

Bauleitplanung der Gemeinde Betzendorf Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 11 **„Südlich Rackerstraße“** einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

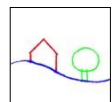
Verfahren

gem. § 13 b BauGB



Vorentwurf

Stand § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Gliederung

1 Grundlagen	3
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen	3
1.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB	4
1.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)	6
1.4 Gesetze und Verordnungen	6
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	7
3 Städtebauliches Konzept	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	9
4 Inhalt des Bebauungsplanes	10
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.2 Örtliche Bauvorschriften	13
4.3 Verkehr	14
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	15
4.5 Immissionsschutz	23
5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange	24
5.1 Altlasten und Kampfmittel	24
5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung	24
5.3 Denkmalschutz	25
5.4 Belange der Landwirtschaft	25
6 Daten zum Plangebiet	25
7 Durchführung des Bebauungsplanes	25
7.1 Bodenordnung	25
7.2 Ver- und Entsorgung	26
7.3 Kosten	27
Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen	28

Teil I Begründung

1 Grundlagen

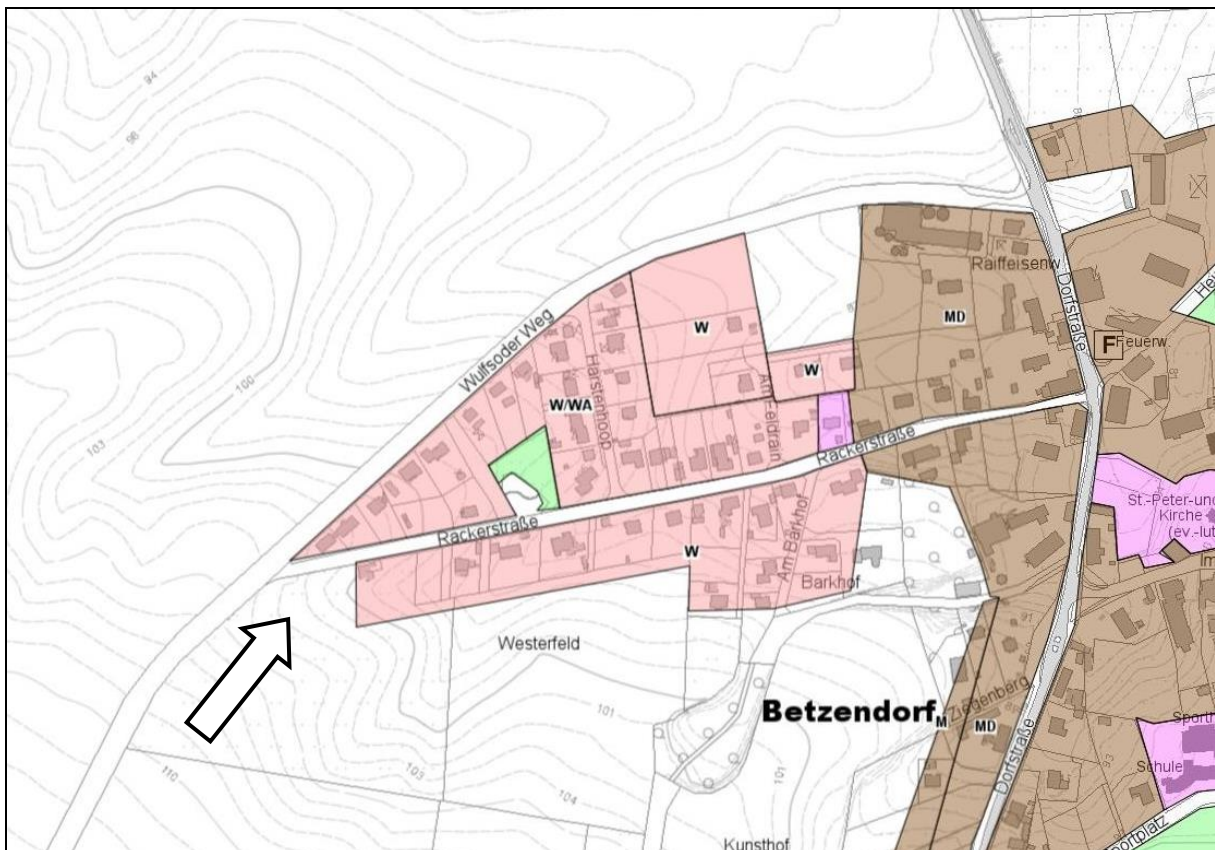
Der Rat der Gemeinde Betzendorf hat in seiner Sitzung am 09.08.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich Rackerstraße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, der als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt werden soll, gefasst. In seiner Sitzung am hat der Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen stellt den Planbereich des B-Planes Nr. 11 im Osten als Wohnbaufläche und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für den Bereich der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft wird der FNP im Zuge der Berichtigung in Wohnbauflächen geändert.

Der Bebauungsplan wird somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Amelinghausen (ohne Maßstab)
(das Plangebiet ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



1.2 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 11 soll als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt **§ 13a BauGB** entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 erstreckt sich auf Flächen, die durch den Siedlungszusammenhang beidseits der Rackerstraße und südlich des Wulfsoder Weges geprägt werden und die sich unmittelbar daran anschließen.

Der Planbereich schließt unmittelbar an eine am südwestlichen Siedlungsrand bestehende und zeilenartig sich südlich der Straße Rackerstraße darstellende Wohnbebauung an. Bis zu dem im Westen den Planbereich begrenzenden Wulfsoder Weg stellt sich eine unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die zur Abrundung des Siedlungsbereiches geeignet ist.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB a BauGB*

Ein B-Plan gem. § 13 b BauGB kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB aufgestellt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. **Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt***

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Ermittlung der Grundfläche:

$$\text{WA-Gebiet} \times \text{GRZ} = 6.148 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.844 \text{ m}^2$$

Da die zulässige Grundfläche des B-Planes Nr. 11 mit rd. 1.844 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB und somit auch die Voraussetzungen des § 13 b BauGB erfüllt.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB gelten mit Bezug auf den § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der sich unmittelbar an den südwestlichen Siedlungsbereich Betzendorfs anfügt und keine ökologisch wertvollen Flächen, sondern intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit straßenbegleitendem Vegetationsbestand aufweist, der planungsrechtlich gesichert werden soll.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die bauliche Entwicklung auf kleinräumigen Flächen im unmittelbaren Einwirkungsbereich bestehender Siedlungen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits geprägt werden und sich für eine Siedlungsabrundung aufdrängen.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist auch aufgrund der planungsrechtlichen Sicherung des im Gebiet befindlichen Vegetationsbestandes sowie der im westlichen Bereich festgesetzten Kompensationsflächen nicht ableitbar. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit liegt eine Potenzialeinschätzung Fauna mit Kurzexpertise zu möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vor, deren Ergebnisse in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13 b BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

1.3 Berichtigung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Im wirksamen FNP der Samtgemeinde Amelinghausen sind die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich Rackerstraße“ befindlichen Flächen als Wohnbauflächen und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der FNP wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, derart berichtigt, dass für das Plangebiet Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden.

Die bisher für diese Bereiche dargestellte Fläche für die Landwirtschaft entfällt (siehe Anlage), da für diese Flächen zukünftig eine Nutzung als Wohnbauland angestrebt wird. Insofern stellt die Berichtigung des FNPs eine Anpassung der im FNP dargestellten allgemeinen städtebauliche Zielsetzung der in diesem Bereich angestrebten und bereits für die Umgebung prägenden Hauptnutzung (Wohnen) dar. Diese Art der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 11 konkretisiert. Nutzungskonflikte werden hierdurch nicht vorbereitet. Der von der Berichtigung betroffene Bereich stellt auch keinen Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes dar, da das Plangebiet nur eine kleinräumige Ausdehnung aufweist. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung wird auf einen mathematischen Nachweis des Wohnbedarfs verzichtet.

Ferner wird eine Teilfläche im Westen von der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Für diese Fläche soll zukünftig der Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Gehölzbestände sichergestellt werden, da diese mit Blick auf den westlichen Ortsrand/-eingang eine wesentliche Funktion der Eingrünung übernehmen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden keine Nutzungen vorbereitet, die das unmittelbare und weitere städtebauliche Umfeld im Sinne eines Nutzungskonfliktes erheblich beeinträchtigen werden. Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden keine diesen Bereich störenden Nutzungen vorbereitet, sondern auf die die städtebauliche Umgebung bereits prägenden und die geplanten Nutzungen Rücksicht genommen.

1.4 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des B-Planes Nr. 11 erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 0,97 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 6/4, 6/3, 6/2 und 7/1,
im Osten: ausgehend von der südlichen Grenze des Flst. 7/1 das Flst. 15 (Rackerstraße) auf Höhe des nordwestlichsten Grenzpunktes des Flst. 70/18 orthogonal querend, weiter durch die westliche Grenze des Flst. 70/18 und auf einer Länge von 5 m in Verlängerung dieser Grenze durch eine gedachte Linie in das Flst. 70/17 verlaufend,
im Süden: ausgehend von dem gedachten Endpunkt der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches innerhalb des Flst. 70/17 durch eine gedachte Linie auf einer Länge von 173 m parallel zur südlichen Grenze des Flst. 15 (Rackerstraße) nach Westen verlaufend, dann auf einer Länge von 40 m in südwestliche Richtung verlaufend, von dem sich ergebenden Endpunkt aus orthogonal abknickend auf einer Länge von 28 m bis auf die östliche Grenze des Flst. 5 (Wulfsoder Weg) zulaufend,
im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 5 (Wulfsoder Weg).

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Betzendorf, Flur 12.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das städtebauliche Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 erstreckt sich auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Osten von einem zeilenförmigen und sich südlich an die Rackerstraße anschließenden Wohnsiedlungsbereich begrenzt werden. Im Westen wird der Planbereich vom Wulfsoder Weg begrenzt, der auch den Siedlungsbereich Betzendorf insgesamt begrenzt und als wesentliche und städtebaulich wahrnehmbare Zäsur in Erscheinung tritt.

Die Tiefenentwicklung des Plangebietes orientiert sich an der Ausdehnung der v.g. und südlich der Rackerstraße gelegenen Gebäudezeile und den topographischen Anforderungen in Bezug auf die Entwässerung des Gebietes sowie der Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers. In diesem Bereich sind lediglich Ackerflächen betroffen.

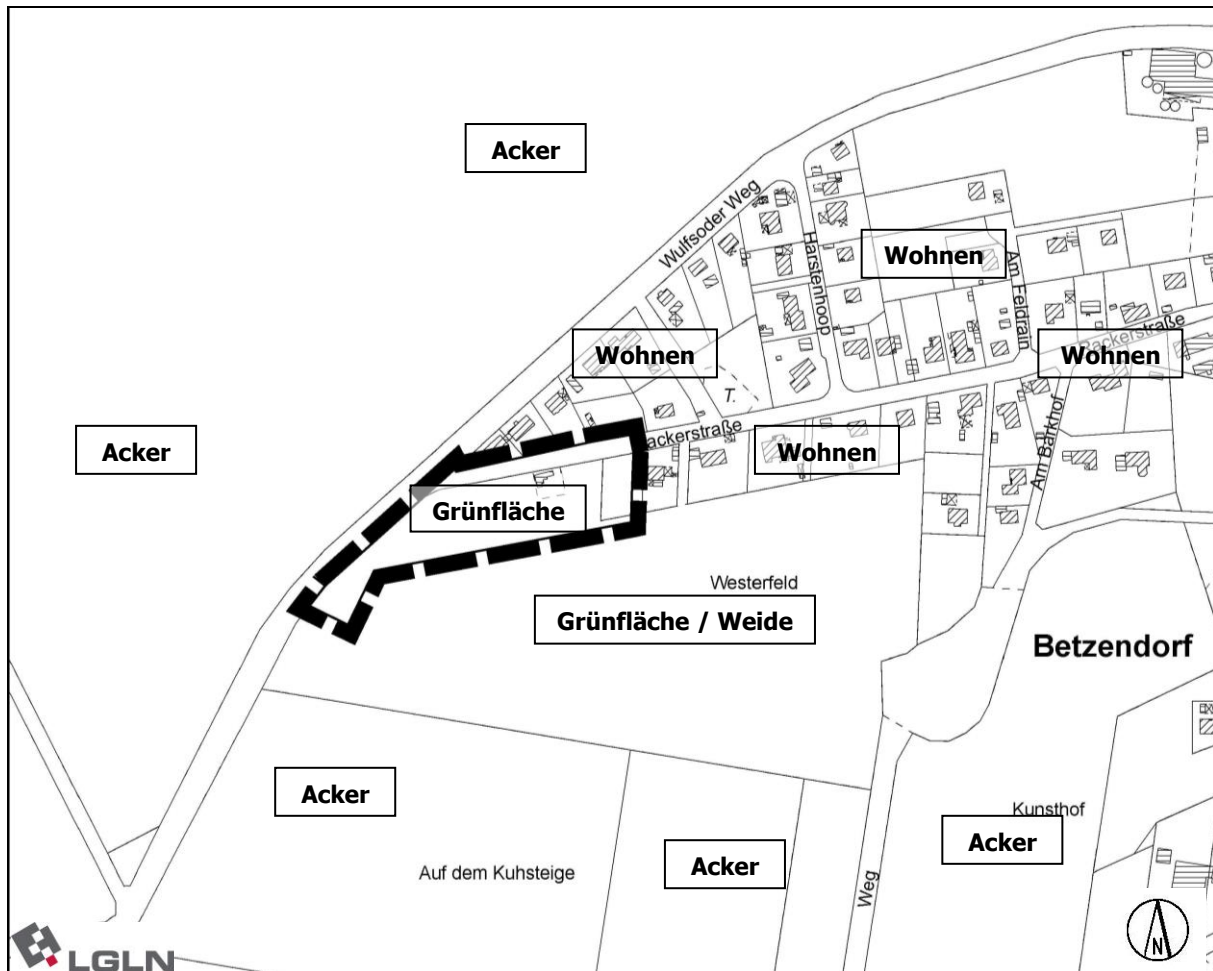
Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits über die v.g. öffentliche Straße (Rackerstraße), die auch für die hinzutretenden baulichen Nutzungen ausreichend dimensioniert ist, vorhanden.

Die Rackerstraße weist mit ihrer Straßenbreite für ländlich orientierte Siedlungsbereiche mit anschließendem Übergang der Siedlung zur freien Landschaft eine ausreichende Dimensionierung auf, wobei die Parzellenbreite ein Ausweichen und Gegenverkehr in angemessenem Maße zur Berücksichtigung des lokalen Verkehrsaufkommens (Anliegerverkehre) zulässt.

Die prägende Art der baulichen Nutzung in der Umgebung stellt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dar. Als prägendes Maß der baulichen Nutzung stellt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3, eine eingeschossige und offene Bauweise dar.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Betzendorf und Amelinghausen vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage © 2017 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Gemeinde Betzendorf bezogenen Baulandbedarfs. Innerhalb Betzendorfs stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bauflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Auch die im wirksamen FNP dargestellten Wohnbauflächenpotenziale (südlich Wulfsoder Weg und südlich Holtorfer Weg) können zur Deckung des Wohnbedarfs nicht herangezogen werden, da diese innerhalb eines kurz- bis mittelfristigen Zeitraumes nicht zur Verfügung stehen. Auf Grund der historisch gewachsenen und zum Teil dichten Bebauungsstrukturen stellen sich auch keine Baulücken in ausreichendem Umfang dar. Darüber hinaus stellen sich entsprechende Siedlungslücken häufig als Grünflächen und Obstwiesen sowie hofnahe Betriebsflächen dar, sodass diese für Bauzwecke Dritter nicht zur Verfügung gestellt werden. Zudem werden sie aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes zum Schutz vor der heranrückenden Wohnbebauung weiterhin beansprucht und sind freizuhalten und bieten sich ggf. auch aus allgemeinen ökologischen und für das Dorfbild wichtigen Merkmalen nicht für eine Bebauung an.

Die Gemeinde Betzendorf hat daher die Anforderungen des § 1 a Abs. 2 BauGB in den Blick genommen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Plangebiet bislang unbebauten Grundstücksflächen sollen einer den heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen entsprechenden baulichen Nutzung zugeführt werden.

Um die lokalen Wohnbedürfnisse decken zu können, soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch Baugrenzen die von Osten heranreichende zeilenförmige Bebauung bis zu dem im Westen folgenden Wulfsoder Weg fortgesetzt werden. Neben der Art der baulichen Nutzung sollen dabei auch die sich aus der unmittelbaren Umgebung ergebenden prägenden Maße der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und Zahl der Vollgeschosse (I) in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um in Verbindung mit einer Rahmeneingrünung entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine hinreichende Integration der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungsrand und den Übergangsbereich zur Landschaft zu gewährleisten.

Entsprechend der prägenden Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie eine bereichstypische bauliche Dichte mit einer GRZ von 0,3 und einer offenen Bauweise festgesetzt. Örtliche Bauvorschriften sollen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die aus der unmittelbaren Umgebung abgeleitet werden können, zum Ausdruck bringen.

Die südlich entlang der Rackerstraße vorhandenen Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben. Hier sind lediglich Unterbrechungen für die jeweils anzulegenden Zufahrten zulässig.

Im Südosten erfolgt auf öffentlichen Grünflächen eine Ergänzung bereits bestehender Gehölzstrukturen die gleichzeitig dem Ausgleich der im Plangebiet bewirkten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dient.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die diesen Planbereich prägende Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Darin werden die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zugelassen.

Nachfolgend werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet durch textliche Festsetzungen wie folgt ausnahmsweise zugelassen bzw. ausgeschlossen:

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) *Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(2) *Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:*

- *sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.*
- (3) *Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *Anlagen für Verwaltungen,*
 - *Gartenbaubetriebe,*
 - *Tankstellen.*

Der Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Hierbei sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Diese Nutzungen stellen in Wohnsiedlungsbereichen gerade im Zusammenhang mit der Vermeidung von Leerständen sowie der Mobilisierung von aufgegebenen Nutzungen städtebaulich sinnvolle und die Versorgungsstruktur z.T. auch ergänzende Vorhaben dar. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „häuslichen Existenzgründung“ nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt.

Da auch zukünftig primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden im WA-Gebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen etwa durch unverhältnismäßig intensive Verkehrsfrequenzen potentiell stören könnten (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), nicht zugelassen.

Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z.T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Wohnbedarfs vereinbar sind (Gartenbaubetriebe), werden ebenfalls ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung sich anschließenden Bebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf im WA-Gebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45% ergibt.

Als Bauweise werden entsprechend der umgebenden und prägenden lockeren Bebauungsstruktur des Siedlungsbereiches eine offene Bauweise sowie eine max. I-geschossige Bebauung (Zahl der Vollgeschosse) festgesetzt. Mit Blick auf die umgebende Bebauung, die aufgrund der topographischen Verhältnisse bereits optisch höhere Gebäude

aufweist, wird auf die Festsetzung einer zusätzlichen Traufhöhe zu Gunsten einer Begrenzung der Gebäude- und Sockelhöhe verzichtet.

Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird innerhalb des WA-Gebietes auf max. 9,50 m über der Bezugsebene begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Die max. Sockelhöhe wird auf 0,80 m über der Bezugsebene festgesetzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

Die Gemeinde Betzendorf erkennt, dass es sich bei dem Siedlungsbereich Rackerstraße nicht um einen historisch gewachsenen und auch nicht um einen historisch außerordentlich geprägten Siedlungsbereich handelt, der einer besonderen Rücksichtnahme auf die lokal vorhandenen Bauungsstrukturen bedarf. Vielmehr ist es nach Auffassung der Gemeinde so, dass innerhalb des Plangebietes der lokal erkennbare Wohnbedarf gedeckt werden soll, sodass auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen eine städtebaulich vertretbare und in Anlehnung an die in der Umgebung bereits vorhandenen Gebäude angepasste bauliche Ausnutzung ermöglicht werden soll.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch der diese begrenzenden Baugrenzen soll neben der Deckung des o.b. Baulandbedarfs auch eine flexible und den heutigen individuellen Wohnansprüchen gerecht werdende Bebauung mit Wohnhäusern ermöglicht werden, wobei die heutigen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen ebenfalls berücksichtigt werden sollen. Dabei orientiert sich die Bebauungszeile an der östlich angrenzenden Gebäudeanordnung, sodass erhebliche Vor- und Rücksprünge am Siedlungsrand vermieden werden. Die Baugrenzen halten nach Norden einen Abstand von 10 m zur Rackerstraße, sodass neben der Aufnahme der sich östlich anschließenden Bauungsstruktur auch Beeinträchtigungen der vorhandenen Gehölzbestände vermieden werden können. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchgehend in einer Tiefe von 18 m festgesetzt.

4.1.4 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Damit sich der durch diese Bauleitplanung hinzukommende Siedlungsbereich auch im Hinblick auf die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in die bisher locker bebauten Wohnbereiche der unmittelbaren Umgebung einfügt, werden Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden Gegenstand des Bauungsplanes. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind flächen- und bodenschonend derart dimensioniert, dass der ruhende Verkehr gem. den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung primär auf den Grundstücksflächen untergebracht werden muss.

Bei einer erhöhten Wohnungsdichte ist zu befürchten, dass der Parkraumdruck weder auf den privaten noch auf den öffentlichen Flächen gesichert werden kann. Die Wohnqualität dieses Baugebietes würde ferner durch eine übermäßige Beanspruchung des geplanten Verkehrsraumes beeinträchtigt, da die Erreichbarkeit von Grundstücken insbesondere für

Fahrzeuge der Abfallentsorgung oder des Zivil- und Katastrophenschutzes stark eingeschränkt oder sogar unmöglich wäre. Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen ist die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude erforderlich.

Um eine ortsuntypische Siedlungsdichte zu vermeiden und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs in der Rackerstraße beizutragen, wird daher die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 2 begrenzt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches Betzendorf. Der Übergangsbereich zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft in Richtung Süden ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und -farbe) zu stellen. Dies gilt insbesondere, da zu dem unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich ein aus gestalterischer Sicht harmonischer Übergangsbereich geschaffen werden soll.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu stark einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen und untypische Farben die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

4.2.1 Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen.

Für die Gemeinde Betzendorf sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 28 Grad und andererseits zu steile Dächer > 48 Grad aufgrund ihrer negativen Fernwirkung am Siedlungsrand auszuschließen, ist festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren auch vor dem Hintergrund einer im Plangebiet möglichen kosten- und flächensparenden Bauweise genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Bei der Anlage von Grasdächern sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Fläche von 25 m², z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Erkern, Terrassenüberdachungen u.ä., sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Pultdächer, d.h. Satteldächer mit nur einer geneigten Dachseite („einhüftig“), sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First oder unterschiedlichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nicht zulässig, da diese durch ihre einseitige, große Fassadenfläche störend auf die Gestaltung der Raumwirkung innerhalb des Plangebietes wirken können. Für Garagen und Carports (offene Kleingaragen) sind auch Flachdächer zulässig.

Als Material zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur gebrannte Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Dies resultiert aus der örtlich vorhandenen Dachlandschaft.

Hingegen werden hochglänzend und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum bestehenden Ortsbild und zu vorhandenen Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild (Fernwirkung) nicht zugelassen. Grün- und Reetdächer sind hiervon ausgenommen.

In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot-rotbraun", „braun-dunkelbraun“ und „anthrazit“ soll der sich aus dem historisch geprägten Ortsbild ergebende Charakter in diesem Baugebiet weitergeführt werden. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um auch neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

4.2.2 Farbtöne

Die Farbtöne für die Dächer und Einfriedungen orientieren sich an den RAL -Farben (RAL 840 HR):

Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehm Braun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun

Für den Farbton „anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau
7021 - schwarzgrau
7024 - graphitgrau

Die Farbtöne werden zur hinreichenden Bestimmtheit der festgesetzten Farbtöne aufgeführt, sodass der Rahmen des farblich möglichen sowie der materialbedingte Farbrahmen identifiziert werden kann.

4.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 wird über die Rackerstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im weiteren östlichen Verlauf schließt die Rackerstraße an die Dorfstraße (K 8), im weiteren westlichen Verlauf an den Wulfsoder Weg an. Der Wulfsoder Weg mündet im weiteren nördlichen Verlauf wieder in die K 8. Die Einmündungsbereiche (Rackerstraße/K 8 sowie Wulfsoder Weg/K 8) sind aufgrund der nur untergeordnet hinzutretenden Verkehre als ausreichend dimensioniert zu bezeichnen.

Die Rackerstraße ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m und einer deutlich größeren Parzellenbreite von ca. 11 m ausreichend dimensioniert, um die zukünftigen und gebietsbezogenen Verkehre aufnehmen zu können.

Die Erschließung der im Gebiet geplanten Baugrundstücke erfolgt unter weitestgehender Erhaltung des straßenbegleitenden Vegetationsbestandes durch Realisierung von Grundstückszufahrten. Diese werden derart angelegt, dass im Bereich sich bietender Vegetationslücken die Zufahrten vorgesehen werden.

Die Anforderungen an die Ordnung des ruhenden Verkehrs werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) berücksichtigt.

Der ausgehend vom Wulfsoder Weg das Plangebiet in südlich Richtung querende landwirtschaftliche Weg, der der Erschließung der südlich anschließenden Ackerflächen dient, wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Deckung des auf den Siedlungsbereich Betzendorf bezogenen Wohnbaulandbedarfs und soll aus Gründen der Abrundung des Siedlungsbereiches und der nur kleinräumigen Flächenausdehnung (<10.000 m² Grundfläche) gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 wird mit rd. 1.844 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 11 gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden soll und dafür die Anforderungen des § 13 a BauGB gelten, wird im Übrigen auf die bereits in Kapitel 1.2 dargestellten Ausführungen zur Zulässigkeit der Beanspruchung des Verfahrens nach § 13 b BauGB hingewiesen.

4.4.1 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Das v.g. beschleunigte Verfahren hat keine Auswirkungen auf die Verpflichtungen zum Gebietsschutz und zum Artenschutz in der Bauleitplanung. Die Artenschutzprüfung durch die Gemeinde ist daher weiterhin notwendig und zu dokumentieren. Dementsprechend wurde durch die Planungsgruppe Umwelt, Hannover, ein Bericht für die Potentialeinschätzung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit erstellt. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf den Bericht vom 18.09.2018: „*Artenschutzrechtliche Betroffenheit - Potentialeinschätzung Fauna und Kurzexpertise zu möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG*“.

Für die von der Planungsgruppe Umwelt vorgelegte artenschutzrechtliche Prüfung sind die in den §§ 44 und 45 BNatSchG festgelegten Regelungen zum besonderen Artenschutz zu betrachten. Nach diesen ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).*
- 2. wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).*

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

4. wild lebende **Pflanzen der besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, beschränken sich die vorstehend erläuterten Verbotstatbestände auf ein eingeschränktes Artenspektrum, welches die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie sämtliche wildlebenden Vogelarten umfasst.

Zudem gilt in den o.g. Fällen die Sonderregelung, dass ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können, soweit erforderlich, auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die übrigen streng oder besonders geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, die in diesem vereinfachten Verfahren jedoch nicht angewendet wird.

4.4.1.1 Erfassung

Bei der Ortsbegehung wurden die „vorhandenen Nutzungen und Habitatstrukturen auf Basis von Biotoptypen“ aufgenommen, welche als Grundlage für die Potenzialeinschätzung dienen. Zusätzlich zu den vor Ort festgestellten Biotoptypen wurden auf Grundlage der Biotoptypenkartierung aus dem LRP LK Lüneburg folgende Biotoptypen für das Plangebiet und dessen Umgebung erfasst:

- *Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET),*
- *Einzelbaum/Baumbestand (HB),*
- *Strauch-Baumhecke (HFM) mit alten Obstbäumen, jungen Eichen und Brombeergestrüpp und Sträuchern,*
- *Ruderalflur (UR),*
- *Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD) mit*
- *Hausgarten (PH) mit Einzelbäumen und Hecken,*
- *Sandacker (AS),*
- *Basenarmer Lehmacker (AL).*

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes und seiner Umgebung, „können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)“ ausgeschlossen werden:

- *Pflanzen*
- *Amphibien und Reptilien*
- *Schmetterlinge, Libellen, Käfer und*
- *Säugetiere außer Fledermäuse*

Es erfolgte dementsprechend eine Betrachtung von Vogel- und Fledermausvorkommen im Untersuchungsraum.

Aufgrund seiner Grünlandbereiche und Weiden sowie der Rasenflächen, Hecken und Einzelbäume stellt das Untersuchungsgebiet sich als Nahrungshabitat für verschiedene

Vogelarten dar. Das Plangebiet kann aufgrund seiner Ausstattung jedoch nicht als essentielles Nahrungshabitat angesehen werden. Von einer Bewertung als Vogelbrutgebiet ist aufgrund der geringen Größe abzusehen.

Es wurde eine gruppenweise Betrachtung der ubiquitären Vogelarten durchgeführt. Unter ubiquitären Arten werden hier in der intensiv genutzten Durchschnittslandschaft allgemein verbreitete, sehr häufige, nicht gefährdete Arten verstanden, welche zumeist hinsichtlich ihrer Habitatanforderungen wenig spezialisiert, d.h. euryök sind und große Bestände aufweisen. Diese Arten sind i.d.R. gut an die vorherrschenden Flächennutzungsmuster der intensiven Land- und Forstwirtschaft sowie der Siedlungsbereiche angepasst.

Aufgrund ihrer geringen Spezialisierung und dem in der Umgebung des Plangebiets hohen Anteils an geeigneten Habitatstrukturen werden für die ubiquitären Arten gute Ausweichmöglichkeiten auf andere Standorte festgestellt.

„Ferner wirken im Regelfall die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zur Bewahrung des Status-quo von Natur und Landschaft unterstützend, indem geeignete Habitate entwickelt werden.“ Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der konkreten Bauvorhaben kann eine Betroffenheit der aktuell genutzten Fortpflanzungsstätten / Nester umgangen werden. *„Insofern ist im Regelfall für diese Arten vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang auszugehen.“*

Vogelarten

Durch die Lage und Biotopausstattung erfolgt eine Einschätzung des potenziellen Artenspektrums für die Vögel durch eine gildenbezogene Betrachtung, da für die europäischen Vogelarten eine gruppenweise Behandlung zulässig ist. Weit verbreitete (euryöke) Arten werden auch gruppenweise nach dem Kriterium der Habitatzugehörigkeit und der möglichen Wirkungsbetroffenheit gebündelt behandelt.

Durch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind hauptsächlich störungsunempfindliche, weit verbreitete Vogelarten im Plangebiet wahrscheinlich (Ubiquitisten mit hohen Brutpaarzahlen in Deutschland).

Aufgrund der Nutzungen und Habitatstrukturen gemäß Biototypen des LRP LK Lüneburg und eigenen Erhebungen, kann dem Plangebiet eine Bedeutung als Bruthabitat gehölz-, boden-, und höhlenbrütender Vögel zugemessen werden.

Vorkommen von Vogelarten der offenen Feldflur (Bodenbrüter) können aufgrund der Flächennutzung und -qualität, der geringen Flächengröße sowie den beschriebenen Vorbelastungen und vorhandenen Wirkungen der Umgebung ausgeschlossen werden. Sie benötigen Offenland ohne Vertikalstrukturen, was hier nicht in der nötigen Ausprägung gegeben ist. Daher sind Bodenbrüter der offenen Feldflur im Weiteren für artenschutzrechtliche Belange nicht relevant.

Vorkommen von Vogelarten der halboffenen Feldflur umfassen die stärker gegliederte Agrarlandschaft, deren Flächen ackerbaulich sowie anteilig auch als Grünland genutzt werden. Im Plangebiet sind das die Grünlandflächen mit angrenzenden Gehölzstrukturen und Ruderalfluren. Von der offenen Feldflur unterscheidet sich der Lebensraumtyp vor allem durch den höheren Anteil an Feldgehölzen, Hecken, Gebüsch, Einzelbäumen und Baumreihen. Zu den Vogelarten der halboffenen Feldflur zählen Bodenbrüter im Grünland, im Gebüsch und in Ruderalfluren, die aufgrund der vorhandenen Störwirkungen nicht vorkommen sowie Gehölzbrüter und Höhlenbrüter innerhalb der Strauch-Baumhecke mit alten Obstbäumen.

Fledermäuse

Lebensraumstrukturen für die Artengruppe der Fledermäuse bietet das Untersuchungsgebiet durch die Offenlandstruktur in Kombination mit Heckenstrukturen und Bäumen, was im Wesentlichen einer halboffenen Struktur entspricht. Einige Gehölzstrukturen (alte Obstbäume) in der straßenbegleitenden Strauch-Baumhecke in der Rackerstraße weisen eine Bedeutung als Fledermaushabitat (sämtliche Fledermausarten sind gem. Anh. IV der FFH-Richtlinie streng geschützt) auf.

Fledermausarten des offenen Luftraums können die Offenlandbereiche als Jagdhabitat nutzen. Die Hecken und Baumreihen dienen als Leitlinienstrukturen für **strukturgebunden fliegende Fledermausarten** (vgl. Abb. 1). Lebensstätten für **baumbesiedelnde Fledermausarten** können betroffen sein.

Die straßenbegleitenden alten Obstbäume können Baumhöhlen enthalten, die für Fledermäuse potenzielle Sommerquartiere darstellen. Die relativ jungen Eichen und andere Einzelbäume stellen nur geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse dar.

Sonstige Artengruppen

Ausgeschlossen werden können Vorkommen von folgenden artenschutzrechtlich relevanten Arten/Artengruppen (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie):

- Pflanzen,
- Amphibien und Reptilien,
- Schmetterlinge, Libellen, Käfer und
- Säugetiere außer Fledermäusen.

4.4.1.2 Bewertung

Die vor diesem Hintergrund potenziell zu erwartenden, artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen der Vögel (Vogelarten der halboffenen Feldflur, Gehölzbrüter und Höhlenbrüter) und Fledermäuse sowie weitere Belange werden im Folgenden unter der Berücksichtigung von vorhandenen Wirkungen und Vermeidungsmaßnahmen erläutert.

Vögel

Durch die Planung erfolgen maßgebliche Nutzungsänderungen mit Beanspruchung und Zerstörung von Habitaten im Plangebiet. Betroffen sind Grünland, Ruderalflur und Gehölze. Dauerhafte Verluste essentieller Habitatstrukturen (Höhlenbäume) werden nicht erwartet, da die Höhlenbäume (alte Obstbäume) am Straßenrand erhalten werden und die Zufahrten entsprechend planerisch angepasst werden.

Die Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc. werden aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

Gilde der ubiquitären Vogelarten (Gehölzbrüter)

Dauerhafte Verluste von Habitatstrukturen (Brutplätze) werden für diese Artengruppe durch den Verlust von Heckenstrukturen und Bäumen erwartet. Baulichen Aktivitäten als direkte Folge treten im Bereich der Grundstücke mit geplanter Wohnbebauung auf.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände der Störung oder der Tötung von Individuen kann bei Gehölzentfernung im Winter (außerhalb des Zeitraumes von 01. März bis 30. September) im Bereich der Baumaßnahmen und Durchführung der Baumaßnahmen ausgeschlossen werden.

Vögel der halboffenen Feldflur sowie der Gehölzbrüter

Die Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, etc. werden aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

Höhlenbrüter:

Dauerhafte Verluste von Habitatstrukturen (Höhlenbäume) sind zu erwarten. Deshalb werden die potenziellen Höhlenbäume (alte Obstbäume) am Straßenrand durch eine Festsetzung in ihrem Bestand gesichert und somit erhalten.

Die Zufahrten werden entsprechend planerisch angepasst und gebaut. Die vorhandenen jungen Eichen sind keine potenziellen Höhlenbäume, da der Stammdurchmesser zu gering ist.

Beurteilung möglicher Verbotstatbestände (Vögel)

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Durch die vorgesehene Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung und zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen sowie durch den Erhalt potenzieller Höhlenbäume (alte Apfelbäume) und die Anpassung der Zufahrten zu den Grundstücken, wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Vögel ausgeschlossen.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Ein Eintreten des Störungstatbestandes kann für **ubiquitäre Arten** i.d.R. ausgeschlossen werden. Die geringe Spezialisierung sowie der hohe Anteil an geeigneten Habitatstrukturen führen dazu, dass räumlich zusammenhängende lokale Populationen sehr großflächig abzugrenzen sind und i.d.R. sehr hohe Individuenzahlen aufweisen. Vorhabenbedingte Störungen betreffen daher nur geringe Bruchteile der lokalen Population. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population und damit die Erfüllung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung, kann unter diesen Voraussetzungen ausgeschlossen werden.

Erhebliche, d.h. populationsrelevante Störungen (z.B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) werden aufgrund der baulichen Veränderungen unter Berücksichtigung der in Bezug zur Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten vorzusehenden Maßnahme (Baufeldfreimachung im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar) ausgeschlossen werden können.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Hinsichtlich der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ubiquitärer, ungefährdeter Arten ist zu klären, inwieweit die ökologische Funktion der betroffenen Stätten (z.B. Nester) im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Da diese Arten keine besonderen Habitatanforderungen stellen, wird davon ausgegangen, dass in der Normallandschaft i.d.R. ausreichend geeignete Habitatrequisiten vorhanden sind, durch die die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden kann (kleinräumiges Ausweichen). Ferner wirken im Regelfall durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Zeitpunkt der Baufeldräumung) bei Arten, die keine tradierten, jährlich immer wieder genutzten Fortpflanzungsstätten (z.B. Nester) haben, die Möglichkeit der Vermeidung der unmittelbaren Betroffenheit aktuell genutzter Fortpflanzungsstätten. Insofern kann für diese Arten im Regelfall vom Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden.

Fledermäuse

Durch die Planung erfolgen grundlegende Änderungen bzw. maßgebliche Nutzungsänderungen bzw. Beanspruchung und Zerstörung von Habitaten im Plangebiet. Betroffen sind Lebensräume innerhalb von Grünland, Ruderalflur und der straßenbegleitenden Gehölzstrukturen bestehend aus Baum-Strauch-Hecken mit alten Obstbäumen, jüngeren Eichen, Sträuchern und Brombeergestrüpp.

Vorhandene Habitatausstattungen des Plangebietes mit Grünland, Ruderalflur, Baum-Strauch-Hecken werden überplant und sind zukünftig Siedlungsflächen mit Wohngebäuden, Zufahrten und Hausgärten.

Aufgrund der Habitatausstattung kann das Untersuchungsgebiet als Jagdhabitat (Grünland und Gehölze) genutzt werden. Die linearen Gehölzstrukturen stellen Leitlinien für Fledermäuse dar.

Lebensstätten (Quartiere) sind höchstens in Form von Einzel- oder Übergangquartieren in Gebäudespalten außerhalb des Plangebietes und in Baumhöhlen in den alten Obstbäumen im Plangebiet zu erwarten.

Insgesamt wird die Bedeutung der Fläche für die Artengruppe der Fledermäuse als gering eingestuft.

Beurteilung möglicher Verbotstatbestände

Durch die Planung erfolgen grundlegende Änderung bzw. maßgebliche Nutzungsänderungen bzw. Beanspruchung und Zerstörung von Habitaten im Plangebiet. Betroffen sind Lebensräume, Jagdhabitats und Leitstrukturen der Fledermäuse. Dauerhafte Verluste essentieller Habitatstrukturen (Höhlenbäume) werden für Fledermäuse nicht erwartet, da die Höhlenbäume (alte Obstbäume) am Straßenrand erhalten werden und die Zufahrten entsprechend planerisch angepasst werden. Falls eine Fällung von Höhlenbäumen unvermeidbar ist, wird ein Biologe zur Besatzkontrolle notwendig.

Die Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, etc. werden aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt.

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:

Durch die vorgesehene Bauzeitenregelung zur Baufeldfreiräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen und der Kontrolle auf Fledermausbesatz wird die Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Fledermäuse ausgeschlossen. Unter Berücksichtigung dieser artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der bestehenden Nutzung des Plangebietes kann das Eintreten eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos ausgeschlossen werden.

Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliche, d.h. populationsrelevante Störungen (z.B. Zerschneidung, bau- und betriebsbedingte akustische/visuelle Störung) werden aufgrund der geringfügigen baulichen Veränderungen unter Berücksichtigung der in Bezug zur Beschädigung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten vorzusehenden Maßnahmen (Kontrolle auf Fledermausbesatz und Baufeldfreimachung im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar und Erhalt von Höhlenbäumen ausgeschlossen werden können.

Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:

Aufgrund der fehlenden als Winter-Quartier geeigneten Habitatstrukturen, wie dicke, alte Höhlenbäume im Geltungsbereich und winterfeste Gebäude, ergibt sich kein

artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand für baum- und gebäudebewohnenden Fledermäuse.

Potenzielle im Sommer kurzfristig genutzte Tages- oder Zwischenquartierplätze in durch Rodung betroffenen Gehölzen werden im Winterhalbjahr entfernt und vorher auf Fledermausbesatz kontrolliert. Die alten Obstbäume werden zum Erhalt festgesetzt.

4.4.1.3 Ergebnis

Unter Beachtung der in den Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen sowie der gängigen Gesetze können Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- und Fledermausarten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung stellt das Vorhaben im Plangebiet demnach als verträglich dar.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung werden die nachfolgenden Festsetzungen zur Baufeldfreiräumung Bestandteil des Bebauungsplanes:

§ 8 Baufeldräumung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) *Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein fachlich qualifizierter Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.*
- (2) *Im Plangebiet sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Fachmann für Fledermäuse). Das Fällen besetzter Höhlenbäume ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgeflogen sind. Immobile Tiere (bspw. Fledermäuse in der Winterruhe) sind vor dem Fällen zu bergen und in geeignete Ersatzquartiere umzusiedeln.*

Darüber hinaus werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt, sodass auch hier Eingriffe in bestehende Habitatstrukturen größtenteils vermieden werden können.

4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Mindestanforderungen sollen zur allgemeinen gestalterischen Aufwertung des Wohnumfeldes und der landschaftsgerechten Einbindung der neu hinzukommenden Bebauung berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich um die Festsetzung der Durchgrünung der Grundstücksflächen und die Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen.

Aus Gründen der Umweltvorsorge sowie zur hinreichenden Bestimmung der mit diesem B-Plan verbundenen Grünordnung werden daher die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand des B-Plans Nr. 11:

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) *Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. dem Hinweis Nr. 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Eine Anrechnung auf Abs. 2 ist nicht zulässig. Die Pflanzungen sind zu 10 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm*

hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

- (2) *Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Hinweise Nr. 3 und 4.*
- (3) *Die in Abs. 1 und 2 festgelegten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

§ 5 Flächen mit Bindungen an die Pflanzenerhaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- (1) *Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen an die Pflanzenerhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Art und Umfang der Ersatzpflanzungen ergeben sich aus § 4 Abs. 1.*
- (2) *Je Grundstück ist eine Durchbrechung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bis zu einer maximalen Breite von 5 m zulässig. Hierbei ist darauf zu achten, dass bestehende Bäume geschützt werden. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall die Entnahme von Bäumen zugelassen werden, wenn dafür auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö1)/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe § 5 Abs. 1) entsprechender Ersatz gepflanzt wird. Eine Anrechnung auf § 5 Abs. 1 ist nicht zulässig.*

§ 6 Öffentliche Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- (1) *Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug/Kompensation“ i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten und durch die Pflanzung von Laubbäumen in Gruppen zu je 3-5 Stück zu ergänzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben gem. dem Hinweis Nr. 3. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen herzustellen.*
- (2) *Die in den Abs. 1 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

Über diese Festsetzung werden folgende Ziele erreicht:

- Die Funktionen für das Schutzgut Boden, Wasser sowie Klima und Luft werden weitgehend erhalten.
- Für das Orts- und Landschaftsbild wird eine Strukturierung des Siedlungsraumes erreicht und eine Abschirmung der geplanten Wohnbereiche zum Straßenraum und der offenen Landschaft geschaffen.
- Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden in gewissem Umfang Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten erhalten und geboten. Die Gehölzstrukturen dienen beispielsweise Vögeln als Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und

Singwarte und bieten Insekten und Kleinsäugetern Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.

- *Prägende/festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Schutzanspruch)*

Das im Plangebiet festgesetzte WA-Gebiet weist auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ einen Schutzanspruch in Form der nachfolgend aufgeführten Orientierungswerte auf:

WA tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)/40 dB(A)

Der kleinere Nachtwert findet für Gewerbelärm Anwendung.

- *Verkehrslärm und Gewerbelärm*

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch die angrenzenden Wohnsiedlungsstrukturen des Siedlungsbereiches nördlich und östlich der Rackerstraße geprägt. Nutzungen und Einrichtungen, die auf einen erheblichen Nutzungskonflikt schließen lassen, sind nicht erkennbar. Es werden innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen aufgrund des geringen und anliegerbezogenen Verkehrsaufkommens auch keine Eingriffe in den Straßenraum vorbereitet oder erwartet, sodass aufgrund des fehlenden baulichen Eingriffes in den Straßenraum keine Immissionsschutzmaßnahmen begründet sind. Von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen wirken aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz keine erheblichen Beeinträchtigungen in Form von Verkehrslärmimmissionen ein.

- *Staub und Geruch*

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen (Acker oder Weiden) an. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich von landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass auf diesen Siedlungsbereich weder Geruchsmissionen noch Staubentwicklungen in relevanter Weise einwirken. Auftretende landwirtschaftlich bedingte Immissionen stellen sich als saisonal begrenzt dar und sind daher als ortsüblich hinzunehmen. Diese erreichen jedoch nicht die für WA-Gebiete gem. GIRL einzuhaltenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % der Jahresstunden.

Darüber hinaus sind der Gemeinde Betzendorf bisher auch keine sonstigen Nutzungskonflikte bekannt geworden.

- *Trennungsgebot und Störfallbetriebe*

Die Anforderungen des Trennungsgebotes gem. § 50 BImSchG werden berücksichtigt. In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes befinden sich keine immissionsintensiven Betriebe oder Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen. Im Siedlungsbereich Drögennindorf befindet sich eine Biogasanlage, die auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert wurde. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Genehmigung der Anlage auf einen ausreichenden Achtungsabstand zu schutzbedürftigen Nutzungen (wie Siedlungsbereiche) eingegangen wurde.

- *Belange der Bundeswehr*

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet militärischer Funk, im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und in einer Lärmschutzzone.

Das Plangebiet liegt etwa 12 km vom Truppenübungsplatz Munster/Nord entfernt. Dieses bedeutet, dass durch den Ausbildungs- und Schießbetrieb mit Lärmimmissionen zu rechnen ist. Auch hier können spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden.

5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde Betzendorf sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Lüneburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen.

Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die am Rand eines bereits baulich beeinflussten Siedlungsbereiches liegen und von der ausgeübten Wohnnutzung beeinflusst werden. Die Flächen haben aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die im Bebauungsplan vorhandenen Vegetationsbestände haben nur einen kleinräumigen Einfluss auf den Klimaschutz und werden zur Erhaltung festgesetzt und damit geschützt, sofern diese nicht für Grundstückszufahrten punktuell beansprucht werden. Insofern werden diese und auch die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher einen Beitrag zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas in Form von Schattenentwicklung, Staubbindung und Temperatenausgleich leisten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise trägt dazu bei, dass die hinzutretende Bebauung keine Barrierewirkung für die von außen zufließenden Kaltluftströme erzeugt.

Bei den neu hinzukommenden Gebäuden sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz jedoch weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Betzendorf Rechnung getragen.

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.4 Belange der Landwirtschaft

Für den Bebauungsplan Nr. 11 werden nur die zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs unbedingt erforderlichen Flächen beansprucht. Darüber hinaus stellen sich die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in den B-Plan einbezogen werden, als nur kleinräumig dar, sodass diese nicht in erheblicher Weise an den landwirtschaftlichen Produktionsflächen teilnehmen. Dieser Flächenanteil ist auch nicht dazu geeignet, die landwirtschaftlichen Betriebsentwicklung der wirtschaftenden Betriebe erheblich zu beeinträchtigen, da ausreichend großflächig ausgedehnte Ackerflächen im südlichen Anschluss verbleiben.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst eine Fläche von insgesamt 9.741 m² und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet		6.148 m ²
<i>darin Flächen zum Anpflanzen:</i>	<i>819 m²</i>	
<i>darin Flächen zum Erhalt:</i>	<i>521 m²</i>	
besondere Verkehrsfläche „landwirtschaftlicher Weg“:		165 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:		1.400 m ²
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses:		832 m ²
Plangebiet gesamt		9.741 m ²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den in der Rackerstraße liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen und an die Kläranlage Amelinghausen abgeleitet werden. Die Kläranlage Amelinghausen ist zur Aufnahme der durch diesen Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten baulichen Nutzung geeignet und ausreichend aufnahmefähig.

Oberflächenentwässerung

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben) sind linienförmige Ausmuldungen (Graben) zu gestalten, um das von außen zufließende und das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser umzulenken und zur Versickerung zu bringen. Es ist eine Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern anzusäen und durch eine jährliche Mahd zwischen dem 01. August und 31. März zu entwickeln. Art und Umfang sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes wird durch die Purena GmbH sichergestellt und kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung — WA-Gebiet — 800 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz

erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Unter Berücksichtigung der bereits östlich anschließend realisierten Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die AWS Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Lüneburg mbH sichergestellt.

Hinweis:

Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, sind die Abfallbehälter an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, bereit zu stellen.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die der Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen für den Einsatz dreiachsiger Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert sind und bei der konkreten Planung der Erschließungsanlagen die Anforderungen in Bezug auf das Befahren von dreiachsigen Müllfahrzeugen berücksichtigt wurden. Eine Veränderung dieser Straßen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich und auch nicht Gegenstand dieser B-Planung.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas erfolgt durch die zuständige Avacon Netz GmbH.

Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten

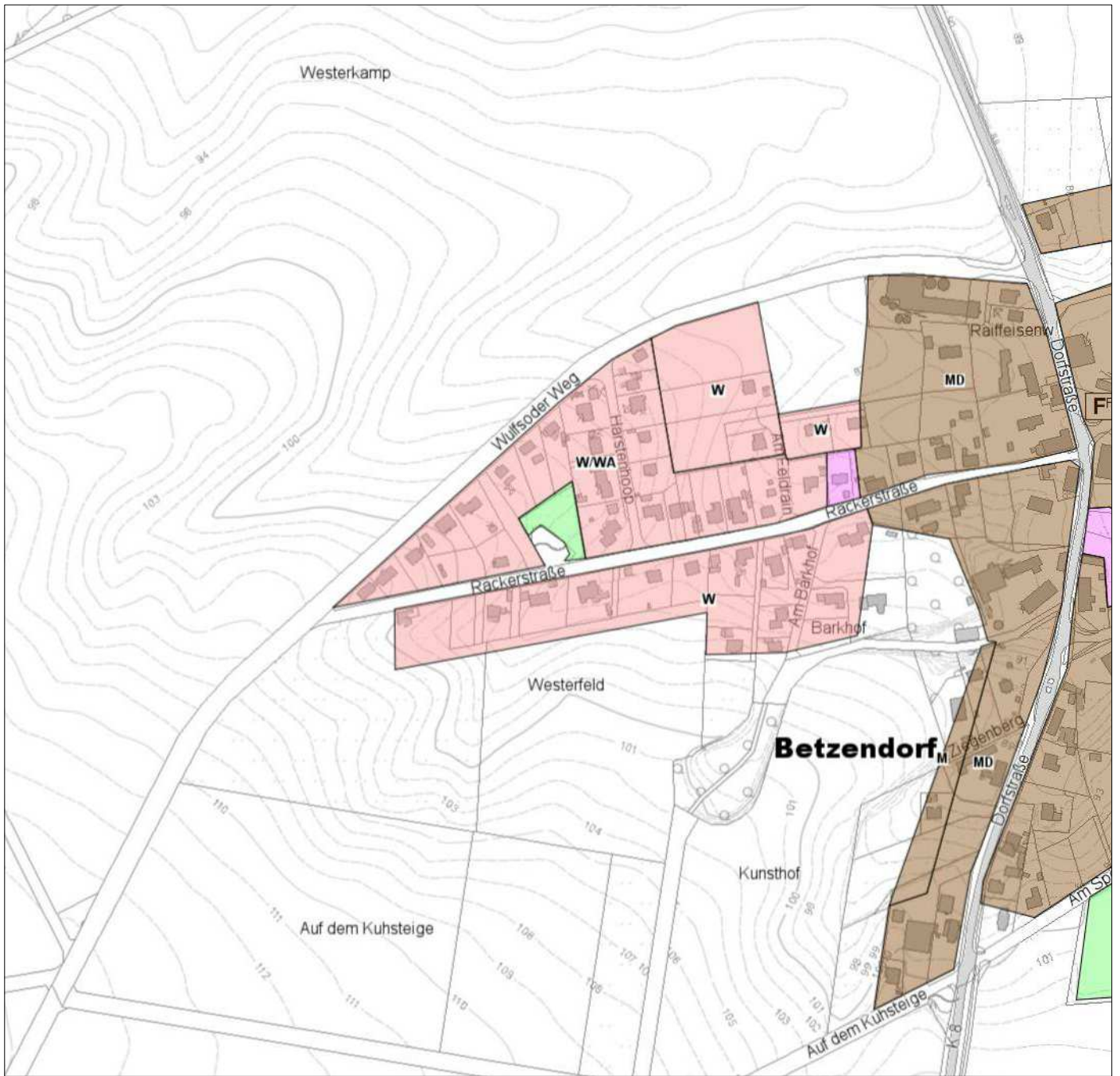
Der Gemeinde Betzendorf entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes Kosten im Sinne des § 127 BauGB wie folgt:

Die Kosten werden zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt.

Teil II Anlagen

Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen
--

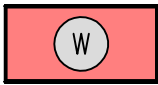
Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



Bauleitplanung der Samtgemeinde Amelinghausen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

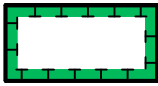
Planzeichenerklärung



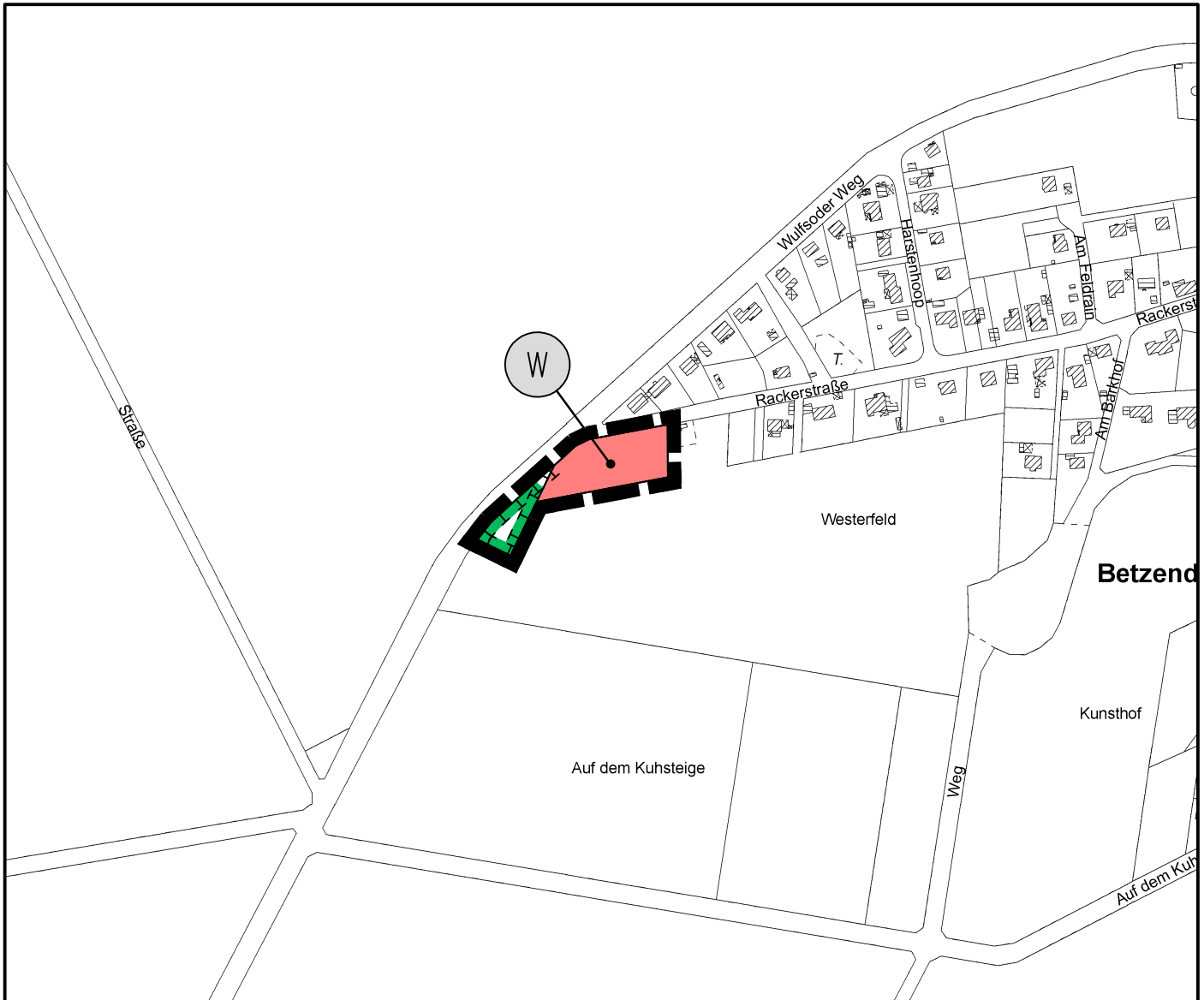
Wohnbaufläche
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)



Abgrenzung des räumlichen
Geltungsbereiches der
Flächennutzungsplanberichtigung



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion
Lüneburg



Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) erstellt worden.

