

# Bauleitplanung der Gemeinde Betzendorf Landkreis Lüneburg

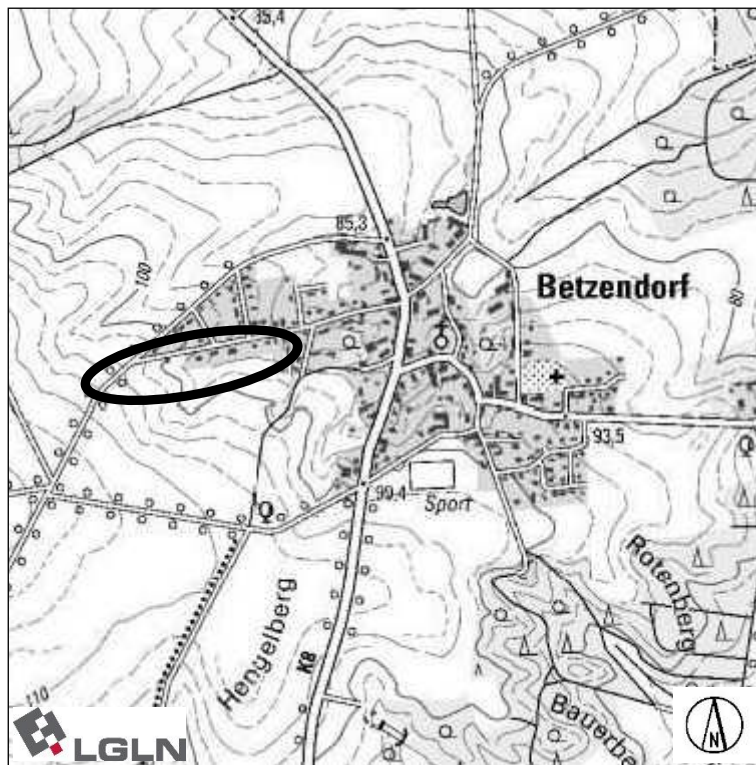
## **Bebauungsplan Nr. 11** **„Südlich Rackerstraße“** einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen

### **Begründung**

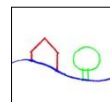
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

### **Verfahren**

gem. § 13 b BauGB



## **Satzungsexemplar**



## Gliederung

### Teil I Begründung

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>4</b>
1.1 Beschlüsse	4
1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen (Berichtigung)	4
1.3 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13 b BauGB	5
1.4 Planungsrelevante Rahmenbedingungen	7
1.5 Gesetze und Verordnungen	11
1.6 Vorliegende Fachgutachten	11
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2 Zustand des Plangebietes	12
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	13
3.4 Alternativstandorte	15
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2 Örtliche Bauvorschriften	20
4.3 Verkehr	22
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	22
4.5 Immissionsschutz	32
<b>5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange</b>	<b>33</b>
5.1 Altlasten und Kampfmittel	33
5.2 Klimaschutz/Klimaanpassung	34
5.3 Denkmalschutz	34
5.4 Belange der Landwirtschaft	35
5.5 Belange der Bundeswehr	35
<b>6 Daten zum Plangebiet</b>	<b>35</b>
<b>7 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>35</b>
7.1 Bodenordnung	35
7.2 Ver- und Entsorgung	36
7.3 Kosten	39

## **Teil II Anlagen**

---

<b>Anlage 1: Lageplan Entwässerungskonzept (Ing.-Büro IWU)</b>	<b>40</b>
<b>Anlage 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen</b>	<b>41</b>

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

#### 1.1 Beschlüsse

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 14.04.2021 hat der Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde am ..... durch den Rat gefasst.

#### 1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen (Berichtigung)

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.

Der FNP wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, derart berichtigt, dass für das Plangebiet Wohnbauflächen 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.

Im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt zudem die Rücknahme eines schmalen Streifens Wohnbaufläche im südlichen Anschluss an die bestehende Bauzeile südlich der Rackerstraße. Diese Fläche wird absehbar nicht mehr für die potenzielle Entwicklung einer zweiten Bauzeile beansprucht und ist im Bebauungsplan Nr. 11 entsprechend als Kompensationsfläche und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

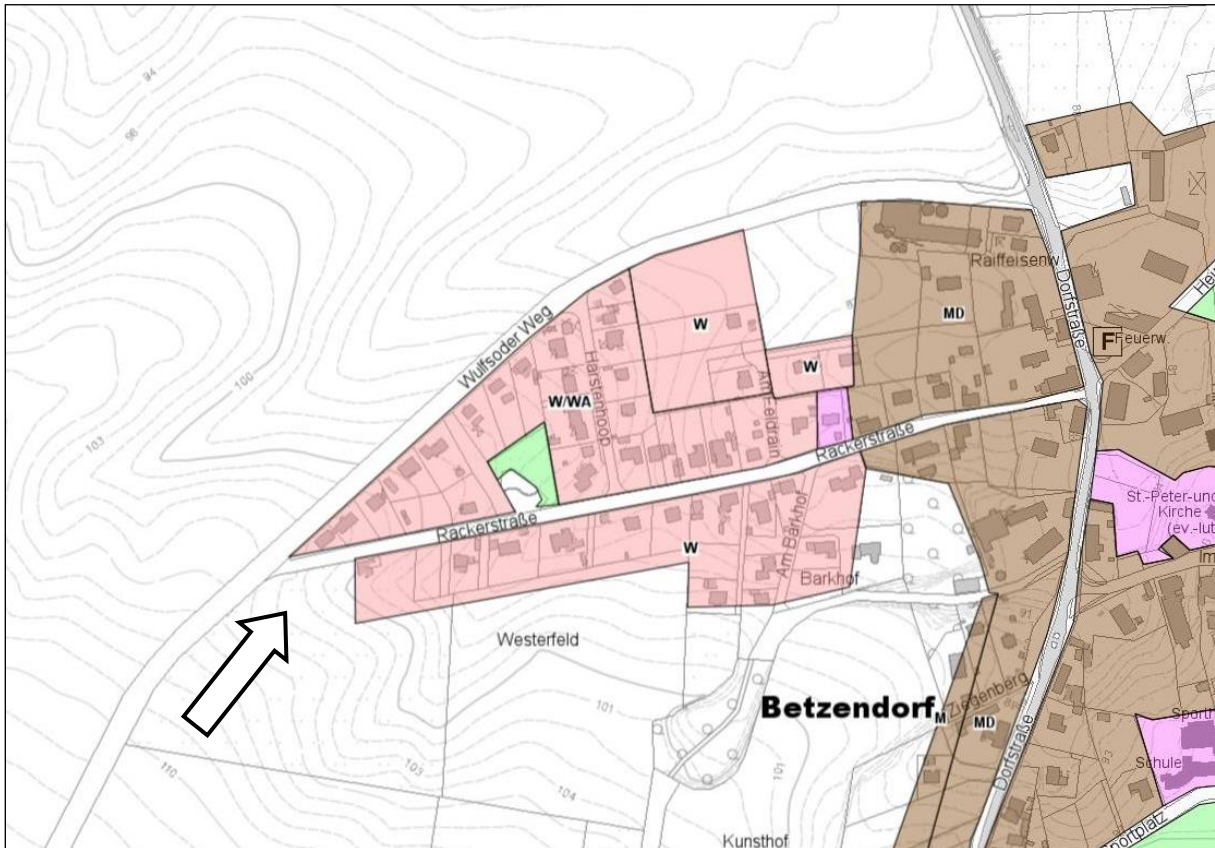
Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 11 ist die Neuweisung von rd. 3.868 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche verbunden. Die verbleibenden Flächen des WA-Gebietes werden im wirksamen Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Rücknahme der o.g. Wohnbaufläche würde sich die Neuweisung im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes somit auf rd. 1.300 m<sup>2</sup> reduzieren, was bezogen auf die angestrebten Grundstücksgrößen von rd. 870 m<sup>2</sup> in etwa 1,5 Grundstücken (=1,5 WE) entspricht. Es wird insofern davon ausgegangen, dass dem Ziel einer flächensparenden Inanspruchnahme von Freiraum mit der vorliegenden Planung entsprochen wird.

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.

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.

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)



### 1.3 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 BauGB 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 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

### **Ermittlung der Grundfläche:**

$$\text{WA-Gebiet} \times \text{GRZ} = 6.702 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.011 \text{ m}^2$$

Da die zulässige Grundfläche des B-Planes Nr. 11 mit rd. 2.011 m<sup>2</sup> 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 östlichen 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.

## **1.4 Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg (RROP) 2003 (in der Fassung der 1. Änderung 2010)**

Im RROP wird Betzendorf Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ festgelegt. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" soll an solchen Standorten verwirklicht werden, an denen Erholungseinrichtungen gebündelt vorhanden oder in absehbarer Zukunft geplant sind, wenn der geplante Ausbau unter Berücksichtigung aller, auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gewährleistet erscheint. Entsprechend ist die Ortslage umgeben von Vorbehaltsgebieten für Erholung in Kombination mit Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

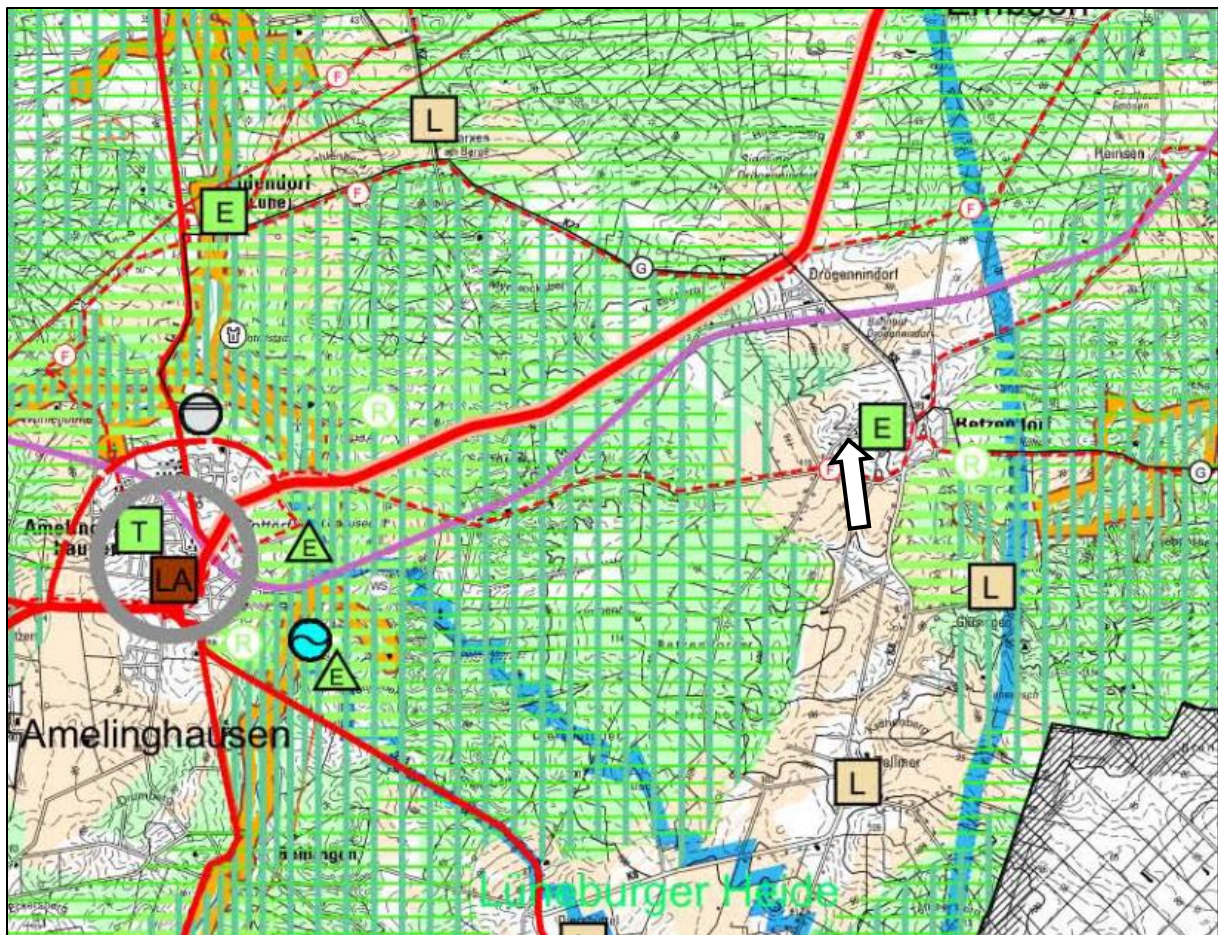


Ferner finden sich in der Umgebung Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft.

Der vorliegende Bebauungsplan wirkt sich nicht auf die v.g. Vorbehalts- und Vorranggebiete und die ihnen zugewiesenen Funktionen und Entwicklungsziele aus. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Die nördlich und östlich daran anschließenden Flächen wurden bereits einer Bebauung zugeführt. Insofern weisen die im Plangebiet gelegenen Flächen keine wesentliche Bedeutung für die Erholung bzw. Natur und Landschaft auf. Ebenso halten die Flächen einen ausreichend großen Abstand zu den v.g. Vorbehalts- und Vorranggebieten, sodass sich auch hieraus keine unmittelbaren Beeinträchtigungen der jeweiligen Gebiete ableiten lassen.

Südlich der Ortschaft verläuft ein regional bedeutsamer Radweg, der durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht beeinträchtigt wird.

**Abb.: Regionales Raumordnungsprogramm LK Lüneburg (RROP)** (Das Plangebiet ist mit einem Pfeil gezeichnet.)



Das RROP gibt unter Punkt 2.1 06 vor, dass die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten haben. Weiter führt das RROP unter Punkt 1.1 01 aus, dass die Gemeinden bei ihren räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse Rücksicht nehmen sollen. Dabei haben sie u.a. dafür Sorge zu tragen, dass:

- die Funktionsfähigkeit zentralörtlicher Standorte nicht gefährdet oder nachhaltig beeinträchtigt wird,



- das Erscheinungsbild der Gemeinden und die Lebensweise ihrer Einwohner prägenden baulichen und landschaftlichen Strukturen erhalten und weiter entwickelt werden; hierzu gehören insbesondere Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerorts wie in der freien Landschaft,
- Natur- und Landschaftsräume gesichert werden; insbesondere sollten Siedlungsräume nicht zusammenwachsen. Diese Flächen sollten im Sinne einer nachhaltigen Sicherung und ökologischen Verbesserung positiv weiterentwickelt werden.

Die mit dem Bebauungsplan verbundene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes laufen den Zielen und Grundsätzen des RROP nicht zuwider, da der Eigenbedarf an Wohnbauland der Ortschaft Betzendorf auf nicht überdimensionierten Flächen gedeckt werden soll. Dabei soll die zentrale Bedeutung des Grundzentrums Amelinghausen nicht in Frage gestellt werden. Das zentralörtliche System wird daher durch die hier in Rede stehende nur kleinräumige Bebauungsplanung nicht beeinträchtigt. Vielmehr werden kleinräumig die lokalen Baulandbedürfnisse in der Ortschaft Betzendorf derart gedeckt, dass diese in ihrer Entwicklung stabilisiert werden kann. Hierdurch wird ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Versorgungseinrichtungen geleistet, sodass dem sonst durch demographischen Wandel absehbaren Bevölkerungsrückgang etwas entgegengesetzt werden kann. Der Gemeinde liegen dabei bereits gegenwärtig entsprechende Anfragen nach Bauplätzen aus dem Ort selbst sowie dem Gemeindegebiet vor.

Gemäß RROP 2.1 14 ist an Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.

Für die Ortschaft Betzendorf liegt die aktuelle Einwohnerzahl bei 440. Daraus abgeleitet ergibt sich unter Berücksichtigung einer Belegungsdichte von 2,5 Einw./Wohneinheit eine Anzahl von insgesamt rd. 176 Wohneinheiten in Betzendorf. Aufgrund der gemäß RROP zulässigen Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von bis zu 3% würde sich somit rechnerisch eine für die Eigenentwicklung der Ortschaft zusätzlich mögliche Ausweisung von rd. 5,3 Wohneinheiten ergeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt sieben Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden sollen. Die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen wurden entsprechend dem gegenüber der Gemeinde Betzendorf bisher dargelegten Baulandbedarf und den damit verbundenen angefragten Grundstücksgrößen bereits in einzelne Baugrundstücke bedarfsgerecht parzelliert. Sie weisen Flächengrößen von rd. 870 m<sup>2</sup> auf. Seitens der Gemeinde Betzendorf wird im Rahmen der weiteren Grundstücksverkäufe dafür Sorge getragen, dass diese Flächengrößen entsprechend beibehalten werden. Auf eine ergänzende Festsetzung zur Größe und/oder Breite der Grundstücke wurde daher verzichtet. Gemäß § 4 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 11 sind innerhalb des WA-Gebietes je Gebäude max. 1 Wohneinheit zulässig, sodass rechnerisch auf den bisher unbebauten Grundstücken bei 1 Wohneinheit pro Grundstück insgesamt maximal 7 Wohneinheiten entstehen könnten.

Da auch bei der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 die Grenze der Pauschalregelung um weitere 2 Wohneinheiten überschritten wird, soll die Entwicklung des Baugebietes in Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg in 2 Bauabschnitten erfolgen. Danach werden im 1. Bauabschnitt zunächst die der Pauschalregelung zulässigen 5 Baugrundstücke (= 5 Wohneinheiten) entwickelt. In einem zweiten Schritt erfolgt die Realisierung des 2. Bauabschnittes, der die weiteren 2 Baugrundstücke umfasst. Die jeweiligen Bauabschnitte sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Über eine bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB werden die aufeinanderfolgende Entwicklung beider Bauabschnitte und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung planungsrechtlich gesichert.

Der im Bebauungsplan festgelegte zweite Bauabschnitt umfasst weitere 2 Baugrundstücke, die im Abstand von einem Jahr zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes, entwickelt werden können. Gegenüber der Gemeinde wurde durch Gemeindemitglieder bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine erhöhte Nachfrage nach Bauplätzen im Ortsteil Betzendorf gestellt, die bereits über die in dem vorliegenden Plangebiet mögliche Baulandentwicklung hinausgeht. Insofern wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, dass auch zukünftig ein entsprechender Eigenbedarf bestehen wird. Die Bereitstellung von weiteren zwei Grundstücksflächen stellt in diesem gewählten Zeitfenster dann auch keinen Widerspruch zum RROP des Landkreis Lüneburg mit Blick auf die Eigenentwicklung dar.

Da unter Berücksichtigung der o.b. Festsetzungen mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan keine über die Eigenbedarfsregelungen des RROP 2003 hinausgehende Bereitstellung von Wohnbauflächen erfolgt, wird der hier in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 11 als mit dem RROP 2003 vereinbar angesehen. Der Nachweis der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RROPs ist dabei unabhängig von einer vorherigen Rück- oder Inanspruchnahme von bereits bestehenden Baulandreserven zu erbringen. Dies wurde seitens des Landkreis Lüneburg mit Schreiben vom 08.12.2021 bestätigt. Darin wurde bekräftigt, dass raumordnerisch im vorliegenden Fall allein die Eigenentwicklungsregelung bzw. Pauschalregelung nach 2.1 14 RROP als Ziel der Raumordnung relevant ist, die mit der vorgesehenen Bildung von Bauabschnitten eingehalten wird.

Gemäß RROP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Treffen die Gebietskörperschaften untereinander verbindliche Vereinbarungen, wie sie dieses Ziel erreichen wollen, so bezieht sich diese Regelung auf den jeweiligen Kooperationsraum. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Haben Samt- oder Einheitsgemeinden oder Kooperationsräume in diesem Zeitraum kein Wohnbauland neu ausgewiesen, so bemisst sich die 2020 zulässige Ausweisung am Einwohneranteil der Einheitsgemeinde/Samtgemeinde/des Kooperationsraums an der Gesamtbevölkerung des Landkreises Lüneburg. [...]

Nach Auskunft des Landkreises Lüneburg lag die Flächeninanspruchnahme der Jahre 2010 bis 2019 in der Samtgemeinde Amelinghausen laut Meldungen zur Wohnbaulandumfrage des NBank knapp unter dem Zielwert von 2,12 ha pro Jahr. Für Flächenausweisungen ab dem Jahr 2020 durch aktuelle Planungen in der Samtgemeinde ist die Einhaltung des Flächensparziels darzulegen. Dabei können Flächenausweisungen entsprechend ihres Planungshorizontes auf mehrere Jahre umgelegt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Südlich Rackerstraße“ der Gemeinde Betzendorf erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes in Form der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Neuausweisung von rd. 3.868 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche verbunden. Mit der Rücknahme bereits ausgewiesener Wohnbaufläche im Bereich der ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Kompensationsfläche und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses reduziert sich die Neuausweisung jedoch auf rd. 1.300 m<sup>2</sup> (= 0,13 ha).

Das in 2019 seitens der Samtgemeinde Amelinghausen begonnene Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 46. FNP-Änderung mit der die Ausweisung von rd. 7.000 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche (= 0,7 ha) in der Gemeinde Amelinghausen die ebenfalls in die Ermittlung einzubeziehen wären, wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Weitere Bauleitplanungen i.S. von Flächennutzungsplanänderungen, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen zum Inhalt haben, befinden sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht in Aufstellung. Es verbleibt somit bei einer Gesamtfläche von rd. 0,13 ha neu ausgewiesener Wohnbaufläche innerhalb der Samtgemeinde Amelinghausen. Somit wird das Flächensparziel gemäß RROP für die Samtgemeinde Amelinghausen eingehalten.

## 1.5 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) Geändert worden ist.

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

## 1.6 Vorliegende Fachgutachten

- Planungsgruppe Umwelt: „Artenschutzrechtliche Betroffenheit - Potenzialeinschätzung Fauna und Kurzexpertise zu möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG“ (Hannover, 18.09.2018)
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH: „Bericht Nr. 18-15821 Baugrunduntersuchung und -beurteilung sowie Beurteilung der Versickerungsfähigkeit“ (Tostedt, 01.02.2019)
- IWU -Ingenieurgesellschaft für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik: „Gemeinde Betzendorf -Konzept Oberflächenentwässerung im B-Plan „Südlich Rackerstraße“ in Betzendorf“ (Zeven, 28.06.2019)

## **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 1,29 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 6/4, 6/3, 6/2 und 7/1, 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 und südliche Grenze des Flst. 70/18, die südlichen Grenzen der Flst. 70/11 und 70/26 sowie auf einer Länge von rd. 37 m durch die südliche Grenze des Flst. 70/15, dann nach Norden in einem Abstand von 3 m parallel zu dessen östlicher Grenze des Flst. 70/15 durchlaufend bis auf die südliche Grenze des Flst. 15 (Rackerstraße), entlang der südlichen Grenze des Flst. 15 und weiter durch die westliche Grenze des Flst. 70/13, anschließend durch die südlichen Grenzen der Flst. 70/13, 70/16, 70/9 und 70/6,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 70/4,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 70/28,
- 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.

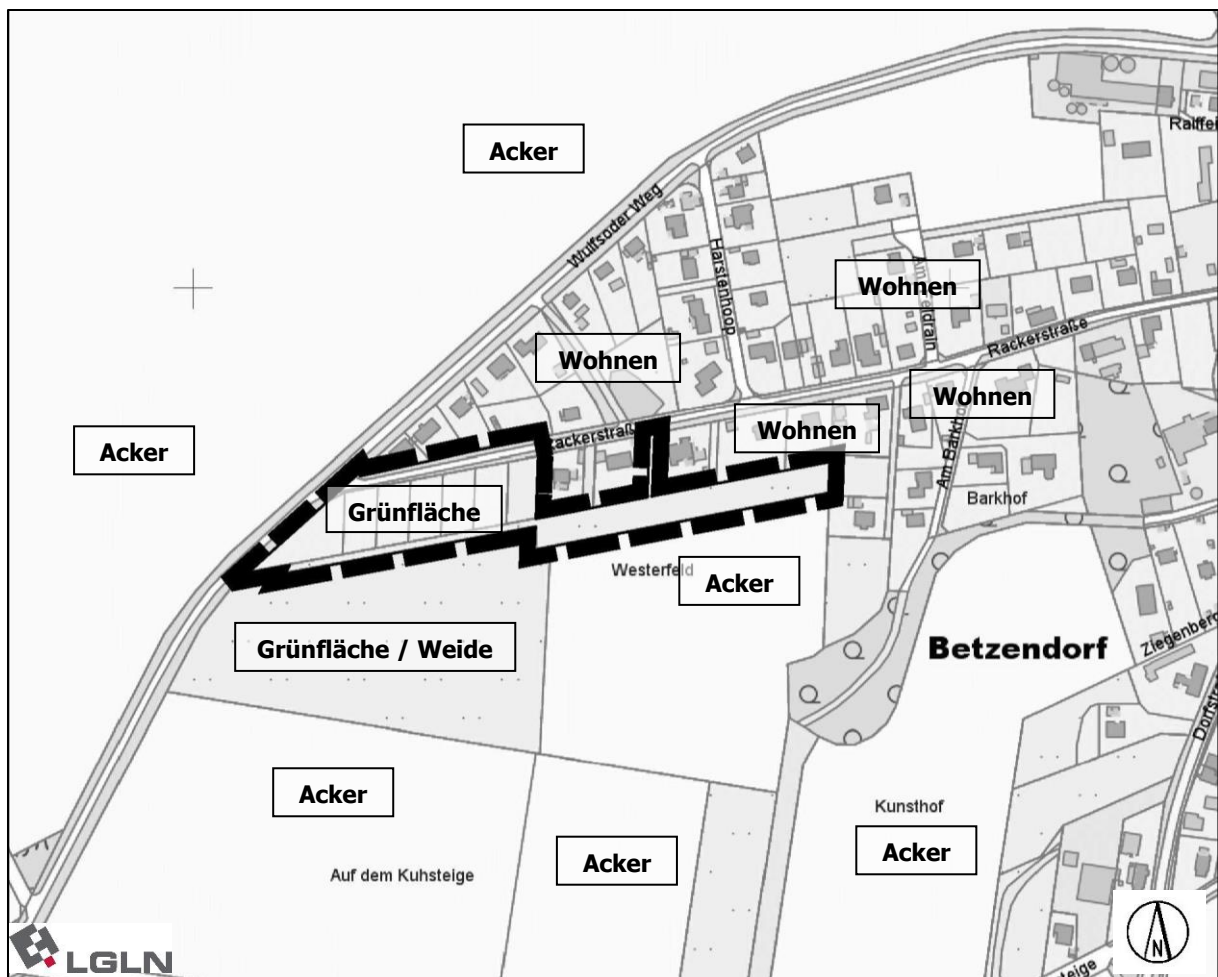
Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen erforderlichen Erschließungsanlagen sind bereits über die v.g. öffentliche Straße (Rackerstraße), die auch für die hinzutretenden baulichen Nutzungen ausreichend dimensioniert ist, vorhanden.

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 © 2021 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. Bei diesen Flächen handelt es sich u.a. um Flächen im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Holtorfer Weg“ für die entsprechend bereits Baurechte bestehen. Somit ergibt sich gegenwärtig ein Flächenbedarf zur kurzfristigen Deckung des auf den Ortsteil Betzendorf bezogenen Wohnbaulandbedarfes.

Eine mögliche Aufhebung des bisher unbebauten und derzeit für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung stehenden östlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde im Gemeinderat erörtert. Die Flächen sollen jedoch nach dem Willen der Gemeinde Betzendorf auch weiterhin als Bauflächen für eine potenzielle langfristige Baulandentwicklung vorgehalten werden, da diese an dem bereits gewählten Standort grundsätzlich städtebaulich sinnvoll sind. Eine Rücknahme der Flächen würde in der Konsequenz bedeuten, dass zunächst alle Flächen, die aus städtebaulichen Gründen im FNP als Wohnbauflächen dargestellt, aber bisher nicht baulich genutzt wurden, zurückgenommen werden müssten, bevor eine weitere Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Dieser Ansatz ist nach Auffassung der Gemeinde Betzendorf jedoch nicht mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da Flächen zurückgenommen werden müssten, die in den Siedlungsbereich gut integriert werden können oder aus sonstigen Gründen, etwa der Nutzung randlich bestehender Erschließungsanlagen, sich für eine Wohnnutzung schlicht aufdrängen. Bauflächenrücknahmen würden in diesem Fall dazu führen, dass ungeordnete und allein nach dem Kriterium der aktuell gegebenen Verfügbarkeit der Flächen ausgerichtete städtebauliche Entwicklungen erfolgen und nicht nachvollziehbare Lücken mit unbekanntem Folgenutzungen verbleiben. Es ist daher zur Deckung des langfristig ausgelegten Wohnbauflächenbedarfs nachvollziehbar und sachgerecht auch für diesen Prognosehorizont Bauflächen – auch wenn diese aktuell nicht verfügbar sind, im Flächennutzungsplan oder auch in einem verbindlichen Bebauungsplan zu belassen.

Auf Grund der historisch gewachsenen und zum Teil dichten Bebauungsstrukturen stellen sich auch im weiteren Siedlungsbereich Betzendorfs 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 mit Einzelhäusern 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.

Zur Entwässerung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen sowie zum Schutz vor von außen zufließendem Oberflächenwasser wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein Entwässerungsgraben vorgesehen, der in ein östlich sich anschließendes Sickerungsbecken einleitet. Dort ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

Im Osten erfolgt auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch Anlage einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland ein Ausgleich der im Plangebiet bewirkten Eingriffe.

### **3.4 Alternativstandorte**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da in der Gemeinde Betzendorf, mit Ausnahme zum Teil noch erkennbarer Baulücken, die für Bauzwecke Dritter nicht regelmäßig zur Verfügung stehen, keine weiteren Bauflächen in zusammenhängenden Baugebieten erkennbar sind.

Die Gemeinde Betzendorf hat im Vorfeld dieser Bebauungsplanung bereits eine erste Ermittlung der sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sowie innerhalb der in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen noch vorhandenen „Baulücken“ durchgeführt. Darin wurde festgestellt, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung überwiegend aufgrund der sich in den Siedlungsbereichen darstellenden noch unbebauten großen Grundstückstiefen zum größten Teil nur auf der Grundlage qualifizierter Bebauungspläne möglich ist. Dies trifft für die rückwärtigen Grundstücksflächen in der zweiten Bebauungsreihe zu, die den Rahmen des § 34 BauGB derzeit sprengen.

Dennoch verbleiben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles auch visuelle Baulücken, die seitens der Eigentümer derzeit nicht für Bauzwecke Dritter zur Verfügung gestellt werden oder auch aufgrund der Nähe von landwirtschaftlichen Hofstellen aufgrund des erforderlichen Schutzabstandes zu diesen Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht bebaut werden sollen. Die erste grobe Ermittlung der im „Innenbereich“ gelegenen und erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen hat nur vereinzelte Grundstücksflächen ergeben, die auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauung grundsätzlich zulassen würden. Hierfür liegt jedoch keine Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer vor, sodass diese Flächen nicht zur Deckung des kurzfristigen Baulandbedarfs beitragen können.

Die Gemeinde strebt aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohngrundstücken auch an weiteren Standorten die Deckung des Wohnbaulandbedarfs durch eine maßvolle Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches an. Hierbei werden jedoch vordringlich die im Siedlungszusammenhang gelegenen Baulandpotenziale auch unter Einbeziehung der Mobilisierung und Umnutzung von Leerständen oder drohenden Leerständen in die Überlegungen mit einbezogen. Es hat sich in den bisher durchgeführten Untersuchungen jedoch gezeigt, dass in Betzendorf nur sehr wenig Leerstand zu verzeichnen oder zukünftig zu erwarten ist. Die damit verbundenen vereinzelten Baulandpotenziale sind jedoch zur Deckung des aktuell auf Betzendorf bezogenen Wohnbedarfs nicht ausreichend, sodass die hier

vorliegende Bauleitplanung zur Deckung des kurzfristigen Wohnbaulandbedarfs erforderlich und auch städtebaulich sinnvoll ist.

## 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 werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:*

- *sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

(3) *Innerhalb des festgesetzten WA 2-Gebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).*

Zielsetzung des B-Planes Nr. 11 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs der Gemeinde Betzendorf. Zu diesem Zweck wird zur Ansiedlung von Wohnnutzungen ein WA-Gebiet festgesetzt. Der Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sollen jedoch neben der Deckung des Wohnbedarfs auch die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden, um einen Beitrag zur Versorgung des Gebietes zu leisten. Hierzu zählen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v.g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt auch für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher

Formen des „Home-Office“. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die der Betreuung von Kindern und/oder sonstigen betreuungspflichtigen Personen dienen, planungsrechtlich zugelassen werden.

Grundlegende Versorgungen sowie Möglichkeiten der Ausübung betriebsbezogener Bürotätigkeiten auch im Sinne der Ausübung von freien Berufen können damit im Gebiet angeboten werden. Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die dazu geeignet sein können durch erhebliches Verkehrsaufkommen (Anlieferung, Kunden) städtebauliche Spannungen zu erzeugen, sollen jedoch nicht zugelassen werden.

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO), auch innerhalb dieses WA-Gebietes nicht zugelassen.

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO. Mit dem Ausschluss der Nutzungen soll der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurzfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

### Bedingende Festsetzung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 (RRÖP) kann die Gemeinde Betzendorf als Ort ohne zentralörtliche Funktion Wohnbaulandausweisungen im Rahmen der Pauschalregelung (3% oder 5 Wohneinheiten) vornehmen (2.1 14 Satz 3 RRÖP). Für die Ortschaft Betzendorf liegt dieser Bedarf rechnerisch bei 5 Wohneinheiten, welcher auch der im RRÖP festgelegten Pauschalregelung entspricht. Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen werden die im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke in 2 Bauabschnitten entwickelt, wobei das WA 1-Gebiet den 1. Bauabschnitt mit 5 Baugrundstücken und das WA 2-Gebiet den 2. Bauabschnitt mit 2 Baugrundstücken bildet.

Um diese abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes planungsrechtlich zu sichern, wird eine bedingende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Danach ist innerhalb des festgesetzten WA 2-Gebietes die Errichtung baulicher Anlagen frühestens nach Ablauf eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude, insbesondere in Randlage zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, eher gestalterisch zurückhaltend in Erscheinung treten. Ferner sollen die heutigen individuellen Anforderungen an das Wohnen hinsichtlich der Architektur und den damit verbundenen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen beachtet werden. Auch in Bezug auf die Maße der baulichen Nutzung soll sich das neue Baugebiet an den nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich anlehnen, sodass in diesem Nahbereich und auch zur südlich und westlich angrenzenden freien Landschaft ein städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessener Übergangsbereich gewährleistet wird.

##### Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung sich anschließende 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. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht der in der Umgebung bereits realisierten Bebauungsdichte und trägt dazu bei, dass diese auch bei den hinzukommenden Grundstücksflächen beachtet und nicht überschritten wird.

##### Zahl der Vollgeschosse und Bauweise

Als Bauweise wird entsprechend der umgebenden und prägenden lockeren Bebauungsstruktur des Siedlungsbereiches eine offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Zur hinreichenden Integration des Baugebietes in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum werden neben den flankierenden Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auch Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese werden im WA-Gebiet auf 1 Vollgeschosse begrenzt, um eine hinreichende Integration in den zukünftig umgebenden und östlich angrenzenden Siedlungsbereich zu ermöglichen.

##### Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) auf max. 9,50 m über Bezugsebene und die Traufhöhe auf max. 4,30 m im WA-Gebiet begrenzt, damit die am Siedlungsrand hinzukommenden baulichen Anlagen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in den Siedlungszusammenhang integriert und ein harmonischer Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft gewährleistet werden kann. Die Gebäudehöhen im WA-Gebiet sollen dabei die Höhe der sonst traditionell zu erwartenden eingeschossigen Gebäude von ca. 9,50 m nicht überschreiten.

Bezugsebene für die Begrenzung der Gebäudehöhe 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.

Innerhalb des Plangebietes soll der lokal erkennbare Wohnbedarf gedeckt werden, 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.

## **§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)*

- (1) Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird innerhalb des WA-Gebietes auf max. 9,50 m über der Bezugsebene gem. Abs. 3 begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.*
- (2) Die max. Traufhöhe der baulichen Anlagen, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist, wird auf max. 4,30 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss definiert.*
- (3) Bezugsebene für die Begrenzung der Gebäudehöhe 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.*

### **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 Bebauungsstruktur auch Beeinträchtigungen der vorhandenen Gehölzbestände vermieden werden können. Zum westlichen und östlichen Plangebietsrand werden Abstände von 3 m eingehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durchgehend in einer Tiefe von 18 m festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen und damit definierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine den heutigen Wohnbedürfnissen angemessene Stellung der Baukörper und eine den individuellen Anforderungen an die Gartengestaltung angemessene Ausrichtung von baulichen Anlagen und Freiräumen zu.

### **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 und die Anforderungen der Raumordnung hinsichtlich der Eigenentwicklung der Ortschaft Betzendorf angemessen berücksichtigt werden, werden Festsetzungen zur Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden Gegenstand des Bebauungsplanes. 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. 1 begrenzt.

**§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

*Innerhalb des WA-Gebietes ist max. 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig.*

Grundsätzlich würde eine Erhöhung der im WA-Gebiet zulässigen Wohneinheiten zu einer flächensparenderen Siedlungsentwicklung beitragen. Die Gemeinde Betzendorf strebt jedoch eine Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne der Deckung des Eigenbedarfs unter Beachtung der Pauschalregelung des 2.1 14 Satz 2 RROP an. Danach ergibt sich ein rechnerischer Bedarf von 5,3 Wohneinheiten. Bei einer Festsetzung von bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude würde, auch bei Verschiebung der Bauabschnittsgrenze nach Osten, dieser Bedarf überschritten, da somit grundsätzlich die Realisierung von 8 Wohneinheiten zulässig wäre. Seitens der Gemeinde Betzendorf wird daher der Einhaltung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung der Vorrang gegenüber der Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten eingeräumt. Diese Vorgehensweise wird von den der Gemeinde vorliegenden Baubegehren gestützt, die bisher in keinem Fall Wohngebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten realisieren wollen.

## 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 untergeordneten Gebäudeteilen, Erkern, sonstigen Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen) 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.

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. Grasdächer sind hiervon ausgenommen.

In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot-rotbraun", „braundunkelbraun“ 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. Dies gilt im Übrigen auch für Fassadenbegrünungen, die grundsätzlich zulässig sind. Eine zwingende Vorgabe zur Umsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung sowie Solaranlagen wird seitens der Gemeinde auch mit Blick auf die umgebende Bebauungsstruktur, in die sich die hinzutretenden Gebäude integrieren sollen, jedoch nicht angestrebt.

#### **4.2.2 Farbtöne**

Die Farbtöne für die Dächer und Einfriedungen orientieren sich an den RAL -Farben (RAL 840 HR). Die Verwendung von hellen bzw. grellen Farbtönen ist dabei jedoch zum Schutz des Landschaftsbildes unzulässig.

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

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
	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 von der Rackerstraße zwischen den Grundstücken Nr. 25 und 23 verlaufende Weg, der das Plangebiet zukünftig in südliche Richtung queren wird und der Erschließung der südlich anschließenden Ackerflächen dient, wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entsprechend als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche 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 m<sup>2</sup> Grundfläche) gem. § 13 b BauGB aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 wird mit rd. 2.011 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp „Plaggenesch-Pseudogley-Braunerde“ stellt zumindest für den Plaggenesch einen seltenen, schutzwürdigen Bodentyp dar. Innerhalb Betzendorfs stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch keine Bauflächen in ausreichender Zahl zur Verfügung. Um die lokalen Wohnbedürfnisse decken zu können, soll daher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes die von Osten heranreichende zeilenförmige Bebauung bis zu dem im Westen folgenden Wulfsoder Weg fortgesetzt werden. Mit der vorliegenden Planung wird dabei nur eine, im Verhältnis zu den im südlichen Anschluss verbleibenden Freiflächen gleichen Bodentyps, kleinräumige Versiegelung bewirkt. Auch bleibt der mit 45 % zu erwartende Versiegelungsanteil (GRZ von 0,3 zzgl. 50% Überschreitung) noch hinter der für WA-Gebiete zulässigen Obergrenze von 60 % (GRZ von 0,4 zzgl. 50% Überschreitung) zurück. Seitens der Gemeinde Betzendorf wird daher der Deckung des Wohnbedarfs auf den im Plangebiet gelegenen Flächen der Vorrang vor dem Erhalt der im Siedlungsrandbereich gelegenen Freiflächen eingeräumt.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen, die in der Vergangenheit zum Teil als Weideflächen genutzt wurden. Sie liegen innerhalb eines sensiblen Bereiches im Übergang der Siedlung Betzendorf zur freien Landschaft. Randlich sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, auch aus artenschutzrechtlichen Gründen, erhalten werden sollen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine faunistische Potenzialabschätzung der Flächen des Plangebietes. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargelegt.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte eine Rücknahme der zunächst östlich des Wulfsoder Wegs festgesetzten Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und damit verbunden eine lediglich kleinräumige Ausdehnung des WA-Gebietes bis an den Wulfsoder Weg. Eine Eingrünung des Plangebietes über die v.g. Grünfläche hätte sich mit Bezug auf die umgebende Landschaft dabei lediglich im südwestlichen Bereich ergeben. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Lage am Siedlungsrand von Betzendorf dahingehend berücksichtigt, als das entlang der südlichen Grenze des WA-Gebietes eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt wird, die einen Beitrag zur landschaftlichen Integration des Plangebietes leistet. Mit der festgesetzten Pflanzfläche wird die südliche Eingrünung des WA-Gebietes ausreichend berücksichtigt. Im Übrigen kann eine Eingrünung durch den seitlich des Wulfsoder Weges vorhandenen



Gehölzbestand sichergestellt werden. Die vorliegende Planung wirkt sich nicht auf diesen Gehölzbestand aus, da er innerhalb der Straßenparzelle des Wulfsoder Weges liegt.

Die potenziell mit der hinzutretenden Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden neben den grünordnerischen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des WA-Gebietes auch durch die begleitenden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäude- und Traufhöhen und die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung der Gebäude minimiert werden.

Gleichzeitig kann der Verlust einzelner Bäume im Bereich der Grundstückszufahrten über die Umsetzung einer Streuobstwiese im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert werden. Auch dient die Extensivierung der Fläche dem Ausgleich von mit der Versiegelung von Böden im Plangebiet verbundenen Eingriffen in das Schutzgut Boden. Die Umsetzung der auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehenen Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland erfolgt durch die Gemeinde Betzendorf. Es handelt sich dabei um eine gemeindeeigene Fläche, die entsprechend auch langfristig durch die Gemeinde gepflegt wird. Die Pflege umfasst entsprechend auch die erforderlichen Pflegeschnitte der Obstbäume.

#### **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 Lehacker (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 Biotoptypen 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 **strukturegebunden 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.

Auf der Grundlage der durchgeführten Begehung und der im Plangebiet vorliegenden Vegetationsstrukturen lässt sich, insbesondere zum Neuntöter als Gehölzbrüter sagen, dass einerseits das Plangebiet nicht Teil einer strukturreichen Heckenlandschaft ist, wie der Neuntöter sie benötigt. Sowohl im Plangebiet als auch angrenzend sind Baum-Strauchhecken prägend. Andererseits waren innerhalb des Plangebietes im Zuge der Begehung keine als Bruthabitat geeigneten dichten und ausreichend hohen dornigen Heckenstrukturen vorhanden. Vorgefundene niedrige Brombeersträucher < 1 m Höhe sind kein geeignetes Nisthabitat. Selbst wenn entsprechende Strukturen vorhanden wären, wäre dies noch kein hinreichendes Indiz für ein Vorkommen der Art (notwendig aber nicht hinreichend), da das Umfeld keine geeigneten Heckenstrukturen aufweist. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass mit Vorkommen der Art (Neuntöter) zu rechnen ist.

### 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 Verbotstatbestands 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, Ruderalfur 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 Potenzialeinschätzung werden die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt, sodass Eingriffe in bestehende Habitatstrukturen größtenteils vermieden werden können. 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.

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.

#### 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.

Dabei wurden zu den am südlichen Rand des WA-Gebietes festgesetzten Pflanzstreifen seitens des Landkreis Lüneburg empfohlen, den Pflanzstreifen nicht auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen, sondern als öffentliche Fläche festzusetzen. Dieser Aspekt wurde seitens der Gemeinde beraten. Im Ergebnis sollen die Maßnahmen jedoch entgegen der Anregung der Untere Naturschutzbehörde auf den privaten Grundstücksflächen verbleiben. Eine Übernahme des Pflanzstreifens durch die Gemeinde ist nicht vorgesehen. Seitens der Gemeinde Betzendorf wird die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen überprüft. Aufgrund der nur geringen Anzahl privater Grundstücke im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass eine Überprüfung im vorliegenden Fall sichergestellt werden kann. Grundsätzlich wirkt die Festsetzung, unabhängig von ihrer Zuordnung zu privaten oder öffentlichen Flächen. Der Rechtscharakter und die Zielsetzung und Ausformung der Flächen werden durch unterschiedliche Eigentumsverhältnisse nicht verändert.

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:

**§ 5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

(1) Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese mit extensiv genutztem Grünland zu entwickeln.

- a. Auf der Fläche sind mindestens 12 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 8-10 cm gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 4 in zwei versetzten Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände haben ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 10 m zwischen den Bäumen zu betragen. Die Baumreihen sind versetzt auf

Lücke zu pflanzen. Von den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mind. ca. 5 m einzuhalten.

- b. Die Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (50 % Kräuteranteil, vorzugsweise Ansaat mit zertifiziertem Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu nutzen.
- c. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt ab September/Okttober). Ein Mulchen des Mahdguts ist unzulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Im direkten Bereich um die Obstbäume herum kann auf ein Abtragen des Mahdgutes verzichtet werden. Mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) sind unzulässig.

- (2) Die in den Abs. 1 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der ersten privaten Baumaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

#### **§ 6 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.

#### **§ 7 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 § 6 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.

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.

Im Bebauungsplan erfolgt kein expliziter Ausschluss der sogenannten Stein- und Schottergärten in den textlichen Festsetzungen. Vielmehr wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass bereits gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird den zukünftigen Eigentümern dieser Hinweis seitens der Verkäuferin (Gemeinde) deutlich gemacht

#### **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.

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete bestimmt.

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

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. 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. Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

Für die unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden Grundstücke wurde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Aus diesem Grund ist aufgrund des Nebeneinanders von Wohnnutzungen nicht von einem sich aufdrängenden Immissionskonflikt auszugehen.

- *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 Bauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan realisiert wurde. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der Genehmigung der Anlage auf einen ausreichenden Abstandsabstand 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. Seitens des Landkreis Lüneburg wurde zudem mitgeteilt, dass schädliche Bodenveränderungen derzeit nicht bekannt sind.

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.

Ferner werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. 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. Zudem wird durch die festgesetzte Durchgrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion und zur Feuchtigkeitsregulierung auf den Flächen geleistet. In diesem Zusammenhang werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Durchgrünung und Rahmeneingrünung sowie eingegrünte Regenrückhaltebecken und Kompensationsflächen Gegenstand des Bebauungsplanes. Kleinräumig werden die lokalen klimatischen Verhältnisse entsprechend begünstigt.

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

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Bei den neu hinzukommenden Gebäuden sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) 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 wird bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität geachtet.

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.

## 5.5 Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG der militärischen Flugplätze Bückeberg und Wunstorf. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede.

Durch den Flugplatz/Flugbetrieb ist mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von ca. 12,0 km Luftlinie deutlich vom Truppenübungsplatz Munster Nord entfernt. Mit Auswirkungen ist somit nicht zu rechnen.

# 6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 umfasst eine Fläche von insgesamt 12.900 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet		6.702 m <sup>2</sup>
<i>darin Flächen zum Anpflanzen:</i>	<i>947 m<sup>2</sup></i>	
<i>darin Flächen zum Erhalt:</i>	<i>586 m<sup>2</sup></i>	
<i>darin Flächen mit Leitungsrecht:</i>	<i>123 m<sup>2</sup></i>	
Öffentliche Verkehrsfläche:		1.406 m <sup>2</sup>
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses „Entwässerungsgraben“:		834 m <sup>2</sup>
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses „RRB/Sickerbecken“:		1.672 m <sup>2</sup>
<i>darin Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:</i>	<i>144 m<sup>2</sup></i>	
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:		2.286 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt		12.900 m <sup>2</sup>

# 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**

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das Plangebiet kann an den in der Rackerstraße liegenden Schmutzwasserkanal angeschlossen und an die Kläranlage Amelinghausen abgeleitet werden. Zur Erschließung des Plangebietes wird der vorh. Freigefällekanal in der Rackerstraße bis zum Ende der Straße verlängert. Über das Ortsnetz Betzendorf fließt das Abwasser dann dem Klärwerk Amelinghausen zu. Die Kläranlage Amelinghausen ist zur Aufnahme der durch diesen Bebauungsplan zusätzlich ermöglichten baulichen Nutzung geeignet und ausreichend aufnahmefähig.

### **Oberflächenentwässerung**

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro IWU - Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik ein Konzept zur ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung im Plangebiet erstellt. In diesem Zusammenhang wurde auch das aus topographischen Gründen von den südlichen Ackerflächen in das Gebiet anfallende Oberflächenwasser mitbetrachtet.

Im Rahmen der Planung wurden Baugrunduntersuchungen durch das Büro Dr. Beuße, Tostedt, durchgeführt. Die Auswertung der Bodenproben hat ergeben, dass der Untergrund im Plangebiet (WA-Gebiet) eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht zulässt.

Das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll daher aufgrund der Bodenverhältnisse über einen neuen Entwässerungsgraben im Süden des Plangebietes und ein neu zu erstellendes Sickerbecken (mit Absetzbecken und Notüberlauf) im Südosten des Gebietes abgeführt werden (siehe Anlage 1). Der durch den Entwässerungsgraben abgeführte Oberflächenabfluss der Grundstücke soll über das Versickerungsbecken im Untergrund versickert werden. Insofern erfolgt grundsätzlich eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers, jedoch außerhalb der privaten Grundstücksflächen.

Das Versickerungsbecken wird entsprechend einer Vorgabe des Landkreises Lüneburg auf eine statistische Wiederkehrzeit von 5 Jahren (mit Notüberlauf) ausgelegt. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138. Das gesamte Becken wird 20 cm stark mit Mutterboden angedeckt und mit Grassaat eingesät. Die Einmündungsbereiche der Zu- und Ablaufleitungen werden mit Wasserbausteinen auf Betonbettung gesichert. Aufgrund seines hohen Gesamtvolumens von ca. 585 m<sup>3</sup> ist das Becken jedoch in der Lage, auch erheblich seltenere Regenereignisse aufzunehmen.

Zusätzlich ist aus Sicherheitsgründen eine Notablaufleitung DN 200 an die vorh. Vorflut in der „Rackerstraße“ vorgesehen. Durch die Drosselung im Becken wird dabei nur die Regenwassermenge des natürlichen Abflusses aus dem Gebiet an die vorh. Vorflut abgegeben.

Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Entwässerungsgraben und Regenrückhaltebecken/Sickerbecken) festgesetzt. Der zur Rackerstraße vorgesehene Notüberlauf ist durch eine mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde zu belastende Fläche gesichert.

Art und Umfang sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens abzustimmen.

Der Bebauungsplan schließt dabei eine Regenwassernutzung auf den privaten Grundstücksflächen jedoch nicht grundsätzlich aus. Auf eine entsprechende Festsetzung, die

eine Regenwassernutzung innerhalb des WA-Gebietes vorschreibt wird jedoch mit Bezug auf die Versickerung des Oberflächenwassers über ein neu anzulegendes Sickerbecken verzichtet.

### **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 Löschezit 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.

Aufgrund der nicht ausreichenden Löschwasserversorgung über die öffentliche Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Löschwasserbehälters auf gemeindeeigenen Flächen nördlich der Rackerstraße vorgesehen. Die Flächen befinden sich in einer Entfernung von 70 bis 200 m zum Plangebiet, sodass den Anforderungen des Brandschutzes hinsichtlich der Löschwasserversorgung mit Errichtung des v.g. Löschwasserbehälters entsprochen werden kann.

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. Feuerwehruzufahrten 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.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die GfA Lüneburg -gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts 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 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.

Die Avacon Netz GmbH betreibt im Bereich der Rackerstraße und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Gas- und Stromverteilungsanlagen.

Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass der Avacon Netz GmbH Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die folgenden Punkte sind zu berücksichtigen:

- Umverlegungen der Anlagen sollten möglichst vermieden werden.
- Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen müssen eingehalten werden.
- Einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt.
- Bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen muss die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen eingehalten werden.
- Eine Kostenübernahme muss geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein.
- Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen sind der "Avacon Leitungsschutzanweisung" zu entnehmen.
- Die Avacon Netz GmbH ist an der weiteren Planung zu beteiligen, insbesondere dann, wenn Detailbebauungsplanungen im dinglich gesicherten Schutzstreifen ihrer Leitung anstehen.
- Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

### **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.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

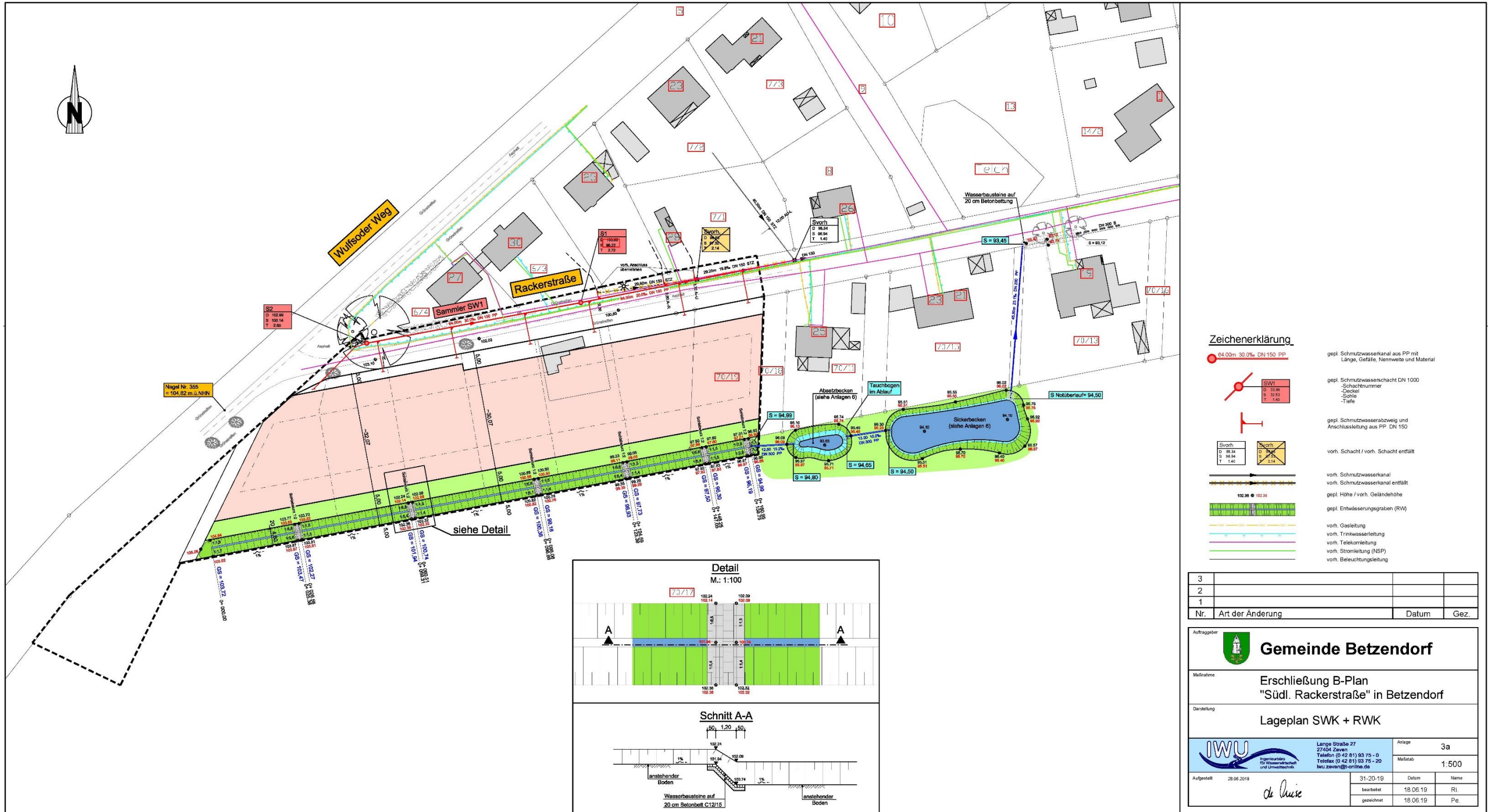
### **7.3 Kosten**

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

Schmutzwasserentsorgung	rd. 75.000,00 €
Regenwasserentsorgung	rd. 55.000,00 €
<b>Bruttobausumme</b>	<b>rd. 130.000,00 €</b>

## Teil II Anlagen

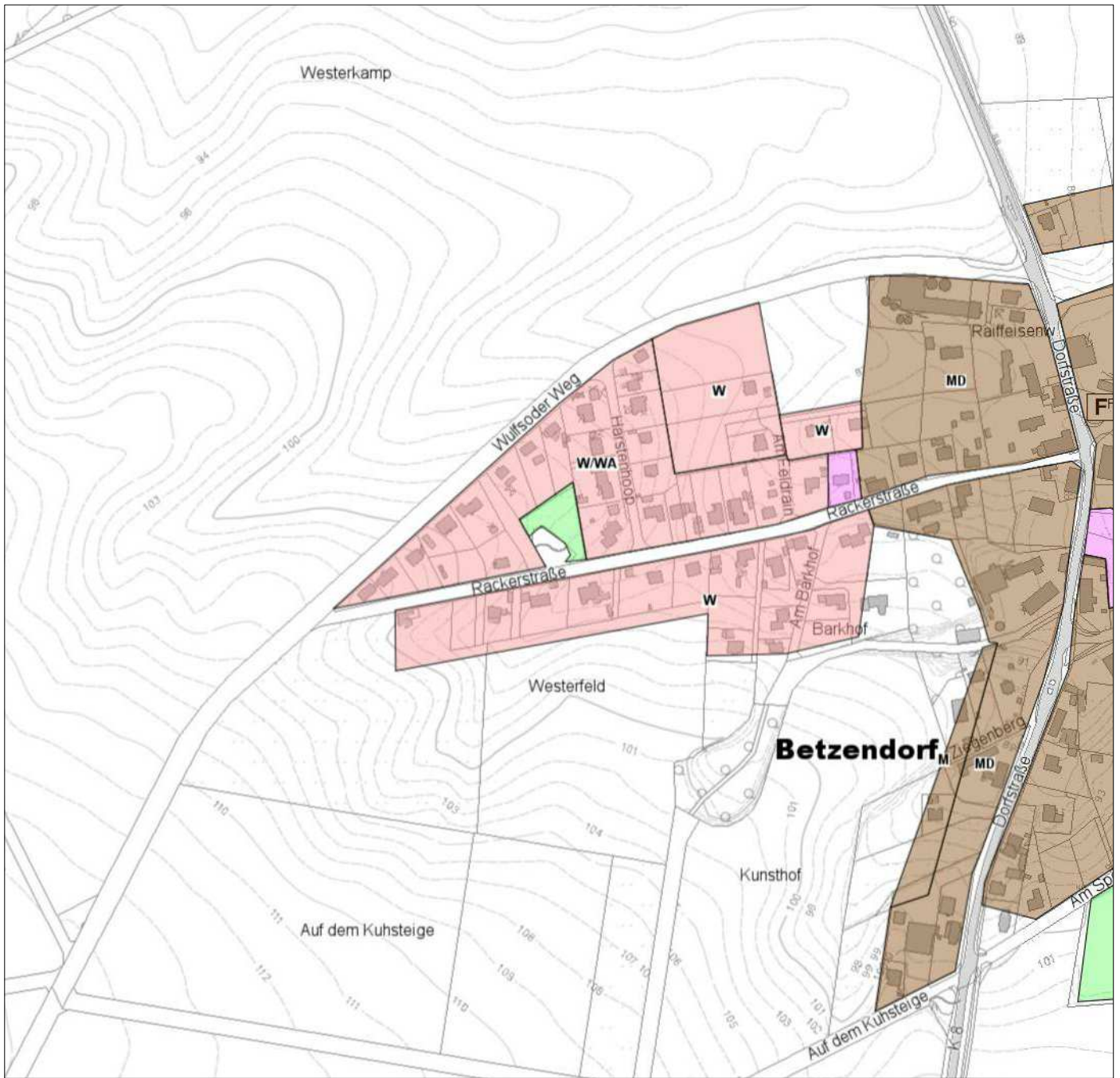
### Anlage 1: Lageplan Entwässerungskonzept (Ing.-Büro IWU)



**Anlage 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der  
Samtgemeinde Amelinghausen**



# Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

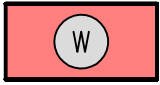




# Bauleitplanung der Samtgemeinde Amelinghausen

## Berichtigung des Flächennutzungsplanes

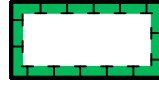
### Planzeichenerklärung



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



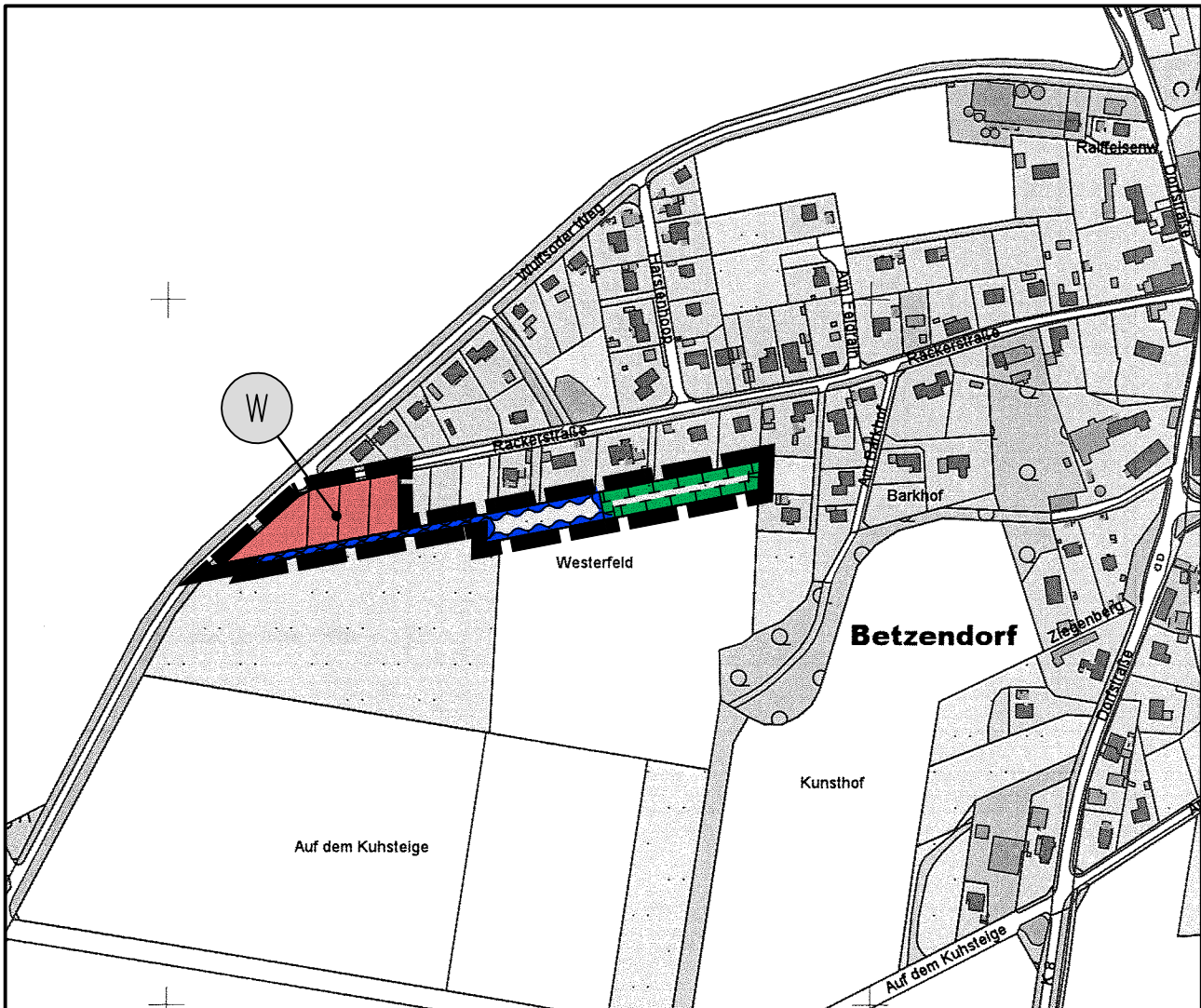
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken/Sickerbecken und Entwässerungsgraben  
(§ 5 (2) Nr. 7 BauGB)



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




Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung



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



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2021  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.

