



**Gemeinde Lindwedel  
Landkreis Heidekreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19  
"Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope"**

**mit örtlicher Bauvorschrift  
über Gestaltung**

**BEGRÜNDUNG**


Redaktioneller Hinweis:  
Änderungen / Ergänzungen gegenüber  
dem Entwurf sind *kursiv markiert*.

**Satzungsbeschluss, § 10 BauGB**

**Stand: 09.10.2019**

---

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

<b><u>INHALTSVERZEICHNIS</u></b>	<b><u>Seite</u></b>
<b><u>Teil A:</u></b>	<b>4</b>
<b>1 Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>2 Einleitung</b>	<b>4</b>
2.1 Verfahren	5
2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung	5
2.3 Konzeptplanung	6
<b>3 Übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.2 Raumordnerische Vorgaben	9
3.3 Belange benachbarter Gemeinden	10
3.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	10
3.5 Standortwahl / Alternativstandorte	11
<b>4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen</b>	<b>12</b>
4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	12
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Örtliche Bauvorschriften	16
4.4 Immissionsschutz	16
4.5 Verkehrserschließung	17
4.6 Ver- und Entsorgung	18
4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz	19
<b>5 Städtebauliche Werte</b>	<b>20</b>
<b><u>Teil B: VEP / Durchführungsvertrag</u></b>	<b>21</b>
<b>6 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)</b>	<b>21</b>
<b>7 Durchführungsvertrag</b>	<b>22</b>
<b><u>Teil C:</u></b>	<b>23</b>
<b>1 Umweltbericht</b>	<b>23</b>
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	23
1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	23
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	24
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	25
1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB	29
1.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung	31
1.8 Bilanzierung	32

1.9	Kompensation	33
1.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)	33
1.11	Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten	33
1.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	34
1.13	Quellenangaben:	35
<b>Teil C:</b>		<b>36</b>
<b>2</b>	<b>Abwägung und Beschlussfassung</b>	<b>36</b>

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Abbildung 1: Lageplan Hallenerweiterung im Plangebiet (Architekturbüro Burkhard Sander, Januar 2019).....	7
Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich, Plangebiet markiert) .....	8
Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert).....	12
Abbildung 4: Blick auf die geplante Erweiterungsfläche.....	13
Abbildung 5: LSG H 00028 „Warmeloher Heide“ der Region Hannover in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert) .....	24

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) .....	19
Tabelle 2: Bilanzierung des Eingriffsraumes gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) .....	32

### **Anlagen**

- Anlage 1: DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen,  
14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02
- Anlage 2: TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover:  
Gutachterliche Stellungnahme über Geruchsemissionen und Anlagenerweiterung  
der Goetze GmbH in Lindwedel, Ortsteil Hope, 14.03.2019
- Anlage 3: Prüflabor Morbach, Lindwedel Goetze GmbH, Walsrode vom 13.02.2019

## Teil A:

### **1 Rechtsgrundlagen**

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

### **2 Einleitung**

Die baulichen Anlagen des im Plangebiet bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs sowie ein südlich angrenzendes Wohnhaus mit Lagermöglichkeiten liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Für die gewerbliche Nutzung als Karosserie & Lackierbetrieb bestehen umfängliche Baugenehmigungen (Lackierkabine etc.). Im Zuge der Planung sollen dem ortsansässigen Betrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden.

Vom Architekturbüro Burkhard Sander (Herne) wurde ein Lageplan ausgearbeitet, der die aktuellen Erweiterungsplanungen des Lackierbetriebes beinhaltet. Demnach soll eine Hallenerweiterung an die bestehenden Gebäude auf der nordöstlich angrenzenden Zierrasenfläche / Freifläche / Hoffläche erstellt werden. Die Bestandsgebäude bleiben in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Diese werden lediglich intern umstrukturiert.

Für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren betrachtet die Gemeinde eine Durchführung nach § 12 BauGB mit Vorhabenbezug als geboten, weil a) die Planung einem konkreten, standortansässigem Vorhaben dient und auch keinerlei andere gewerbliche Nutzungen dort vorgesehen sind und auch nicht langfristig vorgesehen sein sollen und weil b) die beengten örtlichen Rahmenbedingungen bzw. die standörtlichen Auswirkungen (Lärm) über einen konkreten Ansiedlungsvorschlag besser berücksichtigt werden können.

Demgemäß wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet, der den Stand der Vorhabenplanung abbildet – siehe dazu näher Teil B dieser Begründung. Dabei ist ausschließlich der eigentliche Karosserie & Lackierbetrieb Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), da nur für diese konkreten Planungen vorliegen. Das südlich gelegene Gebäude ist nicht unmittelbar dem Betrieb zugeordnet und es werden dort Lagernutzungen und Wohnnutzung durchgeführt, jedoch keine typischen Nutzungen eines Karosserie & Lackierbetriebs. Dieser südliche Teil ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden das Plangebietes selbst, sowie die direkt umgebenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Straße „Am Bahnhof“ wird als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Im Straßenverlauf wird eine „Abwasserdruckleitung“ dargestellt. Die Bahnstrecke wird als „Bahnanlage“ dargestellt.

Nördlich, westlich und südlich setzt sich der planungsrechtliche Außenbereich weiter fort. Östlich setzen sich Flächen für Wald weiter fort.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der parallel in Bearbeitung befindlichen 37. Änderung des FNP der Samtgemeinde Schwarmstedt als gewerbliche Baufläche dargestellt.

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

## 2.1 Verfahren

Die Gemeinde Lindwedel hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB entschieden, weil das hier geplante Baukonzept hinsichtlich seiner Auswirkungen und mit Blick auf die Immissionssituation konkreter Regelungen bedarf, die über den in sonstigen Bebauungsplänen festgesetzten Festsetzungsrahmen auf Basis von § 9 BauGB hinausgehen, und mit dem Vorhabenträger somit im Durchführungsvertrag verbindliche Regelungen auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und der Vorhabenbeschreibung getroffen werden können. Gegenstand der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sein:

- Festsetzungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- Präambel und Verfahrensvermerke.
- VEP,
- exemplarische Ansicht(en),
- Vorhabenbeschreibung.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hier handelt es sich um eine mischgebietstypische Nutzung, bei der eine Beschreibung durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht notwendig ist.

## 2.2 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 Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeit für einen ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb am bestehenden Betriebsstandort,
- Sinnvolle Neuordnung und Organisation des bestehenden Betriebsstandortes,
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Lindwedel,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Vermeidung von Beeinträchtigungen schutzwürdiger Wohnnutzungen durch den Gewerbelärm,
- Eingliederung der Anlagen in Natur und Landschaft durch eine wirksame Eingrünung.

### Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

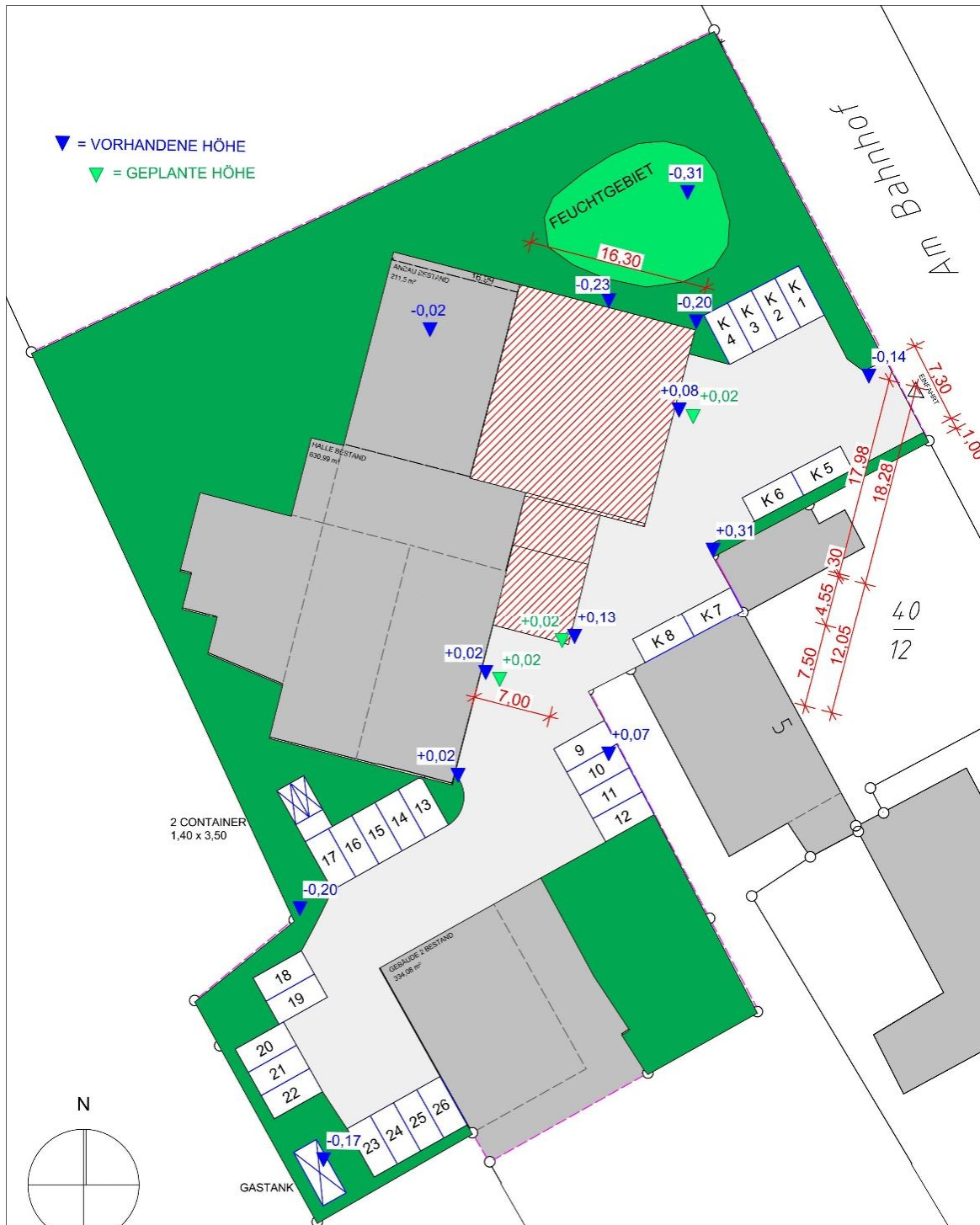
- Inanspruchnahme einer kleinflächigen Außenbereichsfläche (Zierrasenfläche / Freifläche) in direktem Anschluss an die vorhandenen Nutzungen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

## **2.3 Konzeptplanung**

Für die Planung liegt ein Lageplan vom Architekturbüro Burkhard Sander, siehe Abb. 1, vor. Demnach soll durch einen Hallenanbau / Hallenanbau eine notwendige Erweiterung des Betriebes erfolgen. Intern soll eine Neuordnung und Neuorganisation der Betriebsabläufe erfolgen. Somit kann die Grundlage für ein wirtschaftliches Fortbestehen des Betriebes in Zukunft geschaffen werden.

Der Anbau soll im Bereich der Zierrasenflächen / Freifläche / Pflasterfläche an der Straße „Am Bahnhof“ entstehen.

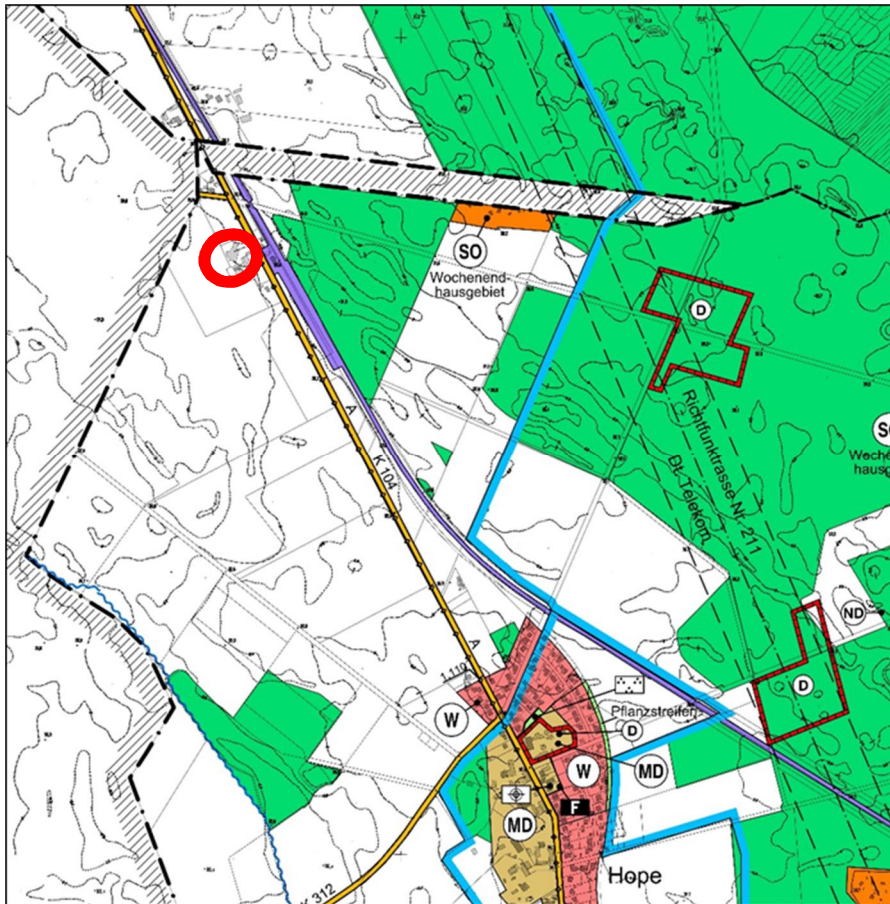
Abbildung 1: Lageplan Hallenerweiterung im Plangebiet (Architekturbüro Burkhard Sander, Januar 2019)



## 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)



Die baulichen Anlagen des im Plangebiet bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die derzeitige Nutzung liegen umfangreiche Baugenehmigungen vor (Lackierkabine etc.).

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden das Plangebietes selbst, sowie die direkt umgebenen Flächen als Außenbereich dargestellt (Flächen für die Landwirtschaft). Die Straße „Am Bahnhof“ wird als „sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Im Straßenverlauf wird eine „Abwasserdruckleitung“ dargestellt. Die Bahnstrecke wird als „Bahnanlage“ dargestellt.

Nördlich, westlich und südlich setzt sich der planungsrechtliche Außenbereich weiter fort. Östlich setzen sich Flächen für Wald weiter fort.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der parallel in Bearbeitung befindlichen 37. Änderung des FNP der Samtgemeinde Schwarmstedt als gewerbliche Baufläche dargestellt.



## 3.2 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

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

Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2017) sollen die ländlichen Regionen, wozu Lindwedel (Hope) zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da sie die langfristige Standortsicherung eines örtlichen Betriebes zum Ziel hat.

Die Planung entspricht ebenfalls den Zielsetzungen des LROP 2017 in Abschnitt 1.1.1 05, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Weitere besondere Darstellungen sind für den Änderungsbereich dem LROP 2017 nicht zu entnehmen. Die nordöstlich verlaufende Bahnstrecke wird als „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ dargestellt.

Seitens des RROP 2015 wird das Plangebiet selbst mit folgender Ausweisung belegt:

- Vorbehaltsgebiet Erholung
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

### Hierzu ist festzuhalten:

Die Ausweisung des „Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“ und des „Vorbehaltsgebietes Erholung“ wird durch die vorliegende Planung insgesamt nur sehr kleinflächig in Anspruch genommen. Darüber hinaus handelt es sich auch zum Teil um eine Bestandssicherung, mit einer kleinflächigen Erweiterung. Die Standortsicherung des Betriebes und die Sicherung des Bestandes bewertet die Samtgemeinde hier vorrangig. Erhebliche Einschränkungen der Schutzziele der Vorbehaltsgebiete sind daher nicht zu erwarten.

Keiner weitergehenden Regelungen bedarf es zum Belang Einzelhandel, der als Gewerbe aller Art grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig wäre, solange er unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit bleibt. Das LROP 2017 wie auch der Entwurf RROP 2015 definieren ausführlich die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen im Bereich von großflächigen Einzelhandelsprojekten zu berücksichtigen sind und die in der Folge oftmals auch zu Regelungen in Bebauungsplänen führen (in Gewerbegebieten ist dabei insb. das Problem der Agglomeration anzusprechen). Der Entwurf des RROP 2015 empfiehlt dementsprechend, in Bebauungsplänen Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit generell in GE- und GI-Gebieten auszuschließen. Dem folgt die Gemeinde Lindwedel: Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet generell unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

### **3.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB. Die Sonderbaufläche S8-Esperke mit der Zweckbestimmung „Konzentrationsfläche für Windenergienutzung“ der Stadt Neustadt am Rübenberge befindet sich in rd. 600 m Entfernung. Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

### **3.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen**

#### Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.<sup>1</sup>

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

#### Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Die Planungsfläche befindet sich im Randbereich einer Salzstockhochlage mit wasserlöslichen Gesteinen im Untergrund (Zechensteinsalz mit Gipschut). Neben weitspannigen Senkungen infolge flächenhafter Auslaugungen des löslichen Salzes, sind im Gebiet durch Verkarstung des über dem Salz lagernden Gipschutes die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der näheren Umgebung bis 1,5 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Risiko (Gefährdungskategorie 3 Gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ 305.4 – 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist. Die Gebäudekonstruktionen sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalls nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

In der Umgebung befindet sich das alte Bahnhofsgebäude, welches unter Denkmalschutz steht. Durch die Festsetzung von ÖBVs wird dieser Umgebungsnutzung Rechnung getragen.

<sup>1</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

### Kampfmittel

Gemäß dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmittel – jedoch kann für das Satzungsgebiet auch keine Kampfmittelfreigabe erteilt werden. Das bedeutet, dass der Kampfmittelbeseitigungsdienst keine konkreten Kenntnisse über die örtliche Situation hat. Aus Sicht der Gemeinde Lindwedel besteht, aufgrund der örtlichen Situation und Inanspruchnahme von bereits genutzter Siedlungsfläche, kein Anlass, eine Kampfmittelerforschung vorzunehmen. Jedoch weist die Gemeinde hiermit ausdrücklich darauf hin, dass Grabungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle sowie das Ordnungsamt oder das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung in die Wege geleitet werden kann.

### **3.5 Standortwahl / Alternativstandorte**

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

Die vollständige Betriebsverlagerung des Lackierbetriebes, etwa nach Lindwedel in das Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“ oder nach Buchholz (Aller) in das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, mag zwar aus lärmtechnischer und städtebaulicher Sicht wünschenswert sein, jedoch verkennt eine derartige Forderung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Kleinbetriebes, wie er hier ansässig ist. Bereits die geplanten Erweiterungen am Standort stellen eine erhebliche Investition dar – eine Verdrängung des Betriebs nach außerhalb würde dessen Existenz gefährden. Daher sieht die Gemeinde Lindwedel die örtliche Erweiterung, sprich die hier vorliegende Bauleitplanung, als erforderlich an, auch und vor allem, da – wie in diesem Verfahren nachweisbar – die städtebauliche wie auch lärmtechnische Integration in die Umgebung gelingt.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln, jedoch scheinen die im Lageplan, siehe Abschnitt 2.3, abgebildeten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Betriebsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, direkt an das Betriebsgelände angrenzender Bereich (Zierrassenfläche / Freifläche) des Außenbereichs durch die Erweiterung in Anspruch genommen.

## 4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

### 4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,5 ha und liegt im Bereich des Ortsteiles Bahnhof Hope der Gemeinde Lindwedel und umfasst den Betriebsstandort und geplante Erweiterungsfläche eines ansässigen Karosserie & Lackierbetriebes.

Die Zufahrt zu dem Betrieb erfolgt von Osten von der Straße „Am Bahnhof“. Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt von weiteren gewerblichen Nutzungen (Heidelbeerplantage, Heidebäcker) und Wohnnutzungen. Südlich und westliche setzen sich Ackerflächen weiter fort.

Abbildung 3: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)<sup>2</sup>



Folgendes Bild gibt einen Eindruck von der geplanten Erweiterungsfläche im Plangebiet:

<sup>2</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Abbildung 4: Blick auf die geplante Erweiterungsfläche<sup>3</sup>



## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf die Festsetzungen des Gewerbegebietes.

#### **Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO:**

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vergnügensstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfallbetriebe“ bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Zur Begründung: Die Festsetzungen zum Nutzungskatalog sollen dem bereits ansässigen Betrieb eine zukünftige gewerbliche Nutzung an dem etablierten Standort ermöglichen. Es

<sup>3</sup> Quelle: Eigene Bilder

soll eine, der Umgebungsnutzung angepasste, gewerbliche Nutzung der Gebäude ermöglicht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf die Festsetzungen des Gewerbegebietes.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, allgemein zulässig. Somit wird eine gewerbliche Nutzung, planungsrechtlich zulässig.

Insgesamt sollen im Plangebiet besonders emissionsintensive Betriebe ausgeschlossen werden, und zwar nicht nur in Bezug auf deren Lärmverhalten (was bereits durch die lärmtechnischen Regelungen erreicht wird), sondern auch in Bezug auf sonstige Emissionen (Gerüche, Stäube etc.). Daher werden so genannte „Störfallbetriebe“ (Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG der Abstandsklasse I – IV des Leitfadens „Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und der schutzbedürftigen Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit.) ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe, siehe vorne Ausführungen zur Raumordnung, im Plangebiet unzulässig, da für den Einzelhandel zudem anderweitige, zentralere bzw. bereits entsprechend eingeführte Flächen in der Gemeinde Lindwedel im zur Verfügung stehen.

Gleiches gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Darüber hinaus entsprechen Tankstellen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen für den Standort. Nicht betroffen davon sind etwaige „Betriebstankstellen“, die als Nebenanlagen weiterhin genehmigungsfähig bleiben.

Generell ausgeschlossen werden ebenfalls Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, welche städtebaulich zu den Gewerbebetrieben (nicht zu Vergnügungsstätten) gezählt werden, da verhindert werden soll, dass im Gebiet milieuartige Strukturen auftreten. Gleiches gilt für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der südliche Teil des Plangebietes wird aufgrund seiner Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

### **Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO**

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zur Begründung: Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes befindet sich ein Gebäude, welches zum Teil zu Wohnzwecken genutzt wird und zum Teil zu Lagerzwecken des Lackierbetriebes. Dieser Nutzungsdurchmischung wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes Rechnung getragen. In diesem Bereich sind mischgebietstypische Nutzungen, wie Schank- und Speisewirtschaften oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ferner sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne § 4 (3) BauNVO zulässig, was mit der Bestandsnutzung korrespondiert. Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen wegen ihres Flächenanspruchs bzw. ihres zu erwartenden Zielverkehrsaufkommens, ebenso wie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Generell ausgeschlossen werden ebenfalls Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, welche städtebaulich zu den Gewerbebetrieben (nicht zu Vergnügungsstätten) gezählt werden, da verhindert werden soll, dass im Gebiet milieuartige Strukturen auftreten.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Gewerbegebiet:**

###### Versiegelung

Es wird für das Plangebiet im Bereich des GE-Gebietes eine GRZ von 0,8 + 50 % Überschreitung für Nebenanlagen festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf die geplanten und bestehenden Nutzungen erreicht.

###### Höhenentwicklung

Die maximale Gebäudehöhe wird im Bereich des GE-Gebiets auf 42,50 m ü. N.N. festgelegt (8,00 m über vorhandenem Gelände). Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile (Lichtschächte, Lüftungsanlagen etc.) mit Grundflächen bis max. 20 m<sup>2</sup> bis zu 3,0 m überschritten werden.

###### Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich zum einen an den vorhandenen baulichen Anlagen, sowie zum anderen an den geplanten baulichen Anlagen.

###### Bauweise

Für das GE- Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

##### **Mischgebiet:**

###### Versiegelung

Es wird für das Plangebiet im Bereich des MI-Gebietes eine GRZ von 0,4+ 50 % Überschreitung für Nebenanlagen festgesetzt. Damit wird der Bestandsnutzung Rechnung getragen.

###### Höhenentwicklung

Die maximale Höhenentwicklung im Mischgebiet (MI) wird auf I Vollgeschoss begrenzt.

###### Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich zum einen an den vorhandenen baulichen Anlagen.

## Bauweise

Für das MI- Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Regelungen zu Werbeanlagen, da insbesondere diese oftmals besonders negative Auswirkungen auf die Umgebung haben, auch und gerade in Gewerbegebieten. Zielsetzung der Vorgaben ist es, die Auswirkungen der Werbeanlagen auf die Umgebung zu minimieren, gleichzeitig jedoch angesichts der geplanten Nutzungen ein notwendiges Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Es wird geregelt:

- Hinweisschilder und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als unbeleuchtete, selbstleuchtende oder angestrahlte Anlagen zulässig. Wechselwerbung und Wechsellicht als Beleuchtung sind nicht zulässig.
- Als Beleuchtung sind ausschließlich geschlossene Natriumdampf-Hochdrucklampen, Spektralbereich von 570 bis 630 nm, oder vergleichbar insektenfreundliche Lampen zulässig. Alternativ sind LEDs zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überragen.
- Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

Wechselndes und bewegtes Licht führt in besonderem Maße zu Aufmerksamkeit bzw. Ablenkung unter dem Gesichtspunkt der Einfügung in die Umgebung und des empfindlichen Ortsbildes. Durch die Vorgabe von insektenfreundlichen Lampen wird ein unerlässlicher Beitrag zum Artenschutz (Insekten) geleistet.

### **4.4 Immissionsschutz**

#### Geräuschemissionen:

Von der DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Niederlassung Hamburg wurde unter der Projektnummer 551225745-B02 eine Schallimmissionsprognose ausgearbeitet. Als Ergebnis kann Folgendes festgehalten werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel erfolgte auf Grundlage der TA-Lärm und Anhand von ermittelten Emissionsansätzen.

Als Ergebnis der Schallimmissionsprognose für die Betriebserweiterung der Autolackiererei ist festzuhalten, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von  $IRW = 60 \text{ dB(A)}$  (= Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1) um mind. 1 dB (A) unterschritten wird. Maßgebliche Geräuschquellen stellen die als durchgehend geöffnet berücksichtigten Hallentore dar.

Da im neuen Hallenbau geräuschintensive Tätigkeiten ausgeführt werden ist vorsorglich zur Schallreduzierung zu empfehlen, dass bei Einsatz von Winkelschleifern und vergleichbar geräuschintensiven Tätigkeiten die Tore sowie Fenster an der Ostfassade des neuen Hallenbaus geschlossen bleiben. Hierzu wurde ein entsprechender Allgemeiner Hinweis mit aufgenommen. Eventuelle Vorgaben dazu müssen auf Ebene des Bauantrags konkretisiert werden.



Durch diese Maßnahme zur Schallreduzierung kann der Immissionsrichtwert z. B. am Immissionsort IO 3 von 60 dB (A) um mehr als 6 dB (A) unterschritten, so dass die Geräusche im Sinne von 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant zu berücksichtigen sind.

Im Nachtzeitraum sollen keine Betriebsnutzungen stattfinden, so dass keine Beurteilung erforderlich ist.<sup>4</sup>

Die genauen Ausführungen und die zum Ansatz gebrachten Ermittlungsansätze sind der Anlage 1 zu entnehmen.

#### Geruchsimmissionen:

Im Zuge der Erarbeitung der Entwurfsfassung wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover eine gutachterliche Stellungnahme über Geruchsemissionen und Anlagenerweiterung der Goetze GmbH in Lindwedel, Ortsteil Hope, vom 14.03.2019 erstellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Geruchszusatzbelastung an keinem Immissionsort (umliegende Wohnhäuser und Gewerbebebauung der Bäckerei) den Wert von 2 % der Jahresstunden überschreitet und somit im Bereich des Irrelevanzkriteriums der GIRL liegt. Erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Nutzung können somit ausgeschlossen werden.

## **4.5 Verkehrserschließung**

### Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen erfolgt im Osten des Plangebietes an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“. Infolge der kleinflächigen Betriebserweiterung und Umstrukturierung der bestehenden Gebäude und Nutzungen ist nicht mit einem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen. Die angrenzende Straße stellt sich als ausreichend dimensioniert dar, die Verkehre aufzunehmen. Weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung sind nicht erkennbar.

### Plangebietsinterne Erschließung

Die Notwendigkeit für etwaige Regelungen zur internen Erschließung ist derzeit nicht erkennbar.

### Sichtdreieck

Innerhalb des Sichtdreieckes sind sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche oder sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen über 0,80 m Höhe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz > 3 m Höhe sowie Zaunanlagen, soweit sie hinsichtlich ihrer Lage und Ausführung die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigen.

<sup>4</sup> DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### **Regelungen für den Wasserhaushalt**

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen (GE- und MI- Gebiet) ist örtlich zu versickern. Zu diesem Zweck wird im Norden eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Es liegt ein Entwässerungskonzept vom Prüflabor Morbach, Walsrode vom 13.02.2019 vor (Anlage 3). Demnach ist eine örtliche Versickerung in einem Becken mit einem Mindestvolumen von 93,4 m<sup>3</sup> möglich. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

### **Löschwasser / Ver- und Entsorgung**

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Ein Brandschutzkonzept muss im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ausgearbeitet werden. Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Schwarmstedt.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes über die angrenzende Straße „Am Bahnhof“ ist problemlos möglich.

Das Plangebiet ist bereits an die bestehenden Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung angeschlossen.

## 4.7 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz

### Kompensation

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

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
<b>X (versiegelte Flächen GE-Gebiet)</b>	1.902	0	0	<b>GE</b> ( GRZ 0,8 = 3.296 m <sup>2</sup> x 0,8)	2.636	0	0
<b>Freiflächen</b>	1.590	1	1.590	<b>Freiflächen</b> (3.296 m <sup>2</sup> x 0,2)	659	1	659
<b>Private Grünfläche</b>	93	5	465	<b>darin: Pflanzflächen</b>	(325)	3	975
<b>X (versiegelte Flächen MI-Gebiet)</b>	591	0	0	<b>MI</b> ( GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen= 1.013 m <sup>2</sup> x 0,6)	608	0	0
<b>Freiflächen</b>	422	1	422	<b>Freiflächen</b> (1.013 m <sup>2</sup> x 0,4)	405	1	405
				<b>darin: Pflanzflächen</b>	(95)	3	285
<b>Verkehrsfläche</b>	584	0	0	<b>Verkehrsfläche</b>	584	0	0
				<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>	197	1	197
				<b>Private Grünfläche</b>	93	5	465
<b>Gesamt</b>	<b>5.182</b>		<b>2.477 WE</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5.182</b>		<b>2.986 WE</b>
<b>Planung – Bestand = 2.986 – 2.477 = 509 Werteinheiten</b>							

Durch die Planung ist, unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Eingrünungsmaßnahmen, mit einer positiven Bilanz von 509 Werteinheiten zu rechnen. Eine weitere Kompensation ist nicht erforderlich. Die Eingriffe können über die Maßnahmen (Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung) im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

### Pflanzungen

Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Baum-Strauch-Hecken / Einzelgehölze gemäß der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Somit kann in Richtung freie Landschaft eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes erreicht werden.

*Die im Plangebiet vorhandenen Obstgehölze werden zum Erhalt festgesetzt.*

### Maßnahmenfläche

Innerhalb der Festgesetzten Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das vorhandene Feuchtbiotop zu erhalten.

Dieses Feuchtbiotop dient als Kompensationsmaßnahme für vorherige Bautätigkeiten.

#### Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes ist anzuführen, dass sich die Erweiterungsflächen als intensiv genutzte Zierrasenflächen / bzw. Pflasterflächen darstellen. Diese grenzen zudem direkt an den Betrieb an. Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den Zierrasenflächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des Flächenzuschnitts und dem geringen Umfang des Plangebietes, ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der regionalen Populationen nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung und Bauzeitenregelung) sind im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Weitere Ausführungen zum Thema Grünordnung, Kompensation und Artenschutz enthält der Umweltbericht.

## 5 Städtebauliche Werte

Gewerbegebiet (GE)	0,32 ha	64 %
<i>darin: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>0,3 ha</i>	
Mischgebiet (MI)	0,1 ha	19 %
<i>darin: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>0,009 ha</i>	
Öffentliche Verkehrsfläche	0,05 ha	12 %
Flächen für Ver- und Entsorgung: Versickerungsmulden	0,02 ha	3 %
Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft	0,01 ha	2 %
<b>Summe Plangebiet, rd.</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>100 %</b>

## Teil B: VEP / Durchführungsvertrag

### **6 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der Vorhabenträger beauftragte das Architekturbüro Burkhard Sander (Herne), mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Diese waren Grundlage für den VEP, der durch das Büro H&P-Ingenieure GbR, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, siehe bereits vorne Abschnitt 2 dieser Begründung.

#### Nutzung:

Auf dem Flurstück 40/9 in der Straße Am Bahnhof 7 in Lindwedel ist die Erweiterung einer Karosserie & Lackierwerkstatt geplant. Die Firma Karosserie & Lackierzentrum Goetze GmbH wird als GmbH betrieben. Das Unternehmen beschäftigt sich mit Karosseriebau, Lackierungen und der Reparatur von Unfallschäden. Das Gebäude Am Bahnhof 7 soll Richtung Nordosten um einen nicht unterkellerten Anbau erweitert werden. Hier werden neue Büroflächen und neue Hebebühnenplätze sowie Prüfeinrichtungen für Lacke und Licht entstehen. Die vorhandene BGF von 842,49 m<sup>2</sup> soll um 380,91 m<sup>2</sup> auf 1.223,40 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Höhe der neuen Halle wird ca. 4,35 m ab OKG betragen und somit wird es sich hier um keinen Sonderbau handeln.

#### Verkehrliche Erschließung:

Das Vorhaben wird über die bestehenden Straßen und Einfahrten erschlossen.

#### Gestaltungskonzept:

Der neue Hallenteil wird Außenwände aus Sandwichelementen bekommen. Diese gedämmte Fassadenkonstruktion soll farblich an das Farbkonzept der Karosserie- & Lackierzentrum Goetze GmbH angepasst werden, so dass das Gesamtbild erhalten bleibt. Es werden keine Leuchtreklamen an die neue Fassade montiert. Die bestehende Werbesäule wird weiterhin genutzt. Der neue Teil des Daches soll, wie der bestehende Teil, eine Eindeckung aus Trapezblech (Sandwichpaneele) in Form und Farbe entsprechend der vorhandenen Dacheindeckung erhalten. Das Gebäude bleibt eingeschossig und entspricht auch nach der Erweiterungsmaßnahme der Gebäudeklasse 3. Die tragenden Außenwände werden aus einer Stahlständerkonstruktion hergestellt, nichttragende Innenwände in einer Trockenbauweise bzw. als KS-Mauerwerk ausgeführt. Die Sohlplatte wird aus Stahlbeton hergestellt und wird wärmegeklämt. Die Oberfläche des Betonbodens wird bei der Herstellung so bearbeitet, dass er als Endbelag genutzt werden kann. Die Fassade wird aus gedämmter Sandwichplattenverkleidung im Farbton Graumetallic ausgeführt. Als Fenster werden weiße Kunststoffprofile mit einer Dreifachverglasung verbaut. Das Dach der Erweiterung wird als Stahlkonstruktion mit einer Eindeckung aus Trapezblech (Sandwichpaneele) hergestellt. Die Dachflächen haben eine Neigung von voraussichtlich 3,5°. Die Medienversorgung (Strom, Heizung) wird weiterhin über die vorhandenen Leitungen und Anlagen erfolgen. Eine neue Abwasserentsorgung ist nicht vorgesehen. Das Entwässerungssystem des Bestands wird dahingehend verändert, dass das Regenwasser über eine Sedimentsanlage und einer offenen Mulde in ein Versickerungsbecken (Feuchtgebiet) zur Versickerung eingeleitet wird. Die Bemessung des Beckens und deren Versickerungsfähigkeit ergibt sich aus dem Gutachten des Prüflabors Morbach (Walsrode). Die Erfüllung der Vorgaben des Erneuerbare-Energie-Wärmegesetzes (EEWärmeG) wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt. Der durch die Erweiterung erforderliche Mehrbedarf an Stellplätzen wird auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Architekturbüro Burkhard Sander, April 2019

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen: Dieser enthält neben einem Lageplan mit Bestand und Erweiterung auch Ansichten des Vorhabens.

Zum VEP gehört eine Vorhabenbeschreibung, die entsprechend auch auf dem VEP zu finden ist. Die Vorhabenbeschreibung enthält neben den vorstehenden Aussagen zur Konstruktion Aussagen zur weiteren Gestaltung, z.B. der Materialwahl der Fassaden. Die schriftlichen Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind insofern verbindlich. Dagegen sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansichten auf dem VEP zwar den aktuellen Planungsstand darstellen und soweit auch das gestalterische Grundkonzept berücksichtigen, aber bis zur Bauantragstellung kleinere Anpassungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Ansichten sind insofern nicht abschließend verbindlich.

## 7 Durchführungsvertrag

Auf Grundlage des VEP sowie der Vorhabenbeschreibung wird der Durchführungsvertrag geschlossen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope“ Festsetzungen enthält, die über die im VEP festgelegten Maßnahmen hinausgehen, wird durch die textliche Festsetzung § 2 geregelt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Gebiet VEP nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Lindwedel wird der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen verbindlich eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP und Vorhabenbeschreibung im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben (Fassade: Farben und Materialien, Werbeanlagen, Grünplanung, etc.),
- Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, soweit geboten, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig.

## **Teil C:**

# **1 Umweltbericht**

## **1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen**

Die baulichen Anlagen des im Plangebiet bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs und das südlich angrenzende Wohnhaus mit Lagermöglichkeiten liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die derzeitige Nutzung liegen umfängliche Baugenehmigungen vor. Im Zuge der Planung sollen einem ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden. Somit können die Betriebsabläufe optimiert werden und somit der Standort gesichert werden. Das südlich gelegene Gebäude ist nicht unmittelbar dem Betrieb zugeordnet und es werden dort Lagernutzungen und Wohnnutzung durchgeführt, jedoch keine typischen Nutzungen eines Karosserie & Lackierbetriebs.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, für den Bereich der Lackiererei, aufgestellt.

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

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Ortsrandlage,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

## **1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

Die baulichen Anlagen des im Plangebiet bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs sowie ein südlich angrenzendes Wohnhaus mit Lagermöglichkeiten liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Für die gewerbliche Nutzung als Karosserie & Lackierbetrieb bestehen umfängliche Baugenehmigungen. Im Zuge der Planung sollen dem ortsansässigen Karosserie & Lackierbetriebs Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden. Darüber hinaus soll in dem südlich gelegen Bestandsgebäude sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch eine Wohnnutzung durch die Planung zulässig sein.

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und für eine kleinflächige Erweiterung des Karosserie & Lackierbetriebs am bestehenden Standort geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst 0,5 ha.

Zu diesem Zweck wird ein Gewerbegebiet (GE) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die räumliche Erweiterung erfolgt auf der direkt angrenzenden Zierrasenfläche / Freifläche. Ferner wird eine wirksame Eingrünung des Plangebietes festgesetzt. Im südlichen Bereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dieser Bereich ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hier handelt es sich um eine mischgebietstypische Nutzung, bei der eine Beschreibung durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht notwendig ist.

## 1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

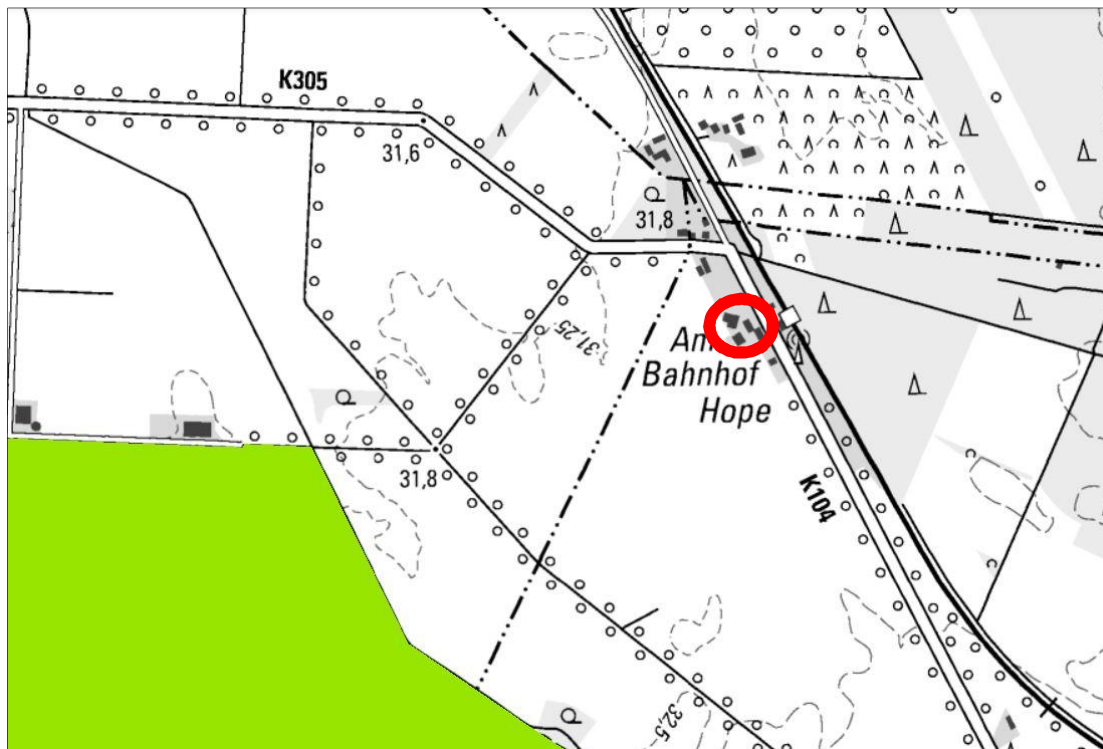
### Fachgesetze

#### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. Das nächste Landschaftsschutzgebiet LSG H 00028 „Warmeloher Heide“ der Region Hannover befindet sich in ca. 850 m Entfernung. Aufgrund des Abstandes ist mit keinen Beeinträchtigungen der Schutzziele zu rechnen.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

**Abbildung 5: LSG H 00028 „Warmeloher Heide“ der Region Hannover in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet markiert)**



#### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine europäisch geschützten Lebensraumtypen.

#### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

### Fachplanungen

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung dar. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als mittel beurteilt und es wird südöstlich des Plangebietes ein „Sendeturm“ dargestellt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ wird für das Plangebiet keine besondere Angabe gemacht. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet ebenfalls keine besonderen Vorgaben dar.



## Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Lindwedel nicht vor.

### **1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits überwiegend mit baulichen Anlagen und versiegelten Flächen geprägt dar. Die Flächen des Erweiterungsbereiches werden intensiv als Zierrasenflächen / Freiflächen genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste sich die vorhandene Nutzung im Rahmen ihres genehmigten Bestandes bewegen. Eine Inanspruchnahme insbesondere der Freiflächen (Zierrasenflächen) wäre nicht möglich. Die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Betriebsstandortes wäre somit ebenfalls nicht möglich. Die Zierrasenflächen würden weiterhin intensiv gemäht / genutzt werden.

### **1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

##### Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen Flächen, die bereits als Betriebsstandort eines Karosserie & Lackierbetriebs genutzt werden. Die Erweiterungsflächen werden durch Zierrasenflächen / Freiflächen geprägt. Südlich befindet sich schutzwürdige Wohnbebauung. Für die Erholung der Bewohner spielt die Fläche aufgrund der bereits derzeit ausgeführten Nutzung keine Rolle.

Von der DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien, Niederlassung Hamburg wurde unter der Projektnummer 551225745-B02 eine „Prognose von Schallimmissionen“ ausgearbeitet. Ebenso wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover eine gutachterliche Stellungnahme über Geruchsemissionen und Anlagenerweiterung der Goetze GmbH in Lindwedel, Ortsteil Hope, vom 14.03.2019 erstellt.

##### Bewertung:

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung dargelegt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im Tageszeitraum der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Mischgebiete von IRW = 60 dB(A) um mind. 1 dB(A) unterschritten wird. Maßgebliche Geräuschquellen stellen die als durchgehend geöffnet berücksichtigten Hallentore dar.

Zur Schallreduzierung sollten die Fenster und Türen der Ostfassade bei geräuschintensiven Tätigkeiten, wie ein Winkelschleifer, geschlossen werden. Hierzu wird ein Allgemeiner Hinweis mit aufgenommen. Konkrete Regelungen dazu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens getroffen werden.

Als Ergebnis des Geruchsgutachtens kann festgehalten werden, dass die Geruchszusatzbelastung an keinem Immissionsort (umliegende Wohnhäuser und Gewerbebebauung der Bäckerei) den Wert von 2 % der Jahresstunden überschreitet und somit im Bereich des Irrelevanzkriteriums der GIRL liegt. Erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Nutzung können somit ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebäuden eingehalten werden.<sup>6</sup>

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 nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude, versiegelte Flächen und Freiflächen (Zierrasenflächen) geprägt. Der Erweiterungsbereich stellt sich als Zierrasenfläche dar. Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits anthropogen erheblich überprägt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Freiflächen (Zierrasenflächen) in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Die Erweiterungsflächen stellen sich als intensiv genutzte Zierrasenflächen dar. Diese grenzen zudem direkt an den Betrieb an. Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den Zierrasenflächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des Flächenzuschnitts und dem geringen Umfang des Plangebietes, ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der regionalen Populationen nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung und Bauzeitenregelung) ergeben sich im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

<sup>6</sup> DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02

## **Schutzgut Boden / Fläche**

### **Beschreibung:**

Im Plangebiet steht ein Gley-Podsol an.<sup>7</sup>

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.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.<sup>8</sup>

Altlablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet nicht bekannt.<sup>9</sup>

### **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 nur auf einer kleinteiligen Fläche, welche sich unmittelbar in Siedlungsnähe befindet, beeinträchtigt. Der Großteil der Fläche wird bereits als Siedlungsfläche genutzt. Aufgrund der kleinteiligen Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Mit der Erschließung eines neuen Standortes würden sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erheblich höher darstellen. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelungsrate (GRZ) im Rahmen der Festsetzungen begrenzt. Im Plangebiet ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung (Siedlungsfläche) und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Die unversiegelten Zierrasenflächen, sind ebenfalls stark durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.). Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Zierrasenflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase).

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 der Zierrasenflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

<sup>7</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

<sup>8</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>9</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

## **Schutzgut Wasser**

### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Zierrasenflächen weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

### 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). Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

### Ergebnis:

Aus der Planung resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

## **Schutzgüter Luft und Klima**

### Beschreibung:

Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der teilweise versiegelten Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die unversiegelten Zierrasenflächen / Freiflächen stellen sich lediglich als kleinflächig dar.

### Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung der und Lage der Fläche, sind mit der geplanten Bebauung im Plangebiet keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase). Durch die kleinflächige Inanspruchnahme der Zierrasenflächen ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen.

Während der Betriebsphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

### Ergebnis:

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

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch die bestehenden baulichen Anlagen des Karosserie & Lackierbetriebs und die dazugehörigen Freiflächen (Zierrasenflächen) geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer mittleren Bedeutung dargestellt.

### Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet, welcher zum Teil bereits durch die baulichen Anlagen geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, ebenso auch die kleinflächige Zier-

rasenfläche. Im Zuge der hier vorliegenden Planung wird eine wirksame Eingrünung des Plangebietes festgesetzt (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen, (Eingrünung des Plangebietes) ist für das Schutzgut Landschaftsbild keine erhebliche 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 vorhabenbezogenen 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, 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.

## **1.6 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 und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

**aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von weiteren baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist im Zuge der vorliegenden Planung derzeit nicht geplant. Durch das Vorhandensein der Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

**bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen

zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

- cc.)** Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Karosserie & Lackierbetrieb lassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Die schalltechnische Untersuchung sowie das Geruchsgutachten legen dies für das Plangebiet und den vorhandenen und geplanten Betrieb dar.
- dd.)** Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und Ihre Beseitigung und Verwertung bereits weitestgehend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Karosserie & Lackierbetrieb keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung als Karosserie & Lackierbetrieb, für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnissand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der teilweisen Bestandsüberplanung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zum Belang des Artenschutzes ist anzuführen, dass sich die Erweiterungsflächen als intensiv genutzte Zierrasenflächen / bzw. Pflasterflächen darstellen. Diese grenzen zudem direkt an den Betrieb an. Direkt östlich verläuft die Straße „Am Bahnhof“. Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den Zierrasenflächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des Flächenzuschnitts und dem geringen Umfang des Plangebietes, ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der regionalen Populationen nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand im Zuge der Planung erhalten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung und Bauzeitenregelung) sind im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinflächige Erweiterung eines Karosserie & Lackierbetriebes am bestehenden Standort geschaffen werden. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Zierrasenflächen / Freiflächen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

Bezüglich des Schutzgutes (Landschaftsbild) werden zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen ergriffen (Eingrünung).

### **1.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung**

Zur Einbindung des Plangebietes und zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, wird an der westlichen und nördlichen Plangebietskante eine wirksame Eingrünung festgesetzt. Diese wird mit Bäumen und Heistern bepflanzt (siehe textliche Festsetzungen).

*Die vorhandenen Ostgehölze werden zum Erhalt festgesetzt.*

Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung im B-Plangebiet begrenzt und es wird eine örtliche Versickerung festgesetzt.

Ferner werden die im Plangebiet bereits befindlichen Nutzungen / Betriebsabläufe insofern optimiert, sodass eine großflächige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen minimiert werden kann.

## 1.8 Bilanzierung

### Kompensation

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

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
X (versiegelte Flächen GE-Gebiet)	1.902	0	0	GE ( GRZ 0,8 = 3.296 m <sup>2</sup> x 0,8)	2.636	0	0
Freiflächen	1.590	1	1.590	Freiflächen (3.296 m <sup>2</sup> x 0,2)	659	1	659
Private Grünfläche	93	5	465	darin: Pflanzflächen (325)	3	975	
X (versiegelte Flächen MI-Gebiet)	591	0	0	MI ( GRZ 0,4 + Überschreitung für Nebenanlagen= 1.013 m <sup>2</sup> x 0,6)	608	0	0
Freiflächen	422	1	422	Freiflächen (1.013 m <sup>2</sup> x 0,4)	405	1	405
				darin: Pflanzflächen (95)	3	285	
Verkehrsfläche	584	0	0	Verkehrsfläche	584	0	0
				Flächen für Ver- und Entsorgung	197	1	197
				Private Grünfläche	93	5	465
<b>Gesamt</b>	<b>5.182</b>		<b>2.477 WE</b>	<b>Gesamt</b>	<b>5.182</b>		<b>2.986 WE</b>
<b>Planung – Bestand = 2.986 – 2.477 = 509 Werteinheiten</b>							

Durch die Planung ist, unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Eingrünungsmaßnahmen, mit einer positiven Bilanz von 509 Werteinheiten zu rechnen. Eine weitere Kompensation ist nicht erforderlich. Die Eingriffe können über die Maßnahmen (Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung) im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

### Pflanzungen

Im Gewerbegebiet und im Mischgebiet sind in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Baum-Strauch-Hecken / Einzelgehölze gemäß der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Somit kann in Richtung freie Landschaft eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes erreicht werden.

*Die im Plangebiet befindlichen Obstgehölze, die ebenfalls zur Kompensation vorangegangener Bautätigkeiten dienen, werden zeichnerisch klarstellend gesichert.*



### Maßnahmenfläche

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das vorhandene Feuchtbiotop zu erhalten, bzw. anzulegen.

Dieses Feuchtbiotop dient als Kompensationsmaßnahme für vorherige Bautätigkeiten.

## **1.9 Kompensation**

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine externe Kompensation erforderlich.

## **1.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)**

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der betrieblichen Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

Die vollständige Betriebsverlagerung des Karosserie & Lackierbetriebes, etwa nach Lindwedel in das Gewerbegebiet „Südlich der Bahn“ oder nach Buchholz (Aller) in das Gewerbegebiet „Schwarzer Berg“, mag zwar aus lärmtechnischer und städtebaulicher Sicht wünschenswert sein, jedoch verkennt eine derartige Forderung die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit eines Kleinbetriebes, wie er hier ansässig ist. Bereits die geplanten Erweiterungen am Standort stellen eine erhebliche Investition dar – eine Verdrängung des Betriebs nach außerhalb würde dessen Existenz gefährden. Daher sieht die Gemeinde Lindwedel die örtliche Erweiterung, sprich die hier vorliegende Bauleitplanung, als erforderlich an, auch und vor allem, da – wie in diesem Verfahren nachweisbar – die städtebauliche wie auch lärmtechnische Integration in die Umgebung gelingt.

Etwaige Varianten bezüglich der betriebsinternen Organisation sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln, jedoch scheinen die im Lageplan, siehe Abschnitt 2.3, abgebildeten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Betriebsstandort zu entwickeln, sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, direkt an das Betriebsgelände angrenzender Bereich (Zierrasenfläche / Freifläche) des Außenbereichs durch die Erweiterung in Anspruch genommen.

## **1.11 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten**

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegen. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Planung mit eingeflossen.

Die Überwachung (Monitoring) der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde Lindwedel, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Gemeinde sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Gemeinde Lindwedel erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

## **1.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,5 ha und wird geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen eines bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs, sowie durch Zierrasenflächen / Freiflächen. Im südlichen Bereich befindet sich ein angrenzendes Wohnhaus mit Lagermöglichkeiten.

Die Straße „Am Bahnhof“ verläuft nördlich des Plangebietes und bindet es somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr an.

### Ziele der Planung

Die baulichen Anlagen des im Geltungsbereich bestehenden Karosserie & Lackierbetriebs sowie des südlich gelegenen Wohnhauses mit Lagermöglichkeiten liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für die derzeitige Nutzung liegen umfangreiche Baugenehmigungen vor. Im Zuge der Planung sollen einem ortsansässigen Karosserie & Lackierbetrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Betriebsstandort ermöglicht werden. Somit können die Betriebsabläufe optimiert werden und somit der Standort gesichert werden. Zu diesem Zweck wird im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und im südlichen Bereich ein Mischgebiet (MI). Für das Gewerbegebiet wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet. Für das Mischgebiet wird darauf verzichtet, da es sich um eine typische Mischgebietenutzung (Wohnen und Gewerbe) handelt.

### Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Die mit dieser Planung geschaffenen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten betreffen anthropogen geprägte Biotoptypen (Zierrasen / Freiflächen) und bereits bebaute Bereiche. Durch die regelmäßige Mahd und die unmittelbare Nähe zum Betriebsstandort und zur Gemeindestraße „Am Bahnhof“ ist mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) nicht zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und die diese als Jagdgebiet nutzen. Dennoch sollte die Baufeldräumung nach Möglichkeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. stattfinden. Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen sind.

Ebenso wurden die Lärmauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Entwurfes gutachterlich überprüft. Die Immissionsrichtwerte werden an den nächstgelegenen schutzwürdigen Gebäuden eingehalten. Ebenso wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Zierrasenflächen / Freiflächen zu erwarten. Durch die internen Pflanzmaßnahmen (Eingrünung und der Vorbelastungen) entsteht durch die Planung kein Kompensationsdefizit. Ein externer Ausgleich ist somit nicht erforderlich).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und der örtlichen Versickerung minimiert. Aufgrund der randlichen Eingrünung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

#### Kompensation

Durch die Planung ist, unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Eingrünungsmaßnahmen, mit einer positiven Bilanz von 509 Werteinheiten zu rechnen. Eine weitere Kompensation ist nicht erforderlich. Die Eingriffe können über die Maßnahmen (Eingrünung, Begrenzung der Versiegelung) im Geltungsbereich ausgeglichen werden. Eine externe Kompensation ist nicht erforderlich.

#### Planungsalternativen

Angesichts der bereits vorhandenen betrieblichen Strukturen am Standort, sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung am bestehenden Standort können Außenbereichsflächen geschont werden. Darüber hinaus stellen sich die Betriebsgröße und die wirtschaftliche Stärke des Betriebes als nicht ausreichend dar, um z.B. eine Verlagerung und Neubau in einem Gewerbegebiet in Schwarmstedt, vorzunehmen.

### **1.13 Quellenangaben:**

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schwarmstedt
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2018
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2018
- DEKRA Automobil GmbH, Hamburg: Prognose von Schallimmissionen, 14.03.2019, Projektnummer: 551225745-B02
- TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Hannover: Gutachterliche Stellungnahme über Geruchsemissionen und Anlagenerweiterung der Goetze GmbH in Lindwedel, Ortsteil Hope, 14.03.2019
- Prüflabor Morbach, Lindwedel Goetze GmbH, Walsrode vom 13.02.2019

## **Teil C:**

### **2 Abwägung und Beschlussfassung**

#### Abwägung

*Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen bezüglich möglicher Immissionen. Es wurden Hinweise zu möglichen Immissionen und zum Schallgutachten abgegeben. Die Hinweise wurden insgesamt zur Kenntnis genommen, jedoch inhaltlich zurückgewiesen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.*

*Der Landkreis Heidekreis weist in seiner Stellungnahme zum Planungsrecht auf die Abgrenzung des VEPs hin. Diesem Hinweis wurde gefolgt und der VEP redaktionell klargestellt. Dem Hinweis zu den textlichen Festsetzungen und dem Ausschluss von bordellartigen Betrieben im Mischgebiet. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend klarstellend ergänzt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Die Hinweise wurden entsprechend berücksichtigt. Von Seiten des Natur- und Landschaftsschutzes wurden Hinweise zu vorangegangenen Kompensationsmaßnahmen und zur Eingrünung gegeben. Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt. Von Seiten des Immissionsschutzes wird darauf verwiesen, dass das Gewerbeaufsichtsamt Celle für die Beurteilung von Lackierbetrieben zuständig ist. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht. Von Seiten der Denkmalpflege wurden Allgemeinen Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden abgegeben. Diese wurden bereits zur Entwurfsfassung in die Begründung eingefügt.*

*Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie verweist auf Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf. Die Hinweise wurden bereits zur Entwurfsfassung in die Begründung übernommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.*

*Die Deutsche Bahn AG gibt Hinweise zum Eisenbahnbetrieb ab. Diese wurden bereits zur Entwurfsfassung in die Begründung übernommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.*

*Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf Ihre Stellungnahme zum Vorentwurf. Die Hinweise wurden bereits zur Entwurfsfassung in die Begründung eingefügt. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.*

*Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist in der Stellungnahme darauf hin, dass für das Plangebiet der Allgemeine Verdacht auf Kampfmittel vorliegt. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits zur Entwurfsfassung in die Begründung eingefügt.*

*Die Abfallwirtschaft Heidekreis weist auf Ihre Anforderungen an die Bauleitplanung hin. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Inhaltliche Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.*

Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Karosserie & Lackierzentrum Bhf. Hope“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung der Gemeinde Lindwedel inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Lindwedel beschlossen.

Schwarmstedt,

L. S.

Gemeindedirektor  
(Gehrs)

---

Im Auftrag der Gemeinde Lindwedel:  
H&P, Laatzen, *Oktober 2019*