

# Gemeinde Garstedt

## Ga/24/195-4

Beschlussvorlage Garstedt  
öffentlich

---

### Bebauungsplan Nr. 15 "Auefeld up'n Kuk" - Beratung und Beschlussfassung über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach §3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach §4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen - Satzungsbeschluss gemäß §10 (1) BauGB

---

<i>Organisationseinheit:</i> Gemeinde Garstedt <i>Bearbeitung:</i> Christa Beyer	<i>Datum</i> 22.08.2024 <i>Verantwortlich:</i>
-------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>ö / n</i>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garstedt	Vorberatung	29.08.2024	N
Rat der Gemeinde Garstedt	Entscheidung	05.09.2024	Ö

#### Beschlussvorschlag

1. Beschluss über die während der öffentlichen Auslegung gemäß §3(2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen:  
Die eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen beschlossen
2. Satzungsbeschluss gemäß §10(1) BauGB  
Der Bebauungsplan Nr. 15 „Auefeld upn Kuk“ mit örtlicher Bauvorschrift wird als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

#### Sachverhalt

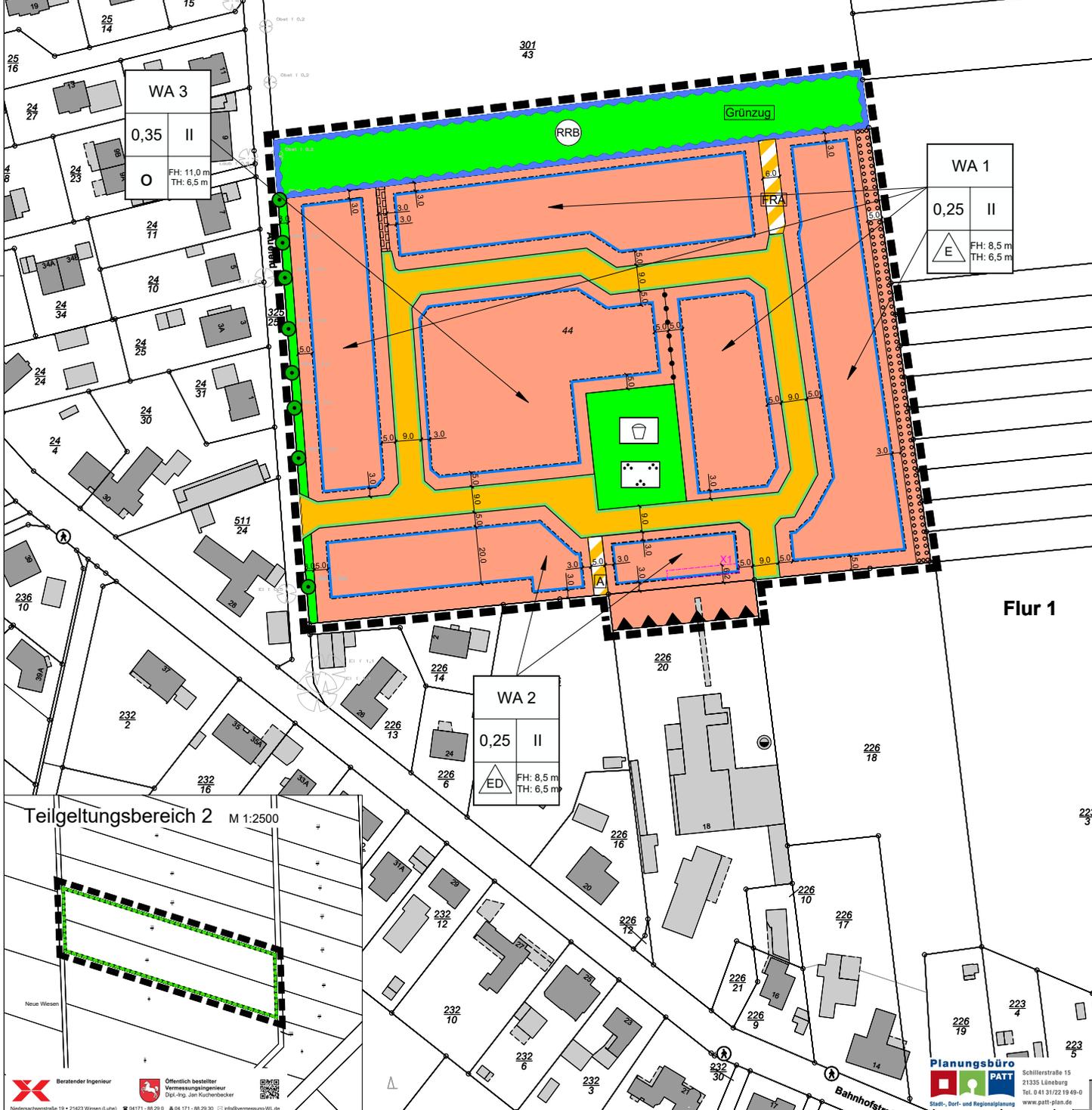
Ergänzend zu Vorlage Ga/24/195-3 sind der vollständige Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründung mit dem Umweltbericht als Vorlagen für den Satzungsbeschluss beigefügt.  
Der Beschlussvorschlag entspricht der Vorlage Ga/24/195-3.

#### Finanzielle Auswirkungen

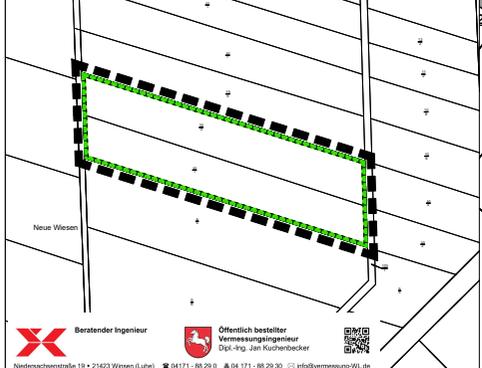
#### Anlage/n

- |   |                             |            |
|---|-----------------------------|------------|
| 1 | BPL 15_PLAN GESAMT_Sb 08-24 | öffentlich |
| 2 | BPL 15_Begründung_Sb 08-24  | öffentlich |

**Planzeichnung**  
Teilgeltungsbereich 1 M 1:1000



Teilgeltungsbereich 2 M 1:2500



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - z.B. max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: OK Dachfirst (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6)
  - TH=6,5m max. zulässige Traufhöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Dachhaut/ Außenfassade (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.6)
- Bauweise, Baugrenzen**
  - O Offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
  - Fuß-, Rad- und Anliegerweg
  - Anliegerweg
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Spielplatz
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Regenrückhaltebecken
- 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Teilgeltungsbereiche I und II)
  - Immissionsschutzanlagen erforderlich, hier: Lärmschutzwand
  - Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Bereich mit vorgeschriebener Grundrissausrichtung s. textliche Festsetzung Nr. 4.2
  - Mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche
  - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gemeinde Garstedt  
Landkreis Harburg



**Bebauungsplan Nr. 15**  
**„Auefeld Up'n Kuk“ mit örtlicher Bauvorschrift**

Stand: Satzungsbeschluss 08/2024

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art und Maß 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)
- 1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 625 m<sup>2</sup>. Pro Wohngebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist (Einliegerwohnung gemäß § 11 II. Wohnungsbaugesetz vom 16.12.1997); die Größe der Einliegerwohnung darf maximal 30 % der Hauptwohnung betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
- 1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 625 m<sup>2</sup> und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup>. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
- 1.4 Innerhalb des WA 3-Gebietes ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Im WA3-Gebiet darf die GRZ von 0,35 für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden, wenn diese in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) hergestellt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 20 BauGB)
- 1.5 Die zulässige Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Ermittlung des nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunktes ist die Mitte der zur Erschließungsstraße ausgerichteten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zu Grunde gelegt, zu der die Zufahrt orientiert ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.6 In den WA1- und WA2-Gebieten gilt eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m. Im WA3-Gebiet gilt eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m.  
Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches, der von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OK EGFF) gemessen wird. Die Traufhöhe bezieht sich ebenfalls auf die OK EGFF. Der obere Bezugspunkt ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

## 2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushälften“) entspricht. Sinngemäß gilt dies auch für Reihenhausscheiben auf ideell geteilten Einzelgrundstücken. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken sowie nebeneinander liegenden

Reihenhausscheiben und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,0 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)

- 2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.  
(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

### 3 Oberflächenentwässerung / Ökologie

- 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist grundsätzlich das unbelastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück soweit möglich zurückzuhalten. Ist eine solche Rückhaltung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist ein Anschluss an das hierfür vorgesehene öffentliche Entwässerungssystem zulässig. Darüber hinaus ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem herzurichten. Je 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von mind. 1 m<sup>3</sup> vorzusehen, unabhängig von der Grundstücksgröße muss jede Zisterne mind. 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen bereitstellen. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

### 4 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzeinrichtung (Lärmschutzwand) ist als 2,4 m hohe, geschlossene Wand mit einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Als unterer Bezugspunkt gilt das vorhandene Gelände.
- 4.2 Zum Schutz vor Gewerbelärm dürfen innerhalb der mit „X1“ gekennzeichneten Fläche ab dem 1. Obergeschoss zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nicht nach Süden ausgerichtet werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag vor dem geöffneten Fenster durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden kann (z.B. ein Fenster in einer Loggia o.ä.).

### 5 Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- 5.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 5.3 bis 5.6 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) gemäß Pflanzliste (5.2) zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14; mit Ballen

Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 5.2 Pflanzliste

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
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Bäume:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Espe, Zitterpappel	Populus tremula
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Moorbirke	Betula pubescens
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraister
Winterlinde	Tilia cordata
Schwarzerle	Alnus glutinosa

## Obstbäume:

Apfel:	Birnen:
Alter Hannoveraner	Gute Graue
Finkenwerder Herbstprinz	Clapps Liebling
Gravensteiner	Conferencebirne
Holsteiner Cox	Köstliche von Charneu
Jacob Lebel	Williams Christ
Ingrid Marie	
Ruhm von Kirchwerder	Zwetschge:
Uelzener Calville	Hauszwetschge
Celler Dickstiel	Bühlers Frühzwetsche
Biesterfelder Renette	
Seestermüher Zitronenapfel	Kirsche:
Wohlschmecker aus Vierlanden	Büttners Rote Knorpelkirsche
Weißer Klarapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
	Gr. Schwarze Knorpelkirsche

- 5.3 Die überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung“ festgesetzte öffentliche Grünfläche „Grünzug“ dient der Ableitung und Rückhaltung von Oberflächen- und Niederschlagswässern aus dem Plangebiet als zentrale Versickerungsmulde sowie als innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung. Die für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendigen Gräben und Regensickerbecken sind naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu

bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. Entlang der Wegeführung und der Freiflächen, sind in Gruppen Obstbäume oder Laubbäume gemäß Pflanzliste in einem lockeren Verbund anzupflanzen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig. Die Errichtung von einzelnen wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist zulässig. Wege, die auch von Feuerwehrfahrzeugen oder Fahrzeugen zur Grabenpflege befahren werden sollen, müssen mit einem entsprechenden Unterbau ausgestattet sein. (§ 9 Abs.1 Nrn. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

- 5.4 Innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche „Obstbaumreihe“ sind die Obstbäume artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.5 Innerhalb der östlichen Fläche mit Anpflanzgebot ist eine zweireihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und erhalten. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Pro 100m<sup>2</sup> Anpflanzgebotfläche ist zudem mind. 1 Baum oder Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.6 Pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, mittelgroßer Laub- oder Obstbaum aus der Pflanzliste (5.2) anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.7 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind straßenbegleitend insgesamt mindestens 18 heimische hochstämmige Obstbäume oder heimische Großbäume (s. Pflanzliste) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.8 Abgrabungen und Aufhöhungen in den Baugebieten sind nur zulässig, soweit dies zur Herstellung der Gebäude und Zufahrten erforderlich ist. Im Übrigen ist das Geländederelief so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufene Abfangungen entstehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 5.9 Der Teilgeltungsbereich 2 (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **6 Umweltschutz / Ökologie / Erneuerbare Energie**

- 6.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.2 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Wasserversorgung nicht verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Wirkungskreis

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auefeld Up'n Kuk“.

Der § 5 wird im eigenen Wirkungskreis, die §§ 2 bis 4 werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

### § 2 Fassaden

(1) Für die farbliche Gestaltung der Fassaden gelten folgende Farbtöne: RAL 2001, 2002, 2012, 3011, 3012 und 3016 (Rot bis Rotbraun); RAL 1019, 8024, 8025 (Beige); RAL 7000, 7001, 7003, 7004, 7005, 7035, 7038, 7044 (Grau); RAL 9010, 9016, 9018, 9003 (Weiß); RAL 8002, 8003, 8004, 8011, 8012, 8025 (Braun). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig.

(2) Glasanbauten und Wintergärten sind zulässig.

### § 3 Dächer

(1) Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

(2) Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nicht zulässig.

(3) Für die Farbgebung von Hartdächern sind folgende Farbtöne zulässig: RAL 2001, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8001, 8002, 8003, 8004 (Rot und Rotbrauntöne); RAL 7000, 7011, 7012, 7015, 7016 (Anthrazittöne). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind unzulässig.

(4) Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Die Dachfläche dürfen nur mit einem Material gedeckt werden.

(5) Dachbegrünungen sowie solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.

### § 4 Gestaltung der Gärten, Einfriedungen

(1) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

(2) Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk (Farbe vgl. § 2 (1)),
- Einfriedungen aus Naturstein,
- Holzzäune,

- Metallzäune mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plastikfolienbänder

bis zu einer max. Höhe von 1,20 m. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe von Einfriedungen ist die Höhe der an die Einfriedung angrenzenden öffentlichen Fläche. Außerdem sind Hecken und Schnitthecken aus folgenden Sträuchern zulässig:

- Weißdorn
- Schlehe
- Liguster
- Rotbuche
- Hainbuche
- Blutbuche
- Kornelkirsche

und auch aus Sträuchern aus der textliche Festsetzung 5.2. Die Höhe der Hecken darf max. 1,80 m betragen; Hecken entlang des angrenzenden Straßenverkehrsraums dürfen im Bereich von 2,0 m seitlich der äußeren Begrenzungen von Grundstückszufahrten eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

## § 5 Stellplätze

Innerhalb der Wohngebiete ist für jede Wohneinheit unter 80 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz anzulegen, für Wohneinheiten über 80 m<sup>2</sup> sind mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück anzulegen.

## § 6 Ausnahmen / Abweichungen

(1) Die Vorschriften der §§ 2 + 3 gelten nicht für Wintergärten und Glasanbauten.

(2) Weitere Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

## § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet.

# Hinweise

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Maßgebend sind

das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990,

die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012,

das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009

das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) vom 22.09.2022

jeweils in der aktuellen Fassung

**2. Bodendenkmalpflege**

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).

**3. Artenschutz**

Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungs- bzw. Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit in das Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu legen. Während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) darf keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporäre Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus stattfinden. Beeinträchtigungen und Beschädigungen des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen.

## Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Garstedt den Bebauungsplan Nr. 15 „Auefeld Up´n KuK“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in seiner Sitzung am .....2024 als Satzung beschlossen.

Garstedt, den

.....  
Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss/Rat der Gemeinde Garstedt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Auefeld Up´n KuK“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Garstedt, den

.....  
Bürgermeisterin

### **Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Garstedt Flur: 1  
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand: 02.01.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den

.....  
ÖbVi

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Lüneburg, den

**Planungsbüro**



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

.....  
Planverfasser

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Rat der Gemeinde Garlstedt hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Auefeld Up´n KuK“ mit örtlicher Bauvorschrift gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom 29.04.2024 bis 29.05.2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben in diesem Zeitraum die veröffentlichten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Garstedt, den

.....  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat den Bebauungsplan Nr. 15 „Auefeld Up´n KuK“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garstedt, den

.....  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt des Landkreises ..... Nr. .... vom ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Garstedt, den

.....  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Garstedt, den

.....  
Bürgermeisterin

# Gemeinde Garstedt

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan Nr. 15 „Auefeld Up´n Kuk“ mit örtlicher Bauvorschrift

### **Begründung** mit Umweltbericht

**Stand:** Satzungsbeschluss 08/2024

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garstedt durch:

**Planungsbüro**



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)

## Inhalt

### TEIL I BEGRÜNDUNG

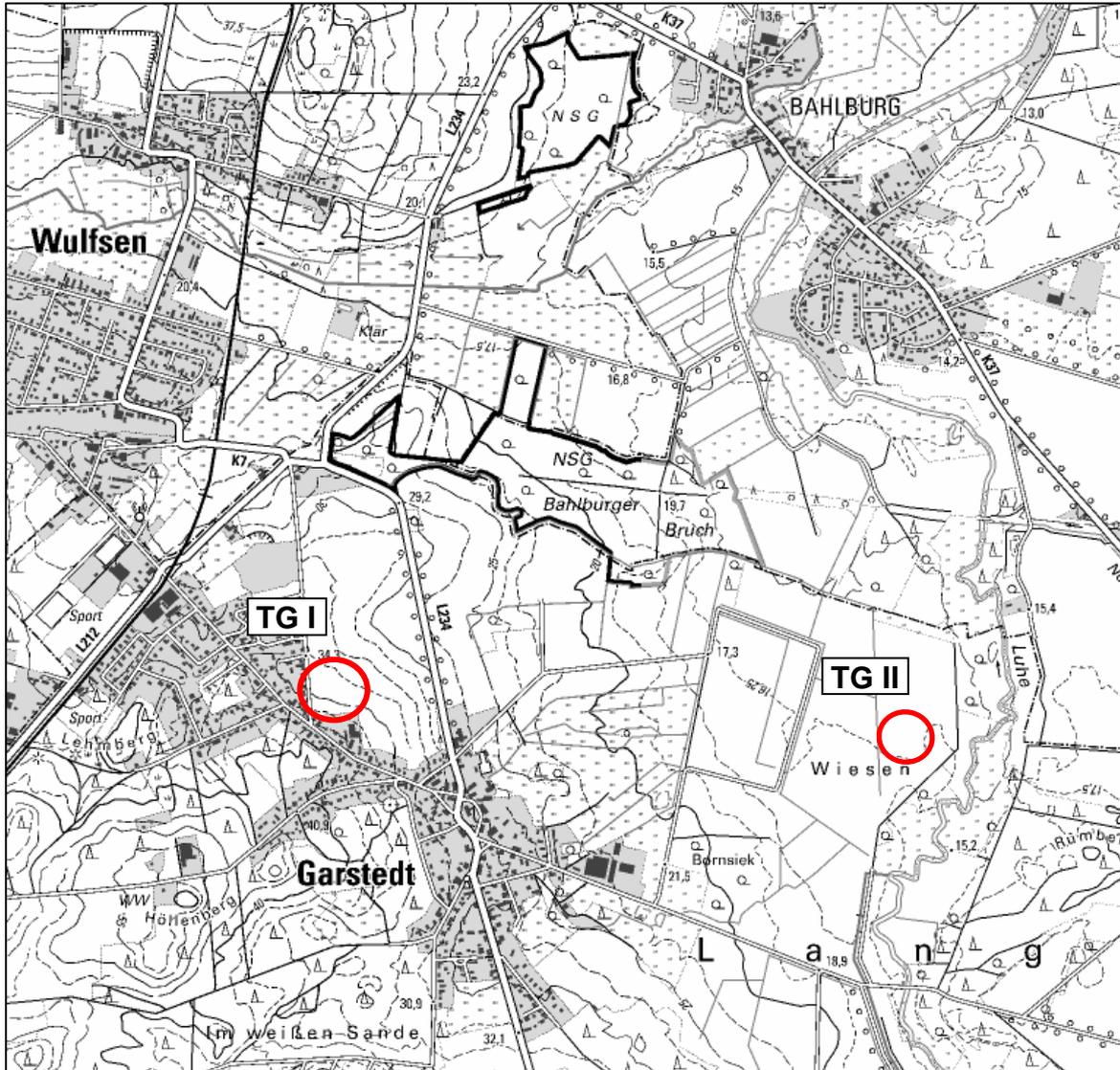
1.	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.	Lage und Begrenzung des Plangebietes .....	4
3.	Bestand .....	5
4.	Übergeordnete Planungen .....	7
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
5.	Städtebauliches Konzept .....	9
6.	Inhalte des Bebauungsplans .....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	11
6.3	Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen .....	13
6.4	Verkehrsflächen / Leitungsrecht .....	13
6.5	Immissionsschutz / Gewerbelärm .....	14
6.6	Grünordnung / Oberflächenentwässerung .....	15
6.7	Erneuerbare Energien / Klimaanpassung .....	16
6.8	Teilgeltungsbereich II / Kompensationsfläche .....	17
6.9	Örtliche Bauvorschrift .....	18
6.10	Ver- und Entsorgung .....	19
7.	Städtebauliche Werte .....	20
8.	Natur- und artenschutzrechtliche Kompensation .....	20
9.	Bauleitplanerisches Verfahren .....	22

### TEIL II UMWELTBERICHT

1.	Einleitung .....	23
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	23
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung .....	24
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25
2.1	Derzeitiger Umweltzustand und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	31
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen .....	39
3.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	39
3.2	Kompensationsmaßnahmen .....	42
3.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung .....	44
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	46
4.	Zusätzliche Angaben .....	46
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	46
4.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben .....	46
4.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....	47
5.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	47
6.	Quellen .....	48

## Übersichtsplan

Lage der Teilgeltungsbereiche I (TG I / Wohngebiet) und II  
(TG II / Kompensationsmaßnahme)



# Teil I Begründung

## 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Garstedt besteht ein zunehmender Bedarf nach geeigneten Baugrundstücken für Gebäude mit kleineren und altengerechten Wohnungen sowie eine anhaltende Nachfrage nach Baugrund für Ein- und Zweifamilienhäuser. In der Ortslage sind Baulücken kaum verfügbar und auch sonstige städtebaulich geeignete Nachverdichtungspotenziale sind kurz- bis mittelfristig nicht absehbar.

Als Wohnstandort ist Garstedt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindungen attraktiv. Über die Bundesautobahnen A 7 und A 39 ist Garstedt gut an Städte wie Winsen, Lüneburg und Hamburg angebunden. Außerdem verfügt Garstedt über eine Grundschule, einen Kindergarten und eine Krippe. Die nächste Grundversorgung erfolgt über das nördlich angrenzende Wulfsen.

Dem fehlenden Angebot nach geeigneten und verfügbaren Wohnbaugrundstücken begegnet die Gemeinde mit der Ausweisung eines neuen Wohnstandortes, um u. a. der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Auch die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen können so längerfristig gesichert werden.

Der Gemeinde steht östlich der Straße „Auefeld“ eine Fläche zur Verfügung, die durch ihre Lage und verkehrlichen Anbindung für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist und die vorhandene Siedlungsrandlage sinnvoll abrundet.

Mit der Planung werden die hierfür notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen gesetzt. Für die Umsetzung der Planung hat die Gemeinde Garstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auefeld Up´n Kuk“ beschlossen. Zielsetzung ist, Wohnbauland für unterschiedliche Zielgruppen wie Singles, Paare und junge Familien, aber auch im Hinblick auf den demografischen Wandel, Wohnraum für Senioren bereitzustellen. Hierzu soll der Neubau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der zukünftigen Wohnsiedlung werden über eine örtliche Bauvorschrift zur Wahrung des Ortsbildes geregelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen erforderlich.

## 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Das geplante Wohngebiet bildet den **Teilgeltungsbereich I** liegt östlich der Straße „Auefeld“ und umfasst das Flurstück 44 und Teilbereiche der Flurstücke 301/43 und 226/20 der Gemarkung Garstedt. Der Teilgeltungsbereich I besitzt eine Größe von 3,71 ha.

Südlich und westlich des Geltungsbereiches schließt sich die Ortslage Garstedts mit vorhandener Wohnbebauung, Gewerbeeinheiten und landwirtschaftlichen Hofstellen an. Ein kleinerer Teilbereich des Flurstücks 226/20 ist der Betriebsfläche der Zimmerei Meyer Holzbau zuzuordnen. Nach Norden und Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet. Östlich verläuft die Landesstraße L234 (Hauptstraße) in ca. 200 m Entfernung. Nordwestlich, hinter weiterer Wohnbebauung gelegen, verläuft die Landesstraße L212 (Toppenstedter Straße) in ca. 700 m Abstand.



Plangebiet TG I (Google Earth, Bildaufnahme 2021)

Der für die natur- und artenschutzrechtliche Kompensation vorgesehene Fläche bildet den **Teilgeltungsbereich II** des Plangebiets. Er liegt ca. 1,7 km östlich des geplanten Wohngebietes und umfasst die Flurstücke 10/1 sowie 10/3 der Flur 2 der Gemarkung Garstedt und umfasst ca. 1,07 ha. Die siedlungsräumliche Lage des Plangebietes ist aus dem Übersichtsplan (Seite 3) ersichtlich.

### 3. Bestand

Der Teilgeltungsbereich I wird derzeit nahezu ausschließlich als Acker genutzt. Die Fläche weist keine landschaftstypischen Besonderheiten oder charakteristischen Strukturmerkmale auf. Gliedernde Landschaftsstrukturen und ökologisch wertvolle Kleinstrukturen sind außer der erhaltenswerten Obstbaumreihe nicht vorhanden. Die von der Bahnhofstraße nach Norden abzweigende Straße „Auefeld“ übernimmt bereit eine Erschließungsfunktion für die westlich angrenzende Wohnbebauung.



Erschließungsstraße „Auefeld“ mit Obstbäumen



Erschließungssituation Grundstück Auefeld 2

Die Südseite des Plangebiets grenzt an den Siedlungsrand, der durch Einzelhausbebauung und durch das Betriebsgelände des dort ansässigen Zimmereibetriebes geprägt ist.



Blick aufs Plangebiet Richtung Nord-West



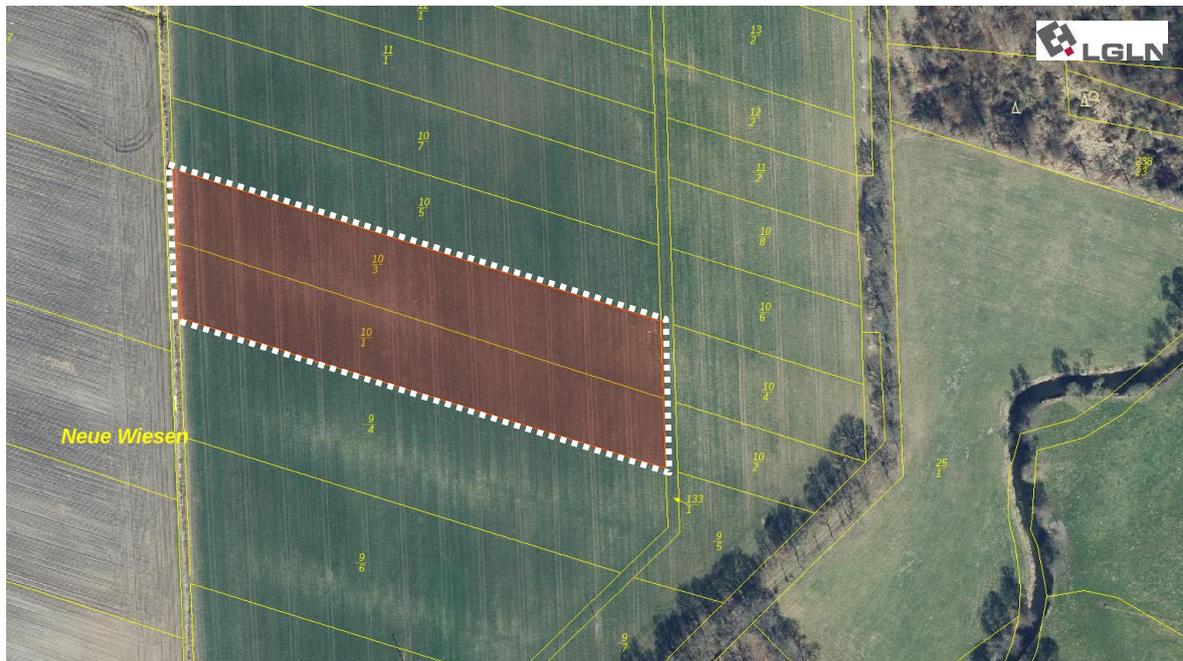
Betriebsgelände Zimmerei, südlich angrenzend

Das Plangebiet weist ein überwiegend ebenes Geländeprofil auf. Es fällt von Südwesten leicht nach Nordosten hin ca. 4 m ab. Der höchste Punkt befindet sich im Südwesten mit ca. 37 NHN und der tiefste Punkt befindet sich im Nordosten im Bereich des geplanten Grünzugs mit Regenrückhaltungsfunktion mit ca. 32,5 NHN.

Aufgrund der Topographie und den lehmhaltigen Böden fließt nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser in nordöstliche Richtung. Unter der bis zu 0,60 m mächtigen Oberbodenschicht stehen Geschiebeböden aus Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie Sande der Saale-Kaltzeit an.

Vorherrschende Bodenart ist die Pseudogley-Braunerde.

Der Teilgeltungsbereichs II liegt inmitten ausschließlich intensiv genutzter Ackerflächen.



Plangebiet TG II (LGLN viewer)

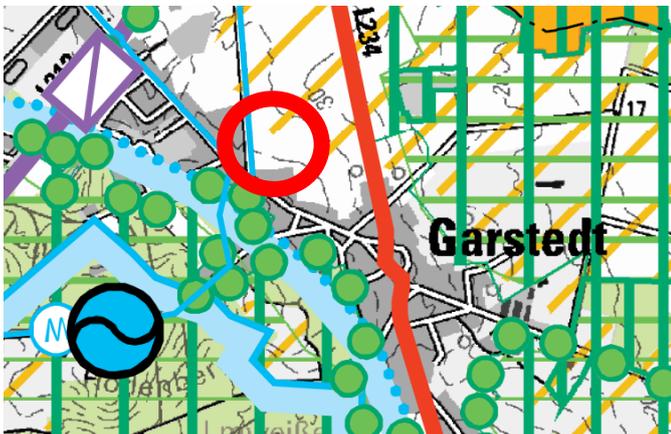
#### 4. Übergeordnete Planungen

##### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg

Bebauungspläne sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben aus den übergeordneten Planungsebenen zu entwickeln. Für die verbindliche Bauleitplanung ist vor allem die regionale Raumordnung beachtlich, die die Landkreise als Träger der Planung in den regionalen Raumordnungsprogrammen aufstellen.

Die regionale Raumordnung ist ihrerseits aus den übergeordneten Zielen der Landesplanung entwickelt und auf die konkreten Anforderungen und Zielsetzungen der Region hin konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2025 des Landkreis Harburg (RROP) ist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 ROG aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) zu entwickeln. Den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm darf dabei nicht widersprochen werden. Demnach enthält das RROP des Landkreis Harburg ebenso die Ziele der Raumordnung für Niedersachsen.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2025 trifft für den Bereich des Plangebiets keine weitergehenden Festlegungen.



Kartenauszug RROP 2025 Landkreis Harburg

Angrenzend an das Plangebiet liegt ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“ (gelbe Schraffur) sowie das Vorranggebiet „Fernwasserleitung“ (blaue Linie). Die Planung steht in keinem Konflikt zu diesen raumordnerischen Zielen und Grundsätzen.

- Siedlungsentwicklung / Innenentwicklung

Der Ort Garstedt verfügt über eine Grundschule und einen Supermarkt. Garstedt gehört somit nicht zu den Orten, für die der Zuwachs an Bruttobaulandflächen bis zum Jahr 2025 auf maximal 5 Prozent beschränkt ist (RROP 2.1.2 Nr. 03),

Für die Siedlungsentwicklung bedeutet dies, dass auch eine über den Möglichkeiten der o.g. begrenzten Siedlungsentwicklung hinausgehende Wohnbauentwicklung mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich möglich und vereinbar ist.

Gleichwohl enthält das RROP das Ziel der Raumordnung (Ziffer 2.1.1.04), dass Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen eine Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen sind. Vor dem Hintergrund des § 1 Abs. 5 BauGB (die städtebauliche Entwicklung von Gemeinden

soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen), hat die Gemeinde zunächst Innenentwicklungspotenziale zu nutzen (Baulücken, ungenutzte Fläche, Umnutzungen etc.), inwieweit diese zur Baulandentwicklung herangezogen werden können.

Dabei ist festzustellen, dass im Bereich der bebauten Ortslage keine signifikanten Baulandreserven zur Verfügung stehen. Im Regelfall schließen private Interessen eine zeitige Baulandaktivierung von vorhandenen Baulücken aus und stehen dem allgemeinen Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Leerstand ist im Prinzip nicht vorhanden, soweit Grundeigentümer nicht vollständig marktferne Preisvorstellungen umsetzen wollen.

Bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfmitte“ aus dem Jahr 2021 hat die Gemeinde Garstedt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame und nutzungsverträgliche Nachverdichtung geschaffen. Sie ist damit der Zielsetzung nachgekommen der Innenentwicklung den Vorrang gegenüber einer siedlungsräumlichen Entwicklung in den Außenbereich zu geben.

Die Planung reagiert überdies auf den sich immer stärker abzeichnenden demographischen Wandel (Ziffer 2.1.1.03), in dem auch Mehrfamilienhäuser und ein zweites Vollgeschoss vorgesehen sind. Dies trägt auch zu einer flächensparsamen Siedlungsentwicklung bei (Ziffer 2.1.2.05).

- Standortfindung

Der 2021 gegründete Arbeitskreis Siedlungsentwicklung hat sich intensiv mit den Möglichkeiten der Innenverdichtung wie auch der Schaffung von neuen Flächen und Standorten für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung befasst.

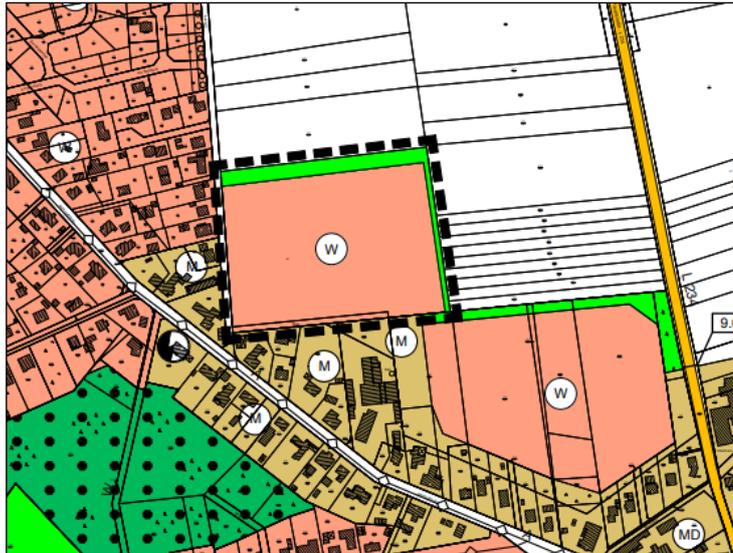
Dazu wurden alle potenziellen Siedlungsstandorte rund um Garstedt nach Verfügbarkeit und Eignung mit einem Punktesystem bewertet. Die Untersuchung umfasste dabei sowohl die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenstandorte als auch neue Standorte.

Das Ergebnis präsentierte der Arbeitskreis im Mai 2022 in einer Sitzung des Ausschuss Dorfentwicklung den Ratsmitgliedern. Auf der Grundlage der weiteren gemeinsamen Erarbeitung entschied der Rat den Aufstellungsbeschluss u.a. für den Bebauungsplan „Auefeld Up'n Kuk“.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Auefeld Up'n Kuk“ mit örtlicher Bauvorschrift ist daher die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Salzhausen stellt den zukünftigen Siedlungsbereich als Wohnbaufläche (W) dar. Der neu entstehende Siedlungsrand wird eingegrünt. Diese Zielsetzung wird durch eine Darstellung Grünfläche verdeutlicht.



Vorentwurf 62. Änderung des Flächennutzungsplans

## 5. Städtebauliches Konzept

Grundlage des Bebauungsplanes bildet ein städtebaulicher Entwurf, welcher die grundsätzliche Zielsetzung der Planung verdeutlicht. Dabei wurden auch die Beratungsergebnisse des „Arbeitskreis Siedlungsentwicklung“ in den nun vorliegenden Planentwurf berücksichtigt.

Das Plangebiet wird über die Straße „Auefeld“ und damit direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die verkehrliche Anbindung ist konzipiert, dass der vorhandene Obstbaumbestand im Westen entlang der Straße Auefeld erhalten bleibt. Die Straße Auefeld dient jetzt schon als Erschließungsstraße für die durch sie erschlossene Wohnbebauung einschließlich ihrer Müllentsorgung. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes wird das Wohngebiet über eine Ringstraße verkehrlich erschlossen. Im Nordwesten werden einzelne Grundstücke über einen kurzen Stichweg ausgehend von der Ringstraße angebunden. Im Süden wird die Straßenverkehrsfläche mit einem kurzen Stichweg so vorbereitet, dass eine spätere Anbindung der südöstlichen Flächen an das Plangebiet möglich ist. Ein weiterer Stichweg führt als Anliegerweg auf ein südlich angrenzendes Grundstück.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes werden als 9 m breite Straßenverkehrsflächen festgelegt. Innerhalb des 9 m breiten Querschnitts der Verkehrsfläche sind u.a. seitliche Versickerungsmulden anzulegen. Die großzügige Breite ermöglicht eine Gestaltung der Verkehrsstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße und bietet außerdem ausreichend Platz zur Ausgestaltung flacher Versickerungsmulden. In diesen Grünbereichen werden auch Bäume, Laubbäume oder Obstbäume, angepflanzt.

Die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende beispielhafte Grundstücksaufteilung spiegelt die Zielsetzung wider, verschiedene Gebäudetypologien mit entsprechend variierenden Wohnformen realisieren zu können. Neben der baugebietstypischen vorherrschenden Einzel- und Doppelhausbebauung sind im städtebaulichen Entwurf auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant, um auch den Bedürfnissen älterer und jüngerer Menschen sowie Singles entgegenzu-

kommen. Die Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser für kleinteiligen und bezahlbaren Wohnraum liegen zentral und somit städtebaulich eingebunden im westlichen Bereich innerhalb der Ringstraße.



Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Patt 07/2023)

Aufgrund der übergeordneten Zielsetzung, nachhaltig mit der endlichen Ressource Boden/Fläche umzugehen, wird im Plangebiet eine zweigeschossige Bauweise zugelassen. Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet Grundstücksgrößen von 600 m<sup>2</sup> bis 960 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser, wobei die Mehrzahl der Grundstücke zwischen 650 m<sup>2</sup> und 850 m<sup>2</sup> groß ist, und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser vor.

Das Freiraumkonzept sieht eine Eingrünung nach Norden und Osten vor. Diese dient der Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in die Landschaft. Nach Osten ist eine 5 m breite Eingrünung vorgesehen. Der großzügig dimensionierte Grünzug im Norden des Plangebietes dient neben der Oberflächenentwässerung auch der Naherholung durch angelegte Wegeverbindungen.

Auf der Fläche innerhalb der Ringerschließung wird zudem eine Fläche zur Gemeinschaftsnutzung der Anwohner freigehalten. Diese kann als Quartiersplatz mit Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielplatz, Flächen für sharing-Angebote, Überdachungen mit Solarstromgewinnung gestaltet und genutzt werden. Der westlich angrenzende Straßenraum bietet Raum für einzelne Parkplätze und Aufladestationen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept wird unter der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ gemäß dem Konzept „Schwammstadt“ aufgestellt. Innerhalb der Grünflächen wird das anfallende Niederschlagswasser in flachen Mulden aufgenommen und gespeichert, anstatt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten.

## **6. Inhalte des Bebauungsplans**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohnungen**

Der Siedlungsbereich soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Nutzungsstruktur geprägten Siedlungsbereich einfügen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO soll wesentlich zur Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes beitragen. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – für Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil der Festsetzung und sind daher unzulässig.

Die Nutzung von Räumen für die Ausübung von freiberuflicher Tätigkeit ist generell allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Art des Gewerbebetriebes mit dem Umfeld vereinbar ist.

Zur Wahrung des angestrebten Gebietscharakters wird für das Wohngebiet die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden geregelt. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung sollen Möglichkeiten für verschiedene Wohnformen etabliert werden. Die Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser für kleinteiligen und bezahlbaren Wohnraum liegen im westlichen Bereich innerhalb der Ringstraße (WA 3). Hier soll eine Vielfalt an Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse, bauleitplanerisch ermöglicht werden. Dementsprechend sind bis zu sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Innerhalb der Wohngebiete WA1 ist eine reine Einzelhausbebauung geplant. Zielsetzung sind in diesem Bereich Wohnungen für größere Haushalte, so dass hier nur ausnahmsweise eine zweite Wohnung zugelassen werden kann, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Das sind im Sinne der Festsetzung maximal 30 % der Flächengröße der Hauptwohnung.

Im Süden des Plangebiets ist in dem Wohngebiet WA 2 neben der Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung zulässig mit maximal 2 Wohneinheiten für Einzelhäuser und auch für Doppelhaushälften zulässig. Hier sind gegenüber der Einzelhausbebauung im WA1 Wohnformen für kleinere Haushalte mit entsprechend kleineren Wohnflächen möglich.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

#### **• Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Plangebiet für Einzelhäuser 625 qm und für Doppelhaushälften 400 qm, um sich in die bestehende Siedlungsstruktur einzufügen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist im gesamten Wohngebiet eine zweigeschossige Bebauung zulässig, wobei gegenüber dem vorhandenen Siedlungsrand sowie entlang des zukünftigen Siedlungsrandes (WA 1 und WA 2) eine lockere, vorwiegend aus Einzelhäusern bestehende Bebauungsstruktur mit einer

Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 angestrebt wird. Am Südrand hingegen (WA 2) wird entlang der rückwärtigen Grundstücksbereiche eine Doppelhausbebauung als städtebaulich verträglich eingestuft.

Innerhalb dieser Gebiete werden eine maximale Firsthöhe von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt, um eine zur Bestandsbebauung und auch nach außen eine wahrgenommene Eingliederung in die Umgebungsbebauung der Einzel- und Doppelhäuser sicherzustellen.

Für die Bebauung innerhalb des durch die Planstraße gebildeten Erschließungsrings wird der Festsetzungsrahmen teilweise aufgeweitet (WA 3). Die geplanten Baukörper wirken nicht in die Landschaft hinein, so dass eine maßvoll verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt wird. Hier sind auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise zugelassen, die mit einer leicht höheren GRZ von 0,35 errichtet werden können. Aufgrund der notwendigen Stellplätze darf die übliche Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze im WA 3 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser wird zur Erreichung des Planungsziels ein höherer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Gebäudehöhe und Dachgestaltung die zulässige Firsthöhe auf maximal 11 m angehoben.

Höhenvorgaben für die Oberkante Erdgeschossfußboden und den First der Gebäude tragen dazu bei, das Gesamterscheinungsbild der Bebauung zu harmonisieren. Mit der Höhenvorgabe von maximal 0,5 m für den Erdgeschossfußboden über dem maßgeblichen nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt soll vermieden werden, dass Kellergeschosse unverhältnismäßig hoch aus den Gärten herausragen und somit auf das Ortsbild verunstaltend wirken. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Ermittlung des nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt ist die Mitte der zur Erschließungsstraße ausgerichteten Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) zu Grunde gelegt, zu der die Zufahrt orientiert ist.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bis zur waagerechten oberen Kante des geneigten Dachs. Die maximale Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) und der Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der senkrechten Außenwand.

- Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert und ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Sie sichern einen ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen sowie zu bestehenden Gehölzpflanzungen und ermöglichen eine individuelle Bebauung, die auch eine Nutzung der Solarenergie ermöglicht.

Die Baugrenzen sind parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie angrenzend zu den öffentlichen Grünflächen umlaufend in einem Regelabstand von 5 m und an einigen Stellen mit 3 m festgesetzt. Zur Bestandsbebauung im südlichen Bereich des Plangebietes wird - auch zur Vermeidung von Lärmkonflikten (Kap. 6.5) - ein größerer Abstand eingehalten.

### 6.3 Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen sind zwischen der Planstraße und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. Dieses betrifft nicht die zulässigen Grundstückseinfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschrift. Ziel der Festsetzung ist es, eine offene und lockere Bebauungsstruktur zu sichern und somit einen Beitrag zu einem hochwertigen Wohnumfeld zu gewährleisten.

Die Zu- und Ausfahrten werden hinsichtlich Anzahl und Breite begrenzt. Bei Grundstücken mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften ist nur eine Zu-/ Ausfahrt zu der maßgeblichen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 3,5 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Ausnahmsweise können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushälften“) entspricht. Sinngemäß gilt dies auch für Reihenhausscheiben auf ideell geteilten Einzelgrundstücken. Für gemeinsam genutzte Zufahrten bei Doppelhausgrundstücken darf die Zufahrtsbreite maximal 5,0 m betragen. Hiermit soll vermieden werden, dass zum einen der Straßenraum gestalterisch durch zu breite Grundstückszufahrten beeinträchtigt wird und zum anderen die Funktion des Muldensystems durch zu breite Grundstückszufahrten beeinträchtigt wird.

### 6.4 Verkehrsflächen / Leitungsrecht

Das Plangebiet wird über die Straße „Auefeld“ und somit an das gemeindliche Straßennetz angeschlossen. Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als Ringstraße ausgebildet. Die Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes wird als 9 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb des 9 m breiten Querschnitts der Verkehrsfläche sind unter anderem seitliche Versickerungsmulden anzulegen. Die großzügige Breite ermöglicht eine Gestaltung der Verkehrsstraße als verkehrsberuhigte Wohnstraße und bietet außerdem ausreichend Platz zur Ausgestaltung flacher Versickerungsmulden und die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen für Besucher am Fahrbahnrand.

Im Süden wird die Straßenverkehrsfläche mit einem kurzen Stichweg so vorbereitet, dass eine spätere Anbindung der süd-östlichen Flächen an das Plangebiet möglich ist. Ebenfalls im Süden, westlich der Zimmerei, wird eine Anliegerstraße geplant, um den dort südlich angrenzenden Grundstücksbereich erschließen zu können.

Im Nordosten führt eine kurze Wegeverbindung zum neu geplanten öffentlichen Grünzug. Der Weg ergänzt das örtliche Wegenetz und trägt so zur Förderung der wohnortnahen Erholungsfunktion bei. Im Nordwesten dient eine untergeordnete Anbindung allein der Zuleitung des anfallenden Regenwassers in die nördliche Entwässerungsmulde. Sie wird als für ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde zu belastende Fläche festgesetzt.

Ein weiterer Anliegerweg im Süden sichert eine mögliche verkehrliche Erschließung und bauliche Entwicklung rückwärtiger Grundstücksbereiche. Die untergeordneten Wegeverbindungen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Je nach Funktion sind dies private Anliegerwege oder - soweit es sich auch um Fußwegeverbindungen handelt - Fuß-, Rad- und Anliegerwege.

## 6.5 Immissionsschutz / Gewerbelärm

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen (siehe auch Umweltbericht, Kapitel 2.2.1).

Für die Planung des neuen Wohngebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Lärmsituation des südlich angrenzenden Zimmereibetriebes und die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr untersucht hat (Lärmkontor, 24.04.2023).

### • Gewerbelärm

Berücksichtigt wurden die im Bestand bei der Zimmerei vorhandenen betrieblichen Tätigkeiten und Abläufe. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen für den unmittelbar angrenzenden Nahbereich des zukünftigen Wohngebiets eine Lärmbelastung.

Folgende Maßnahmenvorschläge können durch das bauleitplanerische Festsetzungsinstrumentarium geregelt werden und werden Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,4 m Höhe (über Gelände) und einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB entlang der Südgrenze des Bebauungsplanes.
- Für eine nahezu uneingeschränkte wohnbauliche Nutzung der direkt nördlich angrenzenden Grundstücke müssen zukünftig Gebäude in einem möglichst großen Abstand zur Lärmquelle gebaut werden. Dies wird durch den Verlauf der Baugrenzen gesichert. Für einen kleinen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) gilt darüber hinaus die Vorgabe, dass - für den Fall dass dort gebaut wird - ab dem 1. Obergeschoss zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nach Süden hin unzulässig sind.

Darüber hinaus wurden folgende betriebliche Maßnahmen mit dem Betriebsinhaber abgestimmt:

- Verwendung von Elektrosägen im Freien anstelle von benzinbetriebenen-Motohandkreissägen. Hierbei wurde festgestellt, dass der Betrieb nicht nur an der bisher angenommen Bereich, sondern im gesamten Betriebsbereich stattfindet.
- Schließung des Tors im Norden der Sägehalle während des Betriebs der Maschinen.

Die Maßnahmen sind geeignet, sowohl den Schutzanspruch der heranrückenden Wohnbebauung als auch die Entwicklungsfähigkeit des Betriebsstandortes zu gewährleisten.

### • Verkehrslärm

Im gesamten Plangebiet sowohl am Tag- als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten. Das geplante Wohngebiet grenzt im Westen an Wohnbebauung. In Bezug auf die Nachbarbebauung ist ausschließlich von einer wohngebietstypischen und somit verträglichen Geräuschentwicklung auszugehen. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

## 6.6 Grünordnung / Oberflächenentwässerung

Das der Planung zugrunde liegende grünräumliche Konzept übernimmt neben der angestrebten landschaftsgerechten Eingrünung auch die Aufgabe, dass im Straßenraum anfallende anfallenden Niederschlagswassers zu sammeln und zur Versickerung zu bringen. Im Inneren wird sich durch gliedernde bzw. straßenbegleitende Grünstrukturen ein kleinteiliges und mit der Umgebung vernetztes Siedlungsbild ergeben.

Das Grünkonzept sieht folgende Maßnahmen vor, die über zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert werden:

- „Grünzug“ im Norden / Regenrückhalte mulde  
Zwischen der offenen Landschaft / den Ackerflächen im Norden und dem neuen Baugebiet verläuft ein gut 20 m breiter öffentlicher Grünzug. Innerhalb dieser Fläche soll eine Wegeverbindung angelegt werden, so dass dieser Grünzug für Fußgänger und Radfahrer zu Naherholungszwecken genutzt werden kann.

Zum anderen dient dieser Grünzug auch der Aufnahme des Entwässerungsgrabens und der entwässerungstechnischen Anlagen. Die Grünfläche wird entsprechend mit einer „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und –versickerung“ überlagert.

Die Mulden von max. 30 cm Tiefe sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten ist diese Fläche naturnah auszubilden. Entlang der Wegeführung und der Freiflächen, sind in Gruppen Obstbäume oder Laubbäume gemäß Pflanzliste in einem lockeren Verbund anzupflanzen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Ebenfalls zulässig ist es, im Zuge der Gestaltung einzelne Spiel- oder Fitness Elemente zu integrieren.

Auf der übrigen Fläche ist eine Begrünung mittels standortgemäßer Grasmischungen vorzunehmen.

- Grünfläche Parkanlage / Spielplatz  
In zentraler Lage wird eine öffentliche nutzbare Grünfläche festgesetzt, die über die Ringstraße an der Südseite erschlossen wird. Gemäß städtebaulichem Konzept soll diese Fläche mit Freizeit- und Spielmöglichkeiten genutzt werden können. Der westlich angrenzende aufgeweitete Straßenraum bietet Raum für einzelne Parkplätze und Aufladestationen.
- Pflanzstreifen  
Am Ostrand des Plangebietes wird ein privates Anpflanzgebot festgesetzt. Die Bepflanzung dient u.a. zur Einbindung des neuen Siedlungsbereichs in das Landschaftsbild.  
Auf der Fläche soll daher eine zweireihige Strauchhecke gepflanzt werden. In einer Tiefe von 5 m soll eine mindestens zweireihige Hecke entstehen, die pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zusätzlich mind. 1 Baum zu erweitern ist.

Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen, sind 5-10 Sträucher einer Art im Verbund zu pflanzen.

- **Durchgrünung / Baumerhalt / Baumpflanzungen**  
Neben der geplanten Eingrünung des Wohngebiets wird auch eine innere Durchgrünung angestrebt. Laubbäume sind ortsbildprägend und erfüllen dabei auch eine klimatische Funktion, in dem sie durch ihr Laub im gewissen Maße Schadstoffe absorbieren, Kohlenstoffdioxid aufnehmen und Sauerstoff liefern. Insbesondere Straßenbäume senken an heißen Tagen durch Verschattung der Fahrbahn und Verdunstung die Temperatur der Straßenluft.

Die Planung sieht den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen vor. Die vorhandene Apfelbaumreihe an der Straße „Auefeld“ wird einschließlich des straßenbegleitenden Grünzugs (Grünfläche) erhalten. Der seit Jahrzehnten vorhandene Obstbaumbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Die dort zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sollen bei Abgängigkeit ersetzt werden. Darüber hinaus gehende Pflanzungen sind nicht geplant. Der Wasserbeschaffungsverband Harburg weist darauf hin, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Trinkwassertransportleitung verläuft.

Darüber hinaus sind innerhalb der neu geplanten Ringstraße straßenbegleitend insgesamt mindestens 18 heimische hochstämmige Obstbäume oder heimische Großbäume anzupflanzen.

Auch die gärtnerische Gestaltung der privaten Baugrundstücke soll im vorgenannten Sinne dahingehend gelenkt werden, dass pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer Laub- oder Obstbaum gepflanzt werden muss.

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Eine verbindliche Pflanzliste regelt die Art und die Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Pflanzen. Die grünordnerischen Regelungen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

- **Geländemodellierung**  
Zur Entwicklung eines auch gestalterisch nachhaltigen und ortstypischen Siedlungsbildes ist innerhalb des Wohngebietes das Geländere Relief so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufene verunstaltende Abfangungen entstehen können.

## **6.7 Erneuerbare Energien / Klimaanpassung**

Die Gemeinden sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung verpflichtet und sollen im Rahmen der Bauleitplanung prüfen, inwieweit diesem Belang ausreichend berücksichtigt werden kann.

Dabei kommen neben der Standortwahl (kurze Wege durch günstige Lage zu bestehenden Infrastrukturnetzen führen zu verringertem Verkehrsaufkommen) insbesondere auch die Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie in Betracht.

Das geplante Wohngebiet soll eine ökologisch nachhaltige Ausrichtung erfahren, um einen Teil zur Minderung der erwarteten Klimaproblematik beizutragen. Die Gemeinde folgt dabei dem eigenen Planungsgrundsatz der Nutzung erneuerbarer

Energien. Das bedeutet, dass fossile Brennstoffe im Plangebiet für die Wärme- und Wasserversorgung nicht verwendet werden dürfen.

Zur Förderung der Energieversorgung aus regenerativen Quellen im Sinne des Klimaschutzes wird außerdem festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden müssen (Solarmindestfläche).

Die Regelung bezieht sich auf alle Gebäude und bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Als nutzbar gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen. Das sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest). Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume.
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich möglich ist).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden, um den Bauherren einen flexiblen Gestaltungsspielraum bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht einzuräumen.

## 6.8 Teilgeltungsbereich II / Kompensationsfläche

Rund 1,6 km östlich des geplanten neuen Wohngebiets (TG I) liegt am Rande der Luhe-Niederung der Teilgeltungsbereich II (TG II) des Plangebiets. Hier wird eine rund 1,07 ha große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als Kompensationsfläche gesichert.

Die Fläche dient sowohl der der artenschutzrechtlichen Kompensation als auch der gemäß Eingriffsregelung ermittelten naturschutzfachlichen Kompensation (siehe Kapitel 8).

Für die vorliegende Planung ist als Mindestumfang jene Fläche aufzuwerten, die dem direkten Verlust eines potenziellen Bruthabitats der betroffenen Feldlerche entspricht (1 ha / Brutpaar).

Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch diese Fläche wird für Maßnahmen zum

Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Neben dem Angebot an geeigneten Nahrungs- und Brutflächen trägt die Bewirtschaftungsruhe in der Brut- und Aufzuchtzeit wesentlich zur Aufwertung der Flächen bei.

Um die ökologisch-funktionale Kontinuität der betroffenen Lebensräume für die Vogelart Feldlerche ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können, ist gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Ausgleichsmaßnahme vor dem geplanten Eingriff durchzuführen und muss als geeigneter Lebensraum bereits zur Verfügung stehen (sog. „CEF-Maßnahmen“).

## 6.9 Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Grundstücke möchte die Gemeinde Garstedt den Bauherren einen möglichst großen Spielraum einräumen. Es soll aber vermieden werden, dass einzelne Gebäude durch extravagante Gestaltungsmerkmale das angestrebte harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes einschließlich seines Straßenraums beeinträchtigen.

Es wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die wesentlichen in Garstedt vorhandenen Gestaltelemente wie Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterialien aufgreift. Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten werden auch Festsetzungen zu den straßenbegleitenden Einfriedungen getroffen.

- Dächer  
Ortsbildtypisch sind Gebäude mit einer optisch wahrnehmbaren geneigten Dachform. Die Ausbildung von Staffelgeschossen sind hingegen im dörflichen Siedlungsbereich ortsbilduntypisch und daher unzulässig. Innerhalb dieses Rahmens verbleibt so ein hinreichend großer Spielraum bei der Ausgestaltung der Dächer.

Die Dacheindeckung soll aus roten bis rotbraunen oder anthraziten Tonziegeln oder Betondachsteinen erfolgen. Das Farbspektrum wird über RAL-Farben näher bestimmt. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind ortsuntypisch und können aufgrund ihrer stark reflektierenden Wirkung störend und beeinträchtigend auf die Nachbarschaft wirken. Sie sind daher unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

- Fassaden  
Für die Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden soll ebenfalls ein breiter Gestaltungsspielraum angeboten werden. Durch die Vorgabe von RAL-Farben aus den Bereichen Rot bis Rotbraun, Beige, Grau, Weiß und Braun sollen Extreme ausgeschlossen werden.
- Gestaltung der Gärten und Einfriedungen  
Um das Straßenbild auch hinsichtlich der Einfriedungen harmonisch zu gestalten, wird festgelegt, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen nur in einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sind und nur aus den folgenden Materialien bestehen können:

- Einfriedungen aus Ziegelmauerwerk und aus Naturstein,
- Holzzäune,
- Blickdurchlässige Metallzäune mit senkrechter Gliederung ohne eingezogene Plastikfolienbänder.

Schnitthecken aus standortheimischen Laubgehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Um eine gute Einsehbarkeit von Grundstückszufahrten sicherzustellen, dürfen Hecken dort eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Aus ökologischen Gründen und zum Erhalt des Ortsbildes werden Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ausgeschlossen. Verbleibende Freiflächen, die nicht als Zufahrt, Zugang oder Stellplatz dienen, müssen als Grünfläche angelegt werden.

- Notwendige Stellplätze  
Um den Straßenraum weitgehend von Kraftfahrzeugen freizuhalten und ausreichend Parkraum für Besucher in diesem Bereich sicherzustellen, sind auf den privaten Baugrundstücken in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 je Wohneinheit unter 80 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz, und je Wohneinheit über 80 m<sup>2</sup> mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

## 6.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

- Erdwärmenutzung

Der Planbereich befindet sich in der Grundwasserversalzungszone. Daher ist die Sondentiefe beim Einsatz von Erdwärmepumpen auf 60 Meter unter Gelände begrenzt.

- Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept (IGBV 07/2023) erstellt, welches den durchgeführten Baugrunderkundungen zu Grunde liegt.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten. Ist eine solche Rückhaltung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist ein Anschluss an das hierfür vorgesehene öffentliche Entwässerungssystem zulässig.

Auf jedem Baugrundstück wird eine Zisterne errichtet, um anfallendes Oberflächenwasser zurückzuhalten und als Brauchwasser auch nutzbar zu machen. Die Größe der Zisternen bemisst sich an der Grundstücksgröße. Je 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Speichervolumen von mind. 1 m<sup>3</sup> vorzusehen, unabhängig von der Grundstücksgröße muss jede Zisterne mind. 2 m<sup>3</sup> Speichervolumen bereitstellen. Die Zisternen werden überdies an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen. Die Straßenverkehrsfläche erhält dazu ein seitlich der Fahrbahn verlaufendes Mulden-Rigolensystem, das das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser in den zentralen Versickerungsbereich im Norden / Nordosten des Plangebietes leitet.

- Schmutzwasser

Die anfallenden Abwässer von den Baugrundstücken werden über eine Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle in den nordöstlichen Bereich abgeleitet. Im Bereich der dort verlaufenden Ringstraße ist ein Abwasserpumpwerk vorgesehen,

dass das anfallende Abwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße einleitet.

- **Abfall**

Die geplante ringförmige Erschließung ist für die Befahrung durch dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Abfälle von Grundstücken, die über Stichwege erschlossen werden, müssen an der Ringstraße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Bei der Umsetzung sollten die Vorgaben aus dem Merkblatt „Technische Anforderungen an Erschließungsstraßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden sollen“ berücksichtigt werden.

## 7. Städtebauliche Werte

Flächennutzungen in m <sup>2</sup>		
- Allgemeine Wohngebiete WA		26.262
WA 1 / WA 2	21.133	
WA 3	5.129	
- Verkehrsflächen		4.645
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		298
- Grünflächen		5.923
West / Apfelbaumreihe	403	
Nord / Eingrünung, RRB	4.240	
Quartiersplatz	1.280	
Plangebiet gesamt		<b>37.128</b>

## 8. Natur- und artenschutzrechtliche Kompensation

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird für den größten Teil der Fläche ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt.

Das Plangebiet wird intensiv als Acker genutzt. Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft findet somit weit überwiegend auf diesen Flächen innerhalb des TG I statt.

Die geplante Siedlungserweiterung stellt bei Realisierung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden muss. Als Eingriff wird in erster Linie bisher freie Landschaft durch die Bebauung und das Erschließungssystem versiegelt, d.h., dem Naturhaushalt werden Flächen entzogen, die bisher zur Grundwasserneubildung beigetragen haben.

Die Gemeinde Garstedt hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbauland den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft. Die Gemeinde hält den Eingriff aus den genannten Gründen für angemessen und vertretbar.

- **Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Der Schutz besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Diese Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um

Baumaßnahmen in erstmalig bebauten Bereichen oder in bereits bebauten Grundstücksbereichen handelt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt.

Für die vorliegende Planung ist als Mindestumfang jene Fläche aufzuwerten, die dem direkten Verlust eines potenziellen Bruthabitats der betroffenen Feldlerche entspricht (1 ha / Brutpaar).

Die von der Planung betroffene Feldlerche (1 Revierpaar) wird am besten durch eine extensive Ackernutzung auf offenen Feldfluren und durch die Entwicklung von extensiv genutztem Wiesen- oder Weideland gefördert, so dass hierdurch ein Ausgleich für die betroffenen Vogelarten erreicht wird.

Die Fläche ist insgesamt zu einer extensiv bewirtschaftetem Grünlandfläche zu entwickeln. Die Nutzung des Grünlandes hat angepasst auf die Brutzeiträume zu erfolgen. Die Fläche ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) anerkannt und muss vor Beginn des Eingriffs abgeschlossen sein. Die Lage und Größe (1,07 ha) der Kompensationsfläche bildet den Teilgeltungsbereich II.

- **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist bei Planvorhaben die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG anzuwenden. Danach ist der Verursacher verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Dabei stehen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Festlegungen von Maßnahmen nach § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG (also artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen) der Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen. Die Gemeinde kann und darf daher für den im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ermittelten Kompensationsbedarf auf der für die artenschutzrechtliche Kompensation vorgesehenen Kompensationsfläche durchführen.

Die Eingriffsregelung (Umweltbericht Kap. 3.3) hat ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 8.677 Wertpunkten ermittelt. Der TG II wird auch für die erforderlichen flächenhafte naturschutzrechtliche Kompensation für die vorbereiteten Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ herangezogen.

Auf der Kompensationsfläche wird eine ökologische Wertsteigerung von 21.400 Wertpunkten erreicht (Umweltbericht Kap. 3.2). Das ermittelte naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit von 8.677 Wertpunkten wird damit gleichzeitig ausgeglichen.

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Kompensationsflächen und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können die ermittelten natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffe vollständig innerhalb der Teilgeltungsbereich I und II ausgeglichen werden.

## 9. Bauleitplanerisches Verfahren

Am 13.10.2022 hat der Rat der Gemeinde Garstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Auefeld Up'n Kuk“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 25.10.2022 bis zum 28.11.2022 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 16.11.2022 bis zum 15.12.2022 statt, um Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB für die anstehende Umweltprüfung zu erlangen.

Der Rat der Gemeinde Garstedt hat am 22.02.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 29.04.2024 bis zum 29.05.2024 statt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Garstedt am ..... den Bebauungsplan Nr. 15 „Auefeld Up'n Kuk“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

## 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.

Der Schwerpunkt der Umweltprüfung liegt dabei auf dem Teilgeltungsbereich I (TG I), in dem sich die geplante wohnbauliche Entwicklung und somit der Eingriff im Sinne der Umweltprüfung vollziehen wird. Teilgeltungsbereich II (TG II) umfasst hingegen die Kompensationsfläche. Nachteilige Beeinträchtigungen der behandelten Schutzgüter können hier ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in dem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet dabei einen eigenständigen Teil der Begründung.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Garstedt. Mit der Planung wird der nordwestliche Siedlungsrand neu definiert und mit Eingrünungsflächen angemessen gestaltet. Die Auswirkungen auf die Umgebung sollen begrenzt werden, um erhebliche Belastungen möglichst zu vermeiden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Up´n Kuk“ soll der Neubau von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bauleitplanerisch vorbereitet werden und somit den nordwestlichen Siedlungsbereich abrunden.

Ziel ist die Bereitstellung von Wohnbauland und bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wie Singles, Paare, junge Familien aber auch im Hinblick auf den demografischen Wandel die Bereitstellung von Wohnraum für Senioren.

Inhaltlich erfolgen im Kern die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets sowie öffentlicher Grünflächen, die im Norden mit integrierten Wegen der fußläufigen Erschließung und Naherholung dienen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die dem Kapitel 7 der allgemeinen Begründung zu entnehmen sind. Danach führt die Planung zu einem Bedarf von ca. 3,7 ha vornehmlich bislang als Ackerflächen genutzten Bodenfläche, die erstmalig für eine Bebauung bzw. für Grünflächen in Anspruch genommen werden.

Die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden zu einem Teil innerhalb des TG I ausgeglichen. Der verbleibende Anteil der erforderlichen Kompensation erfolgt innerhalb des TG II.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter sind die folgenden Ziele des Umweltschutzes nach Maßgabe der fachgesetzlichen Regelungen, Verordnungen und Regelwerke zu berücksichtigen:

- **Naturschutz:** Sicherung der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten.  
Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG), der EU-Vogelschutzrichtlinie, der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie mit Anhängen und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
- **Bodenschutz:** 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.
- **Wasserschutz:** 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.
- **Immissionsschutz:** Schutz von Mensch, Tier, Pflanzen, Boden und Wasser gegenüber schädlichen luftgetragenen Schadstoffemissionen sowie der Erhalt von lokalklimatisch und lufthygienisch hochwertigen Flächen.  
Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.  
Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), das Baugesetzbuch, die DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- **Denkmalschutz:** 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).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Harburg hergeleitet. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

- Schutzgebiete  
Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebietskulissen nach europäischem Recht (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiete); ebenso grenzen solche auch nicht an.

Nationale Schutzgebietskategorien nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope etc.) werden ebenfalls nicht berührt. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange (Kap. 2.1) und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Kap. 2.2) dargelegt und auf ihre Erheblichkeit bewertet. Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

Als **Umweltbelange** sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, 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 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

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge. Folgende Fachbeiträge liegen vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ppr Freiraum+Umwelt, 03.11.2023)
- Oberflächenentwässerungskonzept (igbv -Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, 11.07.2023)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor 24.04.2023)

## 2.1 Derzeitiger Umweltzustand und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Bestand betrachtet sowie zusätzlich erörtert, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einwirken, wenn keine bauliche Entwicklung des Plangebiets erfolgt, sondern die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird.

### 2.1.1 Schutzgut Mensch

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. Insbesondere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen können Einfluss auf das Schutzgut Mensch nehmen.

Aufgrund der Betriebstätigkeit des südlich angrenzenden Zimmereibetriebes ist von einer Vorbelastung des Plangebiets durch Gewerbelärm auszugehen.

Die gegenwärtige Nutzung des Plangebiets als landwirtschaftliche Ackerfläche und der Tatsache, dass ebenfalls die nördlich und östlich anschließenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden stellen eine gelegentliche Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) dar.

Würden die Flächen des Plangebietes weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt, bliebe die Ackerfläche mit ihren durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelösten Lärm-, Geruch- und Staubimmissionen erhalten. Potenzielle Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und heranrückender Wohnbebauung würden nicht auftreten. Es gäbe zudem keine zusätzlichen Lärmquellen, insbesondere durch Verkehr. Eine weitere Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden.

Als Konsequenz würde kein neuer Wohnraum oder Wohnraum an weniger geeigneten Standorten im Gemeindegebiet entwickelt werden.

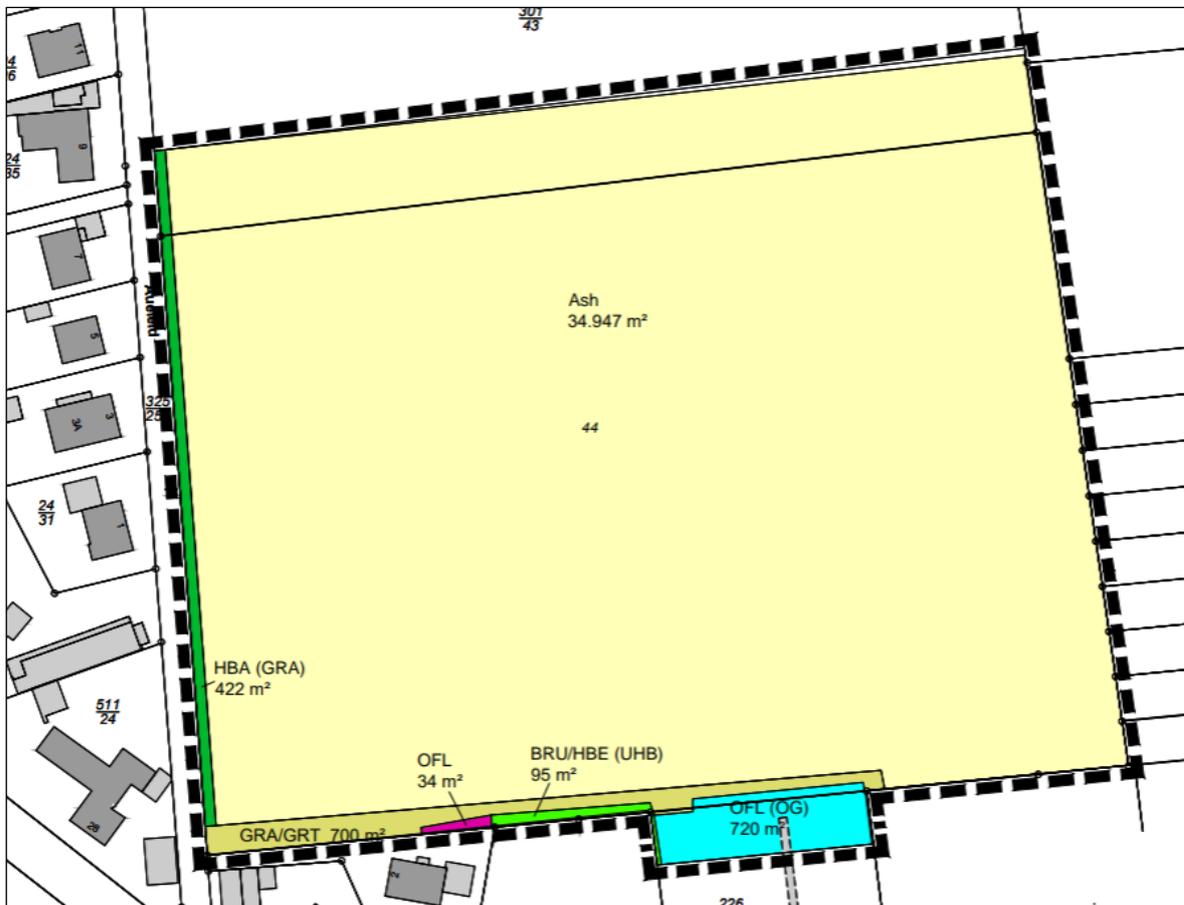
### 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

#### a) Biototypen

Das Plangebiet und seine freiräumliche Umgebung sind durch Ackernutzung geprägt. Die Ackerflächen stellen durch menschliche Nutzung erheblich beeinflusste Lebensräume dar, die ein eingeschränktes Tier- und Pflanzenarteninventar beherbergen. Durch die intensiv-landwirtschaftliche Nutzung besitzt das Plangebiet daher nur eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Auch die am südlichen Randbereich einbezogenen Lagerflächen des Zimmereibetriebes haben als Biotop aufgrund ihrer Nutzung und geringen Strukturvielfalt nur eine sehr geringe Bedeutung.

Die Ackerfläche bietet jedoch Lebensraumpotenzial für Offenlandbrüter (z. B. Feldlerche). In den Randbereichen besteht eine erhöhte Bedeutung für gehölzbewohnende Vogelarten. Die Gehölze und Bäume stellen potenzielle Habitate für Fledermäuse dar. Für das Plangebiet sind weder europäische noch nationale Schutzgebietskategorien verzeichnet.

Im Plangebiet liegen keine besonders schutzwürdigen Biotope vor. Für die Vorkommen geschützter Pflanzenarten besteht kein besonderer Schutzbedarf, der im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist.



Biototypen (Planungsbüro Patt, 2023)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Änderung der Wertigkeit der Biototypen zu erwarten.

#### b) Tiere

Im Rahmen des Planverfahrens wurde geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein können. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ist es verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen auch nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde.

Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte ermitteln zu können, erfolgte 2023 eine flächendeckende Revierkartierung der Brutvögel. Der Untersuchungsrahmen umfasste auch die östlich und nördlich anschließenden Ackerflächen. Betrachtet wurden ebenfalls mögliche Konflikte mit der Artengruppe der Fledermäuse. Vor dem Hintergrund, dass von einem Erhalt der Gehölze im Plangebiet und dessen Umgebung ausgegangen werden kann, wurde auf eine Kartierung der Fledermäuse verzichtet. Die Beurteilung basierte in diesem Fall auf einer Potenzialbetrachtung.

#### - Artenschutz / Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen werden. Bis auf ein Brutrevier der Feldlerche lagen alle erfassten Reviermittelpunkte am Rand oder außerhalb des Plangebiets. Keine der erfassten Arten sind streng geschützt. 4 Arten (Bluthänfling, Feldlerche, Goldammer, Stieglitz) gelten als gefährdet oder stehen auf der Vorwarnliste.



Brutvogelkartierung / Revierstandorte (Auszug, ppr 2023)

#### - Artenschutz / Fledermäuse

In Bezug auf die Artgruppe Fledermäuse liegen keine Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere sind bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen zum gegenwärtigen Zustand zu erwarten.

#### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Größere zusammenhängende Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima ergeben sich aufgrund der benachbarten und durch Verkehr frequentierten Hauptverkehrsachsen und den damit verbundenen Schadstoff- und Feinstaubemissionen. Ebenfalls ergeben sich geringfügige Beeinträchtigungen der Luftqualität aufgrund der Bewirtschaftung der Ackerflächen (Stäube und Schadstoffausstoß).

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erkennen.

#### 2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Plangebiets wird insbesondere durch die sich nach Norden und Osten ausdehnenden, wenig strukturierte Ackerflächen geprägt.

Im Süden und Westen wird das Landschaftsbild durch den bisherigen Siedlungsrand bestimmt, der durch eine offene wohnbaulich Siedlungsstruktur aber auch vereinzelt Gewerbebauten und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt wird. In weiterer Entfernung bilden im Norden die Gehölzbestände des NSG „Bahlburger Bruch“ die Landschaftskulisse.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten.

#### 2.1.5 Schutzgut Fläche / Boden

Das Plangebiet wird durch den Bodentyp Mittlere Pseudogley-Braunerde der Bodenlandschaft Lehmgebiete und Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen geprägt.

Gemäß NIBIS Kartenserver ist die Bodenfruchtbarkeit auf Flächen des Bodentyps Mittlere Pseudogley-Braunerde als mittel einzustufen.



Bodenkarte (BK 50) | NIBIS Kartenserver (2023)

Zur Klärung der Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit der Böden wurde für das Plangebiet eine Baugrunduntersuchung mittels 19 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in einer Tiefe von 7,0 m durchgeführt (IGBV, 11.07.2023).

In der Hauptsache stehen unter einer bis zu 0,60 m mächtigen Oberbodenschicht Geschiebeböden aus Geschiebelehm und Geschiebemergel sowie Sande der Saale-Kaltzeit an. Im Bereich der Straße folgen unter dem Asphalt eine rd. 0,2 m bis 0,3 m mächtige Tragschicht aus Mittelsanden, gefolgt von fein- und mittelsandigen Auffüllungen. Im Südwesten wurde der Geschiebelehm bis zum Bohrende bei 5,0 m unter GOK nicht durchstoßen. Im übrigen Gebiet variiert sowohl die Mächtigkeit (0,5 m bis 3,3 m) als auch die erkundete Schichtunterkante des Geschiebelehms. Örtlich befindet sich innerhalb des Geschiebelehms eine eingelagerte Sandschicht.

Der tiefer anstehende Geschiebemergel wurde vorwiegend im südlichen und südöstlichen sowie vereinzelt im westlichen Bereich der Untersuchungsfläche erkundet. Zumeist wurde die Schichtbasis des Geschiebemergels nicht durchstoßen. Nur im äußersten Nordwesten wurden keine Geschiebeböden erkundet.

Zumeist folgen unterhalb des Geschiebelehms gewachsene Fein-, Mittel-, oder Grobsande. Örtlich wurden auch Sande oberhalb oder zwischengelagert innerhalb des Geschiebelehms sowie lokal unterhalb des Geschiebemergels angetroffen.

- Altlasten: Die innerhalb des Plangebiets liegenden Grundstückbereiche der südlich angrenzenden Zimmerei werden im Altstandortkataster des Landkreises Harburg als „abstrakter Altlastenverdacht“ geführt. Konkrete Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen vor (NIBIS Kartenserver) liegen nicht vor.

- Kampfmittel: Durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN wurde für das Plangebiet eine Luftbilddauswertung durchgeführt, nach der keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine negativen Änderungen, aber auch keine nennenswerten Verbesserungen für das Schutzgut Fläche / Boden zu erwarten. Die Flächen können weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

#### 2.1.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebiets befindet sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzzonen und Wasserschutzgebieten.

Der Nordosten des Plangebietes weist aufgrund der Topographie die geringste Geländehöhe auf. Das Gelände neigt sich von Südwesten nach Nordosten um ca. 4,5 m nach unten. Aufgrund der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund vor allem im Nordosten möglich.

In 12 der 19 durchgeführten Kleinrammbohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen. Im tiefer gelegenen nordöstlichen Bereich (KRB 4 und KRB 7) wurde Grundwasser bei 3,4 m und 4,0 m unter Geländeoberkante eingemessen. Die nach Bohrende eingemessenen Wasserstände liegen damit zwischen +29,3 m NHN und +35,3 m NHN.

Gemäß dem großräumigen Grundwassergleichenplan liegt die Grundwasseroberfläche im Untersuchungsgebiet etwa zwischen +20,0 m NHN und +25,0 m NHN mit nordöstlicher Grundwasserfließrichtung. Der Grundwasserstand des zusammenhängenden Grundwasserleiters liegt demnach etwa 10 m unter GOK.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind jedoch verschiedentlich archäologische Funde entdeckt worden, die eine prähistorische Nutzung des Gebietes belegen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich voraussichtlich keine Änderungen auf das Schutzgut ergeben.

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

### 2.2.1 Schutzgut Mensch

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung wurden potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes untersucht. Für die Planung des neuen Wohngebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Lärmsituation des südlich angrenzenden Zimmereibetriebes und die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr untersucht hat (Lärmkonkret, 24.04.2023).

#### a) Gewerbelärm

Berücksichtigt wurden die konkreten Betriebsabläufe sowie die messtechnisch ermittelten Schalleistungspegel der Maschinen und Anlagen und deren Randbedingungen. Dazu gehören

- der Betrieb der Maschinen in der Halle und in der Werkstatt,
- der Betrieb der Maschinen auf dem Grundstück (Motorsäge und Bandsäge)
- die An- und Auslieferung sowie Palettenentladung sowie Stapler-Fahrten auf dem gesamten Grundstück,
- der Containertausch,
- die Absauganlage und
- der Parkplatz mit 12 Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags größtenteils eingehalten wird. Lediglich im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches, im Nahbereich zur Zimmerei, werden Beurteilungspegel von > 65 dB(A) erreicht. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes reichen bis zu 52 m von der südlichen Plangebietsgrenze aus in das Plangebiet hinein und betreffen insbesondere die südlichen geplanten Grundstücke.

Maßgeblich für die Überschreitungen sind der Betrieb der Motorsäge sowie das offene nördliche Tor der Halle bei Betrieb der Sägen. Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete am Tag um nicht mehr als 30 dB überschreiten.

Das Spitzenpegelkriterium wird fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich im Nahbereich zur Zimmerei, bis zu einem Abstand von etwa 14 m von der südlichen Plangebietsgrenze, kommt es zu Überschreitungen des Spitzenpegels.

Die im Raume stehenden Lärmkonflikte für schutzbedürftige Freibereiche und Aufenthaltsräume sind somit im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird.

Folgende gutachterlichen Maßnahmenvorschläge wurden mit dem Betriebsinhaber abgestimmt und sind aus Sicht der Gemeinde geeignet, den Schutzanspruch der heranrückenden Wohnbebauung und die Entwicklungsfähigkeit des Betriebsstandortes zu sichern:

- Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,4 m Höhe (über Gelände) und einer Luftschalldämmung von mindestens 25 dB entlang der Südgrenze des Bebauungsplans.
- Verwendung von Elektrosägen im Freien anstelle von benzinbetriebenen Motohandkreissägen. Hierbei wurde festgestellt, dass der Betrieb nicht nur an der bisher angenommen Bereich, sondern im gesamten Betriebsbereich stattfindet.
- Schließung des Tors im Norden der Sägehalle während des Betriebs der Maschinen.
- Für eine nahezu uneingeschränkte wohnbauliche Nutzung der direkt nördlich angrenzenden Grundstücke müssen zukünftig Gebäude in einem möglichst großen Abstand zur Lärmquelle gebaut werden. Dies wird durch den Verlauf der Baugrenzen gesichert. Für einen kleinen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche gilt darüber hinaus die Vorgabe, dass - für den Fall dass dort gebaut wird - ab dem 1. Obergeschoss zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen nach Süden hin unzulässig sind.

Die Maßnahmen sind geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Sie sind, soweit sie durch das bauleitplanerische Festsetzungsinstrumentarium geregelt werden können, als Vermeidungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### b) Verkehrslärm übergeordnete Verkehrswege

Die Hauptstraße östlich des Plangebietes sowie die Toppenstedter Straße nordwestlich des Plangebietes stellen potenzielle Schallquellen für das Plangebiet dar. Die Verkehrszahlen und Lkw-Anteile wurden der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 entnommen und mit einer Verkehrszunahme von 1 % pro Jahr auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet. Die Lkw-Anteile wurden gemäß den RLS-19 auf die Anteile Lkw1 (Lkw und Busse) und Lkw2 (Lkw mit Anhänger und Sattel-Kfz) umgerechnet.

Im gesamten Plangebiet werden sowohl am Tag- als auch in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts sicher eingehalten. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Auswirkungen sind wohngebietsverträglich und somit nicht erheblich.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung wird der KFZ-Verkehr zunehmen. Dieser beschränkt sich jedoch ausschließlich auf den durch das neue Wohngebiet erzeugten Verkehr. Die daraus resultierende Lärmbelastung wird daher als gebietsverträglich eingestuft.

Bezogen auf Emissionen Gerüche, Feinstäube oder sonstige Gefahrstoffe sind aufgrund der geplanten Nutzung und der allgemein guten Luftqualität sowie der guten Durchlüftung des Plangebietes keine erheblichen Belastungen zu erwarten.

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

Sonstige Infrastruktureinrichtungen für die Erholung sind nicht betroffen.

Bei einer baulichen Entwicklung der Baugebietsflächen ist während der Bauphase von einer zusätzlichen Lärmbelastung für die Anwohner benachbarter Gebiete im Süden und Westen 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.

#### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

##### a) Biotope / Arten und Lebensgemeinschaften

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete und Verkehrsflächen bedeutet im Wesentlichen den Verlust bestehender Biotope, die aufgrund ihrer Siedlungsrandlage zumindest in den Randbereichen einer Vorbelastung durch Lärm und Schadstoffeinträge unterliegen.

Die durch die Planung vorbereitete bauliche Entwicklung zieht Verluste wenig wertvoller Biotopstrukturen nach sich. Es erfolgt eine Umwandlung des Biotoptyps Acker in wohngebietstypische Biotopstrukturen (Zierrasen, versiegelte und teilversiegelte Flächen etc.).

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Tier- oder Pflanzenarten, die Ackerböden besiedeln, können hier verbreitet sein. Dies gilt besonders für die kartierte Feldlerche.

Innerhalb des Teilgebiets I wird durch die geplanten landschaftsgerechten und heimischen Pflanzmaßnahmen innerhalb der dargestellten öffentlichen Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. -neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen werden.

Für sogenannte „Ubiquisten“ fallen durch die Inanspruchnahme Lebensräume fort. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatz- und Rückzugsräume vorhanden.

Innerhalb des Teilgebiets II erfolgt eine Biotopaufwertung bzw. -neuschaffung (extensive Grünlandnutzung), auf der die erforderliche flächenhafte Kompensation für die vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ vollständig erfolgen kann.

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen während der Bauphase ist auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt und den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich während Bautätigkeiten verändert bzw. dauerhaft überbaut wird. Durch die Bauarbeiten sind Beeinträchtigungen z. B. durch Maschinen, Erschütterungen oder Lärm zu erwarten. Die Beeinträchtigung von Lebensräumen im Umfeld des Planungsgebietes durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt.

##### b) Besonderer Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung formuliert zusammenfassend folgende Auswirkungen auf die untersuchten Artengruppen:

- Fledermäuse: Durch den Erhalt der entlang der Plangebietsgrenze vorhandenen Bäume (Auefeld) kann eine Verletzung von Tieren, eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit oder ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Es sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.
- Vögel: Mit Umsetzung der Planung gehen Flächen verloren, die von einem Brutpaar der Feldlerche als Brut- und Nahrungshabitat genutzt werden. Ein Ausweichen des Brutpaares in umliegenden Flächen, was eine Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang begründen würde, ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist mit dem Verlust der Fortpflanzungsstätte für ein Revierpaar der Feldlerche auszugehen.

Brutpaare anderer Arten wurden im Plangebiet nicht erfasst. Bei den an den Plangebietsgrenzen erfassten Revieren handelt es sich um Gehölzbrüter. Deren Fortpflanzungsstätten bleibt erhalten und werden in der Bauphase zusätzlich vor mechanischen Schädigungen geschützt.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) des Revierpaares (hier: Feldlerche) kann nur vermieden werden, sofern vorgezogen geeignete Maßnahmen umgesetzt werden, die die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte aufrechterhält. Hierfür ist der Teilgeltungsbereich II vorgesehen.

Gutachterlich wird auf die generelle Beachtung der Bauzeitenregelung (Arbeiten an Gehölzen von Oktober bis Februar) und die schonende Bauausführung (siehe Kapitel „Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung“) verwiesen, um erhebliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes ausschließen zu können. Werden diese im Rahmen der baulichen Umsetzung beachtet, werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der geplanten Kompensationsmaßnahme im Teilgebiet II verbleiben nach Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts „Arten und Lebensgemeinschaften“ (siehe Kapitel 3.2).

### 2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

In dem geplanten Wohngebiet wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, sodass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Das Lokalklima, welches derzeit durch den Außenbereich geprägt wird, wird sich im Zuge der Planung somit geringfügig ändern und einem lokalen Klima innerhalb eines bebauten Ortsbereiches annähern.

Durch die geplante offene Bebauungsstruktur bleibt eine allgemein gute Durchlüftung bestehen. Die geplanten unversiegelten Grün- und Gartenflächen sowie Pflanzmaßnahmen zur Ein- und Durchgrünung minimieren die Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen auf Klima und Luft. Durch die geplanten Festsetzungen werden keine erhebliche Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen.

Durch die Nutzungen entstehen Fahrzeugbewegungen (vorwiegend Pkw), durch die Luftschadstoffe erzeugt werden. Es kommt somit zu einer Veränderung der Luftqualität für das angrenzende Wohngebiet. Die wohngebietstypischen Verkehre werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Luft und Klima nach sich ziehen.

Die geplanten Gehölzpflanzungen binden Feinstaub und CO<sub>2</sub>. Die verbindlich vorgegebene Parkplatzbegrünung trägt zu Reduktion der Lufttemperatur, zur Verdunstung und Verbesserung der Luftqualität bei. Weiterhin bleiben die vorhandenen siedlungsnahen Gehölzbestände mit ihrer positiven klimatischen Funktion erhalten und im weiteren Umfeld befinden sich Acker- und weitere zusammenhängende Grünflächen, die das Klima positiv beeinflussen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität wird daher nicht eintreten.

Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung aus dem Baubetrieb kann in extremen Trockenzeiten zu Beeinträchtigungen führen. Betroffen wären im Extremfall die Randzonen der angrenzenden Siedlungsbereiche. Um dies zu vermeiden bzw. zu mindern, können ggf. Fahrwege befeuchtet werden.

#### 2.2.4 Schutzgut Landschaft

Zur Bewertung des Schutzgutes Landschaft werden Kriterien wie geländemorphologische Ausprägung bzw. geologisch oder für die Naherholung (Eigenart und Schönheit) bedeutsame Landschaftsbestandteile herangezogen.

Mit einer baulichen Entwicklung des Plangebiets erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft. Der gegenwärtige Charakter der Ackerfläche geht zugunsten einer Verschiebung des Ortsrandes Richtung Norden verloren. Die Planung betrifft aber auch einen durch Bebauung vorgeprägten Bereich. Vorhandene Siedlungspotenziale werden genutzt. Die zukünftige Bebauung wird durch eine geplante Eingrünung wirksam zur Landschaft abgeschirmt. Der Ortsrand wird hier neu gestaltet.

Vorausgesetzt, dass keine Gebäude errichtet werden, die über die Baumkulissen hinausragen, können sich für das Landschaftsbild der näheren Umgebung Veränderungen ergeben, die durch eine bauliche und grünordnerische Gestaltung kompensiert werden können. Hinzu kommt, dass durch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und Dächer eine regionaltypische und gegenüber der Landschaft maßstäbliche Bebauung erreicht wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten umfangreichen Ein- und Durchgrünung vermieden werden.

#### 2.2.5 Schutzgut Boden / Fläche

Mit der Umsetzung der Planung wird es im Plangebiet zu einer erstmaligen Versiegelung von vorwiegend ackerbaulich genutzten Böden kommen. Die Realisierung der Planung führt zu einem Eingriff in den durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Bodenhaushalt, der zu einem weiteren Verlust der biotischen und abiotischen Potenziale des Bodens führt. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum

für Pflanzen- und Tierarten eingeschränkt. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Im Hinblick auf die durch den Bebauungsplan erfolgende erstmalige Flächeninanspruchnahme (Gebäude und Straßen) können durch den Bebauungsplan rund 1,46 ha an Ackerflächen erstmalig versiegelt werden. Der Entzug dieser landwirtschaftlichen Flächen hat Eingriffswirkungen am Standort, die in der Quantität nicht zu einer Gefährdung in den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverhältnissen führen.

Die vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut können durch die geplante Flächenextensivierung innerhalb des Teilgeltungsbereich II vollständig kompensiert werden.

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Die nicht bebaubaren bzw. überformten Flächen werden nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht rekultiviert, so dass keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen.

#### 2.2.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist keinem Wasserschutzgebiet zugeordnet. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Von sonstigen unmittelbaren Stoffeinträgen in das Grundwasser ist nicht auszugehen.

Für das geplante Wohngebiet wurde ein Konzept zur Entwässerung der öffentlichen wie auch privaten Flächen erstellt. Das Konzept berücksichtigt die durchgeführten Baugrunduntersuchungen zur Sickerfähigkeit der Flächen. Das geplante Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet vollständig zu sammeln und zu versickern.

Eine Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die geplante Oberflächenversiegelung wird vermieden. Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes ist demnach nicht zu erwarten.

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass Geräte und Maschinen sachgerecht gewartet, einschlägige Vorschriften und Richtlinien eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten sind. Eingriffe in das Grundwasser oder den Grundwasserleiter werden baubedingt nicht verursacht.

Durch die Planung wird sich somit voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ergeben.

#### 2.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) müssen Bodenfunde (Gegenstände oder Spuren in Erde oder Wasser) unverzüglich bei der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden.

Aufgrund des erhöhten Verdachts nach unbekannter Bodendenkmalsubstanz innerhalb der Plangebiet, kann bei einer baulichen Entwicklung des Plangebiets eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sollte im Vorfeld eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet durchgeführt werden. Alternativ ist auch eine denkmalpflegerische Begleitung der Erschließungsmaßnahmen möglich. Der Beginn der Erschließung wäre dann rechtzeitig vorab bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann. Nur so sind unvorhergesehene negative Auswirkungen auf etwaige Denkmalsubstanz rechtzeitig zu erkennen.

#### 2.2.8 Wechselwirkungen

Die aus methodischen Gründen auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet dabei 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.

Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht er in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Nachrangig ist hierdurch auch die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten betroffen, da bei höheren Schadstoffkonzentrationen die Lebensbedingungen derart verschlechtert werden können, dass nur noch wenige Arten damit zurechtkommen.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

#### 2.2.9 Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht, Wärme, Strahlung), Erschütterungen sowie sonstige Belästigungen

In Bezug auf die Beurteilung der Gewerbe- und Verkehrslärmsituation wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Mensch (Kap. 2.2.1) verwiesen.

Die Entwicklung des Wohngebiets und die damit einhergehende Nutzungsintensivierung wird tendenziell eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen.

Ebenso wird durch den Hausbrand wie auch durch die zu erwartenden Erschließungsverkehre eine Erhöhung der Abgasemissionen und weiterer Schadstoffe (Feinstaub, Abrieb etc.) zu erwarten sein, die sich aber in einem für die festgesetzten Gebietscharaktere normalen Maß und den Emissionen aus dem angrenzenden Siedlungsbestand entsprechenden Maß bewegen werden.

Während der baulichen Umsetzung sind baustellenbedingt Staub- und Lärmimmissionen im Umfeld der Baustellen zu erwarten. Die Immissionen treten je nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphasen befristet und entsprechen dem für Baustellen in Wohngebieten typischen Umfang.

#### 2.2.10 Erzeugte Abfälle, Beseitigung, Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle aus der baulichen Nutzung müssen ordnungsgemäß gemäß den abfallrechtlichen Vorschriften (u. a. Niedersächsisches Abfallgesetz - NAbfG) entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallendem Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz und einen Ausbau der Entsorgungsinfrastruktur.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung wird ferner auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen verwiesen, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

#### 2.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle und Katastrophen)

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegen keine Betriebe, die als Verursacher schwere Unfälle (Explosionen, starke Brände etc.) auslösen können. Risiken von Unfällen und Katastrophen, welche durch zulässige Vorhaben aus dem Plangebiet heraus auf das räumliche Umfeld wirken, können nach heutigem Ermessen ausgeschlossen werden.

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine weitergehenden, über das allgemeine (Lebens-) Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle und Katastrophen abzusehen.

#### 2.2.12 Kumulierung von Auswirkungen

Kumulierende Auswirkungen mit benachbarten Plangebietern oder Vorhaben werden nicht gesehen.

#### 2.2.13 Auswirkungen auf das Klima

Neben der Standortwahl (kurze Wege durch günstige Lage zu bestehenden Infrastrukturnetzen führen zu verringertem Verkehrsaufkommen) kommt insbesondere die Möglichkeit zur Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie in Betracht.

Zur Förderung der Energieversorgung aus regenerativen Quellen im Sinne des Klimaschutzes sollen das geplante Wohngebiet sollen 50% der nutzbaren Dach-

flächen Photovoltaikmodulen ausgestattet werden. Zudem ist eine vollständige Vermeidung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Wasserversorgung geplant.

#### 2.2.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, im Rahmen dessen über den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Durchführungsvertrag auch bereits die einzusetzenden Techniken und Stoffe geregelt werden können.

Insofern ist der abzusehende Einsatz von Techniken und Stoffen kaum abschätzbar. Für die Anlage der im Zuge des Bauleitplans definierten baulichen Anlagen (Gebäude und Straßen) werden voraussichtlich allgemein häufig verwendete Techniken (Stand nach Regeln der Technik) und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u. a. Allgemeine Wohngebiete und Verkehrsflächen fest. Die erforderlichen Festsetzungen ermöglichen Eingriffe, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Folgenden werden die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert. Die Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen oder auch vertragliche Regelungen gesichert. Andere Maßnahmen sind fachgesetzlich vorgegeben und bindend. Weiterhin werden die notwendigen Kompensationsmaßnahmen, die auf „externen“ Flächen (Teilgeltungsbereich II) umgesetzt werden, dargestellt.

#### 3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch die Planung kommen in Hinblick auf die Umsetzung des Bebauungsplans Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen. Durch die Wechselwirkungen der Umweltbelange untereinander wirken sich die Maßnahmen positiv auf mehrere Umweltbelange auswirken:

- Der Mensch und seine Gesundheit  
Durch den Standort selbst werden Immissionskonflikte weitestgehend vermieden. Für einen kleinen Teilbereich werden Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm der südlich angrenzenden Zimmerei getroffen:
  - Errichtung einer 2,4 m Lärmschutzwand an der Grenze zum Betriebsgelände der Zimmerei.

- Bauliche Anforderungen zu nach Süden ausgerichteten Fenstern von Aufenthaltsräumen.

Die Vermeidung von Eingriffen in vorhandene Gehölzbestände sowie Schaffung von neuen Gehölzstrukturen bewirken eine Abschirmung zum angrenzenden Landschaftsraum.

Die geplante Anlegung neuer Wegebeziehungen trägt dazu bei, neue Naherholungsfunktion erlebbar zu machen.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.

- Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt  
Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope. Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete die zulässigen Eingriffe weiter minimiert. Die neu entwickelten Biotopstrukturen können verschiedenen Tieren als Lebensraum dienen.

Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Kernbrutzeit (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen.

Arbeiten an Gehölzbeständen sollen nur zwischen dem 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.

Eine schonende Bauausführung soll eine baubedingte Beeinträchtigung von Individuen vermeiden, die Vegetation schützen und Rodungen / Fällungen von Gehölzen auf den unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden.

Baum- und Vegetationsbestände sind durch Schutzmaßnahmen vor Bauschädigung zu schützen.

Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die naturschutz- und artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

- Boden  
Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.  
In den Baugebieten und auf den Straßenverkehrsflächen wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Baugebieten, den Straßenseitenräumen und Böschungen verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotenzial im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.  
Gleichwohl verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf diesen Umweltbelang, die Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist zu prüfen, ob für den Bereich der bisherigen Lagerfläche im Süden des Plangebiets eine historische Recherche in Bezug auf Altlasten erforderlich ist.

- Wasser

Im Umgang mit dem erhöhten Grad der Neuversiegelung sowie dem tendenziell schwach durchlässigen Boden werden entwässerungstechnische Maßnahmen notwendig. Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke und Verkehrsanlagen kann vollständig im Plangebiet gesammelt und versickert werden.

Insgesamt soll neben den entwässerungstechnischen Maßnahmen darauf geachtet werden, dass der abflussbildende Anteil möglichst gering gehalten wird, zu der u.a. auch eine möglichst effiziente Erschließungsplanung zählt.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren wird privaten Grundstückseigentümergehen und Grundstückseigentümern empfohlen, bei der Errichtung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen möglichst Pflaster mit offenen Fugen oder wassergebundene Deckschichten zu wählen. Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen.

- Luft und Klima / Klimaschutz

Eine Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima im Gebiet erfolgt durch die Eingrünung der Bebauung sowie der voraussichtlichen Planung von Baumstandorten innerhalb der Straßenräume. Die Bäume haben eine Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und erfüllen eine kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion. Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen.

Das geplante Wohngebiet soll zur Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine ökologisch nachhaltige Ausrichtung erfahren. Die Wohngebiete sind verpflichtet, einen Teil der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen (50%) auszustatten

- Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Durch eine Eingrünung des geplanten Wohngebietes im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden.

Zudem wird im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes mithilfe von Festsetzungen zur Höhe von Gebäuden und der Dachform gewährleistet, dass sich die geplanten Gebäude mit den angrenzenden Bebauungstypen städtebaulich verträglich einfügen. Ebenfalls wird mit einer örtlichen Bauvorschrift gewährleistet, dass sich die neue Bebauung in der Dachfarbe und Fassadenfarbe nicht ortsuntypisch abgrenzt.

Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen, die Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

- Kultur- und Sachgüter

Im Vorfeld der Erschließung sollte eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet durchgeführt werden, um hinsichtlich denkmalpflegerischer Belange Planungssicherheit für die spätere Realisierung des Bebauungsplans zu erhalten.

Der Beginn der Erschließung ist rechtzeitig vorab bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann. Nur so sind unvorhergesehene negative Auswirkungen auf etwaige Denkmalsubstanz rechtzeitig zu erkennen. Es verbleiben keine erheblichen Auswirkungen.

### 3.2 Kompensationsmaßnahmen

Für die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe ist sowohl eine naturschutzrechtliche als auch eine artenschutzrechtliche Kompensation erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet.

#### Geplante Kompensationsmaßnahmen in Teilgebiet I

- An der Nordseite des Wohngebiets wird die rund 4.240 m<sup>2</sup> große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als öffentliche Grünfläche angelegt. Der Grünzug dient der Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet als zentrale Versickerungsmulde sowie als innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung. Die für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendigen Gräben und Regensickermulden sind naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. Entlang der Wegeführung und der Freiflächen, sind in Gruppen Obstbäume oder Laubbäume gemäß Pflanzliste in einem lockeren Verbund anzupflanzen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Die Errichtung von einzelnen wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist zulässig.
- Erhalt und extensive Pflege der öffentlichen Grünfläche „Obstbaumreihe“ (403 m<sup>2</sup>) entlang der Straße Auefeld. Die Obstbäume sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen.
- Entlang der östliche Seite des Wohngebiets wird eine rund 765 m<sup>2</sup> große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche in einer Tiefe von 5 m als durchgehende zweireihige Strauchhecke angelegt. Zusätzlich ist pro 100 m<sup>2</sup> mind. 1 Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Der Gehölzstreifen ist extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen dienen der Schaffung von neuen Lebensräumen von Tieren, in diesem Fall vor allem Vögeln und Insekten. Der vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden wird nur teilweise innerhalb des Teilgebiets I kompensiert werden.

#### Geplante Kompensationsmaßnahmen in Teilgebiet II

Gemäß Eingriffsbilanzierung (siehe nachfolgendes Kapitel 3.3) reichen die Maßnahmen nicht aus, den naturschutzrechtlichen Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen vollständig am Eingriffsort selbst (Teilgebiet I) auszugleichen. Für das Teil-

gebiet I wird ein rechnerisch ermitteltes Kompensationsdefizit von 8.677 Wertpunkten ermittelt.

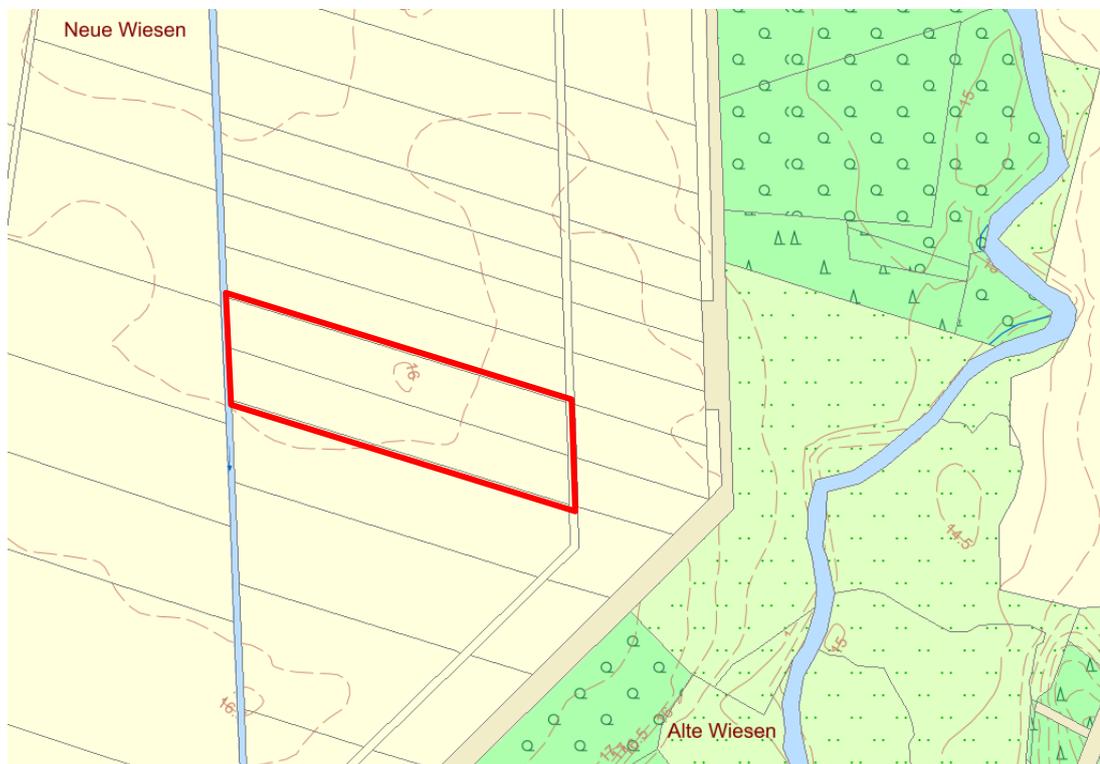
In Bezug auf die artenschutzrechtliche Kompensation ist zudem gemäß fachgutachterlicher Einschätzung für den Verlust eines Feldlerchenreviers 1,0 ha Ersatzhabitat zu schaffen.

Um die ökologisch-funktionale Kontinuität der betroffenen Lebensräume für die Feldlerche ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können, ist die Ausgleichsmaßnahme vor dem geplanten Eingriff durchzuführen und muss als geeigneter Lebensraum bereits zur Verfügung stehen („CEF-Maßnahme“).

Hierfür steht das Teilgebiet II zur Verfügung. Die Kompensationsfläche wird als Teilgebiet II Bestandteil des Bebauungsplanes.

Lage:	Östlich der Ortslage Garstedt Entfernung zum geplanten Wohngebiet rund 1,6 km
Gesamtgröße:	1,07 ha
Ausgangsbiotop:	Acker/ WF 1 = 10.700 Wertpunkte
Zielbiotop:	GM / WF 3 = 32.100 Wertpunkte Die Fläche ist zu einer extensiv bewirtschaftetem Grünlandfläche zu entwickeln. Die Nutzung des Grünlandes hat angepasst auf die Brutzeiträume zu erfolgen.

Kompensationsvolumen: 21.400 Wertpunkte



Abgrenzung und Lage der Kompensationsfläche / TG II)

Die Maßnahme dient dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die von der Planung betroffene Feldlerche (1 Revierpaar) wird am besten durch eine extensive Ackernutzung auf offenen Feldfluren und durch die Entwicklung von extensiv genutztem Wiesen- oder Weideland gefördert, so dass hierdurch auch ein Ausgleich für die betroffene Vogelart erreicht wird.

Die für die artenschutzrechtliche Kompensation gesicherte Fläche kann auch für die erforderliche flächenhafte naturschutzrechtliche Kompensation für die vorbereiteten Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ herangezogen werden.

Dabei stehen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG Festlegungen von Maßnahmen nach § 44 Absatz 5 Satz 3 BNatSchG (also artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen) der Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen. Die Gemeinde kann für den im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Kap. 3.3) ermittelten Kompensationsbedarf auf der für die artenschutzrechtliche Kompensation vorgesehenen Kompensationsfläche durchführen.

Auf der Kompensationsfläche wird eine ökologische Wertsteigerung von 21.400 Wertpunkten erreicht. Das ermittelte naturschutzrechtliche Kompensationsdefizit von 8.677 Wertpunkten wird mit der Herrichtung des Ersatzhabitats gleichzeitig ausgeglichen.

### **3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung**

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ermittelt zunächst den Bestandswert der Eingriffsfläche. Der Bestandswert wird dann dem prognostizierten Wert des Plangebietes nach Durchführung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sechs Wertstufen 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. Ein besonderer Schutzbedarf von Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern, die in der Bilanzierung zu berücksichtigen wären, wurde nicht festgestellt.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor.

### Bestand TG I

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Sandacker	AS/AL	35.176	1	35.176
Artenarmer Scherrasen / Trittrasen	GRA/GRT	700	2	1.400
Lagerfläche (Zimmerei)	OFL (OG)	720	0	0
Baumreihe auf Scherrasen 11 Obstbäume WP 3 x Kronen- durchmesser	HBA (GRA)	403	2	806
Ruderalgebüsch, Einzelbaum, Ar- tenarme Brennesselflur	BRU / HABE (UHB)	95	3	285
Lagerfläche	OFL	34	0	0
		37.128		<b>37.667</b>

### Planung TG I

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet				
WA 1/ WA 2 (21.133 m <sup>2</sup> ) GRZ 0,25 + 50% NA	X	7.925	0	0
WA 3 (5.129 m <sup>2</sup> ) GRZ 0,35 + bis GRZ 0,6	X	3.077	0	0
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	14.495	1	14.468
Pflanzstreifen WA (Strauch- Baumhecke)	HFM	765	2	1.530
Straßenverkehrsflächen				
Planstraße (70%)	OV	3.252	0	0
Straßenbegleitgrün Planstraße (30%)	GR	1.393	1	2.066
Verkehrsfläche bes. Zweckbe- stimmung	OV	298	0	0
Straßenbäume 18 Stück	HE		10 m <sup>2</sup> / 2	360
Grünflächen				
Grünzug (Fläche für RRB, Park- anlage)	SX	4.240	2	8.480
Apfelbaumreihe	HBE	403	2	806
Quartiersplatz		1.280	1	1.280
		37.128		<b>28.990</b>

### Gegenüberstellung TG I

Flächenwert Bestand 37.667 WP  
 Flächenwert Planung 28.990 WP  
 Defizit = **8.677 WP**

Mit der Planung ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 8.677 Wertpunkten. Der Eingriff bei den Umweltbelangen Boden und Pflanzen/Tiere kann somit nicht vollständig innerhalb des Plangebiets (TG I) ausgeglichen werden.

### **3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Standort und die Größe des geplanten Wohngebiets leiten sich aus den Zielsetzungen der Samtgemeinde Salzhausen ab, die im Rahmen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes näher begründet sind.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Garstedt für den Standort. Die Belange der Landwirtschaft werden ebenso berücksichtigt wie der Schutzanspruch der angrenzenden Siedlungsbereiche sowie die Entwicklungsfähigkeit des benachbarten Zimmereibetriebes.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Baugebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängen sich nicht auf.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbalargumentativ durch Auswertung vorhandener Unterlagen.

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Erschließungs- und Entwässerungsplanung mit Baugrunderkundung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

Die Beurteilung der Eingriffserheblichkeit und der Bestandssituation basiert auf eigenen Vor-Ort-Erhebungen sowie durch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

### **4.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich grundsätzlich nicht ergeben. Ein Teil der Einschätzungen beruht auf grundsätzlichen, subjektiven oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, da die vorliegende Angebotsplanung naturgemäß nicht alle Umweltfolgen abbilden oder berücksichtigen kann.

Gleichwohl liegen hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Bebauungsplanfestsetzungen vor.

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

Die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen vor Beginn des Eingriffs abgeschlossen sein. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Garstedt überwacht.

Die Pflanzmaßnahmen sollten spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft. Außerdem übernimmt die Gemeinde die Pflege der öffentlichen Grünflächen.

Zudem überwacht die Gemeinde, ob eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und der artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme erfolgt ist. Eine Anwuchsüberwachung der Anpflanzungen zur Eingrünung und inneren Durchgrünung wird erneut nach 3 Jahren durchgeführt.

Für das Plangebiet ist ein denkmalpflegerisches Monitoring gemäß § 4c BauGB notwendig. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig vorab beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen ist, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann.

Weiterhin überwacht die Gemeinde, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Informationen von Behörden eingehen, nach denen Auswirkungen nicht prognosekonform eingetreten sind.

#### **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Garstedt plant in nordwestlicher Ortsrandlage auf einer Fläche von rund 3,7 ha ein neues Wohngebiet in offener, zweigeschossiger Bauweise. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Auefeld, die das Wohngebiet nach Süden an die Bahnhofstraße anbindet.

Das Wohngebiet wird zur offenen Landschaft eingegrünt. Eine örtliche Bauvorschrift trägt zur angemessenen Gebietsgestaltung bei.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen, Erholung), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind. Lärmkonflikte zum südlich angrenzenden Zimmereibetrieb können durch geeignete Festsetzungen vermieden werden.

Aufgrund der geplanten Versiegelung und der Inanspruchnahme von Ackerflächen sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Auf die Schutzgüter sind bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher bestimmt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Teilgeltungsbereich II, 1 ha) sichergestellt. Die Maßnahmen sind damit verbindlich gesichert.

## **6. Quellen**

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 15 „Auefeld Up´n Kuk“ (ppr Freiraum+Umwelt, 03.11.2023)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013, Niedersächsischer Städtetag
- Flächennutzungsplan Samtgemeine Salzhausen
- Geoportal des Landkreis Harburg
- Kartierschlüssel für die Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Drachenfels, O. v. 2011)
- NIBIS Kartenserver LBEG
- Oberflächenentwässerungskonzept B-Plan Garstedt Nr. 15 „Auefeld Up´n Kuk“ (igbv -Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, 11.07.2023)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg
- Schalltechnische Untersuchung zur vorbereitenden Bauleitplanung in Garstedt Upn Kuck“ (Lärmkontor 24.04.2023)