

# Gemeinde Soderstorf

Landkreis Lüneburg



## Bebauungsplan Nr. 15

### „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“

Stand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

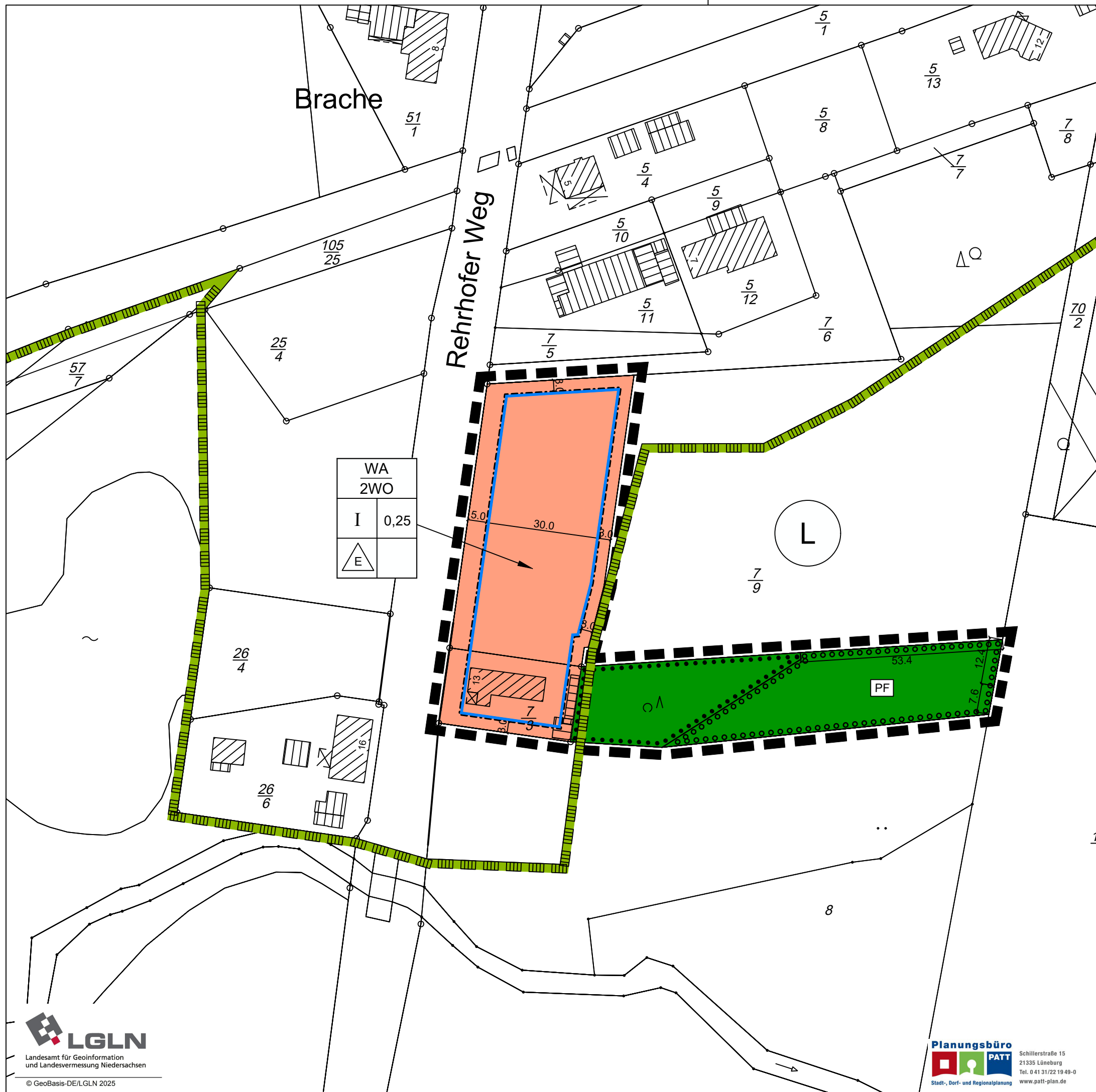
#### Inhalt:

- Planzeichnung mit Nebenplänen
- Textliche Festsetzungen
- Präambel und Verfahrensvermerke
- Begründung, Umweltbericht

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Soderstorf durch:



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



### Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 2WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

4. Grünflächen

Private Grünfläche, mit der Zweckbestimmung: Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet

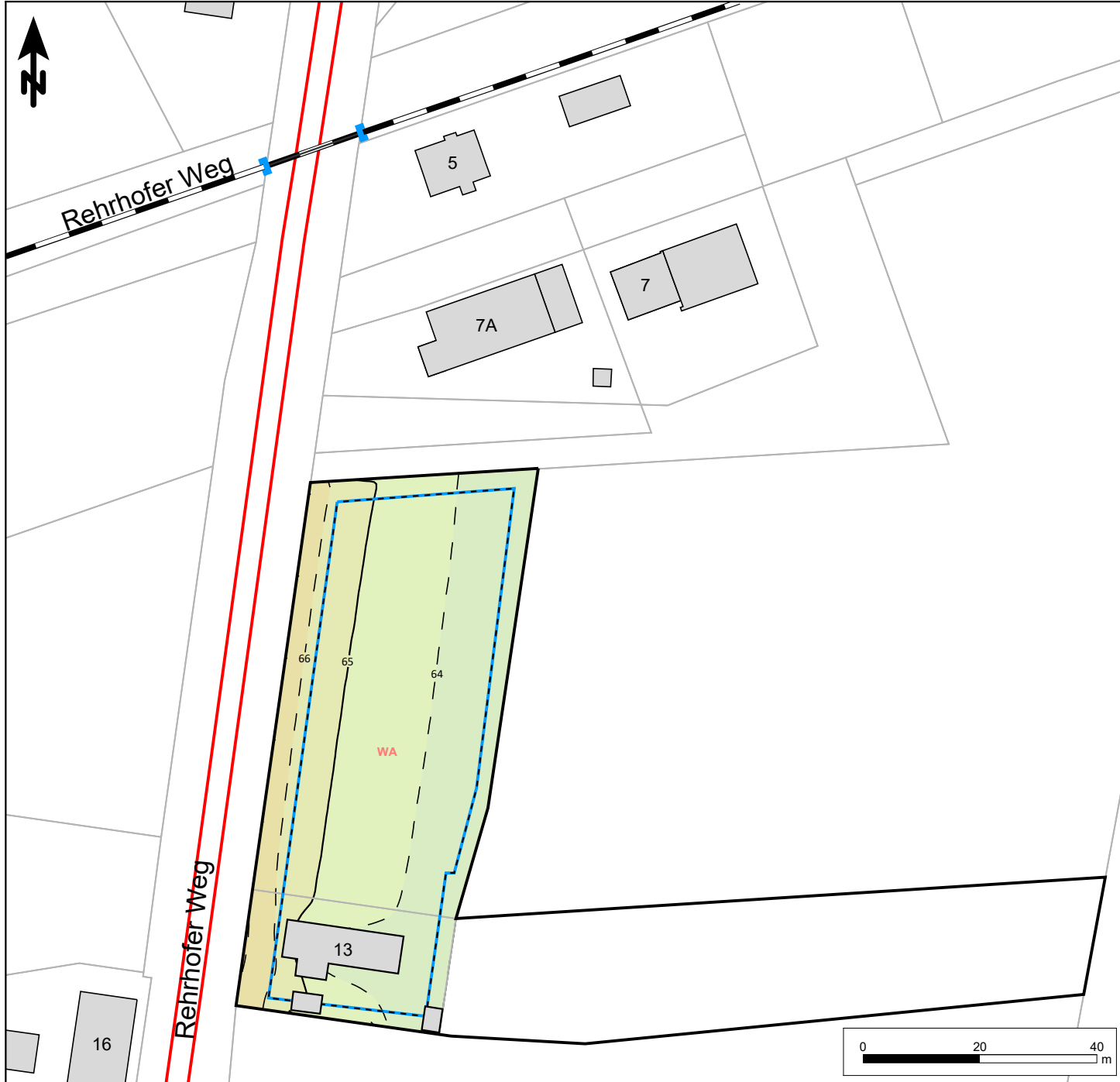
**Gemeinde Soderstorf**  
 Landkreis Lüneburg



**Bebauungsplan Nr. 15**  
**„Schwindebeck, Rehrhofer Weg“**



# Nebenplan 1



## Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$

I	$\leq 55$ dB
II	55 - 60 dB
III	60 - 65 dB
IV	65 - 70 dB
V	70 - 75 dB
VI	75 - 80 dB
VII	$> 80$ dB

## Legende

- Gebäude
- Parkplatz
- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Schiene
- Hilfslinie

## Gebietsnutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete

© GeoBasis-DE/LGLN 2025  
CC-BY 4.0

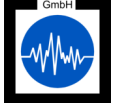


Planungsbüro Patt  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg

LÄRMKONTOR GmbH

Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
mail: hamburg@laermkontor.de  
http://www.laermkontor.de

LÄRMKONTOR  
GmbH



### Projekt:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15  
„Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ in der Gemeinde Soderstorf

### Planinhalt:

Anlage 5a: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018  
für Räume, die nicht zum Schlafen geeignet sind  
in dB(A)  
Rasterhöhe 5,4m

Maßstab: 1:1000 A4

Bearbeiter: Hr. Alexandrov

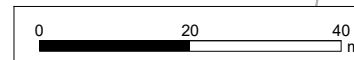
2025.196

15.12.2025

V9.1 14.10.2025/0

5000/200/50

Q0,1



# Nebenplan 2



## Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$

I	$\leq 55$ dB
II	55 - 60 dB
III	60 - 65 dB
IV	65 - 70 dB
V	70 - 75 dB
VI	75 - 80 dB
VII	$> 80$ dB

## Legende

- Gebäude
- Parkplatz
- Grenze Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straße
- Schiene
- Hilfslinie

## Gebietsnutzung

- Allgemeine Wohngebiete

© GeoBasis-DE/LGLN 2025  
CC-BY 4.0

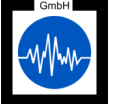


Planungsbüro Patt  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg

LÄRMKONTOR GmbH

Altonaer Poststraße 13 b 22767 Hamburg  
Tel.: 040 - 38 99 94.0 Fax: 040 - 38 99 94.44  
mail: hamburg@laermkontor.de  
http://www.laermkontor.de

LÄRMKONTOR  
GmbH



### Projekt:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15  
„Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ in der Gemeinde Soderstorf

### Planinhalt:

Anlage 5b: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018  
für Räume, die überwiegend zum Schlafen geeignet  
sind  
in dB(A) - Rasterhöhe 5,4m

Maßstab: 1:1000 A4

Bearbeiter: Hr. Alexandrov

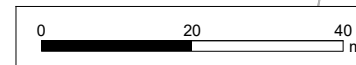
2025.196

15.12.2025

V9.1 14.10.2025/0

5000/200/50

Q0,1



# Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

## 2 Grünordnung

- 2.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
- 2.2 Innerhalb der privaten Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Sie ist flächig (6 Reihen) mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m untereinander standortheimische Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume beträgt: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen.

### Pflanzlisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### Sträucher

Faulbaum	Frangula alnus
Grauweide	Salix cinerea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose, Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna

#### Bäume

Rotbuche	Fagus sylvatica
Espe, Zitterpappel	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Moorbirke	Betula pubescens
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Taubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia

Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa

### 3 Immissionsschutz

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gelten die nachfolgenden textlichen Festsetzungen:

- 3.1 Es dürfen tagsüber 60 dB(A) bzw. 90 dB(A) für Spitzenpegel am Tage und nachts 45 dB(A) bzw. 65 dB(A) für Spitzenpegel in der lautesten Stunde der Nacht zum Schutz vor Geräuschimmissionen von Anlagen im Sinne der TA Lärm nicht überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- 3.2 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Nebenplan 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- 3.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 3.4 Von den Festsetzungen 3.2 und 3.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“

## Hinweise

### DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Soderstorf kostenfrei eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Dezember (Nds. GVBl. S. 298)

in der bei Beschlussfassung aktuellen Fassung

### Denkmalpflege

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

### Kampfmittel

Bei Funden von Kampfmitteln sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

# Präambel und Verfahrensvermerke

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Soderstorf den Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Soderstorf, den

Gemeinde Soderstorf

.....  
(Roland Waltereit)  
- Bürgermeister -

.....  
(Christoph Palesch)  
- Gemeindedirektor -

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den

.....  
- Planverfasser -



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung Soderstorf, Flur 9  
Maßstab: 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.02.2025.

Lüneburg, den.....

.....  
- LGLN - Regionaldirektion Lüneburg -  
- Katasteramt Lüneburg -

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 26.03.2025 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich öffentlich ausgelegen.

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat den Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

### **Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

### **Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Soderstorf, den

.....  
- Gemeindedirektor -

**Gemeinde Soderstorf**  
Landkreis Lüneburg



## **Bebauungsplan Nr. 15** **„Schwindebeck, Rehrhofer Weg“**

### **Begründung mit Umweltbericht**

Stand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Soderstorf durch:



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Allgemeine Begründung .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage, Größe und Bestand.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Rahmenbedingungen und kommunale Bauleitplanung.....</b>	<b>4</b>
3.1 Raumordnung.....	4
3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg.....	7
3.3 Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg und FFH-Gebiet .....	8
3.4 Flächennutzungsplan .....	8
3.5 Bestehendes Planungsrecht .....	9
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen .....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4 Grünordnung und Nutzungsregelungen .....	10
4.5 Oberflächenentwässerung.....	11
4.6 Immissionsschutz .....	11
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der Planung und Vertretbarkeit.....</b>	<b>14</b>
<b>6. Bauleitplanerisches Verfahren .....</b>	<b>14</b>
<b>7. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>14</b>
<b>Teil II: Umweltbericht.....</b>	<b>16</b>
<b>1. Einleitung.....</b>	<b>16</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	16
1.2 Umweltschutzziele aus betreffenden Fachgesetzen und Fachplanung.....	16
<b>2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>22</b>
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung .....	22
2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	26
2.3 Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen ..	33
2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung .....	34
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten .....	36
<b>3. Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>36</b>
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....	36
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....	36
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	37

3.4 Abbildungsverzeichnis und Quellenverzeichnis .....37

## Teil I: Allgemeine Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Wohnbauentwicklung entlang des Rehrhofer Wegs geschaffen werden. Anlass der Planung ist eine konkrete Nachfrage nach Wohnraum für diese Flächen in Schwindebeck. Das städtebauliche Konzept sieht auf der östlich des Rehrhofer Wegs gelegenen Fläche die Parzellierung von drei neuen Grundstücken mit entsprechender Einzelhausbebauung vor. Im Süden der Fläche gibt es bereits ein Wohngebäude, welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden soll, ebenso wie der daran angrenzende Gehölzbestand. Östlich des Gehölzbestandes ist zudem eine Anpflanzfläche vorgesehen, um den Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen.

Da sich das Plangebiet zurzeit im unbeplanten Außenbereich befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan wird im sog. Normalverfahren mit Umweltprüfung und Erarbeitung eines Umweltberichtes aufgestellt.

### 2. Lage, Größe und Bestand

Das Plangebiet gehört zur im Westen des Landkreises Lüneburg gelegenen Gemeinde Soderstorf sowie zur Samtgemeinde Amelinghausen. Es befindet sich dabei am südlichen Rand der zu Soderstorf gehörenden Ortslage Schwindebeck, die von landwirtschaftlichen Betrieben, deren Nebengebäuden sowie der Bahnstrecke Soltau-Lüneburg geprägt ist.

Erschlossen wird das Plangebiet über den westlich gelegenen Rehrhofer Weg. Im Norden wird es durch die bestehende Bebauung sowie im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg begrenzt. Im Süden kennzeichnet sich das Plangebiet durch den Abschluss der bestehenden Bebauung sowie eine Bestandsgrünfläche mit Bäumen und Sträuchern. Ca. 50 Meter südlich des Plangebietes verläuft zudem der Fluss Luhe.

Das ca. 0,6 Hektar große Plangebiet umfasst aktuell das Flurstück 7/3 sowie Teile des Flurstücks 7/9 der Flur 9, Gemarkung Soderstorf. Das Plangebiet befindet sich auf 49 bis 52 Metern über Normalnull.

Das Plangebiet wird aktuell zu einem überwiegenden Teil als Acker genutzt. Es beinhaltet allerdings auch ein Wohngebäude mit umgebendem Garten sowie angrenzender Grünfläche. Durch die Ackernutzung besteht dabei eine Baulücke zwischen Wohngebäude und der nördlichen Bebauung.

### 3. Rahmenbedingungen und kommunale Bauleitplanung

#### 3.1 Raumordnung

##### Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen 2017 (LROP)

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm von 2017 sind planzeichnerisch die Bahntrasse Soltau-Lüneburg nördlich des Plangebiets und die Luhe südlich des Plangebiets festgehalten. Dabei ist die Luhe als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Weitere Aussagen zur Umgebung oder zum Plangebiet selbst trifft das Landes-Raumordnungsprogramm nicht. Mit

der Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Fläche ist bereits erschlossen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

Die kleinteilige Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes, auch denen der aktuell in Aufstellung befindlichen Fortschreibung, nicht entgegen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird die weitere Umgebung, wie auch Schwindebeck selbst, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (in Teilbereichen auch Vorranggebiet), für Erholung sowie für Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Diese Vorbehaltsgebiete werden dabei in der Regel großflächiger festgelegt. Mit der kleinteiligen Planung respektive Arrondierung des Siedlungskörpers sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete und ihre Funktionen zu erwarten. Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die bereits beidseitig von Bebauung umgeben ist. Im südlichen Bereich der Plangebietsfläche reicht zudem ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Auf die parzellenunscharfe Darstellung des RROP wird hingewiesen, zudem befindet sich im südlichen Bereich bereits Bebauung. Positive Auswirkungen ergeben sich ferner durch festgesetzte Anpflanzmaßnahmen im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Hinsichtlich des Vorbehaltsgebiet für die Erholung stellen die Flächen aufgrund privater Besitzverhältnisse keine bedeutsamen Flächen für die Erholung dar. Auch sind aufgrund der Kleinteiligkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes zur Trinkwassergewinnung zu erwarten. In dem großflächigen Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung die potenzielle Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt.

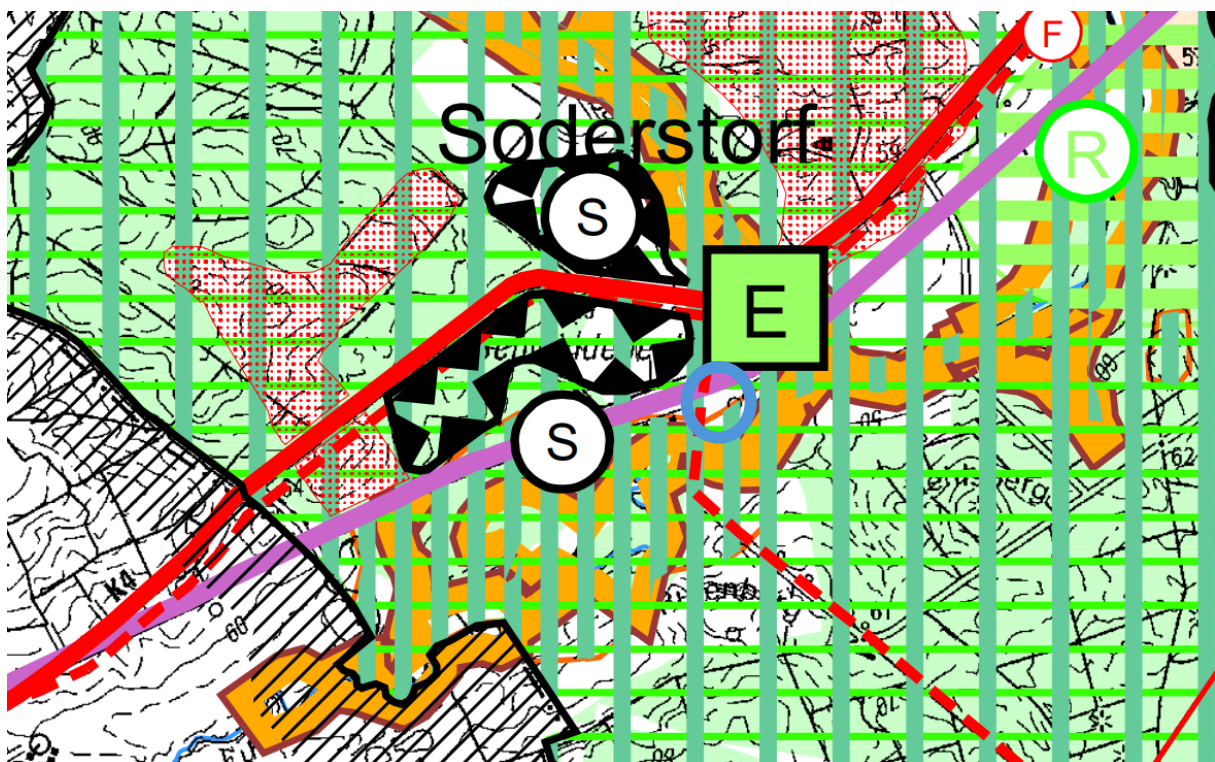


Abb. 1: Ausschnitt aus dem regionalen Lüneburger Raumordnungsprogramm (Plangebiet in blau);  
Quelle: Landkreis Lüneburg

Auch Wald sowie Waldränder sind nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm von Bebauung freizuhalten (Kapitel 3.2.1 Entwicklung der Freiraumnutzungen Nr. 08; RROP 2. Änderung). Der Abstand der Bebauung zum östlich liegenden Wald beträgt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen mind. 22 m. Eine ökologische Beeinträchtigung des Waldes ist aufgrund des festgesetzten Waldabstandes nicht zu erwarten. Dies begründet sich auch dadurch, dass sich im Plangebiet selbst sowie nördlich und südwestlich Wohnbebauungen in einem vergleichbaren Abstand befinden und damit eine Vorprägung vorhanden ist. Insbesondere auch der Rehrhofer Weg mit seinen versiegelten Flächen zwischen Wald und Plangebiet entfaltet eine trennende Wirkung (Zäsur). Hinsichtlich von Sturmschäden besteht aufgrund der vorliegenden privaten Besitzverhältnisse (Waldeigentümer ist Flächeneigentümer der unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebiets) die Möglichkeit von Haftungsverzichtserklärungen. Auch die Waldbewirtschaftung ist mit Umsetzung der Bauleitplanung uneingeschränkt möglich.

Schwindebeck ist im regionalen Raumordnungsprogramm ferner als Standort für die „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ gekennzeichnet. Als Grundsatz der Regionalplanung wurde festgelegt, dass diese Aufgabe an Standorten verwirklicht werden soll, wo „Erholungseinrichtungen gebündelt vorhanden oder in absehbarer Zukunft geplant sind, wenn der geplante Ausbau unter Berücksichtigung aller, auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gewährleistet erscheint.“ (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 07; RROP 2. Änderung). Der Flächennutzungsplan für Soderstorf hält gerade im Sinne dieses Grundsatzes Sondergebiete für Fremdenverkehr/Freizeit sowie Flächen die der Naherholung vor (Flächennutzungsplan, Kapitel 3.4). Das Plangebiet ist von beiden Flächenkategorien nicht betroffen.

Das Raumordnungsprogramm verzeichnet westlich der Ortslage zwei Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand) und nördlich sowie westlich der Ortslage jeweils ein größeres von Bewaldung freizuhaltendes Gebiet. Die Planung tangiert diese Bereiche nicht.

Bei einer Reaktivierung des Personennahverkehrs auf der Strecke Soltau-Lüneburg wird Schwindebeck voraussichtlich (zunächst) nicht durch einen Haltepunkt bedient. Das Plangebiet liegt jedoch mit 375 bis 450m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle trotzdem im Einzugsbereich des Personennahverkehrs und entspricht damit den Zielen der Raumordnung (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 06; RROP 2. Änderung).

Als Standort unterhalb eines Grundzentrums und ohne die Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist für Schwindebeck eine Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 14; RROP 2. Änderung). Da im Plangebiet aufgrund der üblichen regionalen, aktuellen Wohnungsnachfrage, den steigenden Wohnansprüchen sowie der Teilung in vsl. drei Grundstücke nicht mehr als die Neuschaffung von fünf Wohneinheiten zu erwarten ist, bleibt die Planung hier unbeachtlich von der Eigenentwicklung und steht damit den Zielen wie Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen.

Auch dem Flächensparziel nach 3.1.1 01 RROP wird entsprochen. In den Jahren 2016 bis 2025 stehen der Samtgemeinde Amelinghausen rechnerisch insgesamt 21,2 ha Fläche zur Ausweisung von Wohnbauland zur Verfügung. In diesem Zeitraum wurden lediglich 13,14 ha Wohnbauland durch Bebauungspläne ausgewiesen. Der Samtgemeinde Amelinghausen verbleibt damit etwa 8,06 ha (= 2,12 ha x 10 Jahre – 13,14 ha) zur Ausweisung von Wohnbaufläche bis zur Grenze des

Zielwerts des RROP. Zu den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich noch insgesamt 2,26 ha Wohnbaufläche (3. Änd. Wohngebiet „Kleines Feld“ (Amelinghausen), „Wohnen und Arbeiten am Lerchenweg“ (Amelinghausen), „Nordbunte“ (Oldendorf/Luhe) und „Erweiterung Finkenberg“ (Rehlingen)) im Aufstellungsverfahren. Der Zielwert von 21,2 ha Wohnbaufläche in 10 Jahren wird demnach um ca. 5,8 ha unterschritten und mit der kleinteiligen Planung somit eingehalten.

Die kleinteilige Planung mit dem Ziel des Lückenschlusses bestehender Bebauung steht den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung, auch denen des Entwurfs in Neuaufstellung, nicht entgegen.

### **3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg**

Das Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg zeigt das Plangebiet als Teil einer Entwicklungsfläche mit dem Ziel des Aufbaus eines Biotopverbundes (Aue). Dieses Ziel wird durch die Schaffung einer zusätzlichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ im südlichen Teil unterstützt.

Bei den Biotoptypen handelt es sich im nördlichen Bereich des Plangebiets gemäß Landschaftsrahmenplan um einen Mooracker sowie um ein Dorfgebiet im Südwesten (jeweils Wertstufe I). Im Südosten sind die Biotoptypen laut Landschaftsrahmenplan wiederum als Baumbestand sowie feuchtes Extensivgrünland (Wertstufe III) dargestellt, wobei bei der zuletzt genannten Fläche durch regelmäßiges Mähen und Düngen eine intensive Nutzung und somit eine geringere Wertigkeit vorliegt.

Für das Schutzgut Klima und Luft stellt der Landschaftsrahmenplan im Südosten teilweise bestehendes Immissionsschutzgehölz sowie teilweise eine Senke für klimaschädliche Stoffe fest. Die bestehenden Gehölze werden ebenfalls als prägende Bestände im Landschaftsbild eingeordnet. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser werden keine Darstellungen im Plangebiet getroffen.

Bezogen auf das Landschaftsbild handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Niederungslandschaft. Allgemein wird es auch zu einer Landschaftsbildeinheit mit besonderer Schönheit und Störungsfreiheit gezählt.

### 3.3 Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg und FFH-Gebiet

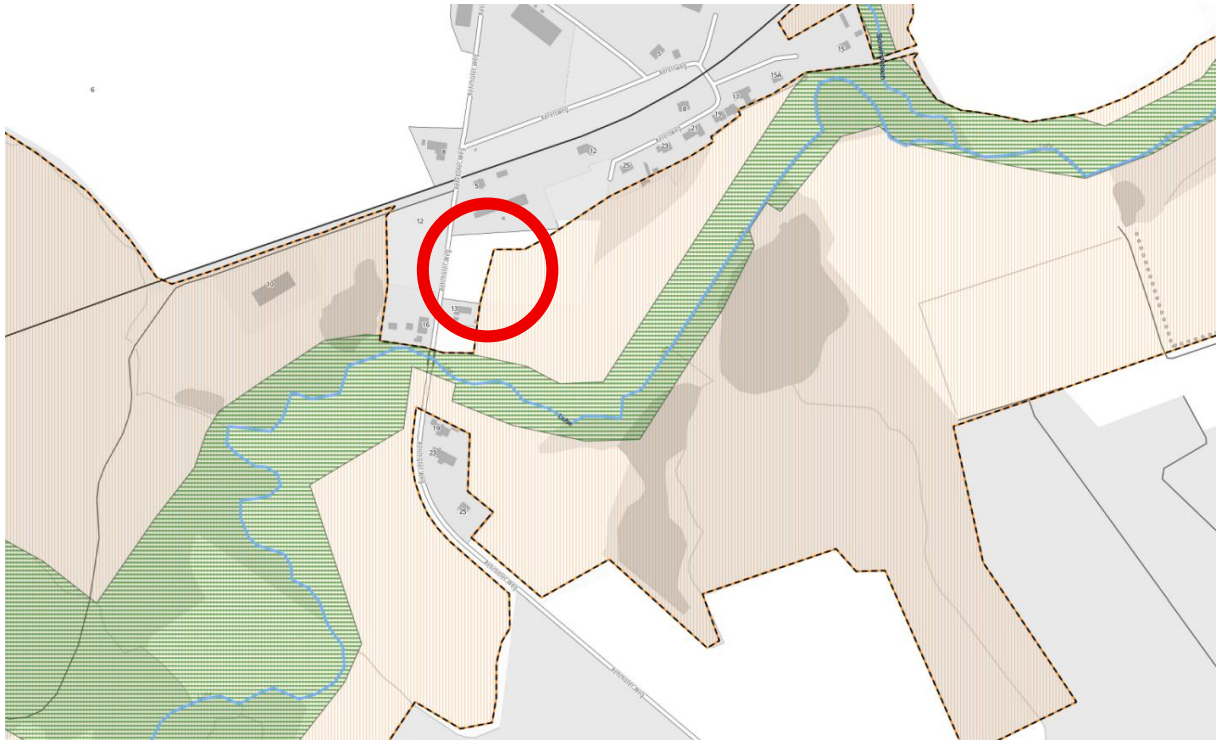


Abb. 2: Landschaftsschutzgebiet (gelb); FFH-Gebiet (grün); Plangebiet (rot). Quelle: Landkreis Lüneburg

Das Plangebiet grenzt zum Teil direkt an das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg an und liegt mit einem vorgesehenen Grünstreifen auch im Landschaftsschutzgebiet. In dem örtlichen Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets wird der Landschaftsraum als Niederung der Luhe kategorisiert. Damit einher geht, dass die Luhe hier deutlich in die Geest eingetieft ist. Wie in anderen Teilbereichen sind auch hier vorhandenen Hecken, Bäume, Feldgehölze und anderen Landschaftsstrukturen einzeln und im Biotopverbund besonders bedeutsam.

Ca. 40 bis 100 Meter vom Plangebiet entfernt befindet sich ferner das Flora-Fauna-Habitat (auch Natura 2000-Gebiet) „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Das FFH-Gebiet wird auch als Kernfläche für einen Biotopverbund und als NSG-würdiges Gebiet gesehen. Bedeutsam ist dieses Schutzgebiet dabei für Fischotter sowie Fische. Das Natura 2000-Gebiet wird durch die Planung nicht tangiert.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Ortslage Schwindebeck aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet in zwei unterschiedliche Nutzungen geteilt. Zum einen wird der Bereich des bestehenden Wohngebäudes sowie die ähnlich breite ausgewiesene Baulücke entlang des Rehrhofer Wegs als gemischte Baufläche dargestellt. Diese gemischte Baufläche diene auch zur Ortsrandabrundung und sei wegen der bestehenden beidseitigen luhenahen Bebauung des Rehrhofer Weges vertretbar (siehe Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 5 - 6).

Die im Südosten befindliche Fläche des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

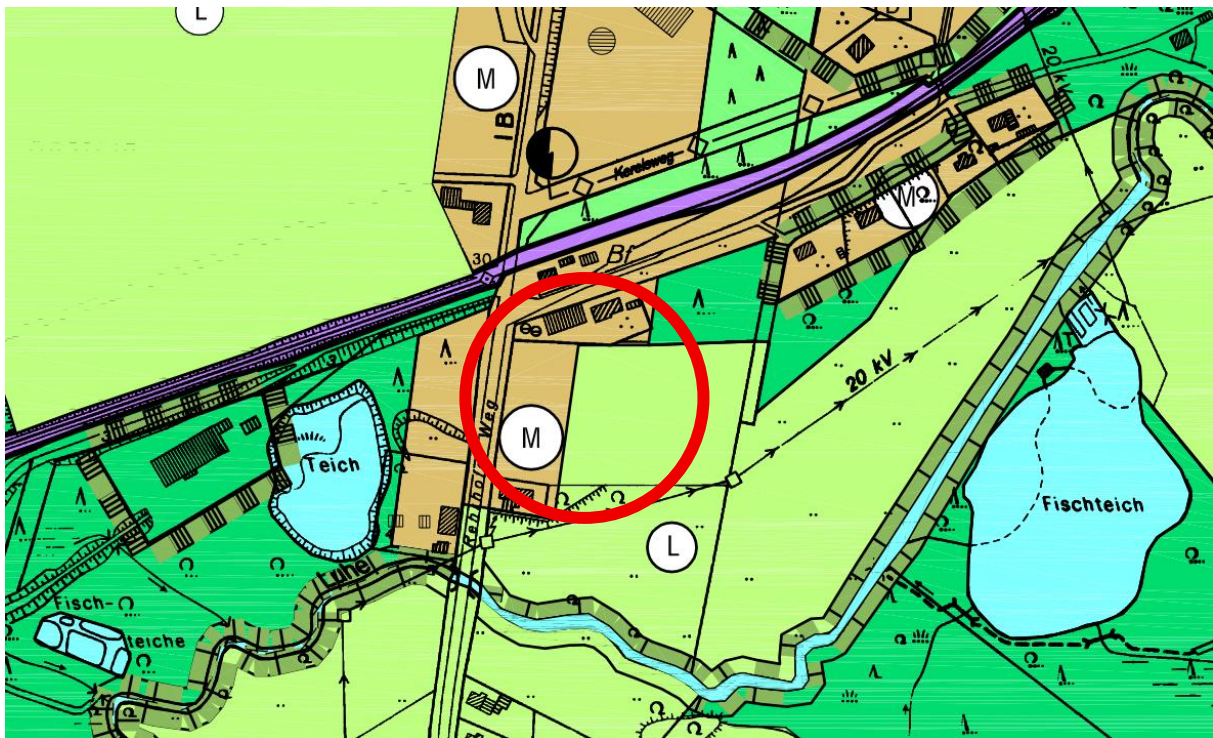


Abb. 3: Ausschnitt Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Soderstorf; Quelle: Landkreis Lüneburg

Mit der vorliegenden Planung wird ein allgemeines Wohngebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ausgewiesen. Da die gemischte Baufläche für die gesamte Ortslage Soderstorf dargestellt wird und in der Ortslage gewerbliche Nutzungen vorhanden sind (Elektrotechnik, Landwirtschaftsbetrieb, Ferienwohnung) sowie in weiteren Bebauungsplänen Dorfgebiete festgesetzt werden, bleibt auch bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes insgesamt der Charakter einer gemischten Baufläche erhalten.

### 3.5 Bestehendes Planungsrecht

Die Plangebietsfläche betreffend besteht kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich aufgrund der Lage des Plangebiets im Außenbereich nach § 35 BauGB.

## 4. Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Die städtebaulichen Ziele des Vorhabens sind in Kapitel 1 näher beschrieben.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des Ziels der Schaffung von neuer kleinteiliger Wohnbebauung sowie der Sicherung eines bestehenden Wohngebäudes wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zum Schutze des dörflichen Charakters, der Vermeidung von zu hohen Verkehrsbewegungen (Besucherverkehr) sowie aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für die Verwaltung“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird maßgeblich durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,25 sowie die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss bestimmt. Mit diesen Festsetzungen wird das Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebungsstrukturen gesichert und für eine angepasste Ortsrandabrundung gesorgt. Maßgeblich für die Umgebungsstruktur ist die Bebauung nördlich des Plangebiets, wo eine GRZ von 0,3 bis 0,4 sowie ebenfalls max. ein Vollgeschoss festgesetzt wurde. Darüber hinaus ist maßgeblich, dass gerade am Rand eines Landschaftsschutzgebiets eine stärkere Versiegelung oder eine zu sehr in das Landschaftsbild eingreifende Bebauung zu vermeiden sind.

Im Sinne der beabsichtigten kleinteiligen Entwicklung sowie zum Schutz der Ortslage von erhöhtem Verkehrsaufkommen wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei festgesetzt.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sinne einer harmonischen Arrondierung des Siedlungskörpers wird unter Berücksichtigung der benachbarten Strukturen als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Auch in der Umgebung ist die Einzelhausbebauung prägend.

Mit der Festsetzung einer Baugrenze entsteht ein Baufenster, das den Bauherren eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten Lage des jeweiligen Vorhabens offenlässt. Zu den benachbarten Grundstücksgrenzen wird im Sinne der offenen Bauweise ein Mindestabstand von 3 m eingehalten. Der Abstand von fünf Metern auf der Westseite resultiert aus der bestehenden Bebauung sowie dem Bestandsgebäude. Die Gebäudeflucht wird aufgenommen.

#### **4.4 Grünordnung und Nutzungsregelungen**

Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche als Pflanzstreifen im Südosten des Plangebiets wird hier eine bestehende Bepflanzung berücksichtigt und eine Verlängerung als Ausgleichsmaßnahme für die erfolgenden Eingriffe vorgesehen. Gerade auch das Landschaftsschutzgebiet wird durch diese Maßnahme gestärkt und gewinnt an Fläche mit extensiverer Nutzung.

Zur weiteren Absicherung und Konkretisierung wurde auf den Teilflächen der privaten Grünfläche zum einen eine „Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie Bewässern“ sowie zum anderen eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Damit wird auch ein harmonischer Übergang des Siedlungsbereiches zur Natur und Landschaft ermöglicht. Bezogen auf die Pflanzbindungsfläche sind standortheimische Gehölze (Bäume und Sträucher, vgl. Pflanzliste bei den textlichen Festsetzungen) dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend ihres Gehölztyps (Strauch oder Baum) durch Gehölze der Pflanzliste zu ersetzen.

Bezogen auf das Anpflanzgebot ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Um die Wirkung einer Verlängerung des Baumbestandes sowie die Wirkung als Eingrünung zur Landschaft in Richtung Luhe zu erreichen, sind flächig (6 Reihen) mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei müssen auch die vorgegebenen Abstände

zwischen den jeweiligen Pflanzen und die Mindestqualitäten der jeweiligen Pflanzen beachtet werden, damit das Ziel der Bepflanzung langfristig erreicht werden kann.

#### **4.5 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser ist im Sinne der Wahrung eines möglichst natürlichen Wasserhaushaltes sowie in Bezugnahme auf den § 55 WHG am Ort des Anfalls, d. h. auf dem Baugrundstück selbst, durch geeignete entwässerungstechnische Anlagen (z. B. Mulde, Mulden-Rigole, Sickerschacht) zurückzuhalten sowie zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

Der gutachterlich ermittelte hohe Sandanteil des Bodens im Plangebiet sowie ermittelte Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  zwischen  $1,6 \cdot 10^{-5}$  und  $4,7 \cdot 10^{-5}$  m/s zeigen eine Eignung des Bodens für die Realisierung von Mulden respektive Mulden-Rigolen oder anderen geeigneten entwässerungstechnische Maßnahmen. Aufgrund der beabsichtigten Grundstücksgrößen in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und der guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann davon ausgegangen werden, dass das Oberflächenwasser am Ort des Anfalls entsprechend zurückgehalten sowie zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden kann. Im Rahmen der Bauantragsstellung ist die gesicherte Oberflächenentwässerung abschließend nachzuweisen. Wassertechnische Berechnungen gem. DWA 138-1 sind entsprechend durchzuführen.

Im Übrigen wird auf die Hinweiskarte Starkregengefahr in Niedersachsen hingewiesen. Bei Starkregenereignissen ist mit Wasseransammlungen im südlichen Bereich des Plangebietes zu rechnen. Das Wasser fließt im Süden – vor der bestehenden Bebauung – hauptsächlich Richtung Osten in die Natur und Landschaft sowie dann weitergehend Richtung Luhe ab. Im Rahmen der Bautätigkeiten wird empfohlen, dass in Starkregenfällen durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel kleine Wälle) benachbarte Grundstücke respektive Gebäude nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Auf die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung wird ferner verwiesen.

#### **4.6 Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrs- und Gewerbelärm ein, aufgrund dessen Festsetzungen erfolgen.

Hinsichtlich des Verkehrslärms verläuft nördlich des Plangebiets, in etwa 60 m Entfernung, die Bahnstrecke Lüneburg – Soltau (Bahnstrecke 9111). Bereits im Bestand können aufgrund einzelner Verkehre (Güterverkehre und Museumsverkehre) Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ab Ende 2028 ist im Übrigen die Befahrung der Strecke durch Personenzüge in einem Regelbetrieb mit, laut Prognoseangaben für das Jahr 2030 der SinOn Schieneninfrastruktur Ost-Niedersachsen GmbH, 35 Zügen im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und 9 Zügen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) vorgesehen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms befindet sich nördlich des Plangebiets der Gewerbetrieb „Marten Gebäudetechnik“ für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik. Die Betriebstätigkeiten werden werktags ausgeübt. Teilweise erfolgen Tätigkeiten in den morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten. Materialanlieferungen durch den Großhandel erfolgen mitunter im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr).

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens hat die Firma Lärmkontor GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Schalleinwirkungen des Schienenverkehrs und des benachbarten Gewerbes auf das Plangebiet untersucht. So liegen die Lärmimmissionen

durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet (innerhalb der Baugrenzen) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) im Bereich < 50 bis 55 dB(A) sowie im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) im Bereich 40 bis 50 dB(A). Die Lärmimmissionen durch das benachbarte Gewerbe auf das Plangebiet liegen tagsüber im Bereich 45 bis > 65 dB(A) sowie nachts im Bereich < 35 bis 45 dB(A). In der lautesten Nachtstunde liegen Spitzenpegel von < 55 bis 65 dB(A) vor.

Hinsichtlich des Schienenverkehrs werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005:2023-07 von 55 dB(A) tagsüber eingehalten und von 45 dB(A) nachts im nördlichen Bereich mit bis zu 50 dB(A) geringfügig (insb. außerhalb der Baugrenzen) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BIm-SchV für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans jedoch (weitgehend) eingehalten. Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs wird der genannte Orientierungswert eingehalten.

Nutzung	Orientierungswerte	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>55 dB(A)</b>	<b>45 dB(A)</b>
Dorf- und Mischgebiete, urbane Gebiete	60 dB(A)	50 dB(A)

Abb. 4: Orientierungswerte nach DIN 18005:2023-07 (Auszug); Quelle: Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ der Gemeinde Soderstorf, 2026

Nutzung	Tag (06:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57 dB(A)	47 dB(A)
Reine und <b>allgemeine Wohngebiete</b>	<b>59 dB(A)</b>	<b>49 dB(A)</b>
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

Abb. 5: Grenzwerte nach 16. BImSchV (Auszug); Quelle: Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ der Gemeinde Soderstorf, 2026

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, auch innerhalb der Baugrenzen, überschritten. In weiten Teilen des Plangeltungsbereichs wird jedoch der genannte Richtwert flächendeckend eingehalten. Weiterhin werden im Tagzeitraum keine Spitzenpegelkonflikte festgestellt.

Nachts wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im nordwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs, auch innerhalb der Baugrenzen, überschritten. In weiten Teilen des Geltungsbereichs wird jedoch der genannte Richtwert flächendeckend eingehalten. In der lautesten Nachtstunde werden im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets Spitzenpegelkonflikte festgestellt. Der zulässige Immissionsrichtwert für Spitzenpegel für allgemeine Wohngebiete von 60 dB(A) nachts wird überschritten. Der Überschreitungsbereich beträgt innerhalb der Baugrenzen von Norden nach Süden etwa 10 m. An der nördlichen Baugrenze beträgt der nächtliche Spitzenpegel etwa 62-63 dB(A).

Aufgrund der festgestellten Lärmimmissionen sind Maßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist Lärmkonflikten durch, geordnet nach Priorität, 1) Maßnahmen des Abstandsgebots, 2) Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes und 3) städtebaulichen und architektonischen Festsetzungen zu begegnen.

Dem Abstandsgebot wird mit der Abstufung von gemischten Bauflächen im Norden zu Wohnbauflächen (siehe Planung) grundsätzlich gerecht. Höhere Abstände zu den emittierenden Quellen sind vor dem Hintergrund des Ziels der städtebaulich geordneten Arrondierung mit Lückenschluss der bestehenden Bebauung nicht vorgesehen und planerisch nicht sinnvoll.

Hinsichtlich des aktiven Schallschutzes (hier: Lärmschutzwand) zeigt die schallschutztechnische Untersuchung, dass durch aktiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes zwar eine Minderungswirkung, jedoch keine vollständige Minderung eintritt. Dies betrifft sowohl die Beurteilungs- als auch die Spitzenpegel und liegt insbesondere an dem Abstand der Lärmquellen zu dem Plangebiet. Grundsätzlich ist aktiver Lärmschutz in unmittelbarer Nähe zur Lärmquelle am effektivsten. Trotz festgestellter Minderungswirkung einer Schallschutzwand im Plangebiet, die jedoch keine vollständige Konfliktlösung darstellt, soll im Hinblick auf die Angemessenheit von einer Schallschutzwand abgesehen werden. Neben dem bereits genannten Nutzen-Aspekt (keine umfassende Minderungswirkung) i. V. m. zusätzlich hohen Kosten sind zudem die Belange des Ortsbilds und eingeschränkte Sichtbeziehungen innerhalb der dörflich bzw. ländlichen Siedlungsstruktur einer solchen Maßnahme zu nennen.

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wird vor dem Hintergrund der vorgenannten Ausführungen (detaillierte Ausführungen, siehe schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH) zur Minderung von Einwirkungen festgesetzt, dass die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen ist. Zur Umsetzung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Nebenplan 1 (siehe Bebauungsplan) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (siehe Bebauungsplan) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zum Schutz der Nachtruhe für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen sind, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wird vor dem Hintergrund vorstehender Ausführungen unter Bezugnahme auf den § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB dem Allgemeinen Wohngebiet ein verminderter Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes zugewiesen. Auch in einem Misch- und Dorfgebiet sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Zudem ist der ländliche Charakter des Gebietes in Schwindebeck durch gemischte Nutzungen geprägt. Es wird entsprechend festgesetzt, dass tagsüber 60 dB(A) bzw. 90 dB(A) für Spitzenpegel am Tage und nachts 45 dB(A) bzw. 65 dB(A) für Spitzenpegel in der lautesten Stunde der Nacht zum Schutz vor Geräuschimmissionen von Anlagen im Sinne der TA Lärm nicht überschritten werden dürfen. Von möglichen Grundrissorientierungen oder baulichem Schallschutz wird vor dem Hintergrund der festgelegten Gebäudetypologie von Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen im Sinne der Verhältnismäßigkeit und Zweckmäßigkeit abgesehen.

Die angemessene Herunterzonierung des Schutzstatus dient ferner dem standortbezogenen Interessensausgleich zwischen dem Gewerbe im rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 (nördlich des Plangebietes) und der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der geplanten Siedlungsentwicklung als öffentliches Interesse. Mit einer solchen Lösung (verminderter Schutzstatus der geplanten WA-Ausweisung) werden dem Bestandsgewerbe grundsätzlich auch Entwicklungsmöglichkeiten am Standort im gebietstypischen und verträglichen Maß eröffnet.

## **5. Wesentliche Auswirkungen der Planung und Vertretbarkeit**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet, der durch die erstmalige bauliche Nutzung erfolgt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dokumentiert. Für das Plangebiet werden in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach erfolgter Abwägung zudem die Umweltbelange berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (hier: insb. Boden und Pflanzen) zu erwarten. Hinsichtlich der Lärmimmissionen und die Maßnahmen/Festsetzungen zur Minderung wird auf die vorangegangenen Inhalte verwiesen.

Weitere Auswirkungen, zum Beispiel auf die soziale oder verkehrliche Infrastruktur, sind aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht zu erwarten.

## **6. Bauleitplanerisches Verfahren**

Am 26.03.2025 hat der Rat der Gemeinde Soderstorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ beschlossen. Am 26.03.2025 hat der Rat im Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 16.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Bebauungsplanung und bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom ..... bis einschließlich ..... statt. Mit dem Schreiben vom ..... fand bis einschließlich dem ..... die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Am ..... hat der Rat der Gemeinde Soderstorf nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ beschlossen (Satzungsbeschluss).

## **7. Zusätzliche Angaben**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 12. Dezember (Nds. GVBl. S. 298)

## 7.2 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Landkreis Lüneburg (Stand: 26.05.2025): <https://www.landkreis-lueneburg.de/fuer-unsere-buergerinnen-und-buerger/bauen-und-planen/regionalplanung.html> (2. Änderung zeichnerische Darstellung)
- Abbildung 2: Landkreis Lüneburg (Stand: 26.05.2025): <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal> (Landschaftsrahmenplan)
- Abbildung 3: Landkreis Lüneburg/Gemeinde Soderstorf (Stand: 26.05.2025): <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal> (Bauen und Planen)
- Abbildung 4: Lärmkontor GmbH (Hrsg.) (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ der Gemeinde Soderstorf
- Abbildung 5: Lärmkontor GmbH (Hrsg.) (2026): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ der Gemeinde Soderstorf

## Teil II: Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilienhäusern entlang des Rehrhofer Wegs geschaffen werden. Im Süden des Plangebiets wird zudem ein bestehendes Wohngebäude sowie der vorhandene Gehölzbestand planungsrechtlich gesichert. Östlich des Gehölzbestandes wird auch eine Maßnahmenfläche für neue Anpflanzungen vorgesehen.

Die als allgemeines Wohngebiet vorgesehene Teilfläche ist aufgrund der Lage am Ortsrand und der beidseitigen Bestandsbebauung für eine kleinteilige Ortsrandabrundung prädestiniert. Im Westen ist dieses Gebiet bereits über den Rehrhofer Weg erschlossen. Die östliche Teilfläche eignet sich durch die bestehende Bepflanzung sowie die Richtung zum Landschaftsschutzgebiet für die Festsetzung der privaten Grünfläche sowie der Sicherung und neue Verlängerung der Bepflanzung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Die GRZ wird in diesem Zusammenhang unter den Orientierungswerten gemäß BauNVO festgesetzt. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt aufgrund der festgesetzten GRZ, inklusive der sog. GRZ II, ca. 1300 m<sup>2</sup>

#### 1.2 Umweltschutzziele aus betreffenden Fachgesetzen und Fachplanung

##### Fachgesetzliche Grundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), den Naturschutzgesetzen (BNatSchG, NNatSchG), dem Klimaschutzgesetz (KSG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), den Wassergesetzen (WHG, NWG) und dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ist ebenfalls die

Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen und DIN-Normen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Ziele, die sich aus § 1 und § 1a BauGB ableiten, Planungsgrundlage:

- Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen. Für die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind einzelne der genannten Fachgesetze und Fachplanungen relevant:

Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, DIN 18005, die TA Lärm oder das BImSchG.

Tiere und Pflanzen: Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten. Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatSchG) sowie dem Baugesetzbuch vorgegeben. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Boden und Fläche: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Erhalt der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Die Zielsetzung ist im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB gesetzlich verankert.

Wasser: Erhalt des Grundwasserdargebots und der Grundwasserneubildung sowie der Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser. Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Luft und Klima: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG. Im Zusammenhang zur Förderung und dem Ausbau erneuerbarer Energie ist das EEG zu berücksichtigen.

Kultur- und Sachgüter: Erhalt und Pflege von schützenswerten Bau- und Kulturdenkmälern. Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

### **Fachplanerische Grundlagen**

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplanungen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet.

#### Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen 2017 (LROP)

Im Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramm von 2017 sind planzeichnerisch die Bahntrasse Soltau-Lüneburg nördlich des Plangebiets und die Luhe südlich des Plangebiets festgehalten. Dabei ist die Luhe als linienförmiger Biotopverbund dargestellt. Weitere Aussagen zur Umgebung oder zum Plangebiet selbst trifft das Landes-Raumordnungsprogramm nicht. Mit der Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Fläche ist bereits erschlossen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits für eine bauliche Entwicklung vorbereitet.

Die kleinteilige Planung steht den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes, auch denen der aktuell in Aufstellung befindlichen Fortschreibung, nicht entgegen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird die weitere Umgebung, wie auch Schwindebeck selbst, als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (in Teilbereichen auch Vorranggebiet), für Erholung sowie für Trinkwassergewinnung ausgewiesen. Diese Vorbehaltsgebiete werden dabei in der Regel großflächiger festgelegt. Mit der kleinteiligen Planung respektive Arrondierung des Siedlungskörpers sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiete und ihre Funktionen zu erwarten. Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft wird eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen, die bereits beidseitig von Bebauung umgeben ist. Im südlichen Bereich der Plangebietsfläche reicht zudem ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Auf die parzellenunscharfe Darstellung des RROP wird hingewiesen, zudem befindet sich im südlichen Bereich bereits Bebauung. Positive Auswirkungen ergeben sich ferner durch festgesetzte Anpflanzmaßnahmen im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Hinsichtlich des Vorbehaltsgebiet für die Erholung stellen die Flächen aufgrund privater Besitzverhältnisse keine bedeutsamen Flächen für die Erholung dar. Auch sind aufgrund der Kleinteiligkeit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes zur Trinkwassergewinnung zu erwarten. In dem großflächigen Vorbehaltsgebiet wird durch die Planung die potenzielle Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt.

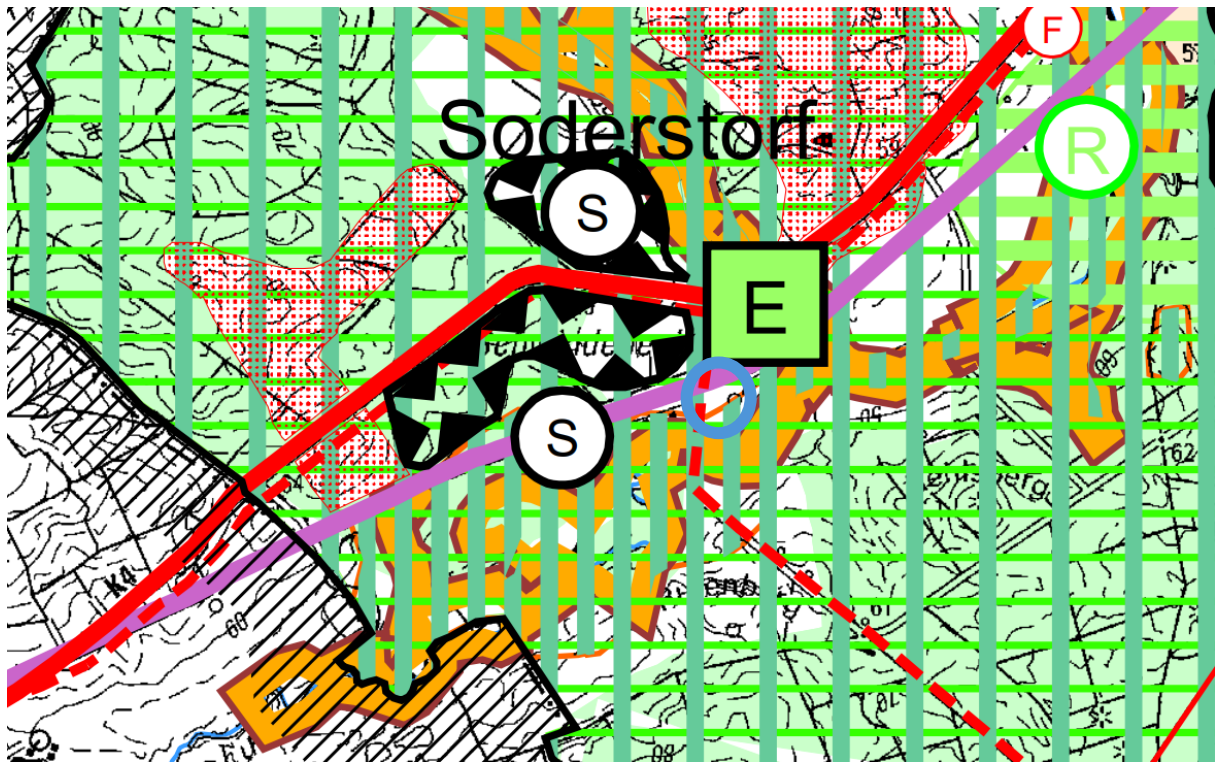


Abb. 1: Ausschnitt aus dem regionalen Lüneburger Raumordnungsprogramm (Plangebiet in blau);  
Quelle: Landkreis Lüneburg

Auch Wald sowie Waldränder sind nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm von Bebauung freizuhalten (Kapitel 3.2.1 Entwicklung der Freiraumnutzungen Nr. 08; RROP 2. Änderung). Der Abstand der Bebauung zum östlich liegenden Wald beträgt aufgrund der festgesetzten Baugrenzen mind. 22 m. Eine ökologische Beeinträchtigung des Waldes ist aufgrund des festgesetzten Waldabstandes nicht zu erwarten. Dies begründet sich auch dadurch, dass sich im Plangebiet selbst sowie nördlich und südwestlich Wohnbebauungen in einem vergleichbaren Abstand befinden und damit eine Vorprägung vorhanden ist. Insbesondere auch der Rehrhofer Weg mit seinen versiegelten Flächen zwischen Wald und Plangebiet entfaltet eine trennende Wirkung. Hinsichtlich von Sturmschäden besteht aufgrund der vorliegenden privaten Besitzverhältnisse (Waldeigentümer ist Flächeneigentümer der unbebauten Grundstücke innerhalb des Plangebiets) die Möglichkeit von Haftungsverzichtserklärungen. Auch die Waldbewirtschaftung ist mit Umsetzung der Bauleitplanung uneingeschränkt möglich.

Schwindebeck ist im regionalen Raumordnungsprogramm ferner als Standort für die „besondere Entwicklungsaufgabe Erholung“ gekennzeichnet. Als Grundsatz der Regionalplanung wurde festgelegt, dass diese Aufgabe an Standorten verwirklicht werden soll, wo „Erholungseinrichtungen gebündelt vorhanden oder in absehbarer Zukunft geplant sind, wenn der geplante Ausbau unter Berücksichtigung aller, auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gewährleistet erscheint.“ (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 07; RROP 2. Änderung). Der Flächennutzungsplan für Soderstorf hält gerade im Sinne dieses Grundsatzes Sondergebiete für Fremdenverkehr/Freizeit sowie Flächen die der Naherholung vor. Das Plangebiet ist von beiden Flächenkategorien nicht betroffen.

Das Raumordnungsprogramm verzeichnet westlich der Ortslage zwei Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung (Sand) und nördlich sowie westlich der Ortslage jeweils ein größeres von Bewaldung freizuhaltendes Gebiet. Die Planung tangiert diese Bereiche nicht.

Bei einer Reaktivierung des Personennahverkehrs auf der Strecke Soltau-Lüneburg wird Schwindebeck voraussichtlich (zunächst) nicht durch einen Haltepunkt bedient. Das Plangebiet liegt jedoch mit 375 bis 450m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle dennoch im Einzugsbereich des Personennahverkehrs und entspricht damit den Zielen der Raumordnung (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 06; RROP 2. Änderung).

Als Standort unterhalb eines Grundzentrums und ohne die Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist für Schwindebeck eine Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur Nr. 14; RROP 2. Änderung). Da im Plangebiet aufgrund der üblichen regionalen, aktuellen Wohnungsnachfrage, den steigenden Wohnansprüchen sowie der Teilung in vsl. drei Grundstücke nicht mehr als die Neuschaffung von fünf Wohneinheiten zu erwarten ist, bleibt die Planung hier unbeachtlich von der Eigenentwicklung und steht damit den Zielen wie Grundsätzen zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen.

Auch dem Flächensparziel nach 3.1.1 01 RROP wird entsprochen. In den Jahren 2016 bis 2025 stehen der Samtgemeinde Amelinghausen rechnerisch insgesamt 21,2 ha Fläche zur Ausweisung von Wohnbauland zur Verfügung. In diesem Zeitraum wurden lediglich 13,14 ha Wohnbauland durch Bebauungspläne ausgewiesen. Der Samtgemeinde Amelinghausen verbleibt damit etwa 8,06 ha (= 2,12 ha x 10 Jahre – 13,14 ha) zur Ausweisung von Wohnbaufläche bis zur Grenze des Zielwerts des RROP. Zu den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen befinden sich noch insgesamt 2,26 ha Wohnbaufläche (3. Änd. Wohngebiet „Kleines Feld“ (Amelinghausen), „Wohnen und Arbeiten am Lerchenweg“ (Amelinghausen), „Nordbunte“ (Oldendorf/Luhe) und „Erweiterung Finkenbergl“ (Rehlingen)) im Aufstellungsverfahren. Der Zielwert von 21,2 ha Wohnbaufläche in 10 Jahren wird demnach um ca. 5,8 ha unterschritten und mit der kleinteiligen Planung somit eingehalten.

Die kleinteilige Planung mit dem Ziel des Lückenschlusses bestehender Bebauung steht den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung, auch denen des Entwurfs in Neuaufstellung, nicht entgegen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Ortslage Schwindebeck aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet in zwei unterschiedliche Nutzungen geteilt. Zum einen wird der Bereich des bestehenden Wohngebäudes sowie die ähnlich breite ausgewiesene Baulücke entlang des Rehrhofer Wegs als gemischte Baufläche dargestellt. Diese gemischte Baufläche diene auch zur Ortsrandabrundung und sei wegen der bestehenden beidseitigen luhenahen Bebauung des Rehrhofer Weges vertretbar (siehe Begründung zum Flächennutzungsplan, S. 5 - 6).

Die im Südosten befindliche Fläche des Plangebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

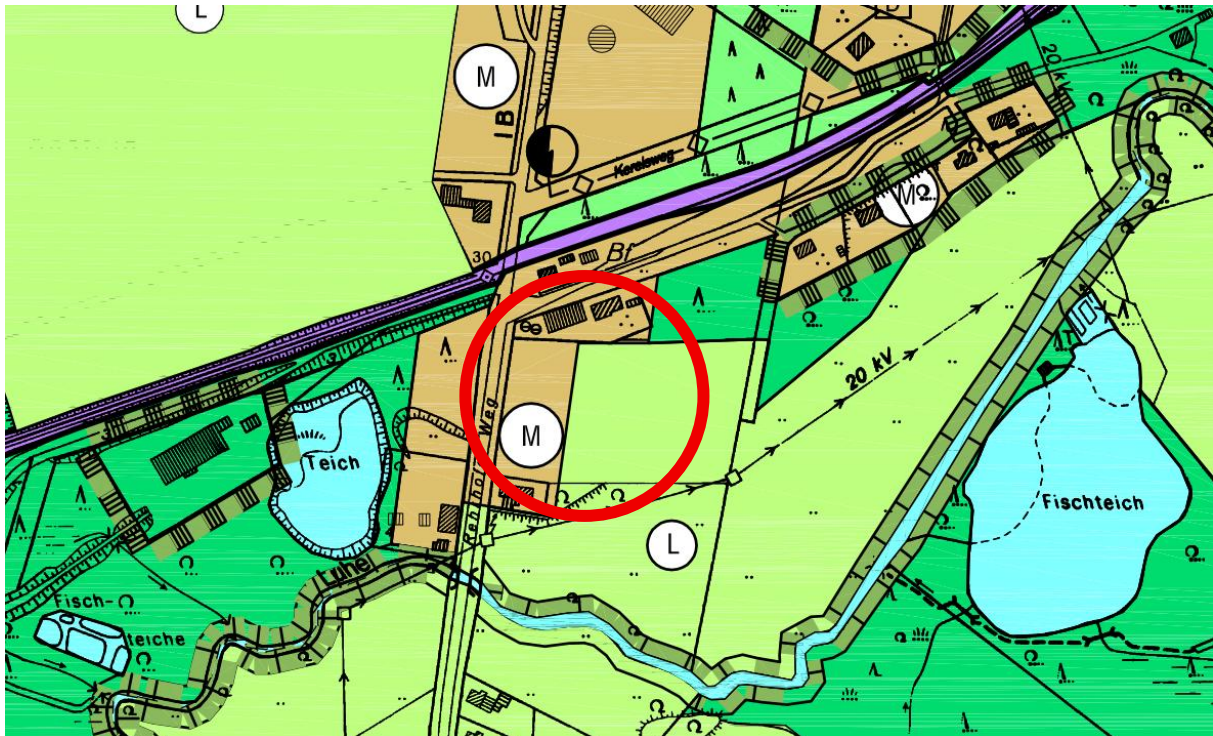


Abb. 2: Ausschnitt Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Soderstorf; Quelle: Landkreis Lüneburg

Mit der vorliegenden Planung wird ein allgemeines Wohngebiet innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche ausgewiesen. Da die gemischte Baufläche für die gesamte Ortslage Soderstorf dargestellt wird und in der Ortslage gewerbliche Nutzungen vorhanden sind (Elektrotechnik, Landwirtschaftsbetrieb, Ferienwohnung) sowie in weiteren Bebauungsplänen Dorfgebiete festgesetzt werden, bleibt auch bei Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes insgesamt der Charakter einer gemischten Baufläche erhalten.

#### Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg

Das Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan 2017 des Landkreises Lüneburg zeigt das Plangebiet als Teil einer Entwicklungsfläche mit dem Ziel des Aufbaus eines Biotopverbundes (Aue). Dieses Ziel wird durch die Schaffung einer zusätzlichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ im südlichen Teil unterstützt.

Bei den Biotoptypen handelt es sich im nördlichen Bereich des Plangebiets gemäß Landschaftsrahmenplan um einen Mooracker sowie um ein Dorfgebiet im Südwesten (jeweils Wertstufe I). Im Südosten sind die Biotoptypen laut Landschaftsrahmenplan wiederum als Baumbestand sowie feuchtes Extensivgrünland (Wertstufe III) dargestellt, wobei bei der zuletzt genannten Fläche durch regelmäßiges Mähen und Düngen eine intensive Nutzung und somit eine geringere Wertigkeit vorliegt.

Für das Schutzgut Klima und Luft stellt der Landschaftsrahmenplan im Südosten teilweise bestehendes Immissionsschutzgehölz sowie teilweise eine Senke für klimaschädliche Stoffe fest. Die bestehenden Gehölze werden ebenfalls als prägende Bestände im Landschaftsbild eingeordnet. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser werden keine Darstellungen im Plangebiet getroffen.

Bezogen auf das Landschaftsbild handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Niederungslandschaft. Allgemein wird es auch zu einer Landschaftsbildeinheit mit besonderer Schönheit und Störungsfreiheit gezählt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange erhoben und die Auswirkungen bei Nichtdurchführung (siehe Kap. 2.1, Umweltbericht) sowie bei Durchführung der Planung (siehe Kap. 2.2, Umweltbericht) dargelegt und diese anschließend auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt.

Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfes abschließt. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u.a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000 Gebiete)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall und Immissionsschutzrechts
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes
- Auswirkungen von Störfallbetrieben

Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu untersuchen.

### 2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung

Nachfolgend wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Bestand betrachtet sowie zusätzlich dargelegt, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einwirken. Als sog. Nullvariante wird die derzeitige Situation angenommen. Die Nullvariante geht somit davon aus, dass der Bebauungsplan nicht aufgestellt wird. Demnach würde die Entwicklung des Plangebietes bzw. die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB begründet.

#### 2.1.1 Mensch und Gesundheit

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Nördlich des Plangebiets, in etwa 60 m Entfernung, verläuft die Bahnstrecke Lüneburg – Soltau (Bahnstrecke 9111). Bereits im Bestand können aufgrund einzelner Verkehre (Güterverkehre und Museumsverkehre) Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Ab Ende 2028 ist im Übrigen die Befahrung der Strecke durch Personenzüge in einem Regelbetrieb mit, laut Prognoseangaben

für das Jahr 2030 der SinOn Schieneninfrastruktur Ost-Niedersachsen GmbH, 35 Zügen im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) und 9 Zügen im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) vorgesehen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Gewerbetrieb „Marten Gebäudetechnik“ für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik. Die Betriebstätigkeiten werden werktags ausgeübt. Teilweise erfolgen Tätigkeiten in den morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten. Materialanlieferungen durch den Großhandel erfolgen mitunter im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr).

Im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens hat die Firma Lärmkontor GmbH eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Schalleinwirkungen des Schienenverkehrs und des benachbarten Gewerbes auf das Plangebiet untersucht. So liegen die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr auf das Plangebiet im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) im Bereich < 50 bis 55 dB(A) sowie im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) im Bereich 40 bis 50 dB(A). Die Lärmimmissionen durch das benachbarte Gewerbe auf das Plangebiet liegen tagsüber im Bereich 45 bis > 65 dB(A) sowie nachts im Bereich < 35 bis 45 dB(A). In der lautesten Nachtstunde liegen Spitzenpegel von < 55 bis 63 dB(A) vor.

Durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben, kann es ferner zu Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung, z.B. in Form von Geräuschen und Gerüchen, kommen.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es ist weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszugehen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ zu erwarten.**

#### **2.1.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Bei den Biotoptypen handelt es sich im Bereich des geplanten Wohngebiets gemäß Landschaftsrahmenplan um einen Mooracker sowie um ein Dorfgebiet (jeweils Wertstufe I) im Süden. Im Bereich der mögl. privaten Grünfläche sind die Biotoptypen im Landschaftsrahmenplan wiederum als Baumbestand sowie feuchtes Extensivgrünland (Wertstufe III) dargestellt, wobei bei der zuletzt genannten Fläche durch regelmäßiges Düngen und Mähen für eine Biogasanlage eine intensive Nutzung und somit eine geringere Wertigkeit vorliegt.

Westlich an das Plangebiet grenzt im Abstand von ca. 22 m zur geplanten Baugrenze, abgegrenzt durch den Rehrhofer Weg, ein ca. 40-jähriger Kiefern-Fichten-Mischwald. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.

Ca. 40 bis 100 Meter südlich und östlich vom Plangebiet entfernt befindet sich das Flora-Fauna-Habitat (auch Natura 2000-Gebiet) „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Das FFH-Gebiet wird auch als Kernfläche für einen Biotopverbund und als NSG-würdiges Gebiet gesehen. Bedeutsam ist dieses Schutzgebiet dabei für Fischotter sowie Fische.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es wird weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete und des Waldes ausgegangen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“ zu erwarten.**

**2.1.3 Luft, Klima und Energie**

Der Baumbestand im Südosten des Plangebiets wurde im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg als Immissionsschutzgehölz kartiert und hat so eine wichtige klimatische Funktion. Die Fläche des beabsichtigten Wohngebiets ist wiederum als Teil eines Ackers auf Niedermoorboden festgehalten. Im Zielkonzept „Klimaschutz“ des Landschaftsrahmenplanes ist diese Fläche auch zur Entwicklung von Grünland in Treibhausgas-Senken (THG-Senken) festgehalten. Solchen Flächen haben nach dem Maßnahmendatenblatt ein hohes Kohlenstoffspeichervermögen und eine wichtige Bedeutung für den Klimaschutz.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen entlang der Luhe sind als zu erhaltendes Dauergrünland in THG-Sänken festgehalten und erfüllen hier bereits eine wichtige Funktion als Klimaschutzflächen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Einrichtungen zur (regenerativen) Energiegewinnung.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es wird weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft, Klima und Energie“ zu erwarten.**

**2.1.4 Landschaft und Landschaftsbild**

Bezogen auf das Landschaftsbild handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Niederungslandschaft mit hoher Bedeutung, die auch Erholungsraum mit regionaler Bedeutung ist. Das Plangebiet grenzt dabei zum Teil direkt an das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg an und liegt auch mit einem vorgesehenen Grünstreifen im Landschaftsschutzgebiet. Als prägender Gehölzbestand wird auch der Baumbestand im südlichen Teil des Plangebiets eingeordnet. Das Plangebiet zählt auch zu einer Landschaftsbildeinheit mit besonderer Schönheit und Störungsfreiheit. Durch eine bereits bestehende Bebauung im Süden und einer im Norden anschließenden Bebauung ist die Fläche und das Landschaftsbild anthropogen vorgeprägt.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es wird weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft und Landschaftsbild“ zu erwarten.**

**2.1.5 Boden und Fläche**

Im Bereich des Schutzgutes Boden wird aufgezeigt, dass eine hohe Winderosionsgefahr bei einem Teil des geplanten Wohngebiets vorliegt.

Der Bodentyp im Plangebiet ist gemäß Bodenübersichtskarte zum Großteil Gley mit Erd-Niedermoorauflage. Als bodenartlicher Profiltyp liegt Niedermoortorf / Reinsand vor. Gutachterlich wurde ebenfalls anhand von sechs Bodenprofilprobenentnahmen durch Bohrungen festgestellt, dass der Boden über Bodenschichten hinweg im Plangebiet vorwiegend von einem hohen Anteil der Bodenart Sand geprägt ist. Weiterhin wurde gutachterlich eine Versickerungsfähigkeit des Bodens mit Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f$  zwischen  $1,6 \cdot 10^{-5}$  und  $4,7 \cdot 10^{-5}$  m/s festgestellt.

Die Plangebietsfläche umfasst  $5.813 \text{ m}^2$ .

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es wird weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden und Fläche“ zu erwarten.**

**2.1.6 Wasser**

Das Plangebiet befindet sich ca. 40 – 100 Meter vom Fließgewässer Luhe (die Luhe befindet sich in östlicher und südlicher Richtung) entfernt und in der näheren Umgebung befinden sich noch einige Stillgewässer. Es befindet sich jedoch nicht im Überschwemmungsgebiet und die Luhe wird in diesem Bereich auch als naturfernes Fließgewässer geführt. Im Übrigen wird auf die Hinweiskarte Starkregengefahr in Niedersachsen hingewiesen. Bei Starkregenereignissen ist mit Wasseransammlungen im südlichen Bereich des Plangebietes zu rechnen. Das Wasser fließt im Süden – vor der bestehenden Bebauung – hauptsächlich Richtung Osten in die Natur und Landschaft sowie dann weitergehend Richtung Luhe ab.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen

genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es wird weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.**

### 2.1.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Entwicklung der Plangebietsflächen weiter auf Grundlage des § 35 BauGB erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen genutzt würden wie bisher (Ackerfläche sowie tlw. Wohnen und Grünfläche). Der Baumbestand würde erhalten bleiben, allerdings auch nicht erweitert werden. Es wird weiterhin nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgegangen. Zur bestehenden Situation würden sich bei Nichtdurchführung somit keine Veränderungen ergeben.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine erheblichen Änderungen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.**

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

**Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter führen können.**

## 2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung, d.h. bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“, auf die Umweltbelange entstehen und welche Einwirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet aus der Umgebung bestehen können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

**Baubedingte Wirkungen** ergeben sich während der Bauphase, wobei die Wirkungen in der Regel von kurzer Dauer sind. Im Gegensatz dazu werden **anlagenbedingte Wirkungen** durch die Anlage bzw. die Baukörper selbst verursacht. Die Wirkungen sind in der Regel langfristig und dauerhaft zu betrachten. **Betriebsbedingte Wirkungen** entstehen durch den Betrieb der Anlage sowie durch Verkehrsbewegungen und sind ebenfalls langfristig und dauerhaft zu betrachten.

Baubedingte Wirkungen	Anlagenbedingte Wirkungen	Betriebsbedingte Wirkungen
Vorübergehende Inanspruchnahme von Boden	Dauerhafte Inanspruchnahme / Überbauung von Boden	Lärmemissionen durch den Betrieb und den Verkehr
Beseitigung von Vegetation im Baustellenbereich	Verlust von Biotopstrukturen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere	Lichtemissionen durch Beleuchtungsanlagen und Verkehr
Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge	Zerschneidung der Landschaft bzw. von Teillebensräumen	
Vorübergehende visuelle Störungen	Veränderung der Landschaft	
Rodung von Gehölzbeständen / Abräumung / Abriss	Veränderungen im Kleinklima	

Tab. 1: Unterschiede zwischen den Wirkfaktoren

Schutzgutbezogen sind auf Basis der Aussagen des Bebauungsplanes die folgenden Eingriffswirkungen und erheblichen Auswirkungen abzuschätzen.

### 2.2.1 Mensch und Gesundheit

Bei einer baulichen Entwicklung der Baugebietsflächen ist während der Bauphase mit einer zusätzlichen Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner benachbarter Gebiete auszugehen. Diese Beeinträchtigung wird jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen haben, da es sich lediglich um eine zeitlich begrenzte Belastung handelt, die nicht von Dauer sein wird. Die zusätzliche Wohnbebauung wird wiederum zu einem Anstieg des vom Plangebiet ausgehenden Ziel- und Quellverkehrs führen. Die Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sind jedoch aufgrund der kleinteiligen Planung als geringfügig zu bewerten. Die Erschließung erfolgt über den Rehrhofer Weg.

Durch die Wiederaufnahme des Nahverkehrs vsl. Ende 2028 auf der Bahnstrecke Soltau-Lüneburg (Bahnstrecke 9111) werden laut der schalltechnischen Untersuchung durch die „Lärmkontor GmbH“ Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Hinsichtlich des Schienenverkehrs werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gem. DIN 18005:2023-07 von 55 db(A) tagsüber eingehalten und von 45 db(A) nachts im nördlichen Bereich mit bis zu 50 db(A) geringfügig (insb. außerhalb der Baugrenzen) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplans jedoch (weitgehend) eingehalten.

Weiterhin wirken laut der o.g. schalltechnischen Untersuchung Lärmimmissionen durch das naheliegende Gewerbe auf das Plangebiet ein. Mit 55 bis > 65 dB(A) wird im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) kleinflächig im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets der durch die TA Lärm festgelegte Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 db(A) überschritten. Ebenfalls kleinflächig im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets wird mit 40 bis 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überschritten. In der lautesten Nachstunde kommt es im nördlichen Teilbereich des Plangebietes mit 62 bis 63 dB(A) und damit der Überschreitung des Immissionsrichtwerts von 60 dB(A) zu Spitzenpegelkonflikten.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Flächen ist ferner von einer gelegentlichen und hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) auszugehen.

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

**Aufgrund der schienenverkehrsbedingten und gewerblichen Schallimmissionen im Plangebiet sind Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ zu erwarten. Auf die getroffenen Festsetzungen respektive Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird ferner verwiesen.**

**2.2.2 Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.2 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung eines Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Mit der künftigen Überbauung fiel dieser Teil des Ackers (Wertstufe I) weg. Es handelt sich um einen wirtschaftlich genutzten Acker, der damit vorgeprägt ist.

Der angrenzende Wald ist von der Planung nicht erheblich betroffen. Zwar werden die Orientierungswerte in Hinblick auf Abstand von Waldrändern zur Bebauung von 100 m (s. LROP) bzw. 30 m unterschritten. Da zwischen Waldrand und Plangebiet jedoch eine anthropogene Zäsur durch die Straße „Rehrhofer Weg“ verläuft sowie bereits Bebauungen in vergleichbarem Abstand (22 m) zum Wald bestehen, ist keine negative Auswirkung der Planung auf die ökologische Funktion des Waldes oder das Landschaftsbild zu erwarten.

Auch durch Bäume entstehende Sturmschäden an der neuen Bebauung sind aufgrund des Abstands von mind. 22 m mit der dazwischenliegenden Straße unwahrscheinlich. Zur rechtlichen Absicherung besteht die Möglichkeit seitens der neuen Grundstückseigentümer und des Waldeigentümers, der gleichzeitig Eigentümer großer Teile des Plangebiets ist, privatrechtlich eine Haftungsverzichtserklärung und Haftungsfreistellungserklärung abzugeben und ergänzend grundbuchrechtlich zu sichern. Auch die Bewirtschaftung des Waldes ist mit Umsetzung der Planung nach Auskunft des Waldeigentümers uneingeschränkt möglich.

In den Biotopverbund, dieser betrifft die Luhe, wird mit der Planung nicht eingegriffen. Ebenfalls erfolgt mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet.

Zur Luhe als mögl. Ort der Nahrungsentnahme (Amphibien, Fische, Wasserinsekten) wirkt der verlängerte Pflanzstreifen zudem abschirmend.

Die Festsetzung dieses Pflanzstreifens mit Bestandsschutz sowie Anpflanzgebot südlich des allgemeinen Wohngebietes würde einen zusätzlichen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten entstehen lassen und das Plangebiet ökologisch aufwerten. Gleichzeitig entsteht damit allgemein eine Eingrünung hin zur Landschaft an der Luhe.

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

**Mit der Planung, und hier dem allgemeinen Wohngebiet, erfolgt ein Eingriff in Biotopstrukturen mit der Wertstufe I. Biotoperhalte und -aufwertungen erfolgen aufgrund der festgesetzten Pflanzbindungs- und Anpflanzgebote. Im Hinblick auf den Ausgleich des Eingriffes wird auf die Eingriffsregelung verwiesen.**

## 2.2.3 Luft, Klima und Energie

### Klima und Luft

Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.3 des Umweltberichtes wird verwiesen. Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung eines Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Insbesondere während der Bauphase können hier Staube auftreten, die jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Das Lokalklima, welches derzeit durch den Außenbereich geprägt wird, wird sich im Zuge der Planung im geplanten allgemeinen Wohngebiet geringfügig ändern und einem lokalen Klima innerhalb eines bebauten Ortsbereiches annähern. Jedoch sind die Auswirkungen auf das lokale Klima aufgrund der kleinteiligen Planung als sehr geringfügig zu bewerten.

Zudem würde der im Süden des Plangebiets schon als Immissionsschutzgehölz festgesetzte und klimatisch als wichtig eingestufte Baumbestand bei Durchführung der Planung erweitert werden. Dies kann sich auch positiv auf das Mikro- wie auf das Makroklima auswirken.

Ein geringfügiger Teil einer mögl. Fläche zur Entwicklung von Grünland in THG-Senken würde durch die Durchführung der Planung des allgemeinen Wohngebiets allerdings wegfallen.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung:**

Aus o. g. Ausführungen lässt sich schließen, dass sich das Mikroklima im und etwas um das Plangebiet geringfügig verändern wird. Aufgrund der kleinteiligen Planung werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

**Bei Durchführung der Planung sind geringe, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft, Klima und Energie“ zu erwarten.**

### Energie

Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.3 des Umweltberichtes wird verwiesen. Prognose bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung des Gebietes, und hier die Freifläche nördlich der Dorfstraße betreffend, gemäß dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Gemäß § 32a NBauO sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auszustatten.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung:**

Durch die Vorgaben des §32a NBauO würden im Plangebiet Solaranlagen (oder vergleichbare Anlagen) auf Dächern errichtet und damit zur Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien beitragen.

**Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Energie“ zu erwarten.**

## 2.2.4 Landschaft und Landschaftsbild

Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.4 des Umweltberichtes wird verwiesen. Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung eines Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Durch die zusätzliche Wohnbebauung würde sich der Siedlungsbereich in östlicher Richtung erweitern. Die Fläche ist aufgrund der Lage prädestiniert für einen kleinteiligen Lückenschluss und eine

Ortsrandabrundung. Auch im Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als eine Baufläche dargestellt. Die südlich angrenzende private Grünfläche ragt ins Landschaftsschutzgebiet und ist prädestiniert für den Erhalt der bestehenden Bepflanzung sowie einer Verlängerung durch ein Anpflanzgebot.

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

Mit der Arrondierung des Siedlungskörpers wird sich die Landschaft mit dem Landschaftsbild verändern. Es sind somit Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar, die jedoch mit der Sicherung und neue Verlängerung der südlichen Bepflanzung im Übergang zur Natur und Landschaft vermindert bzw. ausgeglichen werden können. Zudem handelt es sich um einen Lückenschluss bereits bestehender Bebauungen.

**Bei Durchführung der Planung sind geringe, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung wird ferner verwiesen.**

### 2.2.5 Boden und Fläche

Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.5 des Umweltberichtes wird verwiesen. Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung eines Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Die Überbauung ist mit einer Versiegelung der Bodenoberfläche verbunden, was sich wiederum auf den Bodenhaushalt auswirken würde. Der Boden kann in dem Bereich der Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr erfüllen. Bei der Bebauung sind die Eigenheiten und Besonderheiten des Bodentyps (größtenteils Gley mit Erd-Niedermoorauflage) sowie der vorherrschenden Bodenart (Sand) zu beachten.

Die südlich angrenzende private Grünfläche mit Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Bepflanzung sowie einer Verlängerung durch ein Anpflanzgebot sorgt für einen besseren Schutz der dahinterliegenden Ackerfläche mit hoher Winderosionsgefahr.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche erfolgt in geringfügigem Ausmaß eine Neuinanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche, die jedoch bereits im Flächennutzungsplan mit der Darstellung einer gemischten Baufläche vorbereitet ist. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

**Bei Durchführung der Planung sind aufgrund der zulässigen Mehrversiegelungen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die Eingriffsregelung wird ferner verwiesen. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.**

### 2.2.6 Wasser

Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.6 des Umweltberichtes wird verwiesen. Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung eines Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Während der Bauphase kann es dazu kommen, dass ggf. erhöhte Mengen von Schadstoffen in das Grundwasser gelangen. Dies ist auf die offenen Bauflächen, die Fahrten und Sonderanforderungen der Fahrzeuge und die teils wassergefährdenden Werkstoffe zurückzuführen, die bei einer Errichtung von Gebäuden erforderlich sind. Es ist darauf zu achten,

dass potenziell schadstoffgefährdetes Wasser sachgerecht abgeleitet wird, sodass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Die (dauerhafte) Überbauung ist ferner mit einer Versiegelung der Bodenoberfläche verbunden, wodurch der Boden in diesen Bereichen seine Versickerungsfunktion verlieren würde. Dadurch erhöht sich der ableitungswirksame Flächenanteil, wodurch der natürliche Wasserhaushalt verändert würde. Das anfallende Oberflächenwasser müsste in den Bereichen, in denen versiegelte Flächen vorliegen, an anderer Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Die gutachterlich ermittelte Versickerungsfähigkeit des Bodens mit hohem Sandanteil im Plangebiet liegt bei Durchlässigkeitsbeiwerten  $k_f$  zwischen  $1,6 \cdot 10^{-5}$  und  $4,7 \cdot 10^{-5}$  m/s, welche auf die Eignung des Bodens für die Realisierung einer Muldenversickerungsanlage hindeuten. Diese oder andere geeignete entwässerungstechnische Maßnahmen sind entsprechend herzurichten. Im Rahmen der Bautätigkeiten wird empfohlen, dass in Starkregenfällen durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel kleine Wälle) benachbarte Grundstücke respektive Gebäude nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Auf die Einhaltung der Vorgaben der Trinkwasserverordnung wird ferner verwiesen.

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

Aufgrund der kleinteiligen Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erkennen.

**Bei Durchführung der Planung sind geringe, jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu erwarten.**

### 2.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Auf die Beschreibung der Bestandssituation in Kapitel 2.1.7 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Hinweis: Für den Fall, dass Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies gemäß § 14 NDSchG der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Demnach sind der Bodenfund und die Fundstelle bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Prognose bei Durchführung der Planung:**

Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung des Gebietes, und hier die Teilfläche des Ackers betreffend, gemäß dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Mit der Überbauung ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt verbunden. Seltene Böden oder Bodendenkmale sind nicht bekannt. Ebenfalls sind mit der Planung keine Baudenkmale betroffen.

**Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu erwarten.**

### 2.2.8 Weitergehende Auswirkungen

**Auswirkungen durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen:** Es liegen keine konkreten Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen vor.

**Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:** Die Planung ist mit Bautätigkeiten verbunden. Aufgrund dessen wird sich der Umgang mit Abfällen des Wohngebietes und davon ausgehende Emissionen ändern. Zudem führt die Versiegelung zu einem veränderten Umgang mit Abwässern, insbesondere dem anfallenden Niederschlagswasser. Hinsichtlich der Abfallwirtschaft sind anfallende Abfälle an den Abfuhrtagen an den Grundstückszufahren bereitzustellen.

### **2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kapiteln 2.2.1. bis 2.2.6 genannten Belangen gemeint. Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i) BauGB) stehen. Der Begriff der Wechselbeziehungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-) direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

#### **Prognose bei Durchführung der Planung:**

Bei Durchführung der Planung würde die Entwicklung eines Teils des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet mit der Errichtung von insbesondere Wohngebäuden erfolgen. Die südlich angrenzende private Grünfläche mit Pflanzbindungs- und Anpflanzgebote, würde zum Erhalt und der Verlängerung der bestehenden Vegetation führen.

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen besteht eine unmittelbare Wechselwirkung zu dem Schutzgut Tiere und Lebensräume. Durch Eingriffe in die Biotopstrukturen können Lebensräume von Artengemeinschaften geschädigt, zerstört oder verändert werden. Erhebliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erkennen.

Eine weitere wesentliche Wechselbeziehung besteht zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Dies ergibt sich vor allem durch die Tatsache, dass der Boden grundsätzlich eine Versickerungsfunktion hat und damit einen Teil des anfallenden Regenwassers aufnimmt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ebenfalls Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser auswirken, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können.

Erhöhte Luftverunreinigungen stehen zudem in Wechselbeziehung zum Schutzgut Mensch, dessen Lebensqualität durch zu hohe Luftverunreinigungen beeinträchtigt wird. Aufgrund des nicht erheblichen Eingriffs in das Schutzgut Luft sowie der zusätzlich festgesetzten Pflanzbindungs- und Anpflanzgebote wird jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und damit einhergehend des Menschen ausgegangen.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter untereinander zu erwarten bzw. diese können ausgeglichen werden.

### 2.3 Maßnahme zur Vermeidung und Verminderung erheblich nachteiliger Auswirkungen

Bei Durchführung der Planung ergeben sich insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch und Gesundheit“, „Boden“ und „Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt“. Im Folgenden werden kategorisiert nach den Schutzgütern Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt.

- Bezüglich der nächtlichen Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr werden zur Verminderung von nachteiligen Auswirkungen folgende Festsetzungen, das allgemeine Wohngebiet betreffend, getroffen:

*„Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Nebenplan 1 (siehe Bebauungsplan) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenplan 2 (siehe Bebauungsplan) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.“*

*„Zum Schutz der Nachtruhe sind für Räume die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.“*

*„Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.“ (Mensch)*

- Im Hinblick auf den Gewerbelärm wird unter Bezugnahme auf den § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB dem Allgemeinen Wohngebiet ein verminderter Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes zugewiesen. Auch in einem Misch- und Dorfgebiet sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Zudem ist der ländliche Charakter des Gebietes in Schwindebeck durch gemischte Nutzungen geprägt. Es wird entsprechend festgesetzt, dass tagsüber 60 dB(A) bzw. 90 dB(A) für Spitzenpegel am Tage und nachts 45 dB(A) bzw. 65 dB(A) für Spitzenpegel in der lautesten Stunde der Nacht zum Schutz vor Geräuschimmissionen von Anlagen im Sinne der TA Lärm nicht überschritten werden dürfen. Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. (Mensch)
- Wahl einer Fläche zur geeigneten Arrondierung des Siedlungskörpers von Schwindebeck sowie als Bauweise eine Einzelhausbebauung unter Berücksichtigung der benachbarten Strukturen und angrenzenden bestehenden Siedlungsstruktur. (Landschaftsbild, Boden/Fläche)
- Geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers möglichst im Plangebiet. Der Boden weist entsprechend eine geeignete Versickerungsfähigkeit auf. (Wasser, Boden)
- Die GRZ wird unter den Orientierungswerten gemäß BauNVO festgesetzt. (Boden, Wasser)

- Pflanzbindungsgebot und Anpflanzgebot im Übergang zur Natur und Landschaft an der Luhe (Baum-Strauchhecke) unter Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen. (Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild, Luft und Klima)
- Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich. (Boden).
- Auf die Bestimmungen des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Gehölzrodung, Abriss bestehender baulicher Anlagen, Abgrabung von Boden) dürfen nur außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten muss rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 01. März. Abweichungen davon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. (Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild)
- Es wird darauf verwiesen, dass bei Fund von Kulturdenkmälern, diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen sind. (§ 14 NDSchG) (Kultur und sonstige Sachgüter).

## 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

### Vorgehen und Berechnung

Bei der durchzuführenden naturschutzrechtlichen Bilanzierung wird zunächst der Bestandwert der Eingriffsflächen ermittelt. Der Bestandwert der Eingriffsfläche wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung Bestandwert zu Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis wären weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen, sodass anschließend der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt werden kann.

Im Bestand wird differenziert zwischen versiegelten Gebäudeflächen (Sonstige Gebäude im Außenbereich) von 138 m<sup>2</sup>, Moorackerflächen von 2784 m<sup>2</sup>, Baumbestandsflächen (Einzelbaum/Baumbestand) von 927 m<sup>2</sup>, Gartenfläche (Neuzeitlicher Ziergarten) von 564 m<sup>2</sup> und sonstiges feuchtes Intensivgrünland von 1400 m<sup>2</sup>.

Biotoptyp	Wertstufe	Flächengröße (in m <sup>2</sup> )	Wertigkeitspunkte
Baumbestand - Baumgruppe	IV	927	3696
Mooracker (laut LRP)	I	2784	2784
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	II	1400	2800
Sonstiges Gebäude im Außenbereich/unbegrüntes Gebäude	0	138	0
Neuzeitlicher Ziergarten	I	564	564
		<b>Fläche gesamt:</b>	<b>5813</b>
		<b>Wertigkeit gesamt:</b>	<b>9844</b>

Tab. 3: Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung Bestand

Mit der Planung wird kein Eingriff in die Straßenverkehrsfläche außerhalb des Plangebiets begründet. Diese bleibt unverändert. Eingriffe werden im Plangebiet in das Straßenbegleitgrün durch Zufahrten sowie in der Fläche durch die Wohnbebauung mit insb. zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze begründet.

Nutzung im Bebauungsplan	Biotoptyp	Wertstufe	Flächengröße (in m <sup>2</sup> )	Wertigkeitspunkte
Allgemeines Wohngebiet	Locker bebautes Einzelhausgebiet (max. versiegelte Fläche; GRZ I & II)	0	1307,62	0
	Neuzeitlicher Ziergarten	I	2178,38	2178,38
Private Grünfläche	Baumbestand - Baumgruppe	IV	927	3696
	Neue Strauch-Baumhecke	III	1400	4200
		<b>Fläche gesamt:</b>	<b>5813</b>	<b>Wertigkeit gesamt:</b>
				<b>10.074,38</b>

Tab. 4: Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung Planung

Mit der Neubebauung und einer möglichen Nutzung können erstmalig 1307,62 m<sup>2</sup> (GRZ I und GRZ II) Fläche versiegelt werden.

Stand der Planung	Flächenwert
<b>Bestand</b>	9844
<b>Planung</b>	10.074,38
<b>Ergebnis</b>	<b>+230,38</b>

Tab. 5: Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung Ergebnis

Das Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zeigt ein Plus von 230,38 Wertpunkten. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden somit über die Festsetzung des Anpflanzgebots auf einem Teil der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ausgeglichen.

Bezogen auf das Anpflanzgebot ist eine Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Um die Wirkung einer Verlängerung des Baumbestands sowie die Wirkung als Eingrünung zur Landschaft in Richtung Luhe zu erreichen, sind flächig (6 Reihen) mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei müssen auch die vorgegebenen Abstände zwischen den jeweiligen Pflanzen und die Mindestqualitäten der jeweiligen Pflanzen beachtet werden, damit das Ziel der Bepflanzung langfristig erreicht werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahme soll im Rahmen der Bautätigkeiten durchgeführt werden, wobei die Errichtung und Pflege der privaten Grünfläche und des Pflanzstreifens vom Bauherrn übernommen wird.

## **2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich entlang des Rehrhofer Wegs gemäß dem Flächennutzungsplan ebenfalls eine gemischte Baufläche, die in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden könnte. Allerdings stehen die hier vorherrschende Gehölzstrukturen und ein direkt angrenzendes naturnahes Stillgewässer einer (kurz- bis mittelfristigen) Planung entgegen.

Nördlich in Schwindebeck gelegen hält der Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „ländliches Wohnen“ fest, dass ebenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung konkreter entwickelt werden könnte. Allerdings soll dieses Gebiet einen anderen Charakter aufweisen als ein WA-Gebiet, wäre von der Anzahl der Wohneinheiten umfassender und liegt direkt am Schwindebeck mit einem FFH-Gebiet. Im Übrigen sind die Flächen des Plangebietes verfügbar. Bei der Planung handelt es sich um eine städtebaulich geordnete Arrondierung des Siedlungskörpers.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf Grundlage bekannter, bereits vorhandener Erfassungen (Landschaftsrahmenplan, Umweltkarten, Luftbilder).

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kompensationsmaßnahmen werden daher in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Soderstorf überwacht.

Die Pflanzmaßnahme auf der privaten Grünfläche hat spätestens in der zweiten nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode im Zeitraum von Oktober bis April vollständig zu erfolgen. Die Pflege der Bepflanzung wird von den angrenzenden Grundstückseigentümern übernommen.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleinteilige Wohnbauentwicklung entlang des Rehrhofer Wegs geschaffen werden. Anlass der Planung ist eine konkrete Nachfrage nach Wohnraum für diese Flächen in Schwindebeck.

Da sich das Plangebiet zurzeit im unbeplanten Außenbereich befindet, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt für diese Flächen bereits eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan sieht auf der östlich des Rehrhofer Wegs gelegenen Fläche ein allgemeines Wohngebiet für eine Einzelhausbebauung vor. Im Süden der Fläche gibt es bereits ein Wohngebäude, welches im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden soll, ebenso wie der daran angrenzende Gehölzbestand. Östlich des Gehölzbestandes ist zudem eine Anpflanzfläche vorgesehen, womit der Gehölzbestand verlängert werden soll.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde geprüft ob und welche Schutzgüter durch die Planung betroffen sind. Hierbei wurden folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Energie und Landschaft
- kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zur Ermittlung und Beschreibung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter wurden vorhandene Unterlagen, übergeordnete Planungen ausgewertet und bestehende Vorbelastungen einbezogen. Die Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst bzw. diese innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Mit der Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der Durchsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden die durch die Planung ausgelösten Auswirkungen auf die Schutzgüter reduziert respektive ausgeglichen.

### 3.4 Abbildungsverzeichnis und Quellenverzeichnis

- Abbildung 1: Landkreis Lüneburg (Stand: 26.05.2025): <https://www.landkreis-lueneburg.de/fuer-unsere-buergerinnen-und-buerger/bauen-und-planen/regionalplanung.html> (2. Änderung zeichnerische Darstellung)
- Abbildung 2: Landkreis Lüneburg/Gemeinde Soderstorf (Stand: 26.05.2025): <https://geoportal.lklg.net/geoportal/login-ol.htm?login=geoportal> (Bauen und Planen)

Quellen, insb:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Amelinghausen
- Karte Starkregenereignisse Niedersachsen
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 15 „Schwindebeck, Rehrhofer Weg“ der Gemeinde Soderstorf, Lärmkontor GmbH

- Baugrunderkundung zur Versickerung, Büro für Bodenprüfung GmbH
- Diverse Gesetze (siehe fachgesetzliche Grundlagen)