde, dem Erschließungsträger und H&P Soltau vorgenommen, vgl. auch folgende Abbildung.

Der Straßenraum Gillenmoor bietet grundsätzlich hinreichend Raum, um einen anforderungsgerechten Ausbau zu realisieren, jedoch wird die Fußwegführung im Bereich des Plangebietes ausgeweitet in das Baugebiet hinein, um den Baumbestand im östlichen Randbereich der Straße zu schonen und um einen möglichst großen Grünstreifen für eine Entwässerung zu erhalten.

Abbildung 7: Vorläufige Ausbauplanung Gillenmoor (ohne Maßstab)⁵



Die Variante wurde so konzipiert, dass man mit der vorhandenen Bausubstanz arbeitet, welche äußerlich einen sehr guten Eindruck macht (eine Untersuchung des Aufbaus wurde beauftragt). Im Sinne der Nachhaltigkeit wird daher angestrebt, die gute Bausubstanz weitestgehend zu erhalten. Im westlichen Bereich, wo der Gehweg an der Straße verläuft, muss die Entwässerung über den vorhandenen RW-Kanal erfolgen. Durch diese Variante gehen rd. 300 m² Netto-Bauland verloren. Jedoch können auch rd. 800 m² Straßen-Vollausbau einge-

⁵ H&P, Soltau, Febr. 2025

spart, so dass sich diese Variante auch als die wirtschaftlichste Variante herausstellt. Neben der Wirtschaftlichkeit ist diese Variante auch im Hinblick auf die Regenwasserentwässerung und Starkregenvorsorge am besten geeignet, da ein direkter Abfluss auf die nördlich angrenzenden Grundstücke verhindert werden kann.

Es sei betont, dass die abgebildete Konzeption nicht verbindlich ist und im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ggf. noch angepasst werden muss. Abstimmungen mit den betroffenen Anliegerbetrieben fanden zwar bereits statt, laufen jedoch ständig weiter.

Innere Erschließung

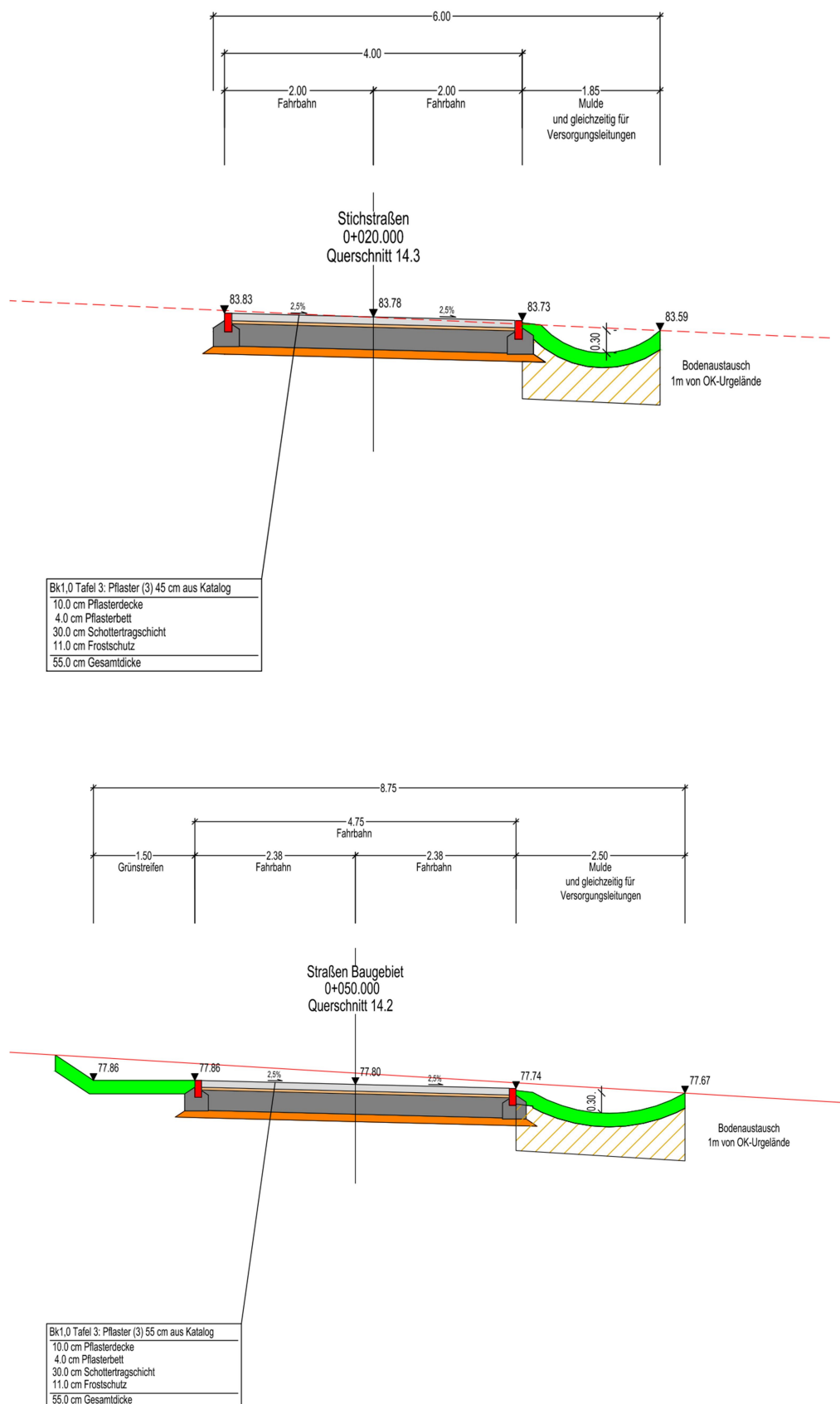
Das Konzept der internen Erschließung begründet sich primär im Ziel, eine der Topografie gerecht werdende Erschließungssituation zu schaffen. Ferner sollen möglichst Quartiere gebildet werden und fußläufige Verbindungen zum Ortskern sowie der freien Landschaft entstehen. Somit kann eine möglichst hohe Wohnqualität und ein gewollt dörflich-gewachsen anmutendes Gefüge geschaffen werden.

Als Breite der Verkehrsflächen wird eine Breite von 8,75 m für die Haupteerschließungsstraßen vorgesehen, abschnittsweise entlang der Ostkante ergänzt um einen selbstständigen Fußweg, so dass ca. 10,4 m Querschnitt erforderlich sind, vgl. nachfolgende vorläufige Skizzen.

Die Wendeanlagen im Plangebiet werden mit 24 m Durchmesser zzgl. Überhangflächen aktuellen Anforderungen entsprechend dimensioniert. Baumpflanzungen innerhalb der Wendeanlagen sind möglich. Ansonsten wird eine mit der Erschließungsplanung abgestimmte Anzahl zu pflanzender Bäume festgesetzt. Zu beachten ist, dass diese nur einseitig entlang der Straßen vorgesehen werden können, da auf der anderen Seite Ver- und Entsorgungsleitungen im Randbereich untergebracht werden müssen, die keine Überpflanzung dulden.

Soweit erforderlich, d.h. wenn mehrere Grundstücke an einem Sammelstich liegen, werden Müllsammelstellen vorgesehen, um am Abfuhrtag ein geordnetes Aufstellen der Sammelbehälter zu ermöglichen. Auf deren Verortung im Zuge der Bauleitplanung wird jedoch verzichtet – dies soll der konkreten Ausbauplanung vorbehalten bleiben.

Abbildung 8: Mögliche Straßenquerschnitte (H&P, Soltau)



5.5 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Zielsetzung ist die Versickerung vor Ort, d.h. für die Verkehrsflächen über begleitende Mulden und für die Grundstücke ebenfalls über entsprechende Mulden oder Rigolen. Es liegt dazu eine Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Marienwerder GmbH, Hannover, vor, Vorabzug, Stand 05.05.2022, dass die Eignung des Untergrundes dafür bestätigt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass „[...] *Der anstehende Baugrund erfüllt die o.g. Bedingungen und ist somit für eine Regenwasserversickerung geeignet.*“⁶

Zur Abführung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers hat H&P Ingenieure GmbH, Soltau, verschiedene Berechnungen durchgeführt, mit denen nachgewiesen werden konnte, dass eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers möglich und baulich mit vertretbarem Aufwand umzusetzen ist. H&P hat diverse Berechnungsbeispiele für die Versickerung auf den privaten Grundstücken (von einem kleinen Grundstück, mittelgroßen und bis zu einem sehr großen Grundstück) und eines Beispielabschnitts der Erschließungsstraße vorgelegt. Grundlage der Berechnungen war die o.g. Baugrunduntersuchung. Hieraus ergab sich, dass der vorhandene Untergrund für eine Versickerung geeignet ist. Der Grundwasserflurabstand betrug bei den Baugrunderkundungen > 3 m. Aus den Sieblinien der anstehenden Böden wurden kf-Werte (Durchlässigkeitsbeiwert) von rd. 5×10^{-5} m/s ermittelt.

Für die Berechnungen wurde ein kf-Wert von "nur" 1×10^{-5} m/s angesetzt, um ggf. leicht schlechtere Bodenverhältnisse im Baugebiet bereits vorsorglich zu berücksichtigen. Die Versickerungsanlagen wurden vorsorglich auf ein 30-jähriges Regenereignis bemessen, um so der DIN 1986-100 in Sachen Überflutungsnachweis gerecht zu werden, da dieser Nachweis bei Grundstücken > 800 m² abflusswirksamer Fläche geführt werden muss.

Ggf. muss ein Bodenaustausch der obersten Schicht unter dem Oberboden vorgenommen werden, um eine gesicherte Versickerung gewährleisten zu können. Diese Schicht steht in einer Tiefe von 1,1 m unter Geländeoberkante an.

Betrachtung Grundstücke

Für die beispielhafte Betrachtung der Versickerung auf den Grundstücken wurden Versickerungsanlagen mit Mulden, Kies-Rigolen, Kunststoff-Rigolen und Sickerschächten berechnet.

Bei den Sickerschächten ist festzuhalten, dass diese zwar in der Praxis zu meist sehr beliebt sind, aber in der Theorie nur funktionieren, wenn man eine sehr hohe Anzahl an Sickerschächten auf dem Grundstück platziert. Von Sickerschächten ist daher abzuraten.

Die Ausbildung von Versickerungsmulden stellt die einfachste und kostengünstigste Variante einer Versickerung da. Der Flächenbedarf ist jedoch mit rd. 15-20 % der Grundstücksfläche recht groß. Grundsätzlich ist eine Muldenversickerung aber möglich, so dass die jeweiligen Bauherren individuell entscheiden können / müssen.

Aus ingenieurtechnischer Sicht eignet sich für die Versickerung auf den Grundstücken eine Rigolenversickerung am Besten, da der Grundwasserflurabstand mit > 3 m ausreichend groß ist. Bei einer Rigolenversickerung kann zwischen einer Kies-Rigole oder einer Rigole aus Kunststoffelementen (höhere Speicherkapazität) entschieden werden. Aufgrund der größeren Speicherkapazität und der besseren Möglichkeit einer Reinigung der Anlage wird der Einbau von Rigolen aus Kunststoffelementen empfohlen. Hier könnten Bauherren auch eine Kombination aus Regenwasserversickerung und Regenwassernutzung ausführen. Dabei ist

⁶ Ingenieurbüros Marienwerder GmbH, Hannover: „Entwicklung eines Wohngebietes im Südosten von Gillenmoor in der Gemeinde Bispingen“, Stand 05.05.2022

noch anzumerken, dass vor der Einleitung in die Rigolen ein Absetzschant zu installieren ist, um Schwebstoffe aus der Rigole fern zu halten.

Betrachtung Erschließungsstraße

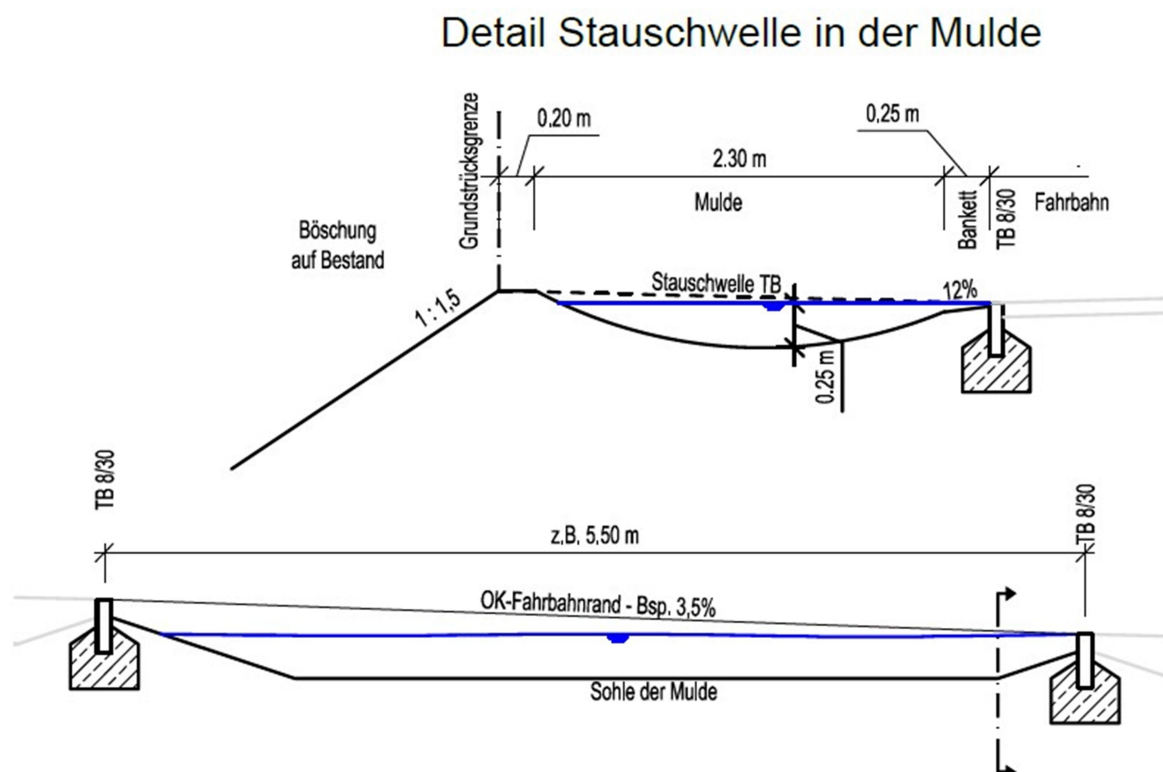
Für die Regenwasserentwässerung der Erschließungsstraßen kommt sinnvollerweise nur die Entwässerung über Mulden in Betracht. Für die Beispielbetrachtung wurde ein Straßenabschnitt mit möglichst viel versiegelter Fläche (Straße, Zufahrten, Parkplatz und Gehweg) gewählt. Die Berechnungen für ein 30-jähriges Regenereignis ergaben eine Mulde mit einem Stichmaß von rd. 25 cm. Die Ausbildung der Mulden sollte auf 30 cm erfolgen. Aufgrund des vorhandenen Geländeprofiles mit Steigungen von bis zu 6 % sind die Mulden in Form von Kaskaden herzustellen, so dass das Oberflächenwasser nicht in den untersten Muldenabschnitt abfließt.

Gemäß folgender Detaildarstellung aus einem anderen Projekt kann man sich die Umsetzung vorstellen. Der kürzeste Abstand zwischen den Stauschwellen ergibt bei der größten Längsneigung der Straße, in diesem Fall bei 6 %. In dem Fall von 6 % Längsneigung ergibt sich ein Abstand der Stauschwellen von 3,25 m.

Hinzuweisen ist darauf, dass die Berechnungen maßgeblich vom Baugrund abhängen und Änderungen des Baugrundes jenseits der bodenkundlichen Kenntnisse sich maßgeblich auf die Berechnungen der Versickerungsanlagen auswirken. Aktuell erfolgen deswegen noch bodenkundliche Nachermittlungen, um die vorliegenden Aussagen für das gesamte Plangebiet zu verifizieren, siehe S. 23 unten „möglicher Bodenaustausch“.

Hinweis: Offene Gewässer existieren nicht im Plangebiet.

Abbildung 9: Kaskadenartige Entwässerungsmulde (Umsetzungsbeispiel)



Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 können in der Regel durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum gewährleistet werden. Es sind angesichts der geplanten Wohn-Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min Grundsatz über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Dabei muss aber eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Diese Anforderungen gelten angesichts der geplanten Geschossigkeiten und Ausnutzungskennziffern auch für das MI und das GEe, während für den GE-Teilbereich die doppelte Menge verfügbar sein muss (was bereits in Bezug auf den gewerblichen Bestand gilt).

Ein ggf. über den Grundsatz hinausgehender Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Objektschutzes sicher zu stellen, d.h. jeweils standortnah über Zisternen o.ä. oder aber über Löschwasserbrunnen, erstellt und vorgehalten durch den jeweiligen Grundstückseigentümer / -nutzer (Nachweis im Baugenehmigungsverfahren).

Die Stadtwerke haben darauf hingewiesen, dass die Planung des Wassernetzes nicht umfassend im baurechtlichen Sinne als Löschwasserquelle erfolgt. Hier bedarf es später im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer konkreten Vorgabe von Wunschstandorten als Löschwasserentnahmestellen seitens der Gemeinde, welche die Stadtwerke anschließend unter den bestimmten Vorgaben (u.a. zur Hygiene in Trinkwassernetzen) prüfen und nur wenn möglich umsetzen. Falls eine Umsetzung nicht möglich ist, muss der Brandschutz auf andere Weise durch die Gemeinde sichergestellt werden.

Die Gemeinde Bispingen nimmt dies zur Kenntnis, verlagert die konkreten Vorgaben hinsichtlich der Lage von Löschwasserentnahmestellen jedoch auf die Ebene der Erschließungsplanung, wo Leitungsverläufe besser konkretisiert werden können.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Gemeinde Bispingen. Zu beachten ist, dass entlang des Waldrandes hinreichende Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr getroffen werden.

Die sonstige Versorgung und Entsorgung kann über den Ausbau vorhandener Netze erfolgen. Allerdings beinhaltet die Schmutzwasserentsorgung erhöhte Aufwendungen, da der vorhandene Düker nahe des Bauhofs Bispingen, unterhalb der Luhe, durch den Schmutzwasser auch des Plangebietes in Richtung Kläranlage Grevenhof abgeleitet wird, derzeit schon sanierungsbedürftig ist. Entsprechende Planungen durch das beauftragte Büro H&P Soltau laufen. Der Landkreis Heidekreis hat dazu bereits mitgeteilt, dass das Vorhaben genehmigungsfähig ist. Es muss ein Antrag auf Gewässerkreuzung nach § 57 NWG bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden. Des Weiteren muss ein Eintrag auf Zustimmung bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt werden, da ein Landschaftsschutzgebiet gekreuzt wird. Die notwendigen Vermessungsarbeiten sowie ein weiteres Bodengutachten wurden bereits beauftragt. Voraussetzung ist die Zustimmung der von der Neuverlegung betroffenen Grundstückseigentümerin. Hierzu befindet sich die Gemeinde in Gesprächen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Eine Erreichbarkeit der Grundstücke ist über die Planstraßen und die ausreichend dimensionierte Wendeanlagen gewährleistet. Am Einmündungspunkt einzelner Stichstraßen sind Müllsammelstellen vorzusehen, siehe oben.

5.6 Grünordnung, Artenschutz

Pflanzungen

Die Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes und entsprechend zur Kompensation sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Zielsetzung ist primär eine Eingrünung nach Osten aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine Begrünung des Straßenraums der Planstraßen. Letztere wird ergänzt durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken. Zudem ist im Übergang des WA zum eingeschränkten GE im Nordosten eine abschirmende Pflanzung vorgesehen.

Durch die Anpflanzung von sichtbegrenzenden Gehölzstrukturen am Ostrand des Plangebietes kann eine harmonische Einbindung in die Umgebung erreicht werden, wobei der künftige zweite Bauabschnitt maßgeblich ist. Sie führt zu einer erheblichen Milderung oder ggf. zur Verhinderung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Dabei ist generell auszuführen, dass die geplanten Nutzungen mit ihren zu erwartenden Bauhöhen ohnehin nur vergleichsweise geringe Auswirkungen, vornehmlich kleinräumiger Natur, erwarten lassen. Aus der Fernwirkung von Osten her erfolgt lediglich eine Verschiebung des Ortsrandes, ohne dass dies großräumig erheblich wirkt. Im Ergebnis werden, unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (neben der Randeingrünung tragen die Örtlichen Bauvorschriften dazu bei) die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht als erheblich angesehen.

Auch werden die Bäume an der Straße Gillenmoor als zu erhaltend festgesetzt, soweit dies mit den Straßenausbauplanungen vereinbar ist. Eine Eingrünung an der Nordkante, gleichbedeutend entlang der Straße Gillenmoor, lehnt die Gemeinde ab. Ein Erfordernis hierfür ist nicht erkennbar.

Entlang der Waldränder sichert die textliche Festsetzung eine Freihaltung der Abstands-Grünfläche von Gehölzaufwuchs.

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Baugebiet Gillenmoor“ vom 11.10.2022 ausgearbeitet, siehe Anlage 3.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Acker und Grünlandflächen im Plangebiet selbst keine Neststandorte nachgewiesen werden konnten. Die Brutstätten beschränken sich auf die Gehölze in den Randbereichen. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet, das dem Kartenausschnitt in Abb. 1 des Fachbeitrags entspricht und damit deutlich über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, folgende Arten nachgewiesen: Feldlerche, Rauchschwalbe, Star. Für die genannten Arten folgt eine Art für Art-Betrachtung:

Feldlerche

Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Im unmittelbaren Plangebiet konnten keine Feldlerchen beobachtet werden, jedoch in der angrenzenden Feldflur.

Somit ist zumindest die Teilbetroffenheit eines Feldlerchenrevieres zu bilanzieren.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Empfohlen wird die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Habitate je betroffenem Revierpaar; vergl. LINDEMANN (2012). In der Gesamtsumme ergeben sich damit für das Plangebiet 0,4 ha CEF-Maßnahmenfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die gutachterliche Einschätzung handelt und die Kompensationsanforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden der einzelnen Landkreise im Umfeld teilweise erheblich voneinander abweichen; für den Heidekreis siehe UNB-HEIDEKREIS (2021).

Der Gutachter empfiehlt sich selbst begründende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden; vergl. NLWKN (2011).

Der Zeitraum bis zur Maßnahme-Wirksamkeit wird als kurz eingestuft, da die Feldlerche in der Lage ist flexibel, auf wechselnde Fruchtfolgen zu reagieren. Die beschriebenen Kompensationshabitate verringern die für den Bruterfolg erforderliche Reviergröße erheblich gegenüber Revieren auf intensiv genutzten Ackerflächen. Daher weist KREUZIGER (2012) darauf hin, dass die Maßnahmen selbst auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen, die bereits durch die Feldlerche besetzt waren, den gewünschten Effekt der Kompensation erfüllen. Als Suchraum für die CEF-Maßnahme wird ein Umfeld von maximal 2 km Entfernung vom Plangebiet empfohlen. Ein Mindestabstand von 80 m zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen sollte dabei eingehalten werden.

Rauchschwalbe

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Es konnte einmalig eine Rauchschwalbe über dem Plangebiet jagend festgestellt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Star

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Auf den Ackerflächen im Plangebiet sowie den Grünlandflächen am Westrand konnten vereinzelt Stare bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Futtertragende Stare konnten beim Einflug in das südlich angrenzende Waldgebiet und das nördlich gelegene Siedlungsgebiet beobachtet werden. Die Umsetzung der für die Feldlerche vorgeschlagenen Maßnahmen (0,4 ha Brachestreifen) ist aus Sicht des Gutachters geeignet, den Habitatverlust des Stars zu kompensieren.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt.

Die Gehölzränder im Norden und Süden (insbesondere die Alteichen) können als wertgebende Leitstrukturen und Nahrungshabitate eingestuft werden. Specht- und größere Naturhöhlen konnten zwar nicht entdeckt werden, allerdings können geeignete Fledermausquartiere hinter abgeplatzter Borke der Alteichen auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Gehölzbestände, insbesondere die Alteichen sollten daher erhalten werden und ein ausreichender Abstand zur Bebauung sichergestellt sein.

Der Abstand sollte mindestens der Fallhöhe der vorhandenen Bäume entsprechen; bei einer Unterschreitung wären regelmäßige Baumkontrollen und Eingriffe in den Altbaumbestand vorprogrammiert. Sollten Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen, wären CEF-Maßnahmen im Rahmen von Nachpflanzungen und Fledermauskästen zu bilanzieren und umzusetzen.

Nach Rücksprache mit dem Gutachter sind bei 30 m Abstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Der Gutachter hat potenziell Fledermäuse unterstellt, die hinter der Borke sitzen könnten – diese stört die Bebauung im genannten Abstand nicht.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.⁷

Für die hier vorliegende Planung ergibt sich daraus konkret:

- Schaffung eines Teilersatzhabitates für die Feldlerche als CEF-Maßnahme, gleichzeitig Kompensation für Eingriffe in den Lebensraum des Star,
- Berücksichtigung der Bauzeitenregelung,
- Erhalt der Gehölze am Südrand des Plangebietes.

Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine Fällung von Bäumen im Bereich der künftigen Einmündung Planstraße / Gillenmoor zu legen: Hier muss rechtzeitig vor Fällung eine konkrete Nachkontrolle der tatsächlich betroffenen Bäume erfolgen.

Redaktioneller Hinweis: Der Untersuchungsraum des Gutachtens umfasste das Plangebiet selbst, den südlich angrenzenden Waldrand sowie die östlich gelegenen Ackerflächen, soweit sie in Abbildung 1 des Gutachtens noch erfasst sind.

5.7 Belange des Waldes

Wie eingangs angeführt grenzt südlich des Plangebietes Wald im Sinne des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG) an. Demgemäß muss die Bebauung hinreichende Abstände einhalten. Gemäß übergeordneter Planung (LROP) sind Abstände von 100 m einzuhalten. Gemäß RROP (Entwurf 2015 – nicht mehr gültig, da in Überarbeitung) wird, ausgehend von praktischen Erfahrungen, als Grundsatz festgelegt, dass

- zur Wahrung des Landschaftsbildes,
- zum Schutz der ökologischen Funktionen,
- als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und
- zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

⁷ Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Baugebiet Gillenmoor“ vom 11.10.2022

Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von 60 m freigehalten werden sollen. Ein Unterschreiten ist nur im nachvollziehbar begründeten Einzelfall möglich.

Im vorliegenden Fall gilt zusammenfassend: Der im Landkreis Heidekreis vorzufindende hohe Waldanteil erfordert eine differenzierte Abwägung im Einzelfall. Das NWaldLG enthält keine Regelungen zum Abstand zwischen dem Waldrand und der Bebauung. Das RROP befindet sich in Aufstellung und ist bisher nicht rechtskräftig. Die Regelung des nicht rechtskräftigen RROP zum Waldabstand stellt einen Grundsatz dar, kein Ziel. Für Bispingen liegt ein Wohnraumentwicklungskonzept vor, das den hier in Rede stehenden Standort als Vorzugsstandort und einzigen noch verfügbaren, größerflächigen Bereich im Hauptort feststellt. Der hier zu untersuchende Wald ist selbst Teil eines Wohngrundstückes mit direkter Nähe des Wohnhauses des Waldeigentümers zum Waldrand. Der westliche Teil des Waldrandes wird bereits von einer legalen Wohnbebauung begleitet. Eine Störung des Waldrandes in seiner ökologischen Funktion über das bestehende Maß hinaus kann daher nicht angenommen werden. Die Verkehrssicherungspflichten und der technische Mehraufwand des Waldeigentümers bestehen bereits durch den aktuellen Ist-Zustand und können durch entsprechende Regelungen aufgehoben werden. Das NWaldLG enthält keinen Konflikt zwischen der Planung und seinen Regelungen.

Im Einzelnen ist auszuführen:

- Belang Landschaftsbild: Der Landschaftsrahmenplan bewertet den Landschaftsteilraum als von mittlerer Bedeutung. Durch die existierende Bebauung im westlichen Bereich des Waldrandes besteht bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da der Blick auf den Waldrand nur eingeschränkt möglich ist. Dies gilt ebenso aufgrund der Lage des Waldrandes. Er befindet sich auf der abfallenden Rückseite der Anhöhe „Auf dem Lehbuh“ und kann lediglich vom östlichen Teil der Straße „Gillenmoor“ gesehen werden. Da hier kein Durchgangsverkehr oder eine touristische Erschließung vorhanden ist, kann diesem Bereich keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zugesprochen werden. Von der Hützeler Str. (K4) aus kann der Waldrand aufgrund vorgelagerter Bestände nicht gesehen werden.

- Belang ökologische Funktion: Der Wald südlich des Plangebiets ist nach § 24 NAGB-NatSchG bzw. § 30 BNatSchG als geschütztes Biotop (bodensaurer Eichenmischwald) anzusprechen. Der Bereich des angrenzenden Waldes ist weitgehend umzäunt. Der westliche Teil des Waldrandes (ca. 2/3 des Waldrandes) werden von legaler Bebauung (Auf dem Lehbuh) begleitet. Im inneren Bereich des dazugehörigen Grundstückes befindet sich eine Wohnbebauung welche ebenfalls direkt an Wald angrenzt und auf den zu untersuchenden Waldrand einwirkt. Damit liegt ein in der Abwägung zu berücksichtigender Ist-Zustand vor und durch die Planung entsteht keine neue Situation. Die Wirkung der Planung auf den Waldrand ist daher nicht als grundsätzlich neu zu bewerten. So kann z.B. aufgrund der Einzäunung, der umgebenden Wohnbebauung und der von mehreren Seiten angrenzenden Siedlung davon ausgegangen werden, dass dieser Waldrand als Ruhezone von Schalenwild nur sehr eingeschränkt genutzt werden kann. Die Planung hält mit der Bebauung einen vergrößerten Abstand im Vergleich zu der bestehenden Bebauung ein. Es wird davon ausgegangen, dass die aktuellen ökologischen Funktionen dieses Waldrandes durch die Planung nicht wesentlich verändert werden.

- Belang Sturmschäden: Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Waldeigentümer. Bereits jetzt ist diese Verkehrssicherungspflicht durch die westliche Bebauung erhöht. Diese würde durch die geplante Erweiterung nach Osten in diesen Bereich ausgedehnt werden. Da hier im Randbereich ältere Eichen mit abgestorbenen Ästen vorkommen, ist die Verkehrssicherung ein relevantes Thema. Mit der hier vorliegenden Entwurfsfassung wird zwischen Bebauung und Waldrand durchgängig ein Abstand von 30 m, analog einer Baumlänge, gewähr-

leistet. Mehraufwand für eine neu hinzukommende Verkehrssicherung für den Waldeigentümer ist demgemäß nicht erkennbar.

- Waldbewirtschaftung: Hier gilt es ebenfalls, die existierende Bebauung im westlichen Teil zu berücksichtigen. Der Mehraufwand in diesem Bereich besteht bereits und wird durch die Planung lediglich erweitert. Der Waldeigentümer hat in zweiter Reihe einen fest installierten Zaun errichtet. Da der Zaun nicht spontan abgebaut werden kann, erzeugt dieser ebenfalls einen Mehraufwand in der Bewirtschaftung des Waldes. Um den Zaun durch Fällungsmaßnahmen nicht zu beschädigen ist bereits jetzt eine erhöhte Vorsicht erforderlich. Ein hinzukommender Mehraufwand bezieht sich daher vornehmlich auf die Baumreihe vor dem Zaun. Diesbezüglich sollte der Waldeigentümer durch geeignete Absprachen und Regelungen von einem Mehraufwand freigestellt werden.

Das NWaldLG selbst enthält keine Vorgaben zu Abständen. Gemäß § 1 (6) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. „die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen. Gemäß § 3 (1) NBauO gilt, dass „bauliche Anlagen so angeordnet sein müssen, dass die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Insbesondere dürfen Leben, Gesundheit sowie die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere nicht bedroht werden. Unzumutbare Belästigungen oder unzumutbare Verkehrsbehinderungen dürfen nicht entstehen“.

Unter Würdigung der genannten Aspekte und Rahmenbedingungen geht die Gemeinde Bispingen davon aus, dass eine Unterschreitung des Abstandes auf 30 m bis zur Baugrenze mit den vorgenannten Belangen in Einklang gebracht werden kann. Dabei wird vorausgesetzt, dass

- Regelungen auf grundbuchlicher Basis getroffen werden können, die die Waldbewirtschaftung gewährleisten und
- für die Feuerwehr mittels entsprechender Ausgestaltung eines 5 m breiten Waldrandstreifen als Notweg eine hinreichende Erreichbarkeit und Angriffsmöglichkeit im Brandfall gegeben ist. Dieses wird per Festsetzung gesichert.
- Ergänzend wird für einen Abstandsbereich von weiteren 10 m sichergestellt, dass keine Nebenanlagen oder ähnliche, einen Brandüberschlag potentiell befördernden baulichen Anlagen errichtet werden.

5.8 Bilanzierung

Abgesehen von der ca. 2.600 m² großen Südwestecke stellt sich das Plangebiet als Acker dar. Grundlage der folgenden Ermittlung ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf.

Daraus ergibt sich als tabellarischer Ansatz (Verkehrsflächen inkl. Gillenmoor):

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

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche m ²	WE	Wert	Biotop	Fläche m ²	WE	Wert
AS (Acker)	46.700	1	46.700	WA (GRZ 0,35 + Überschreitung für Nebenanlagen = 24.470 m ² x 0,525)	12.847	0	0
GIT (Intensivgrün- land)	2.600	2	5.200	WA (GRZ 0,4 + Überschreitung)	3.840	0	0

				für Nebenanlagen = 6.400 m ² x 0,6)			
X (Verkehrsfläche Gillenmoor) versiegelt 50% = 3.700 m ² x 0,5	1.850	0	0	MI (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen = 4.080 m ² x 0,6)	2.448	0	0
TF (Verkehrsfläche Gillenmoor) unversiegelt 50% = 3.700 m ² x 0,5	1.850	1	1.850	GE / GEe (GRZ 0,8 = 5.742 m ² x 0,8)	4.594	0	0
				GRE (Randstrei- fen Wald)	1.200	2	2.400
				HSE (Pflanzun- gen in WA)	1.100	3	3.300
				X (Verkehrsflächen) versiegelt 80% = 11.000 m ² x 0,8	8.800	0	0
				TF (Verkehrsflächen) unversiegelt 20% = 11.000 m ² x 0,2	2.200	1	2.200
				GRA, PH (Restfläche: Gar- ten- und Rasen)	15.971	1	15.971
				Baumpflanzun- gen privat und im Straßenraum; Ansatz 50 Stck a 10 m ²	(500)	2	1.000
Gesamt	53.000		53.750 WE	Gesamt, rd.	53.000		24.871 WE
Bestand - Planung = 53.750 – 24.871 = 28.880 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von knapp 29.000 Werteinheiten zu kalkulieren.

Zu berücksichtigen ist zudem der Abgang von 6 Bäumen im Bereich Einmündung Planstraße / Gillenmoor. Insgesamt betrachtet die Gemeinde Bispingen diese verkehrlichen Ausbaumaßnahmen als insoweit kompensiert, dass im Verkehrsraum des Plangebietes eine erhebliche Anzahl an Einzelbäumen gepflanzt werden, ebenso auf den privaten Grundstücken, die in Hinblick auf das Ortsbild sowie als Lebensraum für die (Avi-)Fauna hinreichend Ersatz darstellen.

5.9 Externe Kompensation

Um die Anforderungen an die Kompensation zu erfüllen, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (externe Maßnahmen) zu suchen und vertraglich abzusichern. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme von verfügbaren Flächen aus einem gemeindlichen Flächenpool:

- Kompensationspool Bockelmann, Flurstück 24/3, Flur 11, Gemarkung Haverbeck, u.a. zum Nachweis der CEF-Maßnahme für die Feldlerche.

Von dieser Fläche wurden bereits 43.945 m² mit bilanziell 131.835 Wertpunkte – siehe folgende Abbildung – für den Bebauungsplan Nr. 153 (Bereich Horstfeld) beansprucht. Für die nunmehr, s.o., erforderlichen knapp 29.000 Wertpunkten bedarf es der Inanspruchnahme von ca. 9.700 m² Fläche. Dieser Flächenumfang ist, vgl. folgende Abbildung, dort problemlos verfügbar.

In Hinblick auf den Artenschutz ergibt sich aus den gutachterlichen Bewertungen der Teilverlust eines Feldlerchen-Reviere. Dazu empfiehlt der Gutachter Brachestreifen in einer Größe von mind. 0,4 ha. Gemäß des sog. „Feldlerchenpapiers“ der Unteren Naturschutzbehörde beträgt die Ersatzflächenanforderung 2 ha pro Revier.

Abbildung 10: Externe Kompensationsfläche in Oberhaverbeck (ohne Maßstab)



Bereits im Zuge des B-Plans Nr. 153 müssen mit der genannten Poolfläche zwei Feldlerchen-Reviere kompensiert werden, sprich – gemäß „Feldlerchenpapier“ auf 4 ha. Dies ist mit der o.g. Flächenanrechnung von 43.945 m² möglich, vielmehr bleiben knapp 4.000 m² übrig.

Unter Bezug auf die noch bilanziell erforderlichen knapp 10.000 m² ergibt sich damit eine an-rechenbare Revierfläche, die etwa 3x so groß ist wie die gutachterliche Empfehlung – hinter dem „Feldlerchenpapier“ dennoch etwa zu 30% zurück bleibt. Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde dies für vertretbar, da der am Eingriffsort festgestellte Mittelpunkt des Feldlerchenrevier, siehe Abb. 6 des Gutachtens, tatsächlich deutlich, ca. 100 m, außerhalb des Plangebietes liegt und die Betroffenheit insofern wenn überhaupt nur randlagig gegeben ist.

Die Gemeinde folgt insofern dem Gutachter mit seiner Einschätzung eines Teilverlustes, der daher mit einem geringeren Flächenansatz als 2 ha ausgeglichen werden kann.

Die Fläche Oberhaverbeck liegt ca. 8 km vom Eingriffsort entfernt und überschreitet damit die Empfehlung des Gutachters deutlich. Die Gemeinde sieht trotzdem einen räumlich-funktionalen Zusammenhang in dem Sinne, dass die Feldlerche im Gemeindegebiet noch relativ stark verbreitet ist und somit gleichsam eine Verdrängung von Revierflächen stattfindet bis hin zu einer Inanspruchnahme der vorstehenden Fläche. Die Gemeinde unterstellt, dass somit insgesamt eine Kompensation hinsichtlich der Lebensraumpotentiale für die Feldlerche im Gemeindegebiet erfolgt.

6 Städtebauliche Werte

Geltungsbereich		5,30 ha	100 %
WA		3,09 ha	58,3 %
MI		0,41 ha	7,7 %
GE		0,13 ha	2,6 %
GEE		0,44 ha	8,3 %
Verkehrsflächen (inkl. Gillenmoor)		1,1 ha	20,8 %
davon bes. Zweckbestimmung	0,02 ha		
Fläche für Versorgungsanlagen		< 0,01 ha	-
Grünflächen, privat (Südkante)		0,12 ha	2,3 %
Pflanzflächen innerhalb der Baugebiete	0,11 ha		

Angaben gerundet – inkl. Teilaufhebungsfläche B-Plan Nr. 141.

Teil B:

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Das Plangebiet umfasst ca. 5,26 ha brutto, ca. 4 ha Nettobauland, und liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bisingen und betrifft landwirtschaftlich genutzte Flächen (überwiegend Ackerflächen). Das Plangebiet steigt von der Straße Gillenmoor bis zum Hochpunkt am südlich des Plangebiets gelegenen Waldrand auf einer Länge von ca. 200 m um ca. 13 m an.

Westlich grenzt im Baugebiet Auf dem Lehbuh Bestandsbebauung aus vornehmlich Einfamilienhäusern an. Nordwestlich bzw. nördlich grenzen Gewerbebetriebe an. Südlich des Plangebiets grenzt Wald an, Richtung Osten schließen sich Ackerflächen an. Der Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs liegt ca. 1 km entfernt.

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

- Lärmtechnische Einwirkungen infolge der gewerblichen Nutzung im Umfeld,
- Verkehrliche Auswirkungen,
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

Es liegen fachgutachterliche Untersuchungen zu den Belangen Artenschutz, Lärm, Verkehr und Boden vor. Es liegt eine Oberflächenentwässerungskonzeption vor.

7.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschnittsweise Ausweisung von Wohnbauland geschaffen werden. Zudem werden im Übergangsbereich zu bestehendem Gewerbe ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen.

Zu diesem Zweck wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden unterschiedliche Bauweisen i.V.m. örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, um auch zeitgemäße, nachgefragte Gebäudetypen realisieren zu können. Die Versiegelung wird wohngebietstypisch auf 0,35 bis 0,4 GRZ festgelegt, eine Überschreitung um 50% durch Nebenanlagen etc. ist zulässig.

Im Plangebiet wird eine örtliche Versickerung gesichert. Hierzu liegt ein Entwässerungskonzept vor. Ein Bodengutachten liegt ebenfalls vor.

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Straße Gillenmoor.

7.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Zu prüfen ist, 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. Die Errichtung eines Wohngebietes widerspricht nicht den oben genannten Zweck von Naturparks.

In größerer Entfernung zum Plangebiet befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) Lüneburger Heide (ca. 3.000 m westlich). Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet sind somit nicht zu erwarten.

Nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet ist das LSG 00044 Luhetal mit Brunau und Wittenbeck, siehe folgende Abbildung, das im Westen, Richtung Ortsmitte, ca. 200 m und im Osten ca. 800 m entfernt liegt⁸. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Abbildung 11: Abgrenzung LSG 00044 im Umfeld des Plangebietes (ohne Maßstab)



Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das EU-Vogelschutz- und FFH-Gebiet „Lüneburger Heide“ befindet sich hinreichend weit entfernt westlich des Betrachtungsraumes, jenseits der BAB A7. Auswirkungen auf die Schutzziele der Natura 2000 Gebiete sind nicht zu erwarten.

⁸ www.umweltkarten-niedersachsen.de

NWaldLG

Gemäß des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist Wald zu sichern und zu schützen und eine Waldumwandlung nur unter bestimmten Voraussetzungen und bei einer entsprechenden Ersatzaufforstung zulässig. Im Plangebiet selbst befindet sich kein Wald. Gegenüber dem Waldbestand im Süden einzuhaltenden Abstände werden in der Planung berücksichtigt.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Heidekreis 2013

Im Landschaftsrahmenplan des Heidekreises (Stand 2013) wird das Plangebiet als Biotoptyp 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

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt überwiegend als Ackerflächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste für die Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland im Grundzentrum Bispingen ein anderweitiger Standort gesucht werden. Möglicherweise müssten hier weitere Erschließungsanlagen zur äußeren Erschließung errichtet werden. Die Flächen des Plangebietes würden weiterhin als Ackerflächen genutzt werden.

7.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen überwiegend Ackerflächen. Für Erholungssuchende ist das Plangebiet, zum Beispiel zur Feierabenderholung derzeit nicht zugänglich, da es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Wegeerschließung handelt. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Bewertung:

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung lässt sich festhalten, dass das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung unter bestimmten Voraussetzungen planerisch umsetzbar ist, d.h., gesunde Wohnverhältnisse können gesichert werden genauso wie Bestand und Entwicklung der Betriebe.

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

Ergebnis:

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden zur Entwurfsfassung in die Planung mit eingearbeitet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet ist ackerbaulich geprägt. Hinsichtlich der Biotopsituation gilt, dass das Plangebiet nahezu ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt wird und insofern aus Sandacker, AS, einzustufen ist. Lediglich am Westrand befinden sich Grünlandflächen, GIT. An der Straße Gillenmoor, Südkante, befinden sich Straßenbäume, die eine geschlossene Struktur bilden und zum Teil weichen müssen.

Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Ing Jan Brockmann ausgearbeitet.

Bewertung:

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Bauzeitenregelungen und CEF-Maßnahmen, keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert nach derzeitigem Kenntnisstand ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und CEF-Maßnahmen, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht eine mittlere Podsol-Braunerde an. Die bisher unversiegelten, jedoch durch menschliche (Acker-)Nutzung überprägten Flächen haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Boden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.⁹

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Plangebiet nicht bekannt.¹⁰ Die Gemeinde wird dennoch eine nähere Untersuchung des Belangs Kampfmittel, sprich zunächst eine Luftbildauswertung, beauftragen.

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

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.

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

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 befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten gem. WHG.

Bewertung:

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

Bezüglich der Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers wurde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben, auf dessen Grundlage ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet wurde. Danach ist eine örtliche Versickerung möglich.

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. Mit den Festsetzungen werden fossile Energieträger ausgeschlossen (außer in den GE / GEE-Flächen). Zudem werden Anreize zur Verwendung von PV vorgegeben.

Bewertung:

Aufgrund der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind mit der geplanten Bebauung keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase), zumal die geplante Wohnbebauung offen auf überwiegend großen Grundstücken mit entsprechenden Freiflächenanteilen zu erwarten ist, so dass eine Frischluftzufuhr unverändert erfolgen kann. Ferner werden zukünftig auch Hausgartenbereiche im Plangebiet entstehen. Durch die Inanspruchnahme der Flächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen. Aufgrund der Größe sind den Mischgebietsflächen und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ebenfalls keine erheblichen Veränderungen verbunden. 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. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein klimaschonendes Baugebiet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch Ackerflächen geprägt und schließt direkt an den Ortsrand von Bispingen an. 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 nach Osten 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.

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 Baumaßnahmen 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 aa.) bis hh.) zum BauGB

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

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist nicht erforderlich.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Größe des Vorhabens 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 der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung können noch nicht getroffen werden. Die festgesetzte Nutzung als Wohnbauland und kleinflächig als eingeschränktes Gewerbegebiet und 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 noch nicht abzusehen. Im Rahmen der vorgesehenen Nutzung als Wohnbauland und kleinflächig als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit problematischen Abfällen zu rechnen.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist im Verfahrensverlauf anhand der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse näher zu betrachten. Die festgesetzte Nutzung als Wohnbauland und kleinflächig als eingeschränktes Gewerbegebiet und 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 nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) scheinen angesichts der geplanten emissionsarmen Nutzung als Wohnbauland und kleinflächig als eingeschränktes Gewerbegebiet und Mischgebiet 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

Zum Belang des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Baugebiet Gillenmoor“ vom 11.10.2022 ausgearbeitet, siehe Anlage 3.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Acker und Grünlandflächen im Plangebiet selbst keine Neststandorte nachgewiesen werden konnten. Die Brutstätten beschränken sich auf die Gehölze in den Randbereichen. Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet, das dem Kartenausschnitt in Abb. 1 des Fachbeitrags entspricht und damit deutlich über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, folgende Arten nachgewiesen: Feldlerche, Rauchschwalbe, Star. Für die genannten Arten folgt eine Art für Art-Betrachtung:

Feldlerche

Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Im unmittelbaren Plangebiet konnten keine Feldlerchen beobachtet werden, jedoch in der angrenzenden Feldflur.

Somit ist zumindest die Teilbetroffenheit eines Feldlerchenrevieres zu bilanzieren.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Empfohlen wird die Schaffung von 0,4 ha geeigneter Habitate je betroffenem Revierpaar; vergl. LINDEMANN (2012). In der Gesamtsumme ergeben sich damit für das Plangebiet 0,4 ha CEF-Maßnahmenfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um die gutachterliche Einschätzung handelt und die Kompensationsanforderungen der zuständigen Naturschutzbehörden der einzelnen Landkreise im Umfeld teilweise erheblich voneinander abweichen; für den Heidekreis siehe UNB-HEIDEKREIS (2021).

Der Gutachter empfiehlt sich selbst begrünende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden; vergl. NLWKN (2011).

Der Zeitraum bis zur Maßnahme-Wirksamkeit wird als kurz eingestuft, da die Feldlerche in der Lage ist flexibel, auf wechselnde Fruchtfolgen zu reagieren. Die beschriebenen Kompensationshabitate verringern die für den Bruterfolg erforderliche Reviergröße erheblich gegenüber Revieren auf intensiv genutzten Ackerflächen. Daher weist KREUZIGER (2012) darauf hin, dass die Maßnahmen selbst auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen, die bereits durch die Feldlerche besetzt waren, den gewünschten Effekt der Kompensation erfüllen.

Als Suchraum für die CEF-Maßnahme wird ein Umfeld von maximal 2 km Entfernung vom Plangebiet empfohlen. Ein Mindestabstand von 80 m zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen sollte dabei eingehalten werden.

Rauchschwalbe

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Es konnte einmalig eine Rauchschwalbe über dem Plangebiet jagend festgestellt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Star

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). Auf den Ackerflächen im Plangebiet sowie den Grünlandflächen am Westrand konnten vereinzelt Stare bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Futtertragende Stare konnten beim Einflug in das südlich angrenzende Waldgebiet und das nördlich gelegene Siedlungsgebiet beobachtet werden. Die Umsetzung der für die Feldlerche vorgeschlagenen Maßnahmen (0,4 ha Brachestreifen) ist aus Sicht des Gutachters geeignet, den Habitatverlust des Stars zu kompensieren.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt.

Die Gehölzränder im Norden und Süden (insbesondere die Alteichen) können als wertgebende Leitstrukturen und Nahrungshabitate eingestuft werden. Specht- und größere Naturhöhlen konnten zwar nicht entdeckt werden, allerdings können geeignete Fledermausquartiere hinter abgeplatzter Borke der Alteichen auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Gehölzbestände, insbesondere die Alteichen sollten daher erhalten werden und ein ausreichender Abstand zur Bebauung sichergestellt sein.

Der Abstand sollte mindestens der Fallhöhe der vorhandenen Bäume entsprechen; bei einer Unterschreitung wären regelmäßige Baumkontrollen und Eingriffe in den Altbaumbestand vorprogrammiert. Sollten Eingriffe in die Gehölzbestände erfolgen, wären CEF-Maßnahmen im Rahmen von Nachpflanzungen und Fledermauskästen zu bilanzieren und umzusetzen.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.¹¹ Besonderes Augenmerk ist auf eine Fällung von Bäumen im Bereich der künftigen Einmündung Planstraße / Gillenmoor zu legen: Hier muss rechtzeitig vor Fällung eine konkrete Nachkontrolle der tatsächlich betroffenen Bäume erfolgen.

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

Durch die Festsetzung von Höhenbegrenzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude insbesondere in Richtung Osten zur freien Landschaft begrenzt. In diesem Sinne ist dort auch eine umfangreiche Randeingrünung vorgesehen.

Gegenüber den Waldrändern im Süden werden hinreichende Abstände eingehalten.

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 möglichst weitgehende Versickerung vor Ort gewährleistet.

7.9 Bilanzierung

Abgesehen von der ca. 2.600 m² großen Südwestecke stellt sich das Plangebiet als Acker dar. Grundlage der folgenden Ermittlung ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf.

Daraus ergibt sich als tabellarischer Ansatz (Verkehrsflächen inkl. Gillenmoor):

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

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche m ²	WE	Wert	Biotop	Fläche m ²	WE	Wert
AS (Acker)	46.700	1	46.700	WA (GRZ 0,35 + Überschreitung für Nebenanlagen = 24.470 m ² x 0,525)	12.847	0	0
GIT (Intensivgrün- land)	2.600	2	5.200	WA (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen = 6.400 m ² x 0,6)	3.840	0	0
X (Verkehrsfläche Gillenmoor)	1.850	0	0	MI (GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen)	2.448	0	0

¹¹ Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Baugebiet Gillenmoor“ vom 11.10.2022

versiegelt 50% = 3.700 m ² x 0,5				= 4.080 m ² x 0,6)			
TF (Verkehrsfläche Gillenmoor) unversiegelt 50% = 3.700 m ² x 0,5	1.850	1	1.850	GE / GEE (GRZ 0,8 = 5.742 m ² x 0,8)	4.594	0	0
				GRE (Randstrei- fen Wald)	1.200	2	2.400
				HSE (Pflanzun- gen in WA)	1.100	3	3.300
				X (Verkehrsflächen) versiegelt 80% = 11.000 m ² x 0,8	8.800	0	0
				TF (Verkehrsflächen) unversiegelt 20% = 11.000 m ² x 0,2	2.200	1	2.200
				GRA, PH (Restfläche: Gar- ten- und Rasen)	15.971	1	15.971
				Baumpflanzun- gen privat und im Straßenraum; Ansatz 50 Stck a 10 m ²	(500)	2	1.000
Gesamt	53.000		53.750 WE	Gesamt, rd.	53.000		24.871 WE
Bestand - Planung = 53.750 – 24.871 = 28.880 Werteeinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsdefizit von knapp 29.000 Werteeinheiten zu kalkulieren.

Zu berücksichtigen ist zudem der Abgang von 6 Bäumen im Bereich Einmündung Planstraße / Gillenmoor. Insgesamt betrachtet die Gemeinde Bispingen diese verkehrlichen Ausbaumaßnahmen als insoweit kompensiert, dass im Verkehrsraum des Plangebietes eine erhebliche Anzahl an Einzelbäumen gepflanzt werden, ebenso auf den privaten Grundstücken, die in Hinblick auf das Ortsbild sowie als Lebensraum für die (Avi-)Fauna hinreichend Ersatz darstellen.

7.10 Kompensation

Hinsichtlich der Kompensation ist zu unterscheiden zwischen gebietsinternen Maßnahmen und Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Hinsichtlich der gebietsinternen Maßnahmen ist zu unterscheiden zwischen Maßnahmen auf Privatgelände (sprich den Baugrundstücken) und Maßnahmen im öffentlichen Raum (durchgeführt von der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger).

Im Einzelnen:

Maßnahmen auf privaten Grundstücken:

Am Südostrand erfolgt eine Bepflanzung eines festgesetzten Pflanzstreifens auf 8 m Breite. Ebenso im Übergangsbereich WA / GEE im Nordosten des Plangebietes auf 7,5 m Breite. Diese Breiten sind hinreichend, um eine drei- bis vierreihige Bepflanzung vorzunehmen.

Damit kann eine wirksame Abschirmung des Plangebietes gegenüber der freien Landschaft bzw. gegenüber dem Gewerbe erzielt werden.

Auf jedem Grundstück – unabhängig von der Größe – ist als Beitrag zur Artenvielfalt ein standortheimischer Baum zu pflanzen. Dies kann auch ein Obstbaum sein.

Maßnahmen auf öff. Flächen

Innerhalb des Straßenraums werden Bäume gesetzt, um diesen aufzulockern und das Ortsbild zu fördern. Es ist eine Mindestanzahl von 20 vorgesehen.

Weiterhin sind im Straßenraum Grünflächen vorgesehen, hier Abstandsgrün und Verkehrsgrün (Mulden), die hinsichtlich ihrer Ausprägung keine besondere kompensatorische Wirkung haben und daher auch diesbezüglich nicht besonders beauftragt sind.

Externe Maßnahmen

Um die Anforderungen an die Kompensation vollständig zu erfüllen, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (externe Maßnahmen) zu suchen und vertraglich abzusichern. Vorgesehen ist die Inanspruchnahme von verfügbaren Flächen aus einem gemeindlichen Flächenpool:

- Kompensationspool Bockelmann, Flurstück 24/3, Flur 11, Gemarkung Haverbeck, u.a. zum Nachweis der CEF-Maßnahme für die Feldlerche.

Von dieser Fläche wurden bereits 43.945 m² mit bilanziell 131.835 Wertpunkte – siehe folgende Abbildung – für den Bebauungsplan Nr. 153 (Bereich Horstfeld) beansprucht.

Für die nunmehr, s.o., erforderlichen knapp 29.000 Wertpunkten bedarf es der Inanspruchnahme von knapp 10.000 m² Fläche. Dieser Flächenumfang ist dort problemlos verfügbar.

In Hinblick auf den Artenschutz ergibt sich aus den gutachterlichen Bewertungen der Teilverlust eines Feldlerchen-Reviere. Dazu empfiehlt der Gutachter Brachestreifen in einer Größe von mind. 0,4 ha. Gemäß des sog. „Feldlerchenpapiers“ der Unteren Naturschutzbehörde beträgt die Ersatzflächenanforderung 2 ha pro Revier.

Bereits im Zuge des B-Plans Nr. 153 müssen mit der genannten Poolfläche zwei Feldlerchen-Reviere kompensiert werden, sprich – gemäß „Feldlerchenpapier“ auf 4 ha. Dies ist mit der o.g. Flächenanrechnung von 43.945 m² möglich, vielmehr bleiben knapp 4.000 m² übrig.

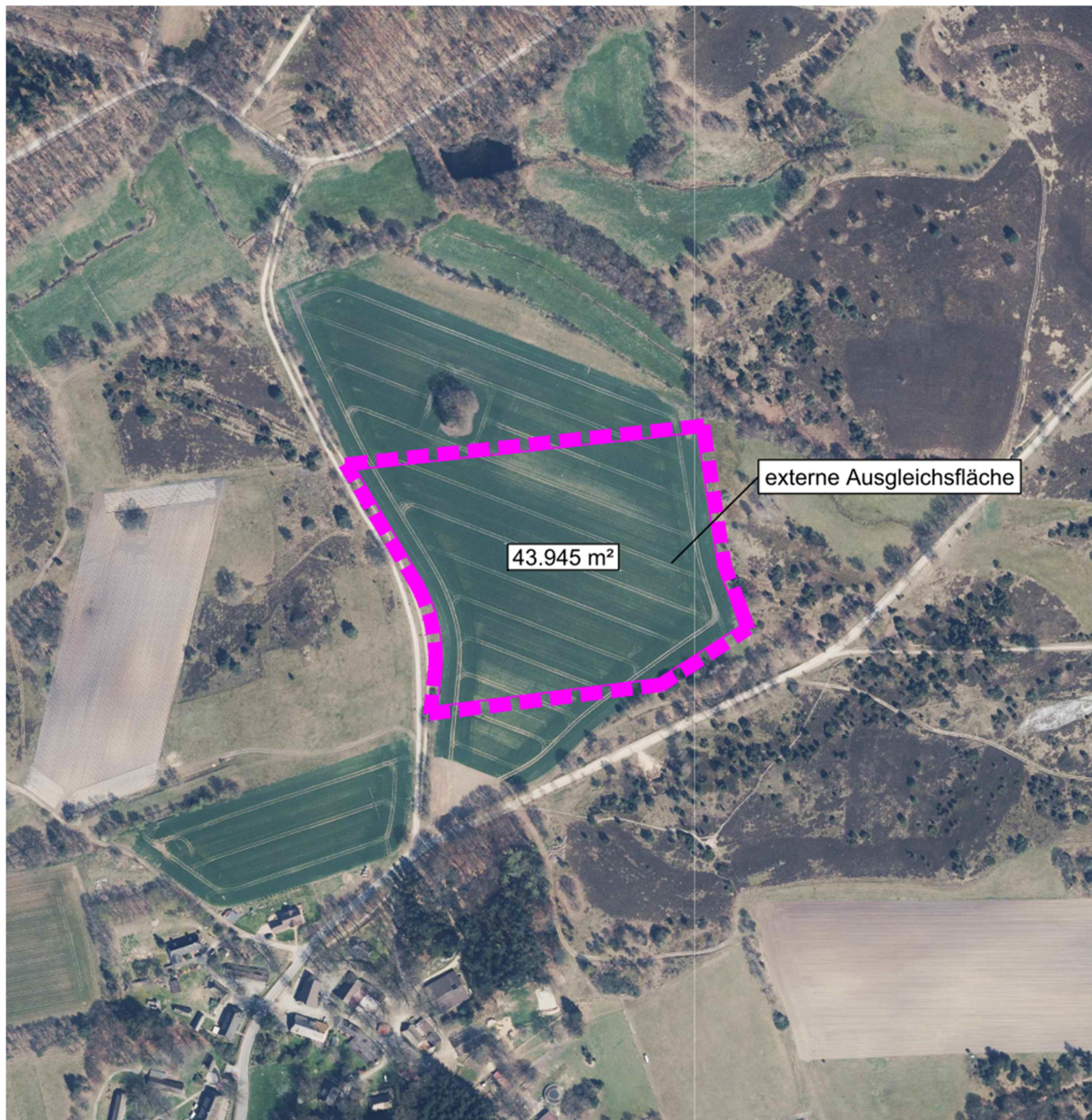
Unter Bezug auf die noch bilanziell erforderlichen ca. 9.700 m² ergibt sich damit eine anrechenbare Revierfläche, die etwa 3x so groß ist wie die gutachterliche Empfehlung – hinter dem „Feldlerchenpapier“ dennoch etwa zu 30% zurück bleibt. Im vorliegenden Fall hält die Gemeinde dies für vertretbar, da der am Eingriffsort festgestellte Mittelpunkt des Feldlerchenreviers, siehe Abb. 6 des Gutachtens, tatsächlich deutlich, ca. 100 m, außerhalb des Plangebietes liegt und die Betroffenheit insofern wenn überhaupt nur randlagig gegeben ist.

Die Gemeinde folgt insofern dem Gutachter mit seiner Einschätzung eines Teilverlustes, der daher mit einem geringeren Flächenansatz als 2 ha ausgeglichen werden kann.

Die Fläche Oberhaverbeck liegt ca. 8 km vom Eingriffsort entfernt und überschreitet damit die Empfehlung des Gutachters deutlich. Die Gemeinde sieht trotzdem einen räumlich-funktionalen Zusammenhang in dem Sinne, dass die Feldlerche im Gemeindegebiet noch relativ stark verbreitet ist und somit gleichsam eine Verdrängung von Revierflächen stattfindet bis hin zu einer Inanspruchnahme der vorstehenden Fläche. Die Gemeinde unterstellt, dass

somit insgesamt eine Kompensation hinsichtlich der Lebensraumpotentiale für die Feldlerche im Gemeindegebiet erfolgt.

Abbildung 12: Externe Kompensationsfläche in Oberhaverbeck (ohne Maßstab)



7.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Wohnbaulandentwicklungskonzept der Gemeinde Bispingen hatte den Kernort Bispingen untersucht und zwei größere potentielle Neubaugebiete identifiziert, die dann in Bau-recht überführt wurden: Flächen 1 und 2, siehe folgender Ausschnitt aus dem Wohnbauland-entwicklungskonzept.

Die ortsinternen Freiflächen der Luheniederung standen (und stehen) nicht zur Verfügung. Eine weitere Entwicklung nach außen, etwa eine Fortsetzung des Baugebietes Mottloh (Bild-rand unten rechts), war städtebaulich unerwünscht und sollte bis auf weiteres unterbleiben.

Aufgrund der Nähe zum Ortskern favorisierte die Gemeinde daher die Flächen 1, Soltauer Straße, und 2, Allermoor. Die in der Abbildung mit Kennzeichnung Nr. 6 versehene Fläche Gillenmoor wurde hinten angestellt als Fläche mit längerfristiger Entwicklungsoption, weil bereits die Flächen 1 und 2 den Bedarf zunächst hinreichend abdeckten und diese seinerzeit zeitnah und problemlos verfügbar waren. Fläche 5 an der Töpinger Straße wurde ebenfalls zunächst nicht weiter verfolgt, zumal dort aufgrund der besonderen Lagebedingungen auch keine intensivere, größerer Nachfrage entsprechende Bebauung möglich wäre.

Das hier vorliegende Plangebiet fügt sich städtebaulich arrondierend an die Ortslage an. Neben den gewerblichen Lärmimmissionen angrenzender Betriebe, die jedoch ausweislich aktuell vorliegender lärmtechnischer Voruntersuchungen handhabbar erscheinen, sind keine erheblichen Planungserschwernisse erkennbar.

Ähnlich geeignete, vergleichbar große Wohnbau-Entwicklungsflächen waren im Kernort bzw. dessen Umfeld nicht vorhanden.

7.12 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen, insbesondere in Bezug auf die fachgutachterlichen Erhebungen und Bewertungen, erfolgte gemäß aktueller, anzuwendender Regelwerke und Vorgaben.

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

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben. Zur Entwurfsfassung wurde der Planung ein aktualisiertes Schallgutachten beigelegt.

7.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bispingen und umfasst überwiegend Ackerflächen. Die Erschließung erfolgt von Norden über die unmittelbar angrenzende Gemeindestraße Gillenmoor. Im Westen grenzt Wohnbebauung an, im Norden und Nordwesten Gewerbe.

Ziele der Planung:

Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu einem Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet entwickelt werden. Somit kann der anhaltende Bedarf nach Wohnbauland im Grundzentrum Bispingen gedeckt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) und CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht berührt.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch wird zur Entwurfsfassung ein aktualisiertes Schallgutachten ausgearbeitet. Ausweislich der bisher vorliegenden Daten kann das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung hinreichender Abstände realisiert werden.

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

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als nicht nachhaltig anzusehen: Gemäß vorliegendem Bodengutachten und darauf basierender Entwässerungskonzeption kann das Oberflächenwasser örtlich versickert werden.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild, hier vor allem die Ostkante betreffend, werden über Regelungen zu Höhenentwicklung, örtliche Bauvorschriften sowie vor allem eine umfangreiche Eingrünung gemindert.

Kompensation des Eingriffs:

Verbindliche Aussagen zur Kompensation erfolgen zur Entwurfsfassung.

Planungsalternativen:

Ähnlich gut geeignete und vergleichbar große Neubaugebietsflächen stehen in Bispingen erkennbar nicht zur Verfügung.

7.14 Quellenangaben

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017).
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bispingen.
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2024.
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024.
- Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Baugebiet Gillenmoor“, Stand 11.10.2022.
- Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Hannover: „Entwicklung eines Wohngebietes im Südosten von Gillenmoor in der Gemeinde Bispingen“, Stand 05.05.2022.
- DEKRA Automobil GmbH: „Prognose von Schallimmissionen“, 09.12.2024.

Teil B:

8 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung
(zur *Endfassung*)

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 168 „Am Gillenmoor“ in Bispingen 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, Febr. 2025