

**Gemeinde Vögelsen**  
Landkreis Lüneburg



**Bebauungsplan Nr. 19**  
**„Süderfeld III“, mit örtl. Bauvorschrift**

**Inhalt**

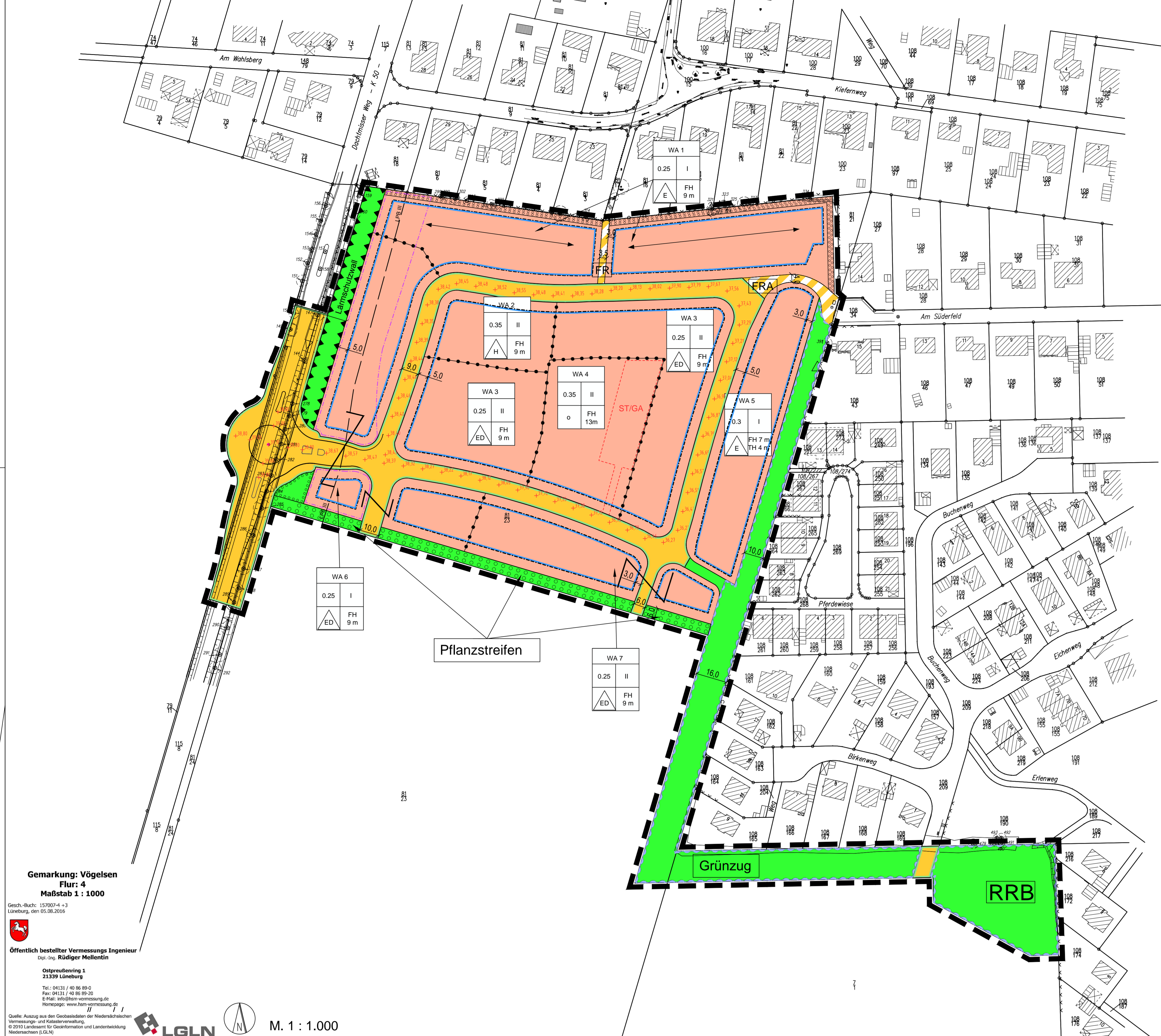
**Planzeichnung mit textliche Festsetzungen**  
**Begründung mit Umweltbericht**

Stand: Entwurf, September 2016  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:



Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)



**Gemarkung: Vögelsen**  
**Flur: 4**  
**Maßstab 1:1000**

Genh.-Nacht: 13/09/14  
 Lüneburg, den 05.08.2014

**Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur**  
 Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

Opfermühlweg 1  
 21339 Lüneburg  
 Tel.: 04131 / 40 86 89-0  
 Fax: 04131 / 40 86 89-1  
 E-Mail: info@bmv-voegelsen.de  
 Homepage: www.bmv-voegelsen.de

Quelle: Auszug aus den Ortsplänen für Nordost-Lüneburg  
 Vermessungs- und Katasteramt  
 © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung  
 Niedersachsen (LGLN)

**M. 1 : 1.000**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt für Einzelhäuser eine Mindestgrundstückgröße von 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushalten von 350 m<sup>2</sup>, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

1.3 In den Wohngebieten mit festgesetzter Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung sind für Doppelhaushalten maximal 2 Wohneinheiten, für Doppelhaushalten maximal 1 Wohneinheit zulässig in dem Wohngebiet mit festgesetzter Bauweise als Hausgruppe ist pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,35 für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 10,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.5 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante der Mittelachse der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

**2 Zufahren / Garagen / Nebenanlagen**

2.1 Pro Grundstück sind nur zwei Zu- / Ausfahrten in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmen können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushalten“) entspricht. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken und bei Zufahrten auf Stellplätze dürfen die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,0 m betragen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB).

2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstücksanfrierflächen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

2.3 Innerhalb des WA 4 Gebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Garagen und Carports dürfen im Osten und Norden dieser Fläche abweichend von der NBaU ohne Längerbegrenzung bis zu einer maximalen Höhe von 3 m ohne, oder mit einem bis auf 1 m verringerten Grenzabstand zulässig werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und 4 BauGB).

**3 Oberflächenerosion / Immissionsschutz**

3.1 Unberastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu

verdrängen und zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wasser in die gemeindliche Regenwasserkanalisation zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3.2 Die Einleitung der überschüssigen Wasser innerhalb des WA4-Gebietes darf maximal 20 l/s betragen. Bei gedrosselter Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist ein Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von den abflusswirksamen Flächen auf den Grundstücken vorzuzulassen. Eine Brauchwasserentzug der Dachflächenwasser ist zulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB).

3.3 Für alle Außenhaltungen muss ein ausreichender Lärmenschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche sind zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

3.4 Im straßenannem Bereich, ab einem Beunruhigungspegel von 45 dB(A) im Nachtschlafraum (siehe entsprechendes Planzeichen), sind die Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sollten nicht alle Schlaf- und Kinderzimmer der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden können, sind für Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite (Richtung Westen) Lüftungseinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist so zu wählen, dass das angegebene resultierende Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des bebauten Raumes nicht unterschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

**4 Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen**

4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2, 4.6 aufgeführten Planmaßnahmen sind nur standortheimische Laubbäume (autochthone Pflanzgut) gemäß Pflanzliste zu verwenden. Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

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

wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist zulässig. Wege, die auch von Feuerwehrfahrzeugen oder Fahrzeugen zur Grünpflege befahren werden sollen, müssen mit einem entsprechenden Unterbau ausgestattet sein. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 16, und 25 BauGB)

**Ortliche Bauvorschriften**

**1. Notwendige Stellplätze**

Für jede Wohnbarkeit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

**2. Fassaden**

(1) Für Hauptgebäude sind als Material für die Ansichtsfächen der Außenwände nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendenmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder den vorgeordneten RAL-Farbtönen ähnlich).
- sichtbares Holzfachwerk mit Aufschattung als Sichtmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun (Farbempfehlung siehe oben).

(2) Holz und andere Materialien sind als Gestaltungs- und Strukturierungselemente max. auf 20% jeder Gebäudeseite in weiß oder gedeckten Farbtonen in Verbindung mit rot- bis rotbraunem Sicht- oder Verblendenmauerwerk zulässig.

• Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

(3) Innerhalb der festgesetzten Fläche Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (WA 4) sind Garagen nur als Sicht- oder Verblendenmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun zulässig. Halboffene Garagen (Carports), die in diesem Bereich an die Grundstücksgrenze gebaut werden sollen, sind zur Grundstücksgrenze ebenfalls mit einer Wand aus Sicht- oder Verblendenmauerwerk in den Farbtonen rot bis rotbraun herzustellen.

**3. Dächer**

(1) Es sind nur Gebäude mit gleichgerichteten Satteldach, Warm- oder Krüppelwalmdächer sowie gegenständig versetzte Pultdächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 7 ist zudem ausnahmsweise auch Zeltdächer zugelassen werden.

(2) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad, bei Krüppelwalmdächern bis 60 Grad zulässig. Bei begrüntem Dach ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind nur Wohngebäude mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.

**4.2** Innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke anzulegen zu pflegen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regalabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m untereinander standortheimische Laubbäume (kleinmaßstäbliche Bäume, bis zu 15m) zu pflanzen und artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

**4.3** Entlang der K 50 ist zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrsmissionen ein mindestens 2 m hoher Wall auszubilden, der entsprechend des o.g. Pflanzschemas 4-5 reich mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen ist. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

**4.4** In den Seitenräumen der Straßen sind mindestens einseitig mittelgroße Laubbäume (s. Pflanzliste) in einem Regalabstand von maximal 15 m bis 20 m zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

**4.5** Innerhalb der in der WA-1-Fläche befindlichen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzarten ist eine einseitige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung Nr. 4.1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

**4.6** Die überagend als Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung festgesetzte öffentliche Grünfläche „Grünzug“ dient der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie als innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung. Die für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendigen Gräben und Regenrückhaltebecken sind naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsbereitungen mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Anlage von bis zu 1 m hohen und vollständig zu bepflanzen Wällen zu den östlich und nördlich angrenzenden Baugrundstücken ist zulässig. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgerechten Grasmischung für wechsellastige Standorte vorzunehmen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig. Die Errichtung von einzelnen

**Pflanzlisten**

**Pflanzliste 1: Laubbäume**

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Silber-Eiche	(Quercus robur)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Flatterulme	(Ulmus laevis)

**Pflanzliste 2: Sträucher**

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingeflegel Weißdorn	(Crataegus)
Gemeines Pfaffenblüthen europaeus)	(Eucyamus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildpflaume	(Malus sylvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildrose	(Rosa canina)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Himmlisrosen	(Rosa carolina)
Grau-Weide	(Salix cinerea)
Ohr-Weide	(Salix aurita)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

**Pflanzliste 3: Obstbäume**

Apfel:	Altäcker Plankuchenapfel / Fränkischer / Herbolzener / Grauwiesener / Holsteiner / Jacob / Ingst Marie / Marzi / Ruhr von Kirchwerder / Uelzener Calvine / Celler Däcker / Besterfelder Renane / Seestmüher / Zironenapfel / Wolkschmecker aus Verland / Weißer Kappel / Staats Winterprinz
--------	---

**Birnen:** Bunte Jubiläe / Gute Graue / Clapps Liebling / Kostliche von Chameu / Williams Crisp

**Zwetschen:** Hauszwetsche / Gebe Eierplume

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Unterteilung WA1 - WA 7)

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

z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)  
 z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 max. Firsthöhe in m  
 Untere Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden (OK FF)  
 Oberer Bezugspunkt: Waagerechte obere Kante des geneigten Dachs  
 TH 4,0m max. Traufhöhe in m  
 Untere Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden (OK FF)  
 Oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachstuhl im Schnittprofil mit der senkrechten Außenfassade

**3. Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o offene Bauweise  
 ED es gilt die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 es gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 es gilt die offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig  
 Stellung der Gebäude, hier: Hauptfächrichtung

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 FRA Fuß-, Rad- und Anliegerweg  
 FR Fuß- und Radweg

**6. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
 Zweckbestimmung siehe Planarschrieb (Siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1-4.7)

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB Flächen für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung

**8. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**8. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplatzanlage, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB; siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3)  
 Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzeinrichtung Wall (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)  
 Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 LP III: <=65 dB(A) (s. textliche Festsetzung Nr. 3.2)  
 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz vor Lärmmissionen hier: Bereich mit vorgeschriebener Grundissausrichtung (Nächtlicher Beurteilungspegel >45 dB(A), siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)  
 „Kammer“ zwischen zwei Baugebieten mit identischen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung  
 Maßgebliche Deckenhöhe Fahrbahn Oberkante gemäß textlicher Festsetzung

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBaO) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Vögelsen den Bebauungsplan Nr. 19 „Süderfeld III“, mit örtlicher Bauvorschrift bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vögelsen, den .....

..... Gemeinde  
 (Silke Rogge)  
 - Bürgermeisterin -

**Verfahrensvermerk**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vögelsen hat in seiner Sitzung am ... .. die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Süderfeld III“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Vögelsen, Flur 4  
 Maßstab: 1 : 1.000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ... ..). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den .....

..... Öffentlich bestellter Vermessungs Ingenieur  
 Dipl.-Ing. Rüdiger Mellentin

..... Mellentin -  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

**Planungsbüro** PATZ  
 Osterer Straße 22  
 21335 Lüneburg  
 Tel. 04131 10 80 80-0  
 Fax 04131 10 80 80-1  
 E-Mail: info@bmv-voegelsen.de  
 Homepage: www.bmv-voegelsen.de

Lüneburg, den .....

..... Planverfasser -

**Öffentliche Auslegung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vögelsen hat in seiner Sitzung am ... .. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ... .. ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... .. bis ... .. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Vögelsen hat den Bebauungsplan Nr. 19 „Süderfeld III“, mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... .. als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -

**Ausfertigung**

Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 19 „Süderfeld III“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausfertigt.

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -

**Inkrafttreten**

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

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

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

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -

**Mängel der Abwägung**

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

Vögelsen, den .....

..... Bürgermeisterin -



Gemeinde Vögelsen  
 Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 19  
 "Süderfeld III"  
 mit örtlicher Bauvorschrift

Planungsbüro PATZ  
 Osterer Straße 22  
 21335 Lüneburg  
 Tel. 04131 10 80 80-0  
 www.patz-plan.de

Entwurf, September 2016

**Gemeinde Vögelsen**  
Landkreis Lüneburg



**Bebauungsplan Nr. 19**  
„Süderfeld III“, mit örtl. Bauvorschrift

**Begründung mit Umweltbericht**

Stand: Entwurf, September 2016  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:

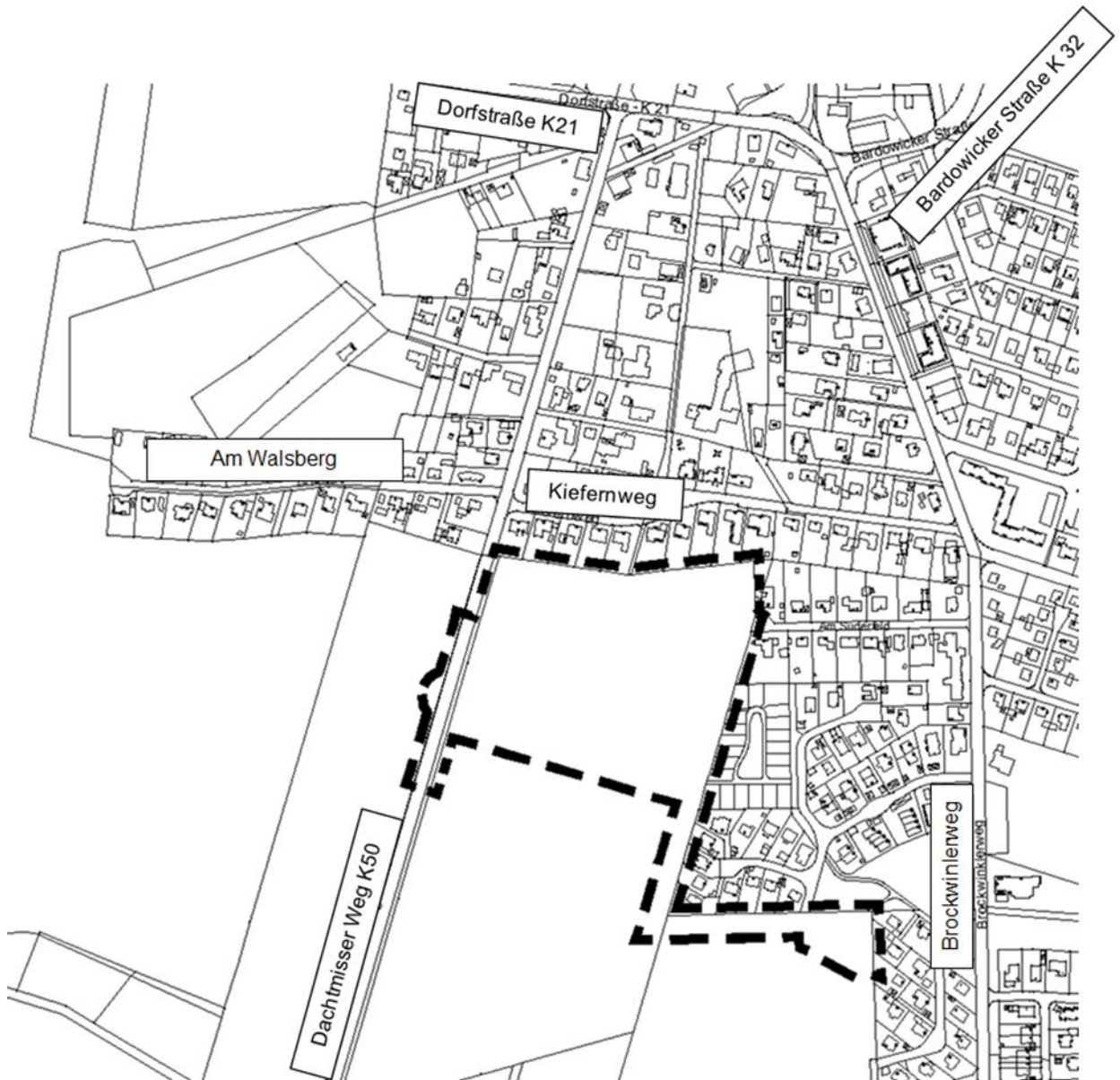


Uelzener Straße 32  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Inhalt

Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab) .....	3
Teil I: Allgemeine Begründung .....	4
1 Anlass und Ziel der Planung .....	4
2 Lage und Begrenzung des Plangebietes „Süderfeld III“ .....	4
3 Einbindung in das Entwicklungskonzept „Süderfeld“ .....	6
4 Rahmenbedingungen und Kommunale Bauleitplanung .....	7
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) .....	7
4.2 Flächennutzungsplan / angrenzende Bebauungspläne .....	8
4.3 Wohnraumbedarf / Leerstand / Innenentwicklung .....	8
5 Städtebauliches Konzept .....	9
6 Inhalte des Bebauungsplanes .....	11
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	11
6.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	17
6.3 Grünordnung .....	17
6.4 Verkehrsflächen .....	19
6.5 Örtliche Bauvorschrift .....	19
6.6 Ver- und Entsorgung .....	21
7 Städtebauliche Werte .....	22
8 Kompensation gemäß Eingriffsregelung .....	23
9 Bauleitplanerisches Verfahren .....	24
Teil II: Umweltbericht .....	25
1 Einleitung .....	25
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	25
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	26
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	26
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose .....	27
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	36
3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen .....	36
3.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	37
3.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	39
4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung .....	40
4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	42
5 Zusätzliche Angaben .....	43
5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	43
5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen .....	43
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	44
Anlage (Kreisverkehrsplatz) .....	45

## Übersichtsplan (genordet, ohne Maßstab)



## Teil I: Allgemeine Begründung

### 1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des vorhandenen Bedarfes an Wohnraum und zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur plant die Gemeinde Vögelsen die Ausweisung von Bauland im Bereich Süderfeld auf Siedlungserweiterungsflächen des gültigen Flächennutzungsplanes.

Der Bereich Süderfeld zwischen der Kreisstraße 50 (Dachtmisser Straße) und vorhandenem Ortsrand bietet sich für eine Siedlungsentwicklung an, weshalb die Gemeinde zunächst ein Entwicklungskonzept, bzw. Rahmenplan erarbeitet hat, dass eine sukzessive Entwicklung dieses Bereiches unter Beachtung weiterer äußerer Rahmenbedingungen wie einer geordneten Oberflächenentwässerung, Verkehrsanbindung etc. vorsieht.

Mit dem Bebauungsplan „Süderfeld III“ soll zunächst der erste Abschnitt dieses Rahmenplanes umgesetzt werden.

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

Vögelsen als Wohnstandort ist u.a. aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an das Oberzentrum Lüneburg sowie wegen kurzer Wege zur Bahnstrecke Lüneburg-Hamburg (Haltepunkt Bardowick) und somit einer guten Einbindung in die Metropolregion Hamburg attraktiv. Durch die räumliche Nähe zur Grundschule, zum Kindergarten und Krippe sowie zum Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Arzt etc. zeichnet sich das Plangebiet durch eine besondere Lagegunst aus.

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch das Planungsbüro Patt, Lüneburg.

### 2 Lage und Begrenzung des Plangebietes „Süderfeld III“

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.9 ha. Es befindet sich im Südwesten der Ortslage von Vögelsen und wird im Westen durch die Kreisstraße 50 (Dachtmisser Weg) begrenzt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließt das Plangebiet an die vorhandenen Ortslage Vögelsen an. Im Süden wird das Plangebiet bislang durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die topographische Ausrichtung der Gesamtfläche Süderfeld bildet eine leichte Senke in Richtung des östlichen und südlichen Ortsrandes der Ortschaft Vögelsen.

Das Geländegefälle aus westlicher und nördlicher Richtung entwickelt sich mit 1% bis 4% Neigung. Dieser Geländeverlauf führt zu einer problematischen Oberflächenentwässerungssituation, da bei Starkregenereignissen ein Niederschlagsabfluss über die Ackerflächen hin zu den südöstlichen Teilen der Ortschaft entsteht. Um die resultierende Überflutungsgefährdung zu lösen soll das abfließende Niederschlagswasser von Gräben aufgenommen, abgeleitet und in Sandfangbereichen zur Ablagerung des mitgeführten Ackerbodens abflusssdynamisch beruhigt werden. Anschließend wird das Niederschlagswasser in ein Versickerungsbecken abgeleitet.

Aufgrund dieser Besonderheit wurde im Zuge des 1. Bauabschnittes (Süderfeld III) bereits ein tragfähiges Konzept zur Oberflächenentwässerung entwickelt. Damit das vorgesehene Oberflächenentwässerungskonzept bereits mit dem ersten Bauabschnitt umgesetzt werden kann, umfasst der Geltungsbereich die dafür notwendigen Flächen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird in Kapitel 6 beschrieben.

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt durch einen Kreisverkehrsplatz (KVP) an die K 50. Hier liegt bereits eine detaillierte Planung vor. Die für den Bau dieses KVP benötigten Flächen werden ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Der B-Plan ersetzt in diesem Fall das ansonsten notwendige Planfeststellungsverfahren.

### Bisherige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Erschließungsstruktur des Bebauungsplanes im Südosten (B-Plan Nr. 12 „Süderfeld“) sieht bereits eine Weiterentwicklung in Richtung Süden bzw. Westen vor (siehe Abbildung 2).



*Abbildung 1: Blick in das Plangebiet auf die landwirtschaftlichen Flächen vom Baugebiet Pferdewiese aus. Im Hintergrund die Bebauung entlang des Kiefernweges.*

*Zu erkennen ist die besondere topographische Situation mit der Längsneigung Richtung vorhandenem südöstlichen Siedlungsrand sowie den provisorischen „Schutzwällen“ der Anwohner vor dem Oberflächenwasser der Ackerflächen.*



*Abbildung 2: Eichenweg und Spielplatz, links*

*Der geplante Grünzug entlang des vorhandenen Siedlungsrandes knüpft an den hier vorhandenen Spielplatz an, so dass ein durchgehender Grünzug zwischen Kindergarten und Plangebiet entsteht.*

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum kommunalen Kindergarten, zur Grundschule, dem Ortszentrum mit der Krippeneinrichtung, Einkaufsmöglichkeiten und sonstigen Dienstleistern (Apotheke, Arzt) sowie dem Vereinsgelände des TSV Mechtersen/Vögelsen. Ebenfalls zeichnet sich das Plangebiet dadurch aus, dass über den Grünzug östlich des Brockwinkler Weges (unterhalb des Vereinsheims) ein direkter Zugang zur Landwehr gegeben ist.

### Erschließungssituation

Die mit einer Birkenreihe bestandene Kreisstraße 50 (Dachtmisser Weg) liegt westlich des Plangebiets. Entlang der K50 verläuft parallel ein Radweg.

Die im Bebauungsplangebiet „Süderfeld I“ liegenden Straßen „Ahornweg“ und „Eichenweg“ sind so konzipiert, dass sie bei Bedarf weiter geführt werden können. Die im Bebauungsplangebiet „Schule“ befindliche Straße „Am Süderfeld“ endet an der Plangebietsgrenze in einem Wendplatz.



Abbildung 3:  
Dachtmisser Straße (Kreisstraße 50), rechts im Hintergrund das Plangebiet

Weiterhin grenzen verschiedene Fußwege an das Plangebiet an: Im Norden eine Wegeparzelle mit Anbindung an den Kiefernweg bzw. Schulstraße, im Osten eine Fußweganbindung über das Wohngebiet Pferdewiese an den Buchenweg und im Südosten der Erlenweg, der über den Ahornweg wiederum mit dem zentralen Fuß- und Radweg Richtung Landwehr und damit Richtung Bardowick und Lüneburg / Reppenstedt angebunden ist.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Haltestellen befinden sich in ca. 500m Entfernung und werden tagsüber im 30- bzw. 60 Minuten Rhythmus angefahren.

### 3 Einbindung in das Entwicklungskonzept „Süderfeld“

Die Entwicklungsfläche „Süderfeld“ soll in unterschiedlichen Bauabschnitten einer Bebauung zugeführt werden. Das Entwicklungskonzept ist so konzipiert, dass die einzelnen Bauabschnitte nicht als „halbfertig“ wahrgenommen werden, sondern bereits in den einzelnen Bauphasen sich harmonisch in das Siedlungsgefüge eingliedern.

Mit der vorliegenden Planung werden bereits folgende Hauptbestandteile des Rahmenplanes verbindlich geregelt:

- Anbindung des Wohngebietes durch einen KVP an den Dachtmisser Weg
- Herstellen des Oberflächenentwässerungskonzepts durch die Anlage von Gräben und Retentionsflächen
- Verlängerung des schon vorhandenen Grünzuges vom Eichenweg / Erlenweg bis zur Straße Am Süderfeld. Dadurch entsteht ein durchgängiger Grünzug mit Fuß- und Radwegen von der Straße Am Süderfeld bis zur Landwehr. Über diesen Grünzug sind der Kindergarten und der Sportplatz südöstlich des Plangebietes zu erreichen, außerdem entsteht somit eine direkte radverkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Landwehr und damit an das Grundzentrum Bardowick bzw. das Oberzentrum Lüneburg.

Um die Auswirkungen des Kfz-Verkehres auf die angrenzenden Straßen beurteilen zu können, wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung die verkehrlichen Auswirkungen sowohl der Teilbebauung als auch des Gesamtgebiet untersucht (Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet Süderfeld III von Zacharias Verkehrsplanungen, März 2016).



Abbildung 4: Luftbild

Entwicklungsgebiet (rot) Plangebiet (schwarz)  
 Quelle: Google earth maps (abgerufen am 24.8.2015)

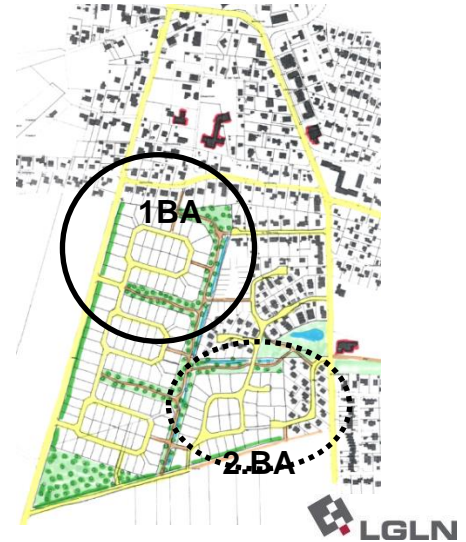


Abbildung 5:

Entwicklungskonzept (Stand: Juli 2014)  
 mit Kennzeichnung des Plangebietes.

So soll zum Beispiel nur ein geringer Teil des später geplanten Bebauungsplanes Süderfeld IV (2. Bauabschnitt) über den Ahornweg und Eichenweg angebunden werden, um eine zusätzliche Belastung des Brockwinkler Weges im Bereich des Kindergartens zu minimieren. Die Haupteinschließung für die gesamte Entwicklungsfläche soll über einen Kreisverkehrsplatz an die K50 erfolgen.

## 4 Rahmenbedingungen und Kommunale Bauleitplanung

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Die Gemeinde Vögelsen ist gemäß der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2003 ohne zentralörtliche Ausweisung und auch nicht mit ergänzenden (grundzentralen) Funktionen belegt. Die noch im RROP 2003 festgelegte Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ wurde in der 1. Änderung zurück genommen. Jedoch gilt, dass auch ein Ort der nicht als solcher mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ festgelegt ist Einrichtungen der Infrastruktur (insbesondere öffentlicher) aufrechterhalten sollte. Auch bleiben die Baulandausweisungen in den kommunalen Flächennutzungsplänen unberührt, und zwar auch dann, wenn diese noch nicht rechtswirksam, jedoch bereits raumordnerisch abgestimmt sind.

Die Gemeinde Vögelsen plant die zukünftige Siedlungsentwicklung abschnittsweise zu entwickeln. Dadurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Infrastrukturauslastung zu steuern und ungewollte Überlastungen zu vermeiden.

Die durch den B-Plan „Süderfeld III“ überplante Fläche deckt sich mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes und wurde somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung raumordnerisch abgestimmt.

## 4.2 Flächennutzungsplan / angrenzende Bebauungspläne

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer südlichen Eingrünung dargestellt.

Die in der Nähe befindliche Grundschule, Gemeindezentrum und Kindergarten werden als Flächen für Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt, der von Osten kommende Grünzug und der im Osten befindliche Sportplatz werden als Grünfläche dargestellt.

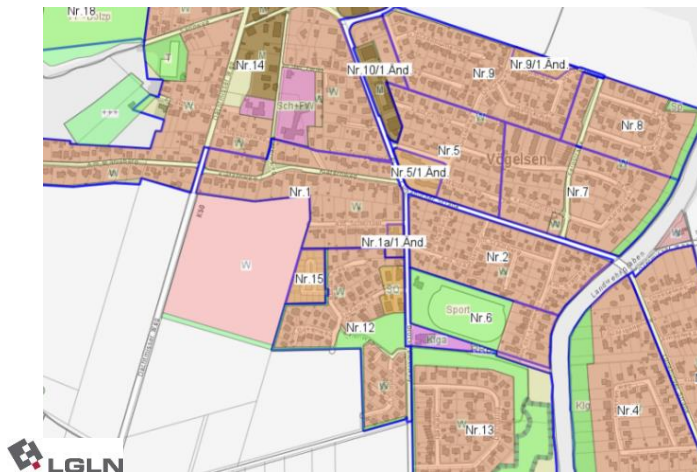


Abbildung 6: gültiger Flächennutzungsplan (36. Änderung) Samtgemeinde Bardowick sowie gültige Bebauungspläne

Die Kernfläche des Bebauungsplanes „Süderfeld III“ liegt somit im Bereich einer ausgewiesenen Siedlungserweiterungsfläche. Der Bebauungsplan „Süderfeld III“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, nimmt aber zunächst nur etwa ca. 50-60% der dargestellten Flächen in Anspruch. Um mit diesem ersten Bauabschnitt bereits zeitgleich die Oberflächenentwässerungssituation für den gesamten Ortsrand in diesem Bereich zu verbessern, ist eine Inanspruchnahme weiterer, angrenzender Flächen notwendig. Diese Flächen sind bislang noch nicht in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt, werden jedoch ausschließlich als Grünstrukturen überplant und sind somit auch aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

Zurzeit wird ein Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick erarbeitet, um die Fortschreibung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Innerhalb dieser Fortschreibung des Entwicklungskonzepts wird dieser Bebauungsplan bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die Bebauungsplangebiete (B-Plan) Nr. 1 „Schule“ aus dem Jahre 1964, B-Plan Nr. 12 „Süderfeld“ aus dem Jahre 1996 und dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 15a „Wohngebiet Pferdewiese“ aus dem Jahre 2009 an.

## 4.3 Wohnraumbedarf / Leerstand / Innenentwicklung

### Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick

Derzeit wird von Seiten der Samtgemeinde Bardowick ein neues Entwicklungskonzept erstellt, da das bisherige aus dem Jahr 2006 veraltet ist und nicht mehr den heutigen Anforderungen genügt. Das neue Konzept bereitet die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde vor.

Im Rahmen der Erhebungen werden die Potenziale der Nachverdichtung und Innenentwicklung thematisiert und differenziert abgearbeitet. Das Baugebiet Süderfeld III wird innerhalb des Konzeptes berücksichtigt.

Festzuhalten ist, dass Vögelsen die Einwohnerzielzahlen des Entwicklungskonzepts 2006 bisher nicht erreicht hat.

#### Wohnraumbedarf:

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass aufgrund der Nähe zu Lüneburg und Hamburg, welche derzeit einen hohen Wohnraumbedarf aufweisen, struktureller Leerstand auch in der Gemeinde Vögelsen nicht vorkommt.

Zudem bedingt auch die Flüchtlingssituation in nahezu allen Gemeinden des Landkreises- so auch in Vögelsen- die Nachfrage an festen Unterbringungsmöglichkeiten. Laut einer aktuellen Studie (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg; GEWOS 2016) wird Wohnraum im gesamten Landkreis für unterschiedliche Zielgruppen dringend benötigt.

Um dem Bedarf verschiedener Wohnformen gerecht zu werden plant die Gemeinde, neben der klassischen Einzel- und Doppelhausbebauung, in dem Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser zu entwickeln. Insbesondere soll auch Wohnraum geschaffen werden, der für Singles und Altenwohnungen geeignet ist, um z.B. älteren Bürgern aus Vögelsen die Möglichkeit zu geben sich von ihren großen Grundstücken mit entsprechendem Pflegeaufwand zu trennen, und in eine kleinere Wohnung umziehen zu können ohne aber das gewohnte Umfeld mit den sozialen Beziehungen in Vögelsen zu verlassen.

Es ist festzustellen dass in Vögelsen keine signifikante Anzahl an Baulücken vorhanden ist, die Möglichkeiten der Innenentwicklung im Gemeindegebiet sind somit bei weitem nicht ausreichend gegeben um der vorhandenen Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

Möglicherweise wird es zu Umzügen innerhalb von Vögelsen kommen, indem z.B. Senioren in altengerechte Wohnungen im Plangebiet umziehen und der freiwerdende Wohnraum im Bestand von den Kindern genutzt werden kann. Dies ist auch gewünscht und führt zu einer guten Altersdurchmischung der Siedlungsbereiche.

## **5 Städtebauliches Konzept**

Grundlage des Bebauungsplanes bildet ein städtebaulicher Entwurf, welcher die grundsätzliche Zielsetzung der Planung verdeutlicht.

Das Plangebiet wird über einen Kreisverkehrsplatz an die K 50, und damit direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes wird der Verkehr über eine leicht geschwungene Ringstraße geführt, welche alle Grundstücke im Plangebiet erschließt.

Im Nordosten erfolgt eine fußläufige Anbindung an die Straße „Am Süderfeld“, im Norden eine fußläufige Anbindung an den Kiefernweg. Über den Grünzug ist das Plangebiet über Bestandsstraßen fuß- und radläufig an das Wegenetz bis zur historischen Landwehr angebunden und trägt so zur Sicherung und Stärkung der Naherholungsfunktion bei.



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf



Das entstehende Wegenetz knüpft wie erwähnt im Norden an den Kieferweg und damit mittelbar an die Grundschule und das Gemeindezentrum und im Südosten an den Kindergarten und die Sportanlagen an, so dass zukünftig fast jeder Bauplatz abseits von PKW-Verkehr über Fuß- und Radwege an diese zentralen Einrichtungen angebunden ist.

Im Plangebiet sollen Möglichkeiten für verschiedene Wohnformen etabliert werden. So sind neben der baugebietstypischen Einzel-, Doppel und Reihenhausbauung auch Apartment-Wohnungen, um den Anforderungen von älteren Menschen und Singles entgegenzukommen. Es soll somit angemessener Wohnraum für vielfältige Anforderungen entstehen.

Es sollen etwa 65-70 Wohneinheiten im Plangebiet realisiert werden. Davon werden etwa 16 Wohneinheiten für Singles und Senioren in Form von Appartements sowie 7 Grundstücke für Bungalows vorgesehen. Für Paare und junge Familien werden Einzel, Doppel- und Reihenhäuser vorgesehen.

Im Übergang zur vorhandenen Bebauungsstruktur im Norden und Osten ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Aufgrund des Anspruchs nachhaltig mit der Ressource Boden umzugehen, wird im Plangebiet auch eine Zweigeschossigkeit bei Einzel- und Doppelhausbebauung sowie vornehmlich im inneren Ring eine behutsame dichtere Bauweise zugelassen. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhäuser 600 qm und für Doppelhaushälften 350 qm.

Ein harmonisches Siedlungsbild wird über die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude (Firsthöhen) und Regelungen zur Gestaltung der Gebäude gesichert.

Das Grünkonzept sieht eine Eingrünung des Plangebietes im Süden vor. Dieses dient der Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in die Landschaft. Eine öffentliche Grünfläche entlang der Kreisstraße soll als Lärmschutzwall ausgebildet werden. Der großzügig dimensionierte Grünzug im Osten des Plangebietes dient neben der Oberflächenentwässerung vornehmlich auch der Naherholung. Denkbar ist ebenfalls, dass einzelne Mehrgenerationsfitness und – spielgeräte in den Grünzug integriert werden.

## **6 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

#### Art der Nutzung

Die geplante Siedlungserweiterung soll sich als Wohngebiet hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise harmonisch in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Vögelsen einfügen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll zur Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes beitragen. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – für Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil der Festsetzung und sind daher unzulässig. Der Flächenbedarf und die zu erwartenden Verkehre dieser Einrichtungen entsprechend nicht den Zielvorstellungen für dieses Wohngebiet.

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

In den Wohngebieten mit festgesetzter Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung sind für Einzelhäuser maximal 2 Wohneinheiten zulässig, für Doppelhaushälften und Reihenhaushaltungen sind maximal 1 Wohneinheit zulässig. Im Zusammenhang mit der ebenfalls festgelegten offenen Bauweise ohne Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung soll somit der angestrebte Charakter des Wohngebietes, welches sich durch eine Vielzahl verschiedener Wohnformen an bestimmten Orten auszeichnet bauleitplanerisch sichergestellt werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Plangebiet für Einzelhäuser 600 qm und für Doppelhaushälften 350 qm.

Auf Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzepts gliedert sich das Plangebiet in Bezug auf die Regelungen der Bebauung in verschiedenen Teilbereiche.

Entsprechend dem Planungsziel wird im äußeren Bereich des Plangebietes eine lockere 1-geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer GRZ von i.d.R. 0,25 festgesetzt. Lediglich im süd- östlichen Bereich wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Angrenzend zur Bebauung Kiefernweg sind nur Einzelhäuser mit vorgegebener Firstausrichtung zugelassen, um hier einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung zu gewährleisten. Die Gebäudehöhe wird über die maximale Firsthöhe definiert.

Die östlich bestehende Bungalowbauweise im Bereich Pferdewiese soll im angrenzenden Plangebiet aufgenommen werden. Da Bungalows aufgrund der Ebenerdigkeit eine höhere Grundflächenzahl benötigen, wird die GRZ in diesem Bereich auf 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus werden in diesem Bereich neben der Firsthöhe (maximal 7m) auch eine Traufhöhe (maximal 4m) sowie eine zulässige Dachneigung von 20-30° festgesetzt.

Im inneren Bereich wird eine maßvoll verdichtete Bebauungsstruktur angestrebt. Hier sind neben Einzel- und Doppelhäuser auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie eine zweigeschossige Bauweise zugelassen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird eine offene Bauweise und im Bereich der Reihenhäuser werden Hausgruppen festgesetzt. In diesen Bereichen wird gegenüber den Festsetzungen für Einzel- und Doppelhäuser eine leicht erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser wird eine Gebäudehöhe mit einer Firsthöhe von maximal 13 m eingeräumt. Die Traufhöhen ergeben sich durch die festgesetzte Minstdachneigung. Mit einer höheren Bebauungsdichte im Bereich der Mehrfamilienhäuser geht im Regelfall auch ein höherer Bedarf an Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. einher. Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen darf die festgesetzte GRZ hier bis zu einer GRZ von 0,8 durch solche Anlagen überschritten werden.

Höhenvorgaben für die Oberkante Erdgeschossfußboden und den First der Gebäude tragen dazu bei, das Gesamterscheinungsbild der Bebauung zu harmonisieren. Mit der Höhenvorgabe von maximal 0,5 m für den Erdgeschossfußboden über der maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte soll vermieden werden, dass Kellergeschosse unverhältnismäßig hoch aus den Gärten herausragen und somit auf das Ortsbild verunstaltend wirken.

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

### Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert und ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Sie sichern einen ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen sowie zu bestehenden Gehölzpflanzungen und ermögli-

chen eine individuelle Bebauung, die auch eine Nutzung der Solarenergie im Grundsatz ermöglicht.

Die Baugrenzen sind parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie angrenzend zu den öffentlichen Grünflächen umlaufend in einem Regelabstand von 5 m festgesetzt. Zur Gehölzpflanzung am Ostrand sowie zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

#### Immissionsschutz

Im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung sind auch potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Im Plangebiet sind dieses vornehmlich die Belange der durch Verkehr hervorgerufenen Lärmimmissionen.

#### Verkehr

Für die Planung des neuen Wohngebietes wurde zunächst eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Verkehrsdaten durchgeführt (Zacharias Verkehrsplanung, März 2016). Diese Untersuchung diente zur Prognose des zukünftigen Verkehrsaufkommens. Hierbei ist zu beachten, dass nicht nur die Verkehrsmengen aufgrund des ersten Bauabschnittes prognostiziert wurden, sondern alle Bauabschnitte (sogenanntes Endausbaustadium) betrachtet wurden und somit 200 statt der derzeit geplanten 65-70 Wohneinheiten den Berechnungen zugrunde liegen. Somit ist bei der Realisierung des ersten Bauabschnitts Süderfeld III nur mit einem geringeren Zuwachs zu rechnen.

Die bisherige Belastung des Dachtmisser Weges (K50) beträgt für den Abschnitt der K50 südlich der Kiefernwegeinmündung 4.250 KFZ/Tag. Der Kiefernweg ist bislang mit knapp 600 KFZ/Tag zwar relativ gering belastet, allerdings beträgt der Schwerverkehrsanteil (Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von > 3.5t) trotz eines Durchfahrtsverbotes 8,6%.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Gutachten zur Verkehrsuntersuchung

Grundlage der Prognose: 200 neue WE – bei Erschließung des Gesamtbereiches.

Im ersten Bauabschnitt werden lediglich ca. 65-70 Wohneinheiten möglich.

Die Prognose stellt mit dem Endausbaustadium somit ein „Worst-Case-Szenario“ dar.

(Zacharias Verkehrsplanung; Stand März 2016)

Durch die angenommenen 200 neuen Wohneinheiten werden zu den in Abbildung 8 dargestellten zusätzlichen Verkehrsmengen im Kiefernweg zusätzliche 600 Kfz/Tag und auf der Kreisstraße zusätzliche 735 Kfz/Tag durch das Baugebiet im Endausbau erwartet. Die Anbindung an die Kreisstraße soll durch die Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes erfolgen. Dieser gewährleistet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und hat zusätzlich einen abbremsenden Effekt auf nach Vögelsen einfahrende Fahrzeuge. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass:

*„die Anbindung des Wohngebietes Süderfeld III ist also in allen Anbindungsvarianten mit minimalem Ausbaustadium möglich. Die Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz sind gering und die Verkehre verträglich abzuwickeln.“*

Dieser Einschätzung liegt zugrunde, dass gemäß Vorschriften (RASt 06) Verkehrsmengen für Wohnstraßen bis zu 4.000 Kfz/Tag und für Wohnwege bis zu 1.500 Kfz/Tag akzeptabel sind und diese Werte auch im Endausbaustadium nicht erreicht werden.

### Kiefernweg

Die Prognose zeigt deutlich, dass der Kiefernweg durch das Baugebiet besonders betroffen ist. Hier wird eine Verdopplung der Verkehrsbelastung von heute 600 auf 1.200 Kfz/Tag erwartet, wenn alle 4 Bauabschnitte des Gesamtkonzepts verwirklicht werden. Hierbei ist ausschlaggebend, dass Neuverkehre an die K50 angebunden sind und 60% dieser das Ziel Lüneburg haben werden. Der kürzeste und schnellste Weg führt bislang durch den Kiefernweg.

Da der Kiefernweg als Schulweg genutzt wird und zentraler Grundgedanke des festgesetzten Grünzuges im Plangebiet ist, eine fußläufige Anbindung an die Schule, Kindergarten und den im Ortskern befindlichen Infrastrukturangeboten zu etablieren, sind Maßnahmen erfor-

derlich, um das Gefährdungspotenzial zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind u.a. bauliche Anlagen, welche die Attraktivität der Verbindung für den motorisierten Individualverkehr signifikant reduzieren und Maßnahmen, die die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer erhöht.



Abbildung 9: Möglicher Standort für eine Querungshilfe

Das Gutachten schlägt hierzu vor, eine Querungshilfe für Fußgänger anzulegen.

Diese ist aufgrund der nördlich liegenden Grundschule im Kiefernweg sinnvoll (siehe Abbildung 9).

Zudem sind aufgrund der Kurvenlage hier die Sichtverhältnisse nicht optimal. Fußgänger-/ Schülerverkehre könnten hier gebündelt und sicher über die Fahrbahn geführt werden.

Auf der Nordseite des Kiefernweges befindet sich eine Grünfläche, die hierzu verkleinert werden könnte. Es bietet sich dann die Anlage einer Mittelinsel oder von vorgezogenen Seitenräumen an. Die Gemeinde Vögelsen wird diese Querungshilfe bzw. die Umgestaltung dieses Bereiches im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet umsetzen.

### Lärmschutz

Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Lärmkontor GmbH, LK 2016.141.2 vom 19.08.2016).

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Untersuchungsgebiet durch den Verkehr auf den Kreisstraßen K50 erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Zusätzlich wurde überprüft, ob und inwieweit die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

*„Die Orientierungswerte der DIN 18005 und damit auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete **werden im Großbereich des Plangebietes im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.** Lediglich im unmittelbaren Nahbereich zum „Dachmisser Weg“ wird der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 und noch näher an der Straße auch der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 ist auf Höhe des 1. Obergeschoss jedoch früher zu erwarten als im Erdgeschoss, da der geplante Erdwall zwischen Plangebiet und „Dachmisser Weg“ vorrangig auf Niveau des Erdgeschosses seine Lärminderungswirkung erzielt.*

### **Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109**

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 aus Straßenverkehr im Plangebiet zzgl. 3 dB liegen am Tag bei zum Teil weniger als 55 bis 70 dB(A) und*

damit gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen von I bis IV. (Lärmkontor, 2016)

### **Schallschutz**

Der festgestellte Lärmkonflikt im straßennahen Bereich sollte durch Maßnahmen zum Schallschutz vermieden oder wenigstens vermindert werden. Die Belange des Lärmschutzes sind im Folgenden nach Priorität dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz mit Kosten-Nutzen-Betrachtung; Wall oder Wand
3. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109.

Der erste der genannten drei Punkte wurde durch den Abstand zwischen Plangebiet und „Dachmisser Weg“ umgesetzt, auch wenn dadurch nicht die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet wird.

Im Rahmen des genannten zweiten Punktes ist ein Erdwall von 10 Metern Breite und 2 Metern Höhe am „Dachmisser Weg“ geplant. Dieser schützt, wie im Gutachten dargelegt, hauptsächlich die Erdgeschoss der Gebäude vor Verkehrsgläuschen. Durch diesen Erdwall wird im Erdgeschoss an allen Plangebäuden der Orientierungswert der DIN 18005 am Tag eingehalten und damit eine ausreichende Qualität aus Sicht des Lärmschutzes auf den möglichen Außenwohnbereichen erreicht.

Der in den 1. Obergeschossen der ersten Gebäudereihe am „Dachmisser Weg“ verbleibenden Lärmkonflikt (innerhalb der geplanten Baugrenzen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 und in kleinen Bereichen auch der 16. BImSchV) sind durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend den angegebenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 und zusätzlichen Lüftungseinrichtungen zu bewältigen.“

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wird zur Kreisstraße ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m festgesetzt. Zusätzlich werden Lärmpegelbereiche festgesetzt, die die Anforderungen an die lärmzugewandte Seite der Außenhülle der Wohngebäude regeln. Darüber hinaus sind im straßennahen Bereich und ab einem Beurteilungspegel von 45 db(A) im Nachtzeitraum die Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sollten durch die Grundrissgestaltung nicht alle Schlaf- und Kinderzimmer der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden können, sind Lüftungseinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist so zu wählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des beachteten Raumes nicht unterschritten wird. Durch diese Maßnahmen kann innerhalb des gesamten Plangebietes ein ausreichender Lärmschutz sowohl im Innen- als auch im Außenwohnbereich gewährleistet werden kann.

## 6.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

Um im Bereich der Mehrfamilienhäuser die notwendige Anzahl an Stellplätze pro Wohneinheit vorzuhalten, aber dennoch ein harmonisches Einfügen der Wohn- und Stellplatzanlage in das Gesamtkonzept zu ermöglichen, müssen Garagen und Carports im Osten und Norden der Mehrfamilienbereiche innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen entstehen, diese dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 abweichend von der NBauO entlang der Grenze ohne Längenbegrenzung bis zu einer maximalen Höhe von 3 m ohne, oder mit einem bis auf 1 m verringerten Grenzabstand errichtet werden.

## 6.3 Grünordnung

Nach außen soll das Plangebiet harmonisch in die Landschaft eingebunden werden, auch im Inneren soll sich durch straßenbegleitende Sickermulden und Laubbäume ein harmonisches Siedlungsbild ergeben. Für das Plangebiet wurde deshalb ein entsprechendes Grünkonzept entwickelt und eine verbindliche Pflanzliste festgelegt, welche standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) und die Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Pflanzen konkretisiert, die innerhalb der öffentlichen Grünflächen bzw. der Pflanzgebotsfläche anzupflanzen sind. Diese Angaben sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Bei Realisierung der späteren Bauabschnitte wird der südliche Pflanzstreifen zu einem innerörtlichen Grünzug weiterentwickelt.

Da mit diesem Bebauungsplan auch das Oberflächenentwässerungskonzept für den Gesamtbereich gesichert und umgesetzt werden soll, und deshalb der Grünzug bis zum Eichenweg in den Geltungsbereich einbezogen wird, kann gleichzeitig auch das damit verbundene eigenständige Fuß- und Radwegenetz bereits im Rahmen dieses Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Das Grünkonzept sieht folgende Bestandteile vor:

### Grünzug

Zwischen vorhandenem Siedlungsrand im Osten und neuem Baugebiet verläuft als gliederndes Element ein 10-16 m breiter öffentlicher Grünzug. Innerhalb dieser Fläche soll eine Wegeverbindung angelegt werden, so dass dieser Grünzug für Fußgänger und Radfahrer zu Naherholungszwecken genutzt werden kann.

Zum anderen dient dieser Grünzug auch der Aufnahme des Entwässerungsgrabens und der entwässerungstechnischen Anlagen. Diese Gräben, Mulden, Wälle sowie das Regensickerbecken sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Ebenfalls zulässig ist es, im Zuge der Gestaltung einzelne Spiel- oder Fittesselemente zu integrieren.

Im Süd-Osten wird gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes ein Regensickerbecken angelegt. Die Grünfläche wird entsprechend mit einer „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung“ überlagert. Diese Fläche ist ebenfalls naturnah auszubilden und die neu entstehenden Uferbereiche sind gruppenartig unter Berücksichtigung der notwendigen Pflege- und Unterhaltungsarbeiten mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Begrünung mittels standortgemäße Grasmischungen vorzunehmen.

### Pflanzstreifen

Am Südrand des Plangebietes entsteht eine öffentliche Grünfläche, die als Pflanzstreifen dicht mit einer mindestens zweireihigen Strauch-Baumhecke bepflanzt und erhalten werden soll. Um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen, sind 5-10 Sträucher einer Art im Verbund zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m standortheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Bepflanzung dient u.a. zur Einbindung des neuen Siedlungsbereichs in das Landschaftsbild.

### Pflanzgebot (Nördliches Plangebiet)

Im nördlichen Plangebiet ist die Wohnbaufläche mit einem Pflanzgebot überlagert. Dieses dient dem harmonischen Übergang zur vorhanden Wohnbebauung angrenzender Siedlungsflächen. Innerhalb des Pflanzgebotes soll auf den einzelnen Grundstücken jeweils eine einreihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubsträuchern ausgebildet werden. Diese Hecke übernimmt Sichtschutzfunktionen gegenüber der derzeit vorhandenen Wohnbebauung.

### Lärmschutzwall

Am Westrand des Plangebietes, parallel zur Kreisstraße soll das Baugebiet durch einen 10 m breiten Grünstreifen abgeschirmt werden, der so modelliert wird, dass eine schallmindernde Wirkung entfaltet werden kann. Der Wall soll 4-5 reihig mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste bepflanzen werden.

## Straßenräume

Die Straßenverkehrsräume der festgesetzten Straße sind mindestens einseitig mit mittelkronigen Bäumen einladend zu gestalten. Der Regelabstand zwischen den Bäumen beträgt unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten max. 15 -20 m.

## **6.4 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über einen neu auszubildenden Kreisverkehrsplatz an die K 50, und damit direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Innerhalb des Plangebietes wird der Verkehr über eine leicht geschwungene Ringstraße geführt, welche alle Grundstücke im Plangebiet erschließt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ein Planfeststellungsverfahren für den Kreisverkehrsplatz ersetzt.

Durch die spezielle Linienführung der Ringstraße und durch einen verkehrsberuhigten Ausbau soll von vornherein auf eine Verlangsamung des Verkehrs hingewirkt werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche werden an geeigneten Stellen Parkmöglichkeiten für Besucher entstehen. Die Verkehrsflächen sind in einer Breite von 9,00 m geplant, hierin enthalten ist ein ca. 3,0 m breiter Streifen für eine Regenwassermulde. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes sowie zur Durchgrünung des neuen Siedlungsgebietes durchgehend mindestens einseitig mit mittelkronigen Laubbäumen nach Pflanzliste zu begrünen.

Im Süden zweigen zwei kleinteilige Verkehrsflächen Richtung Süden ab, über welche spätere Bauabschnitte angebunden werden können.

Über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist das Baugebiet im Norden an den Kiefernweg (Fuß und Radweg) und im Osten an die Straße Am Süderfeld (Fuß- Rad- und Anliegerweg) angebunden.

Eine weitere Weg führt durch die östliche Grünanlage bis zum Eichenweg, so dass auch der Kindergarten und im weiteren Verlauf die Landwehr fußläufig oder mit dem Fahrrad vom Plangebiet aus erreichbar sind. Dieser Weg ist allerdings nur durch eine textliche Festsetzung verbindlich festgeschrieben, da der konkrete Wegeverlauf im Zuge der Ausbauplanung des Grünstreifens festgelegt wird.

## **6.5 Örtliche Bauvorschrift**

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser möchte die Gemeinde Vögelsen auf der einen Seite einen möglichst großen Spielraum lassen, auf der anderen Seite aber vermeiden, dass einzelne Gebäude durch extravagante Gestaltungsmerkmale das gewünschte harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

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

## Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung eröffnen für den Dachgeschossausbau ausreichend Spielräume. Für die Umsetzung moderner Gebäude- und Dachformen sind auch gegenständig versetzte Pultdächer zulässig. Im südlichen Plangebiet (WA7) sind ausnahmsweise auch Zeltdächer zulässig.

Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 25° bis 50° zulässig. Abweichungen sind bei Krüppelwalmdächer oder begrünten Dächern gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig. Im Bereich der Bungalowbauweise sind nur Dachneigungen von 20°-30° zulässig, um der Bauweise angemessene Gebäudekörper zu sichern.

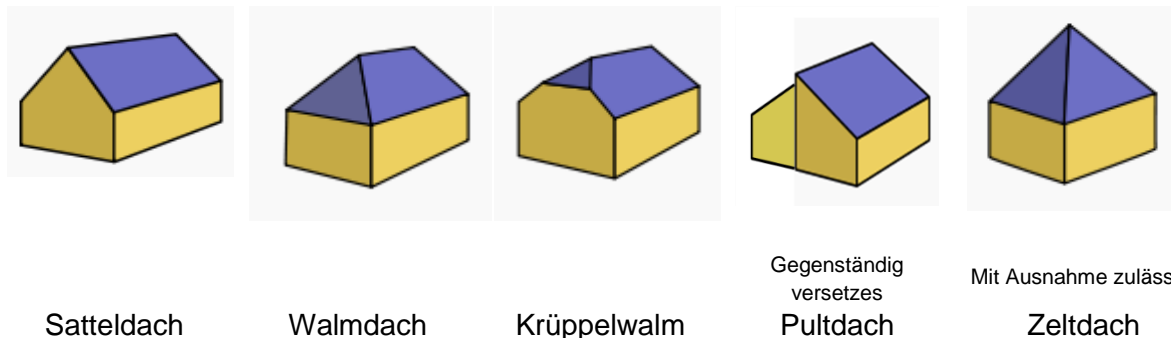


Abbildung 10: Zulässige Dachformen

Die Dacheindeckung soll in einer roten bis rotbraunen Pfannendeckung erfolgen. Das Farbspektrum wird über RAL-Farben näher bestimmt. Reflektierende und glänzende Dachpfannen sind ortsuntypisch und können aufgrund ihrer stark reflektierenden Wirkung störend und beeinträchtigend auf die Nachbarschaft wirken. Sie sind daher unzulässig. Engobierte Dachpfannen, die nur matt glänzen sind von dieser Regelung nicht betroffen

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für Gewächshäuser und Wintergärten

## Fassaden

Für die Gestaltung der Außenwände im Bereich des Erdgeschosses sollen ortsüblich vorherrschende Materialien und Farbtönen (RAL-Farben) verwendet werden: Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun. Als Gestaltungs- und Strukturierungselement sind je Gebäudeseite auch Holz und andere Materialien in Weiß oder gedeckten Farbtönen bis zu 20% zulässig.

Die Außenwände von Garagen oder Carports innerhalb der festgesetzten Fläche „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen sind Garagen nur als Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Halboffene Garagen (Carports), die in diesem Bereich an die Grundstücksgrenze gebaut werden sollen, sind zur Grundstücksgrenze ebenfalls mit einer Wand aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun herzustellen. Damit soll der Pflegeaufwand der grenzständigen Carports oder Garagen in diesem Bereich reduziert werden.

Klarstellend wird geregelt, dass die Vorschriften bezüglich der Fassaden nicht für Wintergärten gelten.

### Einfriedungen

Um das Straßenbild auch hinsichtlich der Einfriedungen harmonisch zu gestalten, wird die Art der Einfriedungen zu öffentlichen Räumen festgelegt:

Grundstückseinfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus Metall, Holz- oder Kunststoffzäunen sind nur in Kombination mit geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Alternativ zu den genannten Einfriedungen sind Findlingsmauern bis 1,00 m zulässig.

### Werbeanlagen

Ziel der Vorschriften für Werbeanlagen ist die Vermeidung einer übermäßigen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes und der neuen entstehenden Siedlungsbereiche. Werbeanlagen sind daher nur an Gebäudefassaden, nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus und in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist ebenfalls unzulässig.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

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

Zur Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt.

### Oberflächenentwässerung

Das entwickelte Entwässerungskonzept berücksichtigt die aktuell bestehende problematische Oberflächenentwässerung im Plangebiet und den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll in flachen Mulden im Straßenseitenraum versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser, das aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse z.B. bei Starkregenereignissen nicht im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht werden kann, soll über einen Regenwasserkanal in den vorgesehen Grünzug geleitet werden und über Gräben zum naturnah gestalteten Regensickerbecken im Südosten des Plangebietes geleitet werden.

Grundsätzlich soll auch das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Das vorliegende Bodenuntersuchungsgutachten (BfB- Büro für Bodenprüfung GmbH) zeigt für große Teile des Plangebietes eine begrenzte Versickerungsfähigkeit aufgrund der anstehenden Lehme.

Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit diese dezentrale Versickerung somit nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrossel-

te Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserkanalisation zulässig. Wichtig ist dabei, dass das Wasser nicht ungedrosselt in die Kanalisation eingeleitet werden darf, sondern dass die Einleitung innerhalb der Mehrfamilienhausbebauung (WA-4) dabei maximal 20 l/s betragen darf, die Einleitung der überschüssigen Wässer innerhalb der sonstigen Gebiete darf maximal 1 l/s betragen. Bei gedrosselter Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist ein Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von den abflusswirksamen Flächen vorzuhalten.

### Abfall

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

## 7 Städtebauliche Werte

Art der Nutzung	Fläche [ha]
Allgemeines Wohngebiet	3,71
Straßenverkehrsfläche	1,00
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	0,05
Öffentliche Grünflächen	1,18
<i>davon Grünzug</i>	<i>0,90</i>
<i>davon Pflanzstreifen</i>	<i>0,15</i>
<i>davon Lärmschutzwall</i>	<i>0,13</i>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5,94</b>

## 8 Kompensation gemäß Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht für das Plangebiet sind in den textlichen Festsetzungen nach erfolgter Abwägung berücksichtigt. Das Plangebiet wird bislang intensiv als Ackerfläche u.a. für Gemüseanbau genutzt. Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft findet auf diesen Flächen statt.

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

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

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Kompensationsflächen und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann gemäß Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht, Kapitel 2.5) der ermittelte Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **9.550** Wertpunkten, welches über geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erbringen und verbindlich über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wird.

Weiterhin müssen Kompensationsmaßnahmen zum Erhalt der lokalen Feldlerchenpopulation erfolgen. Um die ökologisch-funktionale Kontinuität der betroffenen Lebensräume für die Vogelarten Feldlerche ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können, sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG diese Ausgleichsmaßnahmen vor dem geplanten Eingriff durchzuführen und muss der geeignete Lebensraum bereits zur Verfügung stehen (sog. „CEF-Maßnahmen“).

Die Gemeinde prüft derzeit verschiedene Flächen auf ihre Eignung hin und wird rechtzeitig vor Satzungsbeschluss diese Flächen verbindlich gesichert haben.

## 9 Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat der Gemeinde Vögelsen hat in seiner Sitzung am 25.06.2015 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB gefasst.

Vom 06.01.2016 bis zum 05.02.2016 wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt, um Hinweise auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB für die anstehende Umweltprüfung zu erlangen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informationsveranstaltung am 03.05.2016 und einer anschließenden Auslegung der Planunterlagen vom 04.05.2016 bis einschließlich 20.05.2016 statt.

Der Rat der Gemeinde Vögelsen hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom . .2016 bis einschließlich . .2016 statt; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am . .2016 hat der Rat der Gemeinde Vögelsen nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

## **Teil II: Umweltbericht**

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

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

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dies führte u.a. zu Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

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

### **1 Einleitung**

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

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden. Die Ziele der Planung sind in der allgemeinen Begründung, Kapitel 1 dargestellt; die Festsetzungen werden in Kapitel 6 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die dem Kapitel 7 der allgemeinen Begründung zu entnehmen sind. Danach führt die Planung zu einem Bedarf von ca. 5,9 ha vornehmlich bislang als Ackerflächen genutzten Bodenfläche, die erstmalig für eine Bebauung bzw. für Grünflächen in Anspruch genommen werden.

Die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden zu einem Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Der verbleibende Anteil der erforderlichen Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebietes und dient auch dem Erhalt der lokalen Feldlerchenpopulation. Dazu werden Teilflächen auch zu extensiv bewirtschafteten Ackerlandstreifen entwickelt.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), den Naturschutzgesetzen (BNatSchG, NNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und den Wassergesetzen (WHG, NWG), des Niedersächsischen Denkmalschutzes (NDSchG), ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zum Schutz des Menschen vor Emissionsbelastungen sind für die Lärmemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.

Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.

Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.

Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.

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

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan (Entwurf, veröffentlicht im Internet, Stand Juli 2015) hergeleitet.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargestellt und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

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

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge.

## **2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose**

Bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen werden die im Rahmen einer nachhaltigen Bauleitplanung zu schützenden Güter Mensch, biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen), Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter betrachtet.

### Schutzgut Mensch

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

Auf das Plangebiet wirken durch landwirtschaftliche Nutzungen bedingte Immissionen im Süden und Westen (Stäube, Gerüche und Lärm) ein. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen auszugehen. Ebenfalls sind Lärmimmissionen durch die im Westen angrenzenden Kreisstraße K 50 zu erwarten.

Das geplante fuß- und radläufige Wegesystem bindet das Plangebiet über die vorhandenen Straßenzüge an die Landwehr an. Dem Plangebiet wird daher eine allgemeine Bedeutung für die Naherholungsfunktion zugesprochen.

#### Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen - hier: Lärm und Staub sowie visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Mit der Planung sind Lärmkonflikte in Form von Verkehrslärm verbunden, die die in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen erheblich betreffen können.

Die Lärmbelastung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Lärmkontor, 19.08.2016). Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage einer Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanung, März 2016).

Das verkehrstechnische Gutachten hat bei 200 zusätzlichen Wohneinheiten (Anzahl der Einheiten im Endausbau) ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 1.300 Fahr-

ten pro Tag, ermittelt. Die Bestandsstraßen weisen einen Ausbauzustand auf, der dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Dieser Einschätzung liegt zugrunde, dass gemäß Vorschriften (RASt 06) Verkehrsmengen für Wohnstraßen bis zu 4.000 Kfz/Tag und für Wohnwege bis zu 1.500 Kfz/Tag akzeptabel sind und diese Werte auch im Endausbaustadium nicht erreicht werden.

Die Prognose zeigt, dass im Kiefernweg bei Verwirklichung sämtlicher Bauabschnitte eine Verdopplung der Verkehrsmenge zu erwarten ist. Da der Kiefernweg als Schulweg genutzt wird und eine fußläufige Anbindung an Schule, Kindergarten und vorhandene Infrastruktur ein Kerngedanke des Konzepts darstellt, sind Maßnahmen erforderlich, um das Gefährdungspotenzial im Bereich Kiefernweg zu minimieren. Hierzu wird die Gemeinde Vögelsen im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet den Einmündungsbereich der Schulstraße in den Kiefernweg umgestalten, z.B. durch die Anlage einer Querungshilfe.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Untersuchungsgebiet durch den Verkehr auf den Kreisstraßen K50 erfolgt auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

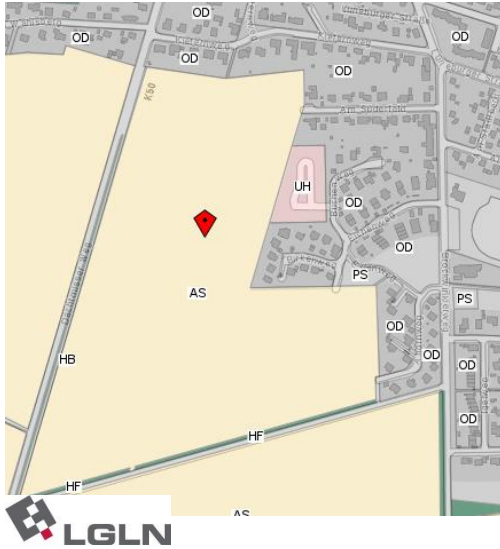
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass entlang der K 50 an den straßenzugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 59 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 49 dB(A) nachts überschritten werden. Als schallschützende Maßnahme wird hier deshalb als aktiver Schallschutz ein 2 m hoher Lärmschutzwall an der Westgrenze des Plangebiets modelliert und bepflanzt, um die Außenwohnbereiche in Verbindung mit den Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss zu schützen.

Zusätzlich sind in der Häuserzeile entlang der K 50 besondere Anforderungen an die Gebäudehülle der Wohngebäude und der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen. Diese Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude festzulegen. Dies kann auf der Grundlage der berechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche geschehen (siehe hierzu auch Kapitel 6.2 der allgemeinen Begründung).

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### *Biototypen*

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten werden durch die geplante Umnutzung der Fläche verdrängt. In den Erhebungen und Bewertungen zum Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Lüneburg (Entwurf, Stand 2015- LRP), wird das Plangebiet als Biototyp Sandacker (AS) mit einer geringen Wertstufe von I kartiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des Plangebietes ausreichend Rückzugsräume für die Arten mit allgemeiner Bedeutung vorhanden sind. Dazu wird auch der im Rahmen der Planung vorgesehene zusammenhängende Grünstreifen dienen. Für die Offenlandarten mit speziellen Lebensraumanforderungen, hier die Feldlerche, sind entsprechende Ersatzflächen zu entwickeln.



Biotopkartierung

Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplan (Stand Mai 2015)



Wertigkeit

Ausschnitt aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplan (Stand Mai 2015)

Entlang der Kreisstraße ist ein Baumbestand (HB) kartiert und vorhanden.

Der Plangebietsfläche wie auch den unmittelbar angrenzenden Flächen wird lediglich eine geringe Bedeutung mit der Wertstufe I zugesprochen. Anzumerken ist die im Süden (außerhalb des Plangebietes) vorhandene Wallhecke (HF).

#### Prognose:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete und Verkehrsflächen bedeutet im Wesentlichen den Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen.

Aufgrund des Kreisverkehrsplatzes im Süd-Westen des Plangebietes müssen einzelne Bäume (6 Stück) entnommen werden. Diese Entnahme muss im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen.

Tier- oder Pflanzenarten, die Ackerböden besiedeln, können hier verbreitet sein. Für sogenannte „Ubiquisten“ fallen durch die Inanspruchnahme Lebensräume fort. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatzlebens- und Rückzugsräume vorhanden. Im Hinblick auf die Feldlerche wird auf den nächsten Abschnitt „Avifauna“ verwiesen.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

Für das Plangebiet liegen keine Konzeptziele bezüglich Biotopverbund und Arten vor. Von der Planung sind auch keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf die hierdurch geschützten Tiere und Pflanzen können somit ausgeschlossen werden.

#### *Besonderer Artenschutz: Avifauna*

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtlichen Prüfung (Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 28.06.2016) durchgeführt.

Für die planungsrelevanten Artengruppen Reptilien, Amphibien und Fledermäuse ergab die Vorprüfung, dass keine geeigneten Habitate und Strukturen im Plangebiet vorliegen, die auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten dieser Gruppen hindeuten. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde somit auf die Artgruppe Vögel (Avifauna) beschränkt. Die insgesamt fünf Begehungen begannen am 03.04.2016 und endeten am 10.06.2016 und liegen somit in den empfohlenen Begehungszeiträumen DDA-Standard (DDA: Dachverband Deutscher Avifaunisten)

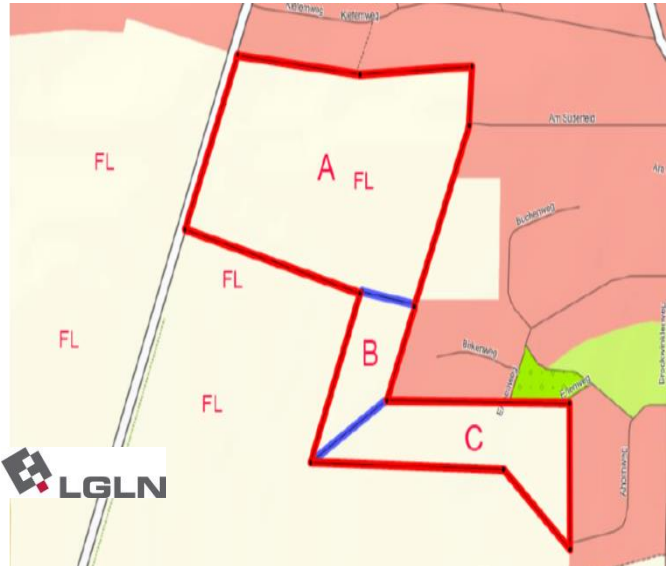


Abbildung 11: Revierkarte Rote Listen Arten (FL: Feldlerche)  
Betroffen ist neben den Revier innerhalb des Plangebietes auch das südlich angrenzende Revier.

Im Plangebiet konnten keine Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten festgestellt werden.

Bei den besonders geschützten Arten wurden die als „gefährdet“ eingestuft Vogelarten Rauchschwalbe und Feldlerche kartiert. Für die übrigen kartierten Vogelarten gilt, dass der Bestand als ungefährdet bzw. anpassungsfähig eingestuft werden kann.

#### Prognose:

##### *Feldlerche*

Durch die geplante Wohnbebauung gehen zwei kartierte Bruthabitate der Feldlerche verloren. Baubedingt könnte es zu einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Im Rahmen der baulichen Umsetzung ist zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen auf eine schonende Bauausführung und die Einhaltung von Bauzeitenregelungen bei Arbeiten an Gehölzen und der Beräumung des Baufeldes zu achten.

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind entsprechende Maßnahmen zum Erhalt der lokalen Population der Feldlerche erforderlich. Hierzu ist eine ca. 0,8 ha große Maßnahmenfläche vorzusehen, die gemäß Gutachterempfehlung zu einem extensiv genutzten Ackerrandstreifen entwickelt wird und von der Feldlerche vermutlich schon im ersten Jahr angenommen werden wird.

Die geplanten Maßnahmen des Artenschutzes haben einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Lebensraum und schaffen angrenzend neue Lebensräume, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen. Sie sind zum Erhalt der lokalen Population erforderlich.

Damit die Maßnahmen ihre Schutzwirkung entfalten können, ist diese vor dem geplanten Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchzuführen. Es handelt sich somit um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen). Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatSchG wird hierdurch vermieden.

#### *Rauchschwalbe*

Die Rauchschnalbe nutzt die Ackerfläche als Nahrungshabitat, welches nicht direkt den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen. Dennoch ist von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen, wenn die geschützte Lebensstätte infolge der Vernichtung einer mit ihr in einem direkten funktionalen Zusammenhang stehenden Nahrungsstätte an Wert verliert.

Da Rauchschnalben ebenfalls in Bereichen von Wohnsiedlungen Nahrung suchen und finden und weitere Ackerflächen im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind, bleibt die ökologische Funktionsfähigkeit, nach Auffassung des Gutachters, gewahrt.

#### Schutzgut Boden

Durch die Planungen werden Ackerflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Auf Grundlage des gültigen Flächennutzungsplanes ist die Nutzung der Flächen als Wohnbauflächen möglich. Die negativen Auswirkungen - wie Flächenverbrauch, Zerstörung der Bodenfunktion und Anstieg des Versiegelungsgrades – wurden bei der Planaufstellung bewertet und hinsichtlich der generellen Zulässigkeit abgewogen. Eine grundsätzliche Verträglichkeit ist somit anzunehmen.

Innerhalb des Plangebiets liegen durchgängig Pseudogley- Braunerden (NIBIS Kartenserver / bodenkundliche Karten, M 1:50.000). Diese Böden sind aufgrund von Ton- oder Lehmschichten im Unterboden oftmals ganzjährig vernässt und führen auch zu der bereits dargestellten Oberflächenentwässerungsproblematik.

Aufgrund der anstehenden lehmigen Böden wurde eine Untersuchung des Bau- und Untergrundes im Juli 2015 von einem Fachbüro (Büro für Bodenprüfung, 2015) durchgeführt. Hierfür wurden im Plangebiet und näheren Umgebung 17 Rammkernsondierungsbohrungen gemäß DIN 4021 mit einer Tiefe von 5,0 m unter der Geländeoberfläche durchgeführt. Die Unterlagen bestätigen die anstehenden Böden und es ist zu entnehmen, dass im Bereich der nord-westlichen Bauflächen nach einer Bedeckung mit Mutterboden mit einer Mächtigkeit von 0,3-0,5 m vor allem Schmelzwassersande, gefolgt von Geschiebelehme und Geschiebemergel in unterschiedlicher Mächtigkeit anstehen. Im Bereich des Grüngürtels sind die Geschiebelehme nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.

### Prognose:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird es innerhalb des ca. 5,89 ha großen Plangebietes zu einer erstmaligen Versiegelung von 2,03 ha durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen kommen. Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, so dass Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Baumaßnahmen führen zu einer Verdichtung des Bodens und damit zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Es werden Bodenbewegungen mit Auf- und Abtrag notwendig werden, um zum Beispiel den Lärmschutzwall auszubilden. Das gewachsene Bodenprofil unterliegt somit einer dauerhaften Veränderung.

Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen.

Da ein Ausgleich durch Entsiegelung im Plangebiet nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserung vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen.

Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

### Schutzgut Wasser

Durch Flächenversiegelung oder Stoffeinträge kann das Schutzgut Wasser grundsätzlich beeinflusst werden.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Das Grundwasser verläuft im Plangebiet auf Grundwasserisohypsen von 15-20m. Im Jahresmittel fallen etwa 150-200 mm/a Niederschlag. Diese sollen im Plangebiet weiterhin über Versickerung auf den Grundstücken dem Grundwasser zugeführt werden.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bewerten, wurde im Rahmen der Baugrunderkundung 17 Rammkernsondierungsbohrungen (bis 5 m Tiefe) durchgeführt (BFB- Büro für Bodenprüfung GmbH, 2015). Grundwasser stand in keinem der Bohrlöcher an.

In weiten Teilen des Plangebietes kann eine Regenwasserversickerung nur eingeschränkt angenommen werden und somit das anfallende Oberflächenwasser nur eingeschränkt zur Versickerung gebracht werden. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird im Seitenraum in begrünten Mulden zur Versickerung oder Verdunstung gebracht. Überschüssiges Oberflächenwasser sowohl von den Verkehrsflächen wie auch von den privaten Grundstücken soll, über einen Regenwasserkanal und über offene Gräben innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grünzug“ in einem naturnah gestalteten Regensickerbecken zur Versickerung gebracht werden.

Das überschüssige Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken wurde unter Berücksichtigung einer individuell herzustellenden Regenwasserrückhaltung bei der Berechnung des Volumens des Sickerbeckens berücksichtigt.

**Prognose:**

Das Konzept der Oberflächenentwässerung sieht eine Versickerung von „Normalregenerenignissen“ innerhalb von straßenbegleitenden Mulden und bei „Starkregenerenignissen“ eine Entwässerung von überschüssigen Oberflächenwässern über Rigo- len, Regenwasserkanal und Gräben in ein entsprechend dimensioniertes Regen- sickerbecken im Süd-Osten des Plangebietes vor.

Somit werden die anfallenden Oberflächenwasser in der unmittelbaren räumlichen Nähe dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Eine Beeinträchtigung des Grundwas- sers wird nicht erwartet.

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

**Schutzgut Luft und Klima**

Es ist von einer gewissen Vorbelastung der Schutzgüter Luft und Klima durch den bereits bestehenden Siedlungsbereich und der Kreisstraße auszugehen. Im eigentlichen Plangebiet sind keine bedeutenden Gehölzbestände, wohl aber straßenbegleitende Einzelbäume vor- handen.

Ackerflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch und für die Frisch-und Kaltluft- entstehung. Laut der Kartendarstellung des Landschaftsrahmenplans werden weder Berei- che mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Belange des Schutzgutes Luft und Klima be- troffen, noch liegt das Plangebiet in einem Bereich, in welchem mit einer besonderen Ge- fährdung dieser Funktionsfähigkeit auszugehen ist.

**Prognose:**

In dem geplanten Baugebiet wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikrokli- ma beeinträchtigt. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärme- speicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Pla- nungsraum, so dass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können vermieden werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Außerdem wird sich die Luftqualität durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstof- fe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) verän- dern. Die Einflüsse werden von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemes- sen an bestehenden Regelungen als unkritisch bewertet.

Durch die geplanten Festsetzungen werden keine erhebliche Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen. Der vermutlich gering- fügigen Veränderungen der Lufttemperatur und der Luftfeuchte soll durch eine Durch- und Eingrünung des Gebietes entgegengewirkt werden.

Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Luft und Klima ist nicht erkennbar.

### Schutzgut Landschaft

Die offene Geestlandschaft stellt sich hier als Ackerlandschaft dar, die nur wenige strukturierende Elemente im unmittelbaren Plangebiet aufweist. Lediglich an den Randbereichen befinden sich durch den Baumbestand entlang der Kreisstraße strukturierende Landschaftselemente.

#### Prognose:

Durch die Neubebauung wird der bebaute Ortsrand nach Süden verschoben. Die geplante bauliche Entwicklung führt zu einer Arrondierung des Ortsbildes. Die Möglichkeit, die freie Landschaft zu erleben, wird durch die planmäßige Zunahme der Bebauung eingeschränkt.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren sollen an den Übergängen zur offenen Landschaft 6-16 m breite Grünflächen angelegt werden. Eine Bepflanzung mit einer Baum–Strauch–Hecke im Süden bzw. eine lockere Bepflanzung des Lärmschutzwalles entlang der Kreisstraße sind vorgesehen. Hierdurch wird ein landschaftstypischer Ortsrand geschaffen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten umfangreichen Ein- und Durchgrünung vermieden werden.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen sowie die Regelungen zur Gebäudehöhe und die Gestaltungsvorschriften stellen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar. Erhebliche Beeinträchtigungen können so vermieden werden.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Kultur- oder Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Auch liegt es außerhalb des historischen Ortskerns und der historischen Landwehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler noch sind Bodendenkmäler bekannt, allerdings kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich innerhalb des Plangebietes bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

#### Prognose:

Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des Anfangsverdacht für die Existenz noch unbekannter Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet ist ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG in die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

Erhebliche Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar.

### Wechselwirkungen

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

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

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

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

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Diese Prozesse erfolgen im Plangebiet in äußerst begrenzten Umfang.

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

#### Prognose:

Die Planung sieht Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und zur Gestaltung vor. Diese Grünflächen besitzen Pufferfunktionen für das Lokalklima und die Bindung von Staub und dienen der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger.

Der Boden wird auch nach Herstellung der Straßen und der Bebauung eine ausreichende Schichtdicke aufweisen, so dass eine Filterung des Sickerwassers vor Erreichen der grundwasserführenden Schichten erfolgen kann.

Der Grundwasserabfluss aus dem Plangebiet bleibt aufgrund der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes erhalten.

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

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### Bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 des Umweltberichtes ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung werden auf der Grundlage der Kompensation für unumgängliche Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter, Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

### Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. sie würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es gäbe keine zusätzlichen Lärmquellen durch Verkehr. Eine weitere Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden. Die Oberflächenentwässerungsproblematik in den angrenzenden Siedlungsgebieten könnte nicht optimiert werden da die Flächen weiterhin im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft entsprechend genutzt werden würden.

Als Konsequenz würden Wohngebiete an weniger geeigneten Standorten im Gemeindegebiet entwickelt werden.

## 3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wurde im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Bardowick grundsätzlich geprüft.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

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

Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt.

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

### 3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- *Der Mensch und seine Gesundheit*

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Wirkungen auf diesen Umweltbelang kommt zum einen die Begrenzung von Lärm in Betracht. Aber auch die Erhaltung und Schaffung von Sichtschutzflächen, wie die geplanten Grünflächen sowie die Schaffung neuer Wegebeziehungen tragen dazu bei, dass eine Verminderung der Auswirkungen der Planung eintritt.

Die Lärmentwicklung kann in den neu geplanten Siedlungsbereichen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen begrenzt werden. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erkennbar.

- *Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt*

Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope.

Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Kernbrutzeit (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen. Arbeiten an Gehölzbeständen sollen nur zwischen dem 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden.

Eine schonende Bauausführung soll eine baubedingte Beeinträchtigung von Individuen vermeiden, die Vegetation schützen und Rodungen / Fällungen von Gehölzen auf den unbedingt notwendigen Umfang reduziert werden. Baum- und Vegetationsbestände sind durch Schutzmaßnahmen vor Bauschädigung zu schützen.

Durch die Wahl von geeigneten Leuchtmitteln zur Straßen- bzw. Platzbeleuchtung kann die Beeinträchtigung der Insektenfauna, speziell die Nachtfalterfauna, vermindert werden. Dies ist im Zuge der Umsetzungsplanung zu bedenken.

Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.

Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

- *Boden*

Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Daher wurden die Mindestgrundstücksgrößen zum Vorentwurf deutlich reduziert.

Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In den Baugebieten und auf den Straßenverkehrsflächen wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Baugebieten, den Straßenseitenräumen und Böschungen verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

Um das Ausmaß der Versiegelung zu begrenzen wird empfohlen, für Stellplätze und deren Zufahrten die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine oder offenporige Pflastersteine zu verwenden.

Gleichwohl verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf diesen Umweltbelang die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

- *Wasser*

Die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

- *Luft und Klima*

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können vermindert werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

- *Landschaft*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und durch die örtliche Bauvorschrift bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert.

An den Plangebietsrändern wird, durch eine Sicht- bzw. Lärmschutzpflanzung, das Plangebiet in die Landschaft eingebunden.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Plangebiet, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

- *Kultur- und Sachgüter*

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege sind die Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes denkmalpflegerisch zu begleiten. Es wird daher auf § 14 NDSchG hingewiesen, d.h., werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen.

### 3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB und BNatSchG erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

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

Danach kann der Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen nur teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden gemäß Bebauungsplanentwurf öffentliche Grünflächen mit landschaftsgerechten Anpflanzgebieten festgesetzt. Auf den öffentlichen Grünflächen entstehen so Biotope unterschiedlicher Prägung, deren Entwicklung und Erhalt durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird:

- Entlang der K 50 ist ein mindestens 2 m hoher Lärmschutzwall auszubilden, der 4-5 reihig mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen ist. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Innerhalb der in der WA-1-Fläche befindlichen private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige freiwachsenden Hecke aus standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke anzulegen zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m untereinander standortheimische Laubbäume (bis zu 15m hoch) zu pflanzen und artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- In den Seitenräumen der öffentlichen Straßen sind mindestens einseitig mittelkronige Laubbäume (s. Pflanzliste) in einem Regelabstand von maximal 15 m bis 20 m unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- Die öffentliche Grünfläche/Grünzug, die überlagernd für die Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt ist, ist naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von bis zu 1 m hohen und vollflächig zu beplantenden Wällen zu den östlich und nördlich angrenzenden Baugrundstücken ist zulässig. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. Wege sind nur in wasser- und

luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig. Die Errichtung von einzelnen wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist ebenfalls zulässig. Wege, die auch von Feuerwehrfahrzeugen oder Fahrzeugen zur Grabenpflege befahren werden sollen, werden mit einem entsprechenden Unterbau ausgestattet.

Da die genannten internen Maßnahmen nicht ausreichen (siehe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 4), verbleibt ein Kompensationsbedarf, der außerhalb des Gebietes gedeckt werden. Die von der Planung betroffene Feldlerche (2 Revierpaare) soll durch die Entwicklung eines extensiv genutzten Ackerrandstreifens gefördert werden, so dass hierdurch auch ein Ausgleich für die betroffene Vogelart erreicht wird.

Mit den genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen (siehe nachfolgend Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 2.3.3) im Plangebiet.

#### 4 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

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

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor. Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011).

Tabelle 1 Bestand

Flächenbezeichnung	Biotyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	A	56.612	1	56.612
Verkehrsfläche Bestand	X	2.678	0	0
Baumbestand *	HE	220	3	660
<b>Summe</b>		<b>59.290</b>		<b>57.272</b>

\* 8 Straßenbäume, die aufgrund des KVPs entnommen werden müssen; WP 3 multipliziert mit Kronendurchmesser

Tabelle 2: Planung

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>				
GRZ 0,25 und 50% NA	X	9.855	0	0
GRZ 0,3 und 50% NA	X	2.057	0	0
GRZ 0,35 und 50% NA	X	1.161	0	0
GRZ 0,35 und bis 0,8 NA	X	3.231	0	0
<b>Garten</b>				
GRZ 0,25 und 50% NA	PH	16.424	1	16.424
GRZ 0,3 und 50% NA	PH	2.515	1	2.515
GRZ 0,35 und 50% NA	PH	1.051	1	1.051
GRZ 0,35 und bis 0,8 NA	PH	806	1	806
<b>Straßenverkehrsflächen</b>				
Verkehrsfläche Bestand	x	2.678	0	0
Planstraße (60% der Verkehrsfläche)	OV	4.366	0	0
Straßenbegleitgrün (40% der Verkehrsfläche)	GR	2.911	1	2.911
Straßenbäume ca. 25 Stück*	HE		2	500
F R A	TF	478	0	0
<b>Grünflächen</b>				
Pflanzstreifen (Baum-Strauch-Hecke)**	HFM	1.483	2	2.966
Grünzug	SX	9.027	2	18.053
Lärmschutzwall	SX	1.248	2	2.497
<b>Summe</b>		<b>59.290</b>		<b>47.722</b>

\* Neuanpflanzungen, WP 2 zzgl. 10m<sup>2</sup> Pflanzfläche

\*\* Der südliche Pflanzstreifen wird auch mit zwei Wertpunkten angesetzt, da dieser Pflanzstreifen im Falle einer Erweiterung die Funktion eines innerörtlichen Grünzuges erhält.

Tabelle 3: Gegenüberstellung

	Wertpunkte
Bestand	57.272
Planung	47.722
<b>Differenz</b>	<b>-9.550</b>

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von **9.550** Wertpunkten, welches über geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu erbringen und verbindlich zu sichern ist.

Zum Ausgleich dieses Defizits wird eine rund 1,0 ha große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als Kompensationsfläche gesichert. Diese Fläche soll zu einem extensiv genutzten Grünlandbereich entwickelt werden. Für den

Erhalt der lokalen Feldlerchenpopulation wird im Funktionszusammenhang mit der vorgeannten Ausgleichs- und Ersatzfläche, eine Fläche mit Größenordnung von ca. 8.000 m<sup>2</sup> zu einem extensiven Ackerrandstreifen entwickelt. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Feldlerche ist diese Fläche im räumlichen Zusammenhang auszubilden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Fläche maximal in 2 km Entfernung zum Plangebiet und mindestens 100 m zu Wald und Siedlungsflächen befindet.

#### 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe wird auf die Ausführungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bardowick verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Vögelsen für den Standort. Die Belange der Landwirtschaft werden ebenso berücksichtigt wie der Schutzanspruch der angrenzenden Siedlungsbereiche an der Straße Kiefernweg und Pferdewiese.

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

Bei der planerischen Festlegung der verkehrlichen Erschließung wurde eine verkehrliche Anbindung über die Straße Am Süderfeld verworfen, da der Ausbaustandart dieser Straße für ein zusätzliches signifikantes Verkehrsaufkommen im Gegensatz zum Kiefernweg nicht geeignet ist und außerdem zu vermuten ist, dass durch eine Anbindung an die Brockwinkler Weg, diese Straße zusätzlich als Abkürzung Richtung Reppenstedt und Lüneburg genutzt wird.

## 5 Zusätzliche Angaben

### 5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

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

- Baugrunduntersuchungen (BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, 2015)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, 2016)
- Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, 2016)
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Süderfeld III, Vögelsen“, Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 28.06.2016
- Entwässerungskonzept Süderfeld (Büro Beußel, 2016)

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

### 5.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Vögelsen überwacht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten abschnittsweise spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft. Außerdem übernimmt die Gemeinde die Pflege der öffentlichen Grünflächen. Die Kompensationsmaßnahme für die Feldlerche (CEF-Maßnahme) soll sofort nach der Übernahme durch die Gemeinde aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden.

## 6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Vögelsen plant im Süden der Ortslage auf einer Fläche von rund 5,9 ha ein neues Wohnbaugebiet in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße und die Anbindung an die Kreisstraße mittels Kreisverkehrsplatz. Der Siedlungsbereich wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet angesehen und ist entsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhandene Siedlungsrand wird nach Süden erweitert.

Die vorhandenen Konflikte aufgrund der Lärmsituation können mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (bepflanzter, 2m hoher Lärmschutzwall) und passiven Lärmschutzmaßnahmen (Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen) gelöst werden.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) unterschiedlich stark betroffen sind.

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

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

Der notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb und für den verbleibenden Anteil auch außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen werden verbindlich gesichert.

## **Anlage (Kreisverkehrsplatz)**

