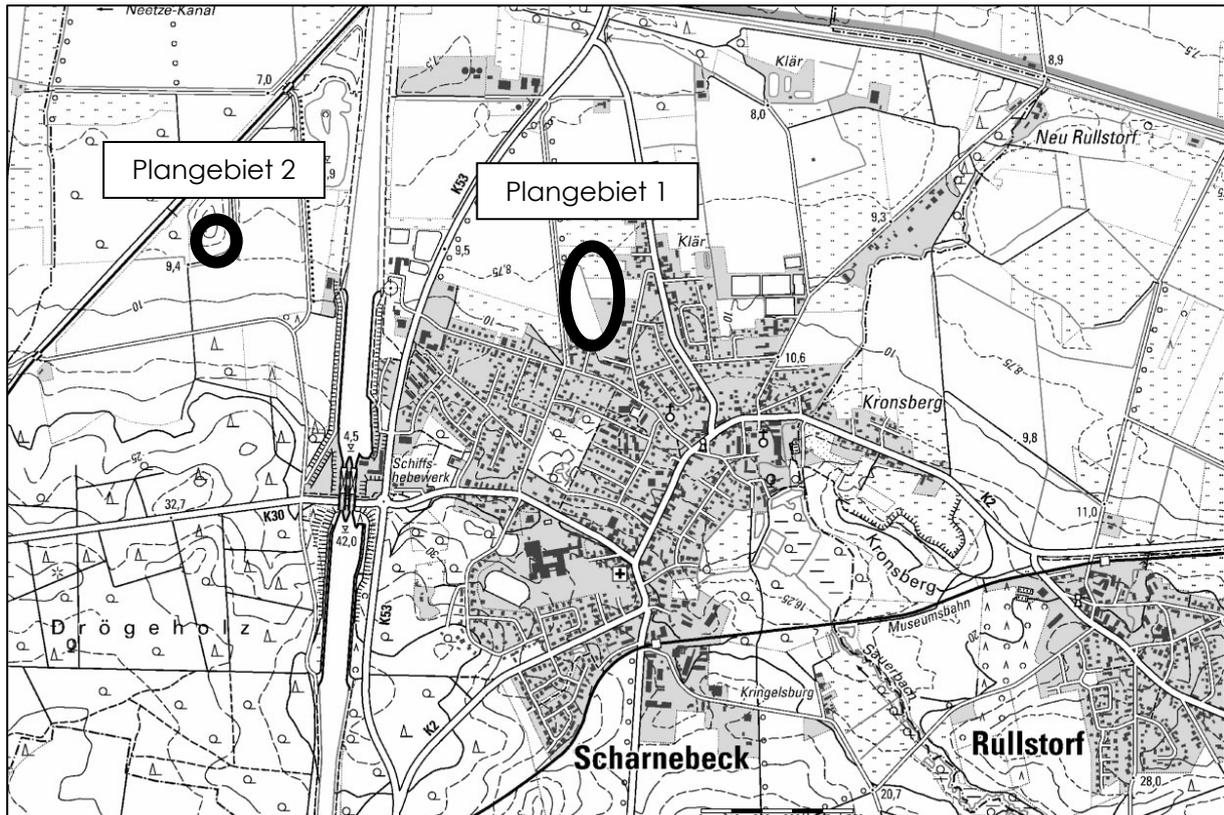


# Gemeinde Scharnebeck

## Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung mit Umweltbericht

#### ABSCHRIFT



Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Topographie (grau).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage der Plangebiete

ohne Maßstab



**Diese Planung wurde erarbeitet von:**

**BÜRO MEHRING**

**STADT +**   
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0      Fax 04131 400 488-9

E-Mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I Allgemeine Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>1 Planungsanlass und –ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung</b> .....	<b>6</b>
<b>3 Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>8</b>
<b>4 Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>8</b>
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....	8
4.2 Landschaftsrahmenplan .....	11
4.3 Flächennutzungsplan .....	12
4.4 Städtebaulicher Entwurf.....	14
4.5 Bodenuntersuchung .....	15
4.6 Konzept zur Erschließung und Entwässerung .....	15
4.7 Verkehrsuntersuchung.....	16
4.8 Gutachten zu Geruchsimmissionen.....	18
4.9 Schalltechnische Untersuchung.....	19
4.10 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	20
<b>5 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>21</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	21
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
5.3 Bauweise, Baugrenzen .....	23
5.4 Mindestmaße für die Baugrundstücke .....	24
5.5 Fläche für den Gemeinbedarf .....	24
5.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	24
5.7 Verkehrsflächen .....	25
5.8 Oberflächenentwässerung.....	26
5.9 Grünordnung und Artenschutz.....	26
5.10 Wasserflächen .....	29
5.11 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe .....	29
5.12 Immissionsschutz.....	30
<b>6 Örtliche Bauvorschrift</b> .....	<b>31</b>
<b>7 Hinweise</b> .....	<b>33</b>
<b>8 Weitere Angaben</b> .....	<b>33</b>
8.1 Ver- und Entsorgung .....	33
8.2 Städtebauliche Werte .....	36
<b>Teil II Umweltbericht</b> .....	<b>37</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>37</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	37

1.2	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	37
1.3	Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung .....	39
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....</b>	<b>39</b>
2.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	39
2.2	Fläche, Boden .....	43
2.3	Wasser .....	43
2.4	Luft, Klima .....	43
2.5	Landschaft .....	43
2.6	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	43
2.7	Mensch und seine Gesundheit .....	43
2.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	44
2.9	Wechselwirkungen.....	44
<b>3</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>44</b>
3.1	Auswirkungen während der Bauphase .....	45
3.2	Auswirkungen während der Betriebsphase .....	45
3.3	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	45
3.4	Fläche, Boden .....	47
3.5	Wasser .....	47
3.6	Luft, Klima.....	48
3.7	Landschaft .....	48
3.8	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	48
3.9	Mensch und seine Gesundheit .....	48
3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	48
3.11	Wechselwirkungen.....	49
3.12	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.....	49
3.13	Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....	49
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>50</b>
5.1	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	50
5.2	Fläche, Boden .....	51
5.3	Wasser .....	51
5.4	Luft, Klima .....	51
5.5	Landschaft .....	52
5.6	Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete .....	52
5.7	Mensch und seine Gesundheit .....	52



---

5.8	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	52
<b>6</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung .....</b>	<b>53</b>
<b>7</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>55</b>
<b>8</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>56</b>
8.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	56
8.2	Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB .....	57
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	57
	<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>59</b>
	<b>Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>60</b>

#### Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf vom Büro Mehring, 26.02.2024.

Anlage 2: Bodenuntersuchung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, 09.01.2018.

Anlage 3: Konzept zur Erschließung und Entwässerung vom Ingenieurbüro Beußel, 26.02.2024.

Anlage 4: Verkehrsuntersuchung von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-ing. Schubert, Mai 2018.

Anlage 4a: Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-ing. Schubert, Februar 2024.

Anlage 5: Gutachten zu Geruchsimmissionen vom TÜV Nord, 08.08.2024

Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord, 07.02.2020.

Anlage 6a: Ergänzende schalltechnische Stellungnahme vom TÜV Nord, 03.11.2023.

Anlage 7: Plan zu den Biotoptypen vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, 22.02.2024.

Anlage 8: Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Dipl.-Biol. Jan Brockmann, 11.09.2018.



---

## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1 Planungsanlass und -ziele**

Die Gemeinde Scharnebeck möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift ein neues Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Scharnebeck ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die teilweise Umsetzung einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck dar (vgl. Kapitel 4.3 Flächennutzungsplan).

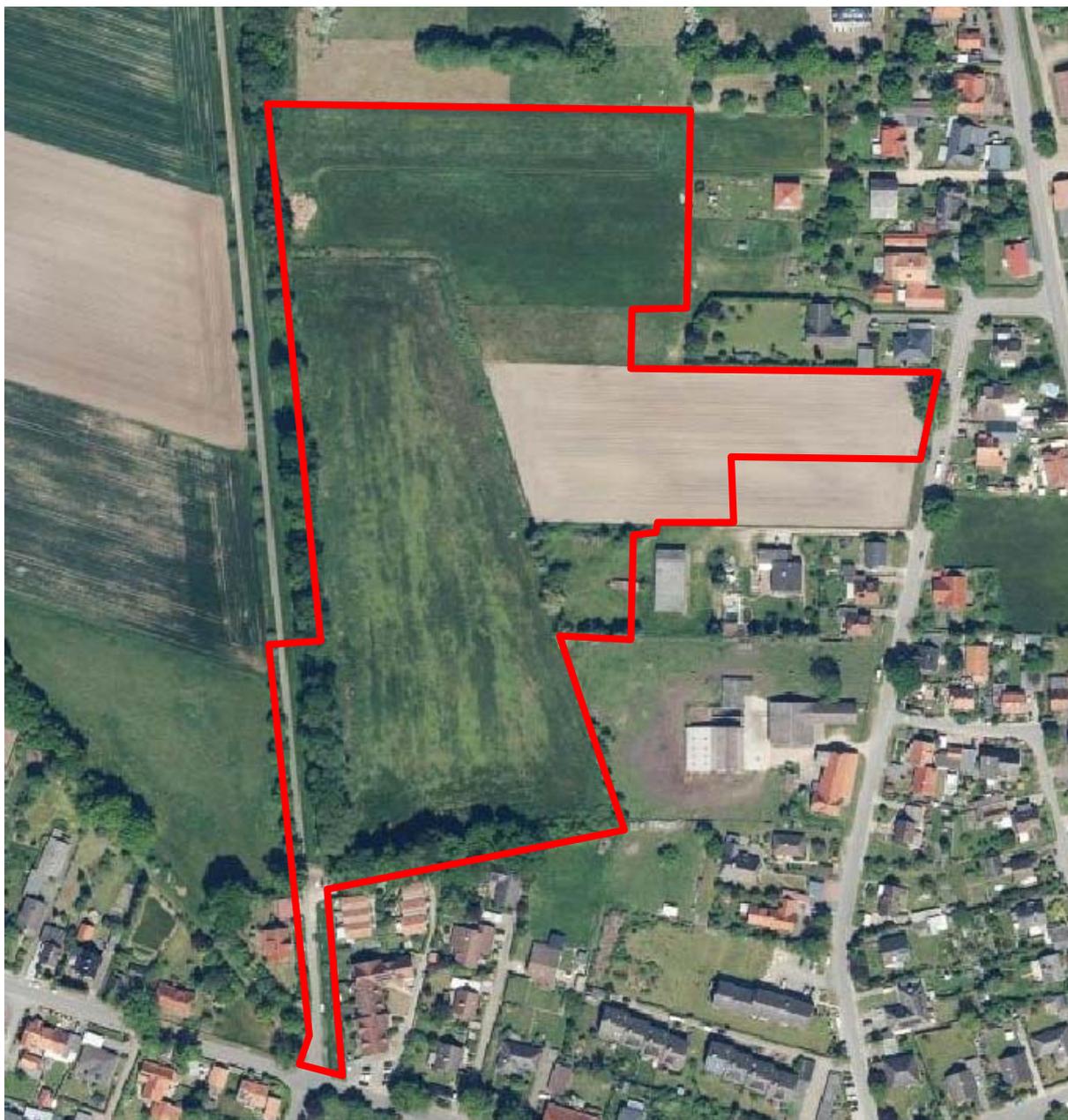
### **2 Beschreibung der Plangebiete und ihrer Umgebung**

#### Plangebiet 1

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet 1 liegt am nördlichen Rand von Scharnebeck, zwischen den Straßen „Am Fuchsloch“ und „Echemer Straße“ im Osten sowie dem Dr.-Karl-Heinrich-Weg im Westen. Südlich und östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet 1 an. Südöstlich des Plangebietes 1 grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung an.

Die Flächen im Plangebiet 1 werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang des südlichen Randes des Plangebietes 1 befinden sich großkronige Eichen und andere Laubbäume sowie Sträucher, die eine erhaltenswerte Eingrünung der südlich liegenden dichten Bebauung bilden. Entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges verläuft eine Strauch-Baumhecke aus Zitterpappeln und Weiden parallel zu einem Graben. Das Gebiet wird gequert von einem weiteren kleineren Graben.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Plangebiet 1 mit einer roten Linie in einem Luftbild gekennzeichnet.



**Abb.1:** Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes 1 (rote Linie)(ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

### Plangebiet 2

Das Plangebiet 2 dient als externe Ausgleichsfläche zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet 1. Das ca. 2,4 ha große Plangebiet 2 liegt rund 1 km westlich des Plangebietes 1. Es umfasst den südlichen Teil des Flurstücks 66 der Flur 19 der Gemarkung Scharnebeck.

Das Plangebiet 2 stellt derzeit eine Ackerfläche auf einer Sandauffüllung dar. Nordwestlich des Plangebietes 2 verläuft eine Bahnlinie und es grenzen Waldflächen an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Entlang der Ränder des Flurstücks 66 befinden sich Gehölzstrukturen.

In der nachfolgenden Abbildung ist das Plangebiet 2 mit einer roten Linie in einem Luftbild gekennzeichnet.



**Abb.2:** Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes 2 (rote Linie)(ohne Maßstab).

Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2021.

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

### 3 Rechtsgrundlage und Verfahren

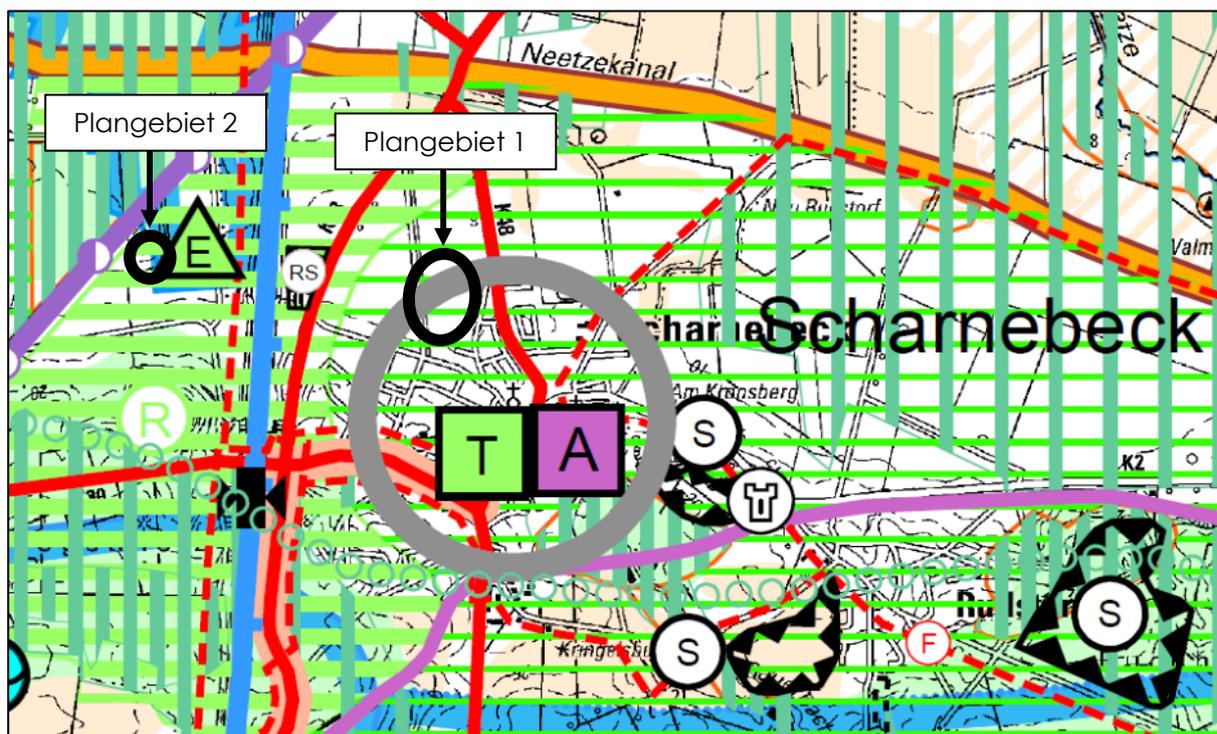
Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt nach dem förmlichen Bauleitplanverfahren im Normalverfahren.

### 4 Zu beachtende Plangrundlagen

#### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete 1 und 2 (schwarze Linie) zu entnehmen.



**Abb.3:** Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete 1 und 2 (schwarze Linien) (ohne Maßstab).  
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

### Plangebiet 1

#### Vorbehaltsgebiet Erholung

Das Plangebiet 1 liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung (Ziel RROP 3.2.3 06).

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Scharnebeck wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet für Erholung gegeben, zumal ausreichend Erholungsflächen an anderer Stelle in der Gemeinde Scharnebeck vorhanden sind. Darüber hinaus nimmt das Plangebiet 1 nur einen geringen Teil des großen Vorbehaltsgebietes Erholung ein.

#### Entwicklung der Siedlungsstruktur

Im RROP wird festgelegt, dass die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten haben (Ziel RROP 2.1 06).

Dieses Ziel der Raumordnung wird bei der Planung beachtet. Das vorliegende Plangebiet 1 liegt im Grundzentrum Scharnebeck. Es handelt sich hierbei um einen zentralörtlichen Standort mit einer guten Anbindung an den ÖPNV.

Im RROP wird das Grundzentrum Scharnebeck als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ ausgewiesen (Ziel RROP 2.1 10). Darüber wird das Grundzentrum Scharnebeck als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausgewiesen (Ziel RROP 2.1 15).

Die Planung ist mit diesen Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### Entwicklung der Zentralen Orte

Im RROP wird Scharnebeck als Grundzentrum ausgewiesen (Ziel RROP 2.2 03).

Die Planung von Wohnbauflächen wird dem Grundzentrum gerecht, da die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte auszurichten ist.

Flächensparziel

Für die Siedlungsentwicklung bedeutend ist das raumordnerische Ziel, „[den] [...] jährlichen Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen [...] in allen Samt- und Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50 % zu reduzieren“ (RROP 3.1.1 01). Für die Samtgemeinde Scharnebeck bedeutet dies eine zulässige Wohnbaulandausweisung von 0,95 ha jährlich (vgl. Begründung zum RROP 2003, Stand 1. Änd. 2010, S. 113).

Die Samtgemeinde Scharnebeck hat am 01.03.2022 eine verbindliche Vereinbarung nach Ziffer 3.1.1 01 Satz 2 RROP mit der benachbarten Samtgemeinde Bardowick und dem Landkreis Lüneburg abgeschlossen, um das Flächensparziel auf den gemeinsamen Kooperationsraum zu beziehen und damit den Handlungsspielraum zu erweitern. Im Rahmen der Vereinbarung stellt die Samtgemeinde Bardowick der Samtgemeinde Scharnebeck ein in Bardowick nicht genutztes Flächenkontingent von 22 ha, befristet bis zum 31.12.2026, längstens bis zum Inkrafttreten der Neuaufstellung des RROP, zur Verfügung. Somit steht der Samtgemeinde Scharnebeck, gerechnet ab 2020, ein Kontingent von 22 ha zuzüglich des im RROP zugewiesenen Eigenkontingentes von 0,95 ha jährlich zur Verfügung.

Im Rahmen der im Januar 2023 in Kraft getretenen 42. Änderung des Flächennutzungsplanes wird dargelegt, dass der Bedarf an Wohnbauflächen in der Samtgemeinde Scharnebeck durch Abschluss der Vereinbarung abgedeckt werden kann und aufgrund des verfügbaren jährlichen Eigenkontingents ein Puffer besteht.

Der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass durch die 42. Änderung und weitere Bauleitplanungen in der Samtgemeinde Scharnebeck insgesamt etwa 20,32 ha Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Hierin enthalten ist bereits der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord“ mit einem Wohnanteil von etwa 6,7 ha. Hier wurde noch das ursprünglich größere Baugebiet „Scharnebeck Nord“ berücksichtigt. Das Plangebiet wird nun stark reduziert. Es umfasst nur noch etwa 3,9 ha Wohnbauland.

Das Flächensparziel aus dem RROP wird somit eingehalten.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

**Plangebiet 2**Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft

Das Plangebiet 2 liegt in einem Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (Ziel RROP 3.2.3 07).

Die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Magerwiese ist hiermit vereinbar, da ein ungestörtes Erleben der Natur weiterhin möglich bleibt.

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet 2 liegt zum Teil in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Ziel RROP 3.2.4 16).

Die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Magerwiese ist hiermit vereinbar. Von der geplanten Ausgleichsfläche gehen keine wassergefährdenden Stoffe aus.

Fazit

Die Planung ist mit dem RROP vereinbar.

**Entwurf zur Neuaufstellung des RROP**

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Lüneburg. Die Neuaufstellung des RROP dient der Anpassung an die umfangreichen Änderungen des Niedersächsischen Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) sowie der Festlegung eigener Zielsetzungen für die zukünftige Entwicklung des Landkreises. Es liegt ein 1. Entwurf zur Neuaufstellung des RROP aus dem Dezember 2022 vor. Gemäß § 4 Absatz 1 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) sind in Aufstellung befindliche

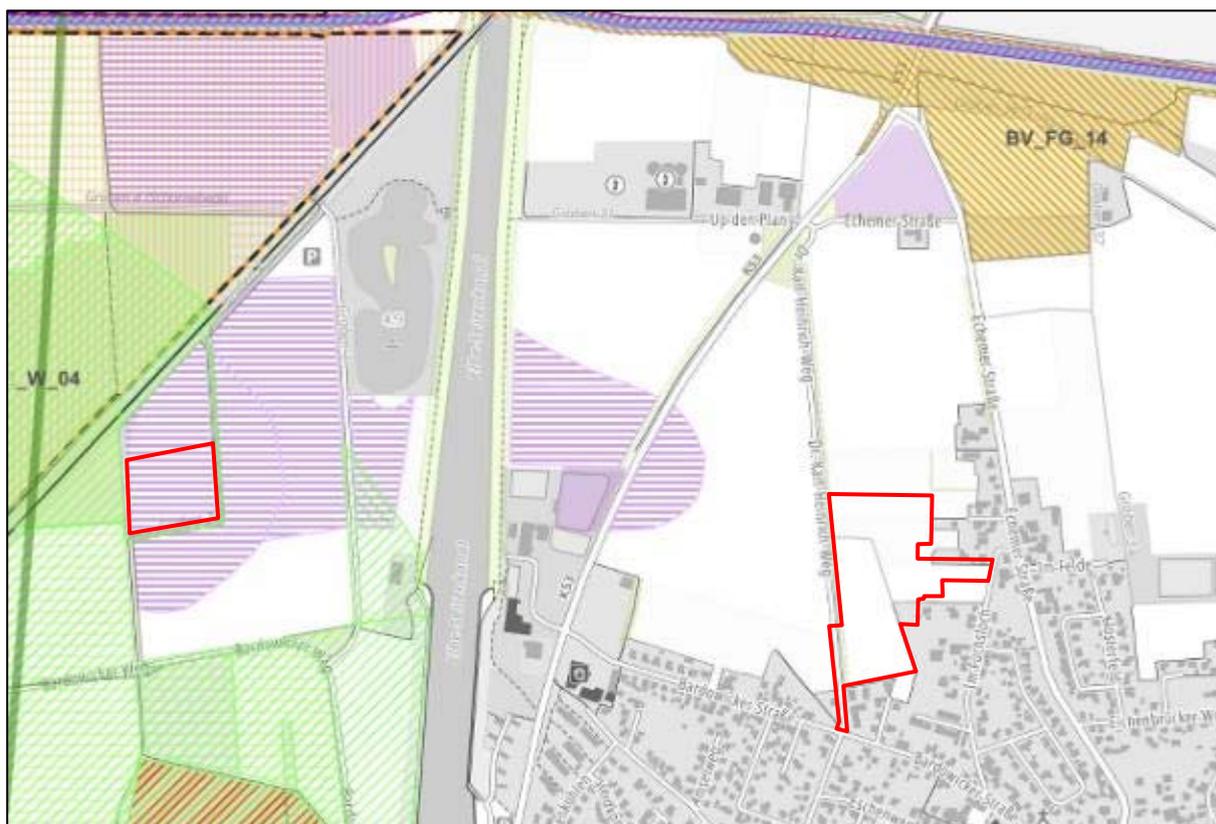


Ziele der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Jedoch erlaubt der vorliegende Planungsstand noch keine Einstufung der geplanten Festlegungen als Ziele der Raumordnung in Aufstellung. Daher werden diese im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

## 4.2 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem ein Zielkonzept formuliert. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Der Landschaftsrahmenplan wurde in die Abwägung eingestellt.

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete 1 und 2 (rote Linien) zu entnehmen.



**Abb.4:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage der Plangebiete 1 und 2 (rote Linien) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportail des Landkreises Lüneburg, Landschaftsrahmenplan-Portal, Zielkonzept (gesamt). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

### Plangebiet 1

Die Gehölzstruktur entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg wird im Zielkonzept des LRP als Verbindungselement mit der Zielsetzung „Aufbau eines Biotopverbundes“ zur Erhaltung der Biodiversität dargestellt.

Die Gehölzstruktur entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Uferrandstreifen“ festgesetzt. Die Struktur und der Charakter der Strauch-Baumhecke werden weitgehend erhalten. Die Planung ist mit dem LRP vereinbar.

## Plangebiet 2

Für das gesamte Plangebiet 2 wird im Zielkonzept des LRP die Entwicklung von Klimaschutzflächen durch die Entwicklung von Dauergrünland auf Moorstandorten (Bodentyp: Erd-Niedermoor) empfohlen.

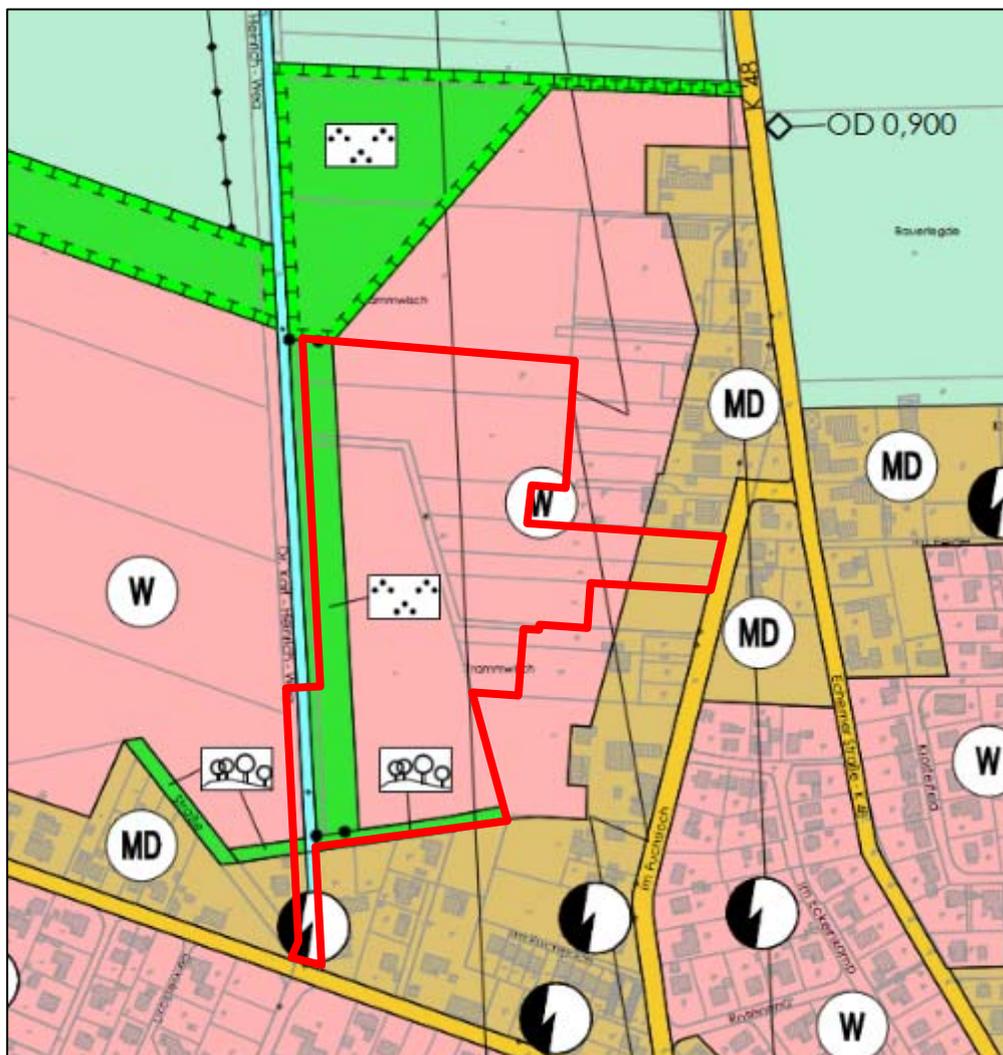
Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet 2 in der zurückliegenden Vergangenheit eine mehrere Meter starke Sandauffüllung erfolgt ist, sodass sich das entsprechende Flurstück als Sandkuppe über einem darunter liegenden Moorstandort darstellt. Die Entwicklung von Dauergrünland auf einem Moorstandort ist auf der Fläche nicht möglich.

Die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Magerwiese ist jedoch mit den Zielen des LRP vereinbar, da es sich hierbei um eine Grünlandextensivierung im Sinne des LRP handelt.

## 4.3 Flächennutzungsplan

### Plangebiet 1

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Markierung des Plangebietes 1 (rote Linie) zu entnehmen.



**Abb.5:** Auszug aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck mit Markierung des Plangebietes 1 des Bebauungsplanes.

Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck (2005).

Der Flächennutzungsplan stellt überwiegend Wohnbaufläche für das Plangebiet 1 dar. In einem kleinen östlichen Teilbereich entlang der Straße „Im Fuchsloch“ wird Dorfgebiet dargestellt. Am westlichen Rand des Plangebietes entlang des Dr. Karl-Heinrich-Weges werden

Grünflächen „Parkanlage“ dargestellt. Am südlichen Rand des Plangebietes 1 wird eine Grünfläche zur Eingrünung von Baugebieten dargestellt. Der Graben entlang des Dr. Karl-Heinrich-Wegs wird als Wasserfläche dargestellt. Der Dr. Karl-Heinrich-Weg wird entsprechend der westlich angrenzenden Darstellungen (Wohnbaufläche, Dorfgebiet, Grünfläche zur Eingrünung von Baugebieten dargestellt.

Im Wesentlichen entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Folgende Abweichungen ergeben sich:

Im Süden des Plangebietes 1 wird für die Kita eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dieser Bereich ist im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt, in welcher auch eine Kita zulässig ist.

Die Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich Weg wird im Bebauungsplan auf den Bereich des vorhandenen Gehölzbestandes reduziert.

Die Grünfläche aus dem Flächennutzungsplan im Süden des Plangebietes wird in den Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die in diesem Bereich vorhandenen Bäume übernommen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Wasserfläche für den das Plangebiet querenden Graben mit den angrenzenden Grünflächen „Räumstreifen“ sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Grünfläche „Spielplatz“ werden im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses ist zu vernachlässigen, da auf der Ebene des vorbereiteten Flächennutzungsplanes keine derartig kleinteiligen Darstellungen getroffen werden.

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan kann trotz der hier beschriebenen Abweichungen vom Flächennutzungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da das Grundkonzept der städtebaulichen Entwicklung von Scharnebeck nicht geändert wird. Hierzu wird auch auf den Kommentar zum Baugesetzbuch von Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 8, Randnummer 36 hingewiesen: „Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich des Bebauungsplans nicht angetastet wird.“

Die Gemeinde Scharnebeck geht davon aus, dass der Bebauungsplan auch im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche, wo der wirksame Flächennutzungsplan wie im Übrigen für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereich eine Wohnbaufläche darstellt, als aus dem F-Plan entwickelt zu bewerten ist.

Nach juristischer Beurteilung von Herrn RA Blume bestimmt § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ohne allerdings die Verpflichtungen zu konkretisieren, die sich für den B-Plan-Geber aus dem Entwicklungsgebot ergeben.

Gemäß Blume (21.05.2019) folgt aus dem Entwicklungsgebot, dass die Bindungswirkung, die sich aus dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ergibt, nicht im Sinne einer rechtsatzmäßigen Anwendung der einzelnen Darstellungen des F-Plans, sondern als planerische Fortentwicklung der im F-Plan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.7.1990 – 4 N 3/88–).

Gem. § 5 Abs. 1 BauGB, Satz 1 ist es Aufgabe des F-Plans, für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Flächennutzungsplanung ist danach eine integrierende und koordinierende Raumplanung für das gesamte Gemeindegebiet in Grundzügen (vgl. Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg (EZB), BauGB, Stand: 1. Mai 2018, § 8 Rn. 25). Über Grundzüge darf der F-Plan bei der Darstellung der Art der Bodennutzung nicht hinausgehen.

Daraus folgt, dass sich die Frage, ob ein B-Plan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem F-Plan entwickelt ist, nach der planerischen Konzeption für den – engeren – Bereich des B-Plans

beurteilt. Dabei steht der Gemeinde ein planerischer Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des F-Plans für den engeren Bereich des B-Plans nicht angetastet wird. Dabei gilt, dass der Gemeinde, je konkreter der F-Plan ist, umso weniger Spielraum bei der Bebauungsplanung bleibt (Runkel, a.a.O., § 8 Rn. 36, 37 m.w.N.). Ob die Gemeinde den so abgesteckten Rahmen beachtet hat, beurteilt sich stets maßgeblich nach den Umständen des Einzelfalls.

Der F-Plan hält sich mit konkreten Darstellungen grundsätzlich und mit guten Gründen zurück, wenn es um Details geht. Er beschränkt sich weitgehend darauf, Bauflächen festzusetzen, und bedient sich dazu ganz überwiegend des Kanons, den § 1 Abs. 1 BauNVO zur Verfügung stellt (W, M, G und S).

Einige größere Flächen für den Gemeinbedarf werden dargestellt. Allerdings wird nicht jeder vorhandene oder geplante Gemeinbedarfsnutzung als Gemeinbedarfsfläche im F-Plan abgebildet.

Wenn die Gemeinde vor diesem Hintergrund auf der Planungsebene B-Plan die F-Plan-Darstellung W konkretisiert und innerhalb des W-Bereichs eine Gemeinbedarfsfläche KiTa festsetzt, verfährt sie entsprechend ihren vorstehend beschriebenen Grundsätzen.

Die Darstellung W umfasst, wie § 4 BauNVO zeigt, auch WA-gebietstypische Gemeinbedarfs-einrichtungen.

Somit „dampft“ die Gemeinde Scharnebeck die Möglichkeiten, die sich aus der Darstellung W u.a. für ein WA-Gebiet ergeben und u.a. auch KiTa umfassen, auf der B-Plan-Ebene zu einer konkreten Festsetzung Gemeinbedarf ein. Damit entspricht sie nach Beurteilung von Herrn RA Blume gerade dem Konkretisierungsauftrag, den das BauGB für die B-Plan-Ebene vorsieht.

Wie in der Begründung zum B-Plan bereits dargelegt, wird im Plangebiet des B-Plans ein zusätzlicher Kita-Standort geplant, den Bedarf in dem neuen Wohngebiet als auch dem angrenzenden Siedlungsbereich deckend.

Die Grundkonzeption des F-Plans schließt durch die Darstellung des viele ha großen Bereichs als W-Fläche KiTa hier gerade nicht aus. Er hält sie vielmehr, wie ein Blick u.a. in § 4 BauNVO zeigt, grundsätzlich für möglich, überlässt es aber der Gemeinde, konkreter zu werden und aus dem weiten Feld der durch die Darstellung W eröffneten möglichen Festsetzungen das zu entwickeln, was die Gemeinde wirklich möchte. Einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB vermag ich darin nicht zu erkennen.

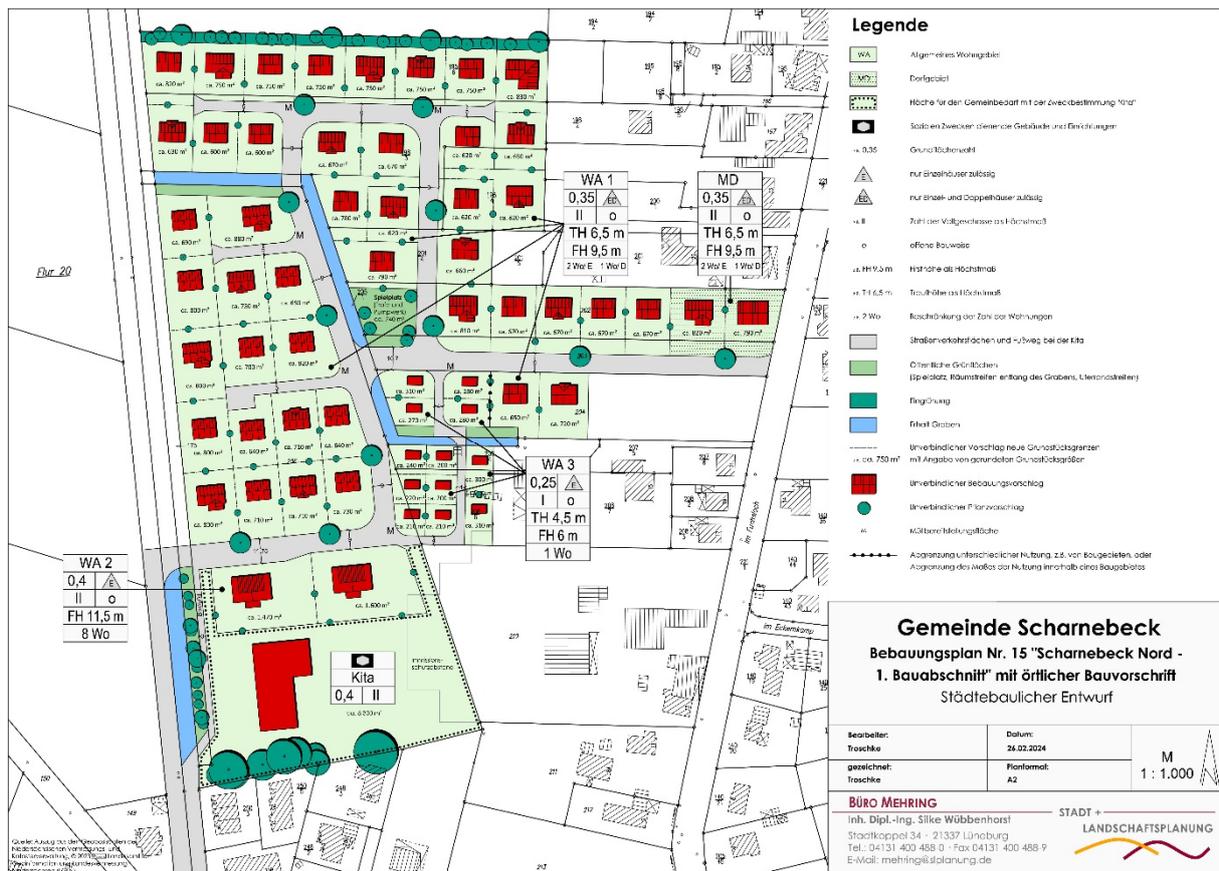
Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche KiTa innerhalb der im F-Plan dargestellten Wohnbaufläche W verstößt im konkreten Fall nicht gegen das Entwicklungsgebot.

#### Plangebiet 2

Der Flächennutzungsplan stellt Flächen für die Landwirtschaft für das Plangebiet 2 dar. Die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Magerwiese ist hiermit vereinbar. Der Bebauungsplan kann auch hier als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

#### **4.4 Städtebaulicher Entwurf**

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf vom Büro Mehring erstellt, welcher der nachfolgenden Abbildung und der Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen ist. Der städtebauliche Entwurf wurde zum besseren Verständnis der Planung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Dieser Lageplan ist nicht verbindlich, da er nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes. So sind beispielsweise die Anordnung und Ausführung der Gebäude, die Bepflanzungen, die Grundstücksteilungen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel. Bei den angegebenen Grundstücksgrößen handelt es sich um gerundete Größen.



**Abb.6:** Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ (ohne Maßstab).

Quelle: Büro Mehring (2024b).

#### 4.5 Bodenuntersuchung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Bodenuntersuchung (Büro für Bodenprüfung GmbH, 2018) erstellt, welche Anlage 2 zur Begründung ist. In der Bodenuntersuchung wurden die im Plangebiet 1 vorhandenen Böden hinsichtlich Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit beurteilt. An der Geländeoberfläche steht Mutterboden an. Darunter folgen fluviatile Sande. Das Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 1,10 und 1,40 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben wird vorausgesetzt. Die anstehenden fluviatilen Sande können als gut tragfähig gelten. Die Wasserdurchlässigkeiten sind für die Regenwasserversickerung ausreichend. Die hohen Grundwasserstände erlauben nur die Ausbildung flacher Versickerungsmulden, da die Mächtigkeit des Sickerraumes 1 m betragen sollte.

Die vorliegende Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2018 wurde zu dem damaligen Stand der Planung für ein größeres Plangebiet erstellt. Mittlerweile wurde das Plangebiet stark reduziert. Die vorliegende Bodenuntersuchung kann nach wie vor als Grundlage für die Planung herangezogen werden. Von den 10 durchgeführten Bohrungen liegen nur noch die 6 Bohrpunkte BS 3-4 und 7-10 im Plangebiet. Bei diesen Bohrpunkten wurde das Grundwasser in Tiefen zwischen 1,20 und 1,40 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Für weitere Informationen wird auf die anliegende Bodenuntersuchung verwiesen.

#### 4.6 Konzept zur Erschließung und Entwässerung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Erschließung und Entwässerung (Ingenieurbüro BeuBel, 2024) erstellt, welches Anlage 3 zur Begründung ist.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in straßenbegleitenden Mulden in der Straßenverkehrsfläche versickert. Im Straßenbereich sind Geländeaufhöhungen erforderlich. Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen ist mit

einem Längsgefälle in Richtung des durch das Gebiet verlaufenden vorhandenen Grabens geplant und mit geführten Überlaufmöglichkeiten zwischen den Mulden vorzusehen, so dass bei Extremregenereignissen ein schadfreier Ablauf und ein Notüberlauf in den vorhandenen Gräben und im weiteren Verlauf in das Gewässer II. Ordnung entlang des Dr. Karl-Heinrich-Weges erfolgen kann.

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke ist über eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen.

Dem Konzept ist auch der Straßenausbau mit den vorläufig geplanten Gradientenhöhen im Endausbau zu entnehmen. Dieser Lageplan ist nicht verbindlich, da er nur Teil der Begründung ist und somit kein normativer Inhalt des Bebauungsplanes ist. Die detaillierte Planung erfolgt auf der Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung. Die Erschließungsplanung ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes flexibel.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer von den privaten Baugrundstücken ist über eine Schmutzwasserkanalisation im Freigefälle vorgesehen. Die geplante Schmutzwasserentsorgung wird an ein neu zu errichtendes Schmutzwasserpumpwerk innerhalb des Baugebietes angeschlossen.

Für weitere Informationen wird auf das Konzept zur Erschließung und Entwässerung verwiesen.

#### **4.7 Verkehrsuntersuchung**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 2018) erstellt, welche Anlage 4 zur Begründung ist. Es wurde ermittelt, wie viel zusätzlicher Verkehr durch das Plangebiet 1 erzeugt wird, wie viel Verkehr die umliegenden Straßen aufnehmen müssen, ob zusätzliche Maßnahmen sinnvoll sind und wie die Erschließung optimiert werden kann, um unzumutbare Belastungen zu vermeiden. Außerdem wurde eine Einschätzung abgegeben, ob ein Immissionsschutzgutachten erforderlich wird. Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass das geplante Erschließungskonzept realisiert werden kann. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebietes 1 kann vom angrenzenden Straßennetz verträglich aufgenommen werden, da es sich auf mehrere Straßenabschnitte verteilen wird. Auch ohne neue Anbindungen an das Kreisstraßennetz ist die zusätzliche Belastung des Straßennetzes gering und führt auf keinem Straßenabschnitt zu Unverträglichkeiten. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55/40 dB(A) eingehalten werden können. Es ist darüber hinaus sehr unwahrscheinlich, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des B-Plangebietes an anderen Wohngebäuden Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden. Darüber hinaus wird auf die anliegende Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2018 wurde zu dem damaligen Stand der Planung für ein größeres Plangebiet erstellt. Mittlerweile wurde das Plangebiet stark reduziert. In der Verkehrsuntersuchung wurden den Berechnungen 130 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Durch das reduzierte Plangebiet entstehen nur noch ca. 100 Wohneinheiten. Somit reduziert sich auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet. Nach wie vor sind verkehrliche Anbindungen an den Dr. Karl-Heinrich-Weg in Richtung Süden und über die Straße "Im Fuchsloch" vorgesehen. Jedoch ist keine verkehrliche Anbindung mehr über den Dr. Karl-Heinrich-Weg in Richtung Norden vorgesehen. Auch der Baustellenverkehr soll nicht mehr in Richtung Norden über den Dr. Karl-Heinrich-Weg erfolgen. Der Dr. Karl-Heinrich-Weg soll außerhalb des Plangebietes nicht ausgebaut werden und bleibt nur für den landwirtschaftlichen Verkehr frei. Die Erschließung der Kita im Plangebiet wurde auch geändert. Das Kita-Grundstück soll nun auch vom Dr. Karl-Heinrich-Weg erschlossen werden. Die Hol- und Bringverkehre der Eltern sollen sicher über eine Einbahnstraße abgewickelt werden, deren Zufahrt vom Dr. Karl-Heinrich-Weg und deren Ausfahrt zur Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erfolgt. Zusätzlich soll eine weitere Zufahrt für Mitarbeiter von der Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erfolgen, die getrennt von den Hol- und Bringverkehren der Eltern ist. Außerdem wird ein Fußweg im Dr. Karl-Heinrich-Weg angelegt, der von der Bardowicker Straße bis zur Kita geführt wird.

Aufgrund der veränderten Planung wurde eine aktuelle ergänzende Stellungnahme von der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert eingeholt (Anlage 4a), in welcher untersucht wurde, ob das zusätzliche Verkehrsaufkommen von der geplanten Wohnbebauung und der Kita aus dem Plangebiet nach wie vor verträglich vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen werden kann. Außerdem wurde geprüft, ob Maßnahmen für eine sichere Verkehrsführung zur Kita erforderlich werden. Darüber hinaus wurde eine Einschätzung gegeben, ob aufgrund der durch das Plangebiet entstehenden Verkehre ein Immissionschutzgutachten erforderlich wird, welches untersucht, wie sich der zusätzliche Verkehrslärm auf die angrenzende bestehende Wohnbebauung auswirkt.

In der ergänzenden Stellungnahme zu der Verkehrsuntersuchung wird zusammenfassend Folgendes dargelegt:

„Die geplante Wohnbebauung und die Kita werden anstatt 950 Kfz-Fahrten/24h nur noch rd. 800 Kfz-Fahrten/24h erzeugen, die sich auf zwei Zufahrten verteilen werden. Durch die Veränderungen im Verkehrsaufkommen und in der Erschließung werden sich die Verkehrsbelastungen im Vergleich zu den Werten aus der Verkehrsuntersuchung 2018 um bis zu 100 Kfz/24h verändern. Der Unterschied ist gering, so dass alle Aussagen und Hinweise aus der Verkehrsuntersuchung grundsätzlich weiterhin Bestand haben. So ist es nach wie vor sehr unwahrscheinlich, dass durch die zusätzlichen Verkehrsbelastungen Schallschutzmaßnahmen an anderen Wohngebäuden ausgelöst werden.“

Ein Teil der Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung ist bereits in den überarbeiteten städtebaulichen Entwurf eingegangen. So werden auf dem Grundstück der geplanten Kita Parkmöglichkeiten für den Hol- und Bringverkehr der Eltern geschaffen. Weiterhin ist der Bau eines Gehwegs entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Wegs zwischen Kita und Bardowicker Straße geplant. Der Zugang zur Kita ist so anzulegen, dass die Grundstückszufahrt nicht gequert werden muss. Es ist zu prüfen, ob an der Bardowicker Straße eine Querungshilfe erforderlich und ggf. realisierbar ist.

Im südlichen Abschnitt des Dr. Karl-Heinrich-Wegs werden die auf der Westseite stehende Bebauung sowie zukünftig auch die Kita direkt vom Dr.-Karl-Heinrich-Weg erschlossen. Es sollte daher nochmals geprüft werden, ob der Abschnitt unter den neuen Randbedingungen als Tempo-30-Zone ausgewiesen werden kann. Alternativ ist in Höhe der geplanten Kita die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h zu diskutieren. Aufgrund des nicht mehr geplanten Ausbaus des Dr.-Karl-Heinrich-Wegs nördlich der Zufahrt zum B-Plangebiet, der geringen Länge des Abschnitts und des geplanten Gehwegs in Richtung Bardowicker Straße, der baulich von der Fahrbahn abgesetzt werden sollte, werden ergänzende bauliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht für erforderlich gehalten.“

Für weitere Informationen wird auf die anliegende Verkehrsuntersuchung und die ergänzende Stellungnahme dazu verwiesen.

Zu den Empfehlungen aus der Verkehrsuntersuchung bezüglich der Verkehrsführung zur Kita ist abwägend festzuhalten, dass die Planung einer Einbahnstraßenregelung für die Hol- und Bringverkehre der Eltern, ausreichende Parkmöglichkeiten auf dem Kita-Grundstück und die Schaffung eines Fußweges, der baulich von der Fahrbahn abgesetzt wird, zu einer sicheren Verkehrsführung beitragen. Der geplante öffentliche Fußweg verläuft westlich des Kitagrundstücks und quert nach der bisherigen unverbindlichen Ausbauplanung die Grundstückszufahrt zur Kita (siehe Anlage 3). Im Zuge der nachfolgenden Ausführungsplanung wird auf eine sichere Wegführung zur Kita geachtet.

Eine Querungshilfe an der Bardowicker Straße ist nicht möglich. Der Straßenraum bietet hierfür nicht genügend Platz. Ein Fußgängerüberweg an der Bardowicker Straße unmittelbar östlich der Einmündung des Dr. Karl-Heinrich-Wegs wäre zur Sicherung der Fußgänger beim Überqueren der Bardowicker Straße sinnvoll und ist nach den vorliegenden Verkehrszahlen auch möglich. Die Anordnung von Fußgängerüberwegen ist jedoch nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

Die Anregungen zur Ausweisung einer Tempo-30-Zone betreffen nicht den Bebauungsplan. Geschwindigkeitsbegrenzungen können nicht im Bebauungsplan festgelegt werden. Dieses bleibt dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten. Sinnvolle Geschwindigkeitsbegrenzungen sind



zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen. Der Dr. Karl-Heinrich-Weg soll in Höhe des Plangebiets mit in die geschlossene Ortschaft aufgenommen werden. Das Ortsschild soll entsprechend nach Norden versetzt werden. Die geplanten Einengungen der Fahrbahn des Dr. Karl-Heinrich-Weges aufgrund der geplanten Sickermulden tragen zu einer Reduzierung der gefahrenen Geschwindigkeit bei.

#### 4.8 Gutachten zu Geruchsimmissionen

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ursprünglich ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und eine Biogasanlage (TÜV Nord, 2020) erstellt. Dieses wurde im Rahmen der Abwägung im Jahr 2024 überarbeitet und aktualisiert und ersetzt das vorherige Gutachten als Anlage zur Begründung. Die Überarbeitung wurde auch erforderlich, da im Jahr 2021 die TA-Luft die vorher anzuwendende GIRL ersetzte.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Geruchsimmissionen fast im gesamten Plangebiet 1 bei max. 0,1 (10 % der Jahresstunden) (Immissionswert der Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) für Wohngebiete) liegen.

In mehreren kleinen Teilbereichen werden Kenngrößen von mehr als 0,1 (10 % der Jahresstunden) erreicht. Dies betrifft mit bis zu 0,11 (11 % der Jahresstunden) das im Osten an der Straße „Im Fuchsloch“ festgesetzte Dorfgebiet, wo gemäß der TA-Luft Immissions(grenz)werte von 0,15 (15 % der Jahresstunden) zulässig sind sowie Bereiche, welche an den bereits zur Tierhaltung genutzten Außenbereich angrenzen. Dort werden vereinzelt Werte von 0,11 bis 0,13 (11 bis 13 % der Jahresstunden) erreicht. Diese Werte sind für Wohnnutzungen zumutbar, da die Fläche sich in Übergangsbereichen zu bereits zur Tierhaltung genutzten Außenbereich befinden. In solchen Bereichen dürfen gem. dem Geruchsgutachten

Nach Angabe im Geruchsgutachten können mit Bezug auf Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA-Luft und nach dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 des LAI-Unterausschuss Luftqualität/Wirkungsfragen/Verkehr Zwischenwerte zur Bewertung der Geruchsimmissionen herangezogen werden. Für den Übergangsbereich eines Wohngebietes z.B. zum Außenbereich können in begründeten Fällen im Randbereich zwischen Wohngebieten und dem Außenbereich Zwischenwerte bis zu 15 % der Jahresstunden zur Bewertung herangezogen werden. Der Immissions(grenz)wert 15 % der Jahresstunden gilt auch für Dorfgebiete bei Immissionen durch Tierhaltung.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchsimmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Dort wo der Wert von 15% der Geruchsstunden erreicht wird, wird eine von Bebauung freizuhalten Schutzfläche festgesetzt, auf der Hauptgebäude und Außenwohnbereiche unzulässig sind.

Im südlichen Bereich des Plangebietes 1, wo die Kita geplant ist, werden ebenfalls Immissionswerte von mehr als 10 %, bis zu 13 %, ganz randlich bis zu 15 % erreicht. Hier sind planerisch dauerhafte Aufenthaltsorte wie Wohnungen und Arbeitsplätze ausgeschlossen worden (s. auch oben zur Ortsüblichkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme). Zudem ist für Kindertagesstätten nach den Auslegungshinweisen zur TA Luft ein Immissions(grenz)wert heranzuziehen, der durch die umgebende Bebauung bestimmt wird. Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung (Q9) ist ein Immissionswert von 0,15 - entsprechend 15 % der Jahresstunden - denkbar. Diese Immissionswerte gelten an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten. Die Gebäude der Kita halten einen ausreichenden Abstand ein.

Derzeit bekannte Erweiterungsplanungen der Betriebe wurden in dem Gutachten berücksichtigt. Bei Betrieben in der Ortslage sind die Erweiterungsmöglichkeiten bereits durch vorhandene Wohnhäuser eingeschränkt, da dort der heranzuziehende Immissionswert der GIRL bereits erreicht oder überschritten ist.



Von einer weitergehenden Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der Biogasanlage und eines Mastschweinebestalls in relativ großer Entfernung nördlich des Plangebietes 1 durch die Bauleitplanung ist nach dem Gutachter nicht auszugehen.

Weitere Informationen sind dem anliegenden Gutachten zu entnehmen, auf welches hier verwiesen wird.

Hinweis: Der Anhang 2 des Gutachtens zu Geruchsimmissionen mit den Daten der benachbarten Betriebe ist nur für den behördeninternen Gebrauch und wird aus Datenschutzgründen der Begründung zum Bebauungsplan nicht beigelegt.

#### **4.9 Schalltechnische Untersuchung**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord, 2020) erstellt, welche Anlage 6 zur Begründung ist. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Einflüsse der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe auf das Plangebiet 1 untersucht.

Die Berechnungen haben ergeben, dass auf einem Großteil der Flächen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. In Teilflächen des Plangebietes 1 werden die Orientierungswerte überschritten. So wird im Südosten des Plangebietes 1 angrenzend an den Betrieb Im Fuchsloch 13 der Orientierungswert nachts bei regulärer Nutzung um bis zu 5 dB(A) überschritten. Ursächlich sind nachts die Tiergeräusche auf der Weide. Außerdem werden im Nordosten des Plangebietes 1 angrenzend an den Betrieb Echemer Straße 17 die Orientierungswerte bei regulärer Nutzung um bis zu 10 dB(A) überschritten. Ursächlich sind tags die Arbeiten im Freien und nachts die Tiergeräusche auf der Weide. *(Hinweis: Dieser Bereich liegt aufgrund einer Reduzierung des Plangebietes nun nicht mehr im Plangebiet. Siehe unten.)* Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird sicher unterschritten. Bei der Trennung von Mutterkühen und Kälbern treten nachts Einzelgeräuschereignisse durch das Blöcken der Tiere auf. Diese können Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums nachts für seltene Ereignisse um bis zu 15 dB(A) hervorrufen.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass gemäß Nr. 1 c) TA Lärm - nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen - vom Anwendungsbereich der TA Lärm formal ausgenommen sind.

Da Betriebe der Landwirtschaft notwendige Voraussetzung für die Annahme von Dorfgebieten i. S. d. § 5 BauNVO sind, hat der Ordnungsgeber die mit ihnen einhergehenden Immissionen in Dorfgebieten als dem Grunde nach für hinnehmbar erachtet. Aus der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen folgt eine besondere Rücksichtnahmepflicht, die im Einzelfall zu einer erhöhten Zumutbarkeit landwirtschaftlicher Immissionen führt (vgl. BayVGH v. 12.7.2004 Az. 25 ZB 98.3351).

Weitere Informationen sind der anliegenden schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird.

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2020 wurde zu dem damaligen Stand der Planung für ein größeres Plangebiet erstellt. Mittlerweile wurde das Plangebiet stark reduziert. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung kann nach wie vor als Grundlage für die Planung herangezogen werden.

Der Bereich im Nordosten des damaligen Plangebietes, angrenzend an den Betrieb Echemer Straße 17, in dem die Orientierungswerte überschritten werden, ist nun aus dem Plangebiet entfallen.

In dem Bereich im Südosten des Plangebietes, angrenzend an den Betrieb Im Fuchsloch 13, in dem die Orientierungswerte überschritten werden, wurde das Plangebiet geringfügig erweitert. Die Rasterlärmkarten der schalltechnischen Untersuchung aus 2020 decken nur das damalige Plangebiet ab. Daher wurde der Schallgutachter befragt, ob für den erweiterten Bereich die gleichen Immissionswerte wie für den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich gelten. Der TÜV Nord hat hierzu eine ergänzende schalltechnische Stellungnahme abgegeben, welche Anlage 6a ist. Nach Aussage des Schallgutachters ist zur Beurteilung der Erweiterungsfläche keine Neuberechnung notwendig. Die Berechnungsergebnisse der direkt angrenzenden Planflächen können für die Beurteilung herangezogen werden.

Für die Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche im Südosten des Plangebietes angrenzend an den Betrieb im Fuchsloch 13 werden die seltenen Ereignisse und der Orientierungswert von nachts 40 dB(A) aus den im Folgenden dargelegten Gründen nicht herangezogen.

Bezüglich der seltenen Rufereignisse der Rinderhaltung die an weniger als 10 Tagen des Jahres stattfinden und teilweise über den festgesetzten Schutzbereich (s.o.) hinausgehen, ist davon auszugehen, dass sie aufgrund des Auftretens an wenigen Tagen im Jahr nicht zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen führen und im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes im Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und angrenzenden Wohnbereichen im ländlichen Raum als hinnehmbar bewertet werden können. Die seltenen Ereignisse werden daher nicht für die Abgrenzung des Schutzbereiches herangezogen.

Außerdem sind geringfügige Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) nachts in den Randbereichen der Allgemeinen Wohngebiete zu vernachlässigen, solange 45 dB(A) nachts, bei denen nach der DIN 18005 ein ungestörter Schlaf möglich ist, eingehalten werden. Daher wird der Wert von 45 dB(A) und nicht von 40 dB(A) nachts für die Abgrenzung des Schutzbereiches herangezogen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass angrenzend an die geplante Kita ein kleinerer Rinderbestand gehalten wird. Rinderhaltungen sind beispielsweise gegenüber Geflügelhaltung oder Schweinehaltung mit geringen Bioaerosol-Belastungen verbunden. Auch Feinstäube treten in keinem erheblichen Maß auf.

#### 4.10 Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Dipl.-Biol. Jan Brockmann, 2018) erstellt, welche Anlage 8 zur Begründung ist. Der vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus dem Jahr 2018 wurde zu dem damaligen Stand der Planung für ein größeres Plangebiet erstellt. Mittlerweile wurde das Plangebiet jedoch stark reduziert, was in Teilen eine Neubewertung und anschließende Aktualisierung der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Planungsauswirkungen notwendig werden ließ. Im Rahmen dieser Neubewertung wurden am 13.10.2023 und am 18.01.2024 erneute Begehungen des Plangebietes durchgeführt.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem September 2018 kam zu dem Ergebnis, dass unter Anbetracht der Betroffenheit der Vogelarten Feldlerche *Alauda arvensis*, Waldohreule *Asio otus* und Star *Sturnus vulgaris* sowie potenziell mehrerer verschiedener Fledermausarten die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erforderlich ist.

Auf Grund der räumlichen Reduzierung des Plangebietes ist die Umsetzung aller in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen vor der Planungsrealisierung nicht weiter erforderlich.

So befinden sich die 2018 festgestellten Reviere der Feldlerche nun in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet, sodass nicht länger von einer nachteiligen Beeinträchtigung durch die Planungsrealisierung auszugehen ist.

Durch die Planung ist die Entnahme mehrerer Zitterpappeln, dreier Weiden sowie einiger Sträucher aus der Strauch-Baumhecke notwendig. Als Ersatz für die zu entnehmenden Zitterpappeln sind Eichen anzupflanzen. Zusätzlich erfolgt die Entnahme von zwei Weiden im östlichen Bereich des Plangebietes 1 und die Entnahme von insgesamt 4 Bestandsbäumen im Bereich der Baumhecke im Süden des Plangebietes 1.

Im Rahmen der am 13.10.2023 und am 18.01.2024 durchgeführten Ortsbegehungen konnten an den zur Entnahme bestimmten vorhandenen Bestandsbäumen insgesamt 3 Baumhöhlen als artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Strukturen festgestellt werden. Die im Zuge der Brutvogelkartierung 2018 festgestellten Buntspechthöhlen, von denen eine von einem Star zur Brut genutzt wurde, konnten nicht mehr festgestellt werden, da die betroffenen Bestandsbäume im Laufe der Zeit abgängig geworden sind. Horste von Greif- oder Großvögeln konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.



Die ursprünglich zu Gunsten des Stares geplante CEF-Maßnahmen wird beibehalten. Sie geht mit in die neu formulierte Gesamtfestsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) zur Schaffung von Ersatz-Bruthöhlen ein, obwohl der 2018 ermittelte Höhlenbaum inzwischen nicht mehr vorhanden ist. Die bisher geplanten CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Waldohreule sind nicht weiter notwendig, da durch die Reduzierung des Plangebietes nun das als Jagdgebiet besonders geeignete temporär beweidete Grünland nördlich des aktuellen Plangebietes nicht mehr Bestandteil der Planung ist.

Die zu Gunsten verschiedener Fledermausarten vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind teilweise nicht mehr notwendig. Potenziell im Bereich der Strauch-Baumhecke (HFM) entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges vorhandene Quartiermöglichkeiten sind durch die Änderungen bezüglich der Zuwegung zum Plangebiet und dessen Reduzierung nun in einem deutlich geringeren Maße durch die geplante Entnahme von Bestandsbäumen bedroht. Dennoch sind auch an nun zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäumen insgesamt drei kleine Baumhöhlen vorhanden, die von verschiedenen Fledermausarten als Einzel- und Zwischenquartier genutzt werden können. Somit sind auch für diese Artengruppe Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) notwendig (vgl. Kapitel 5.9).

Außerdem ist eine zukünftige Entnahme von nicht mehr verkehrssicheren Bestandsbäumen nach Aufnahme des Betriebes der geplanten Kindertagesstätte u. a. aus Gründen der Verkehrssicherung anzunehmen. Den Empfehlungen aus dem beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird in diesem Punkt gefolgt und eine entsprechende Festsetzung zu Gunsten von Fledermäusen und Brutvögeln aufgenommen, die erst im Falle einer späteren Entnahme der Bestandsbäume ihre Wirkung entfaltet (vgl. Kapitel 5.9). Zudem ist bereits im Rahmen der Planung der Bestandsbaumentnahme frühzeitig ein vom Land Niedersachsen anerkannter Fledermaus-Regionalbetreuer zu beteiligen.

Die Artengruppe der Amphibien wird durch die Planungsrealisierung nicht nachteilig beeinflusst, da der Hauptgraben entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges im Bereich der Strauch-Baumhecke (HFM) nur im Bereich der neu zu errichtenden Zufahrt verrohrt wird und im restlichen Bereich in seiner derzeitigen Form erhalten bleibt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, wo der Dr.-Karl-Heinrich-Weg bereits beidseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben ist, erfolgt eine Erweiterung der bereits teilweise vorhandenen Verrohrung des Hauptgrabens bis zur Bardowicker Straße. Die zusätzliche Verrohrung in diesem Bereich wird jedoch ebenfalls als unkritisch eingeschätzt, da der Hauptgraben hier auf Grund seines hohen Ausbaustandes und der fehlenden angrenzenden Teillebensräume keinen für Amphibien geeigneten Lebensraum darstellt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung, Bauzeitenregelung) ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Plangebiet 1 wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in die verschiedenen Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 unterteilt. Die Baudichte staffelt sich mit einer dichteren Bebauung im südlichen Bereich (WA 2) in der Nähe der geplanten Kita zu einer lockereren Bebauung im nördlichen Bereich (WA 1) des Plangebietes 1. Außerdem sollen in einem kleinen östlichen Teilbereich des Plangebietes 1 (WA 3) Tiny Houses ermöglicht werden. Diese beabsichtigte städtebauliche Struktur spiegelt

sich in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen wider.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 werden in Teilgebiete unterteilt, da unterschiedliche Festlegungen bezüglich der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens getroffen werden.

So werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 jeweils in Teilgebiete mit den Bezeichnungen WA 1.1 – 1.10 und WA 3.1 – 3.5 unterteilt. Die in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 zur Grundflächenzahl, zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen First- und Traufhöhe sowie zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen gelten jeweils für die Teilgebiete des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außerdem wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, da diese Nutzungen sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

#### Dorfgebiet (MD)

In einem kleinen östlichen Teilbereich des Plangebietes 1 wird entsprechend des Flächennutzungsplanes ein Dorfgebiet festgesetzt, um die Lücke im vorhandenen Dorfgebiet an der Straße im Fuchsloch zu schließen. In dem Dorfgebiet sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und Tankstellen nicht zulässig, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (WA 1.1. – 1.10) und im Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, um eine angemessene, dem dörflichen Charakter entsprechende Verdichtung in diesem Bereich zur ermöglichen. Es soll eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet werden, welche angemessen für die hier zulässigen Einzel- und Doppelhäuser ist.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine angemessene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, welche ausreichend für die hier geplanten Tiny Houses ist.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, welche angemessen für die hier geplante Kita ist.

Somit staffelt sich die festgesetzte Grundflächenzahl entsprechend der zulässigen Bauweisen.

### Zahl der Vollgeschosse

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1. – 1.10) und WA 2 sowie in dem Dorfgebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Durch die Zulassung von 2 Vollgeschossen im überwiegenden Plangebiet wird auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da eine hohe Grundflächenausnutzung ermöglicht wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5) wird maximal 1 Vollgeschoss zugelassen, da dieses ausreichend für die hier vorgesehenen Tiny Houses ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird passend zu der zulässigen Bauweise festgesetzt.

### Trauf- und Firsthöhe, als Höchstmaß

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (WA 1.1. – 1.10) und im Dorfgebiet, in denen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden eine maximal zulässige Firsthöhe von

9,5 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt, um hier 2 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2, in dem zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sind, wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 11,5 m festgesetzt, um eine hierfür angemessene Bebauung zu ermöglichen. Es wird keine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Durch diese Festsetzungen werden 2 Vollgeschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses ermöglicht.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5), in dem eingeschossige Einzelhäuser zulässig sind, werden eine maximal zulässige Firsthöhe von 6 m und eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird 1 Vollgeschoss ohne Staffelgeschoss ermöglicht. Die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist ausreichend für die hier geplanten Tiny Houses.

Durch die Planung wird eine für den Standort angemessene und ortstypische Bebauung ermöglicht, die sich gut in die Umgebung einfügen wird. Es werden der Geschossigkeit angemessene maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile von der festgesetzten maximalen Traufhöhe ausgenommen sind, um beispielsweise Gauben und Kapitängiebel mit einer höheren Traufhöhe zu ermöglichen. Zur Klarstellung und zur eindeutigen Definition wird außerdem festgesetzt, dass sich die untergeordneten Bauteile insgesamt höchstens über die Hälfte der ihnen zugeordneten Trauflänge erstrecken dürfen.

Darüber hinaus wird zur eindeutigen Definition die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So werden für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximale Höhen über NHN für die einzelnen Baugebiete festgesetzt. Die festgesetzten maximalen Höhenlagen ergeben sich aus den erforderlichen Straßenhöhen und ermöglichen einen gewissen Spielraum über den geplanten Straßenhöhen.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

#### Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (WA 1.1. – 1.10) und im Dorfgebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen und Doppelhäuser zulässig, um hier eine für diesen Standort angemessene Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser mit max. 8 Wohnungen zulässig, um hier Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5) sind nur Einzelhäuser mit maximal 1 Wohnung zulässig, da dieses für die hier geplanten Tiny Houses ausreichend ist.

Somit wird eine Mischung von unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet 1 angeboten und es erfolgt eine sinnvolle Staffelung der Bauweisen.

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen werden grundsätzlich in dem nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Im Norden des Plangebietes 1 hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m zu der Anpflanzfläche ein.

Im Süden des Plangebietes 1 auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ wird die Baugrenze auf dem Rand der Erhaltungsfläche festgesetzt, was einem Abstand von 16 m zur Grundstücksgrenze entspricht.

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.5, im südöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und im östlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ werden die Baugrenzen zum Immissionsschutz zurückgenommen und von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen festgesetzt (vgl. Kapitel 5.12).

#### **5.4 Mindestmaße für die Baugrundstücke**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (WA 1.1. – 1.10) wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (WA 1.1. – 1.10) wird für die Größe der Baugrundstücke für Doppelhäuser ein Mindestmaß von 350 m<sup>2</sup> (je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hier sollen zwei Baugrundstücke mit jeweils einem Mehrfamilienhaus ermöglicht werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses ist ausreichend für die geplanten Tiny Houses in diesem Bereich.

Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt.

#### **5.5 Fläche für den Gemeinbedarf**

Im Süden des Plangebietes 1 wird eine Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kita“ festgesetzt, um hier den Bau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Die Gemeinde verzeichnet eine große Nachfrage nach Krippen- und Kindergartenplätzen, die durch das neue Baugebiet noch steigen wird. Hier soll eine Kita mit 4 Gruppen (3 Kindergartengruppen und 1 Krippengruppe) entstehen.

Das Grundstück der Kita ist so ausgelegt, dass ausreichend Raum für Außenspielbereiche sowie Zufahrten und Stellplätze vorhanden ist.

#### **5.6 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (WA 1.1. – 1.10) und im Dorfgebiet, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaus festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude wird in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung ermöglicht. Die Gemeinde möchte hier Einliegerwohnungen z.B. auch für ein Leben mit zwei Generationen in einem Haus ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Einzelhaus wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich entstehen können. Für Mehrfamilienhäuser ist der südliche Bereich in der Nähe der geplanten Kita (WA 2) vorgesehen. Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5) wird festgesetzt, dass maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da dieses für die hier geplanten Tiny Houses ausreichend ist.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung und unterschiedliche Wohnformen im Plangebiet 1 zu ermöglichen, für

welche ein Bedarf vorhanden ist. Innerhalb des Plangebietes wird eine Staffelung von einer dichteren Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe der Kita hin zu einer lockeren Bebauung im Norden vorgenommen.

## 5.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet 1 wird über den Dr.-Karl-Heinrich-Weg und die Straße „Im Fuchsloch“ erschlossen.

Der Dr. Karl-Heinrich-Weg wird in dem Bereich, der innerhalb des Plangebietes 1 liegt, ausgebaut. Der südliche Abschnitt des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg (von der Bardowicker Straße bis zur südlichen Grenze des künftigen Kita-Grundstücks) soll verrohrt werden, damit eine ausreichende Trassenbreite entsteht und auch ein Fußweg angelegt werden kann. Dieses ist bereits mit dem Landkreis Lüneburg vorabgestimmt. Somit wird auch ein sicherer Fußweg für die Kinder zur Kita geschaffen.

Das Kita-Grundstück wird sowohl vom Dr. Karl-Heinrich-Weg als auch von der Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erschlossen. Die Hol- und Bringverkehre der Eltern sollen sicher über eine Einbahnstraße abgewickelt werden, deren Zufahrt vom Dr. Karl-Heinrich-Weg und deren Ausfahrt zur Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erfolgt. Zusätzlich soll eine weitere Zufahrt für Mitarbeiter von der Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erfolgen, die getrennt von den Hol- und Bringverkehren der Eltern ist.

Ein Konzept zur Erschließung wurde vom Ingenieurbüro Beuβel erstellt und ist der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen.

### Straßenverkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet 1 werden entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Planstraßen werden überwiegend in einer Breite von 9 m festgesetzt, um ausreichend Platz für Versickerungsmulden im Straßenraum zu haben.

In einem Teilbereich nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 weist die Straßenverkehrsfläche eine Breite von 11,75 m auf, da hier noch der 3 m breite von Süden kommende Fußweg fortgeführt wird (siehe Anlage 3)

Die 4 Stichstraßen im Plangebiet werden in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Der Bereich der Tiny Houses (WA 3) wird mit einer 4 m breiten Straße erschlossen.

### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In Teilbereichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

So werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, 1.5 und 1.8 festgesetzt, wo straßenbegleitende Mulden zur Oberflächenentwässerung vorhanden sind. Diese sollen nicht durch Zufahrten gequert werden. Die angrenzenden Baugrundstücke können von einer anderen Straßenseite erschlossen werden.

Außerdem wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Osten des Plangebietes festgesetzt. Der Teil des Flurstücks 204, der außerhalb des Plangebietes 1 liegt, soll nicht über die nördlich an das Flurstück angrenzende geplante Erschließungsstraße im Plangebiet 1 erschlossen werden. Dieser Teil des Flurstücks 204 ist bereits über die Straße „Im Fuchsloch“ erschlossen.

### Zufahrten

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück zulässig. Die maximal zulässige Breite für eine Zufahrt inklusive Zugang beträgt 6 m. Falls in der Straßenverkehrsfläche angrenzend an das Baugrundstück straßenbegleitende Mulden vorhanden sind, sind die Zufahrt und der Zugang nur zusammengefasst zulässig.

Durch diese Begrenzung der Anzahl und Breite der Zufahrten werden die erforderlichen straßenbegleitenden Versickerungsmulden nicht zu stark reduziert, um die ordnungsgemäße Entwässerung der Straßen im Seitenraum zu gewährleisten. Außerdem dient diese Festsetzung der positiven Gestaltung des Ortsbildes und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

#### Müllbereitstellungsflächen

Die Überwiegenden Straßen im Plangebiet 1 sind ausreichend dimensioniert für die Befahrung durch das 3-achsige Müllfahrzeug. Die Stichstraßen und die Straße bei den Tiny Houses im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 -3.5) sollen nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden.

Daher werden Müllbereitstellungsflächen für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu gewährleisten, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht lagegenau im Plan festgesetzt.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf der Straßenverkehrsfläche in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für Grundstücke zu errichten sind, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können.

### **5.8 Oberflächenentwässerung**

Zur Oberflächenentwässerung wird auf der Grundlage des vorliegenden Entwässerungskonzepts festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet jeweils auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen ist. Soweit erforderlich, sind hierzu technische Einrichtungen nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

Für weitere Informationen zur Oberflächenentwässerung wird auf das anliegende Entwässerungskonzept (Anlage 3) und auf Kapitel 4.6 der Begründung verwiesen.

### **5.9 Grünordnung und Artenschutz**

#### Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Zentral im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um hier einen Spielplatz zu ermöglichen.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind eine Trafostation und ein Pumpwerk zulässig. Die festgesetzte Grünfläche weist hierfür eine angemessene Größe auf. Eine Trafostation und ein Pumpwerk wurden auch bereits im Konzept zur Erschließung entsprechend im Bereich des Spielplatzes angeordnet.

#### Öffentliche Grünflächen „Räumstreifen“

In den Teilbereichen, wo keine Straßenverkehrsflächen an den das Plangebiet 1 querenden Graben angrenzen, werden angrenzend an den Graben öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ dienen der Pflege und Unterhaltung des angrenzenden Grabens. Diese sind von Bäumen, Sträuchern und baulichen Anlagen freizuhalten und extensiv zu pflegen. Als extensive Pflege gilt die Mahd maximal 2 x jährlich.

#### Öffentliche Grünfläche „Uferandstreifen“/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Östlich entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg wird eine öffentliche Grünfläche „Uferandstreifen“/ Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Ufersaum entlang des Gewässers II. Ordnung, auf welchem eine Strauch-Baumhecke aus Zitterpappeln und Weiden vorhanden ist.

Die auf der öffentlichen Grünfläche „Uferandstreifen“ vorhandene Strauch-Baumhecke entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg wird in ihrem Charakter und ihrer Struktur erhalten. Die Zitterpappeln im Bereich der Strauch-Baumhecke müssen aus baumpflegerischen Gesichtspunkten entnommen werden, da die Baumart als Pioniergehölz nur eine kurze



Lebensdauer aufweist, und mit fortschreitendem Alter brüchig wird. Durch die Entnahme der Pappel und deren Ersatz durch neu anzupflanzende Eichen (s.u.) wird der Aufwuchs einer artreicheren Durchmischung in der Strauch-Baumhecke gefördert. Im Rahmen der Planung ist außerdem die Entnahme von drei Weiden aus der Strauch-Baumhecke angrenzend an eine geplante Straße und einen geplanten Fußweg notwendig. Die Pflege der in der Strauch-Baumhecke verbleibenden Weiden wird wieder aufgenommen. Im Rahmen der Pflegemaßnahmen werden die durchgewachsenen Triebe der Weiden eingekürzt, um sie als Kopfweiden dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Auf der öffentlichen Grünfläche „Uferrandstreifen“ sind im Rahmen der Pflege und Unterhaltung die Anforderungen des Artenschutzes zu berücksichtigen. Der Gehölzbestand ist als Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten. Das heißt, dass die Struktur der Strauch-Baumhecke insgesamt zu erhalten ist, wobei es beispielsweise zulässig ist, nur abschnittsweise den Gehölzbewuchs auf den Stock zu setzen oder einzelne Gehölze zu entnehmen. Diese Festsetzung wird getroffen, um einerseits der Pflege und Unterhaltung des Grabens mit dem begleitenden Gehölzbestand und andererseits dem Artenschutz gerecht zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Räumung des Grabens nach wie vor vom Dr. Karl-Heinrich-Weg aus möglich ist.

Als Ersatz für die zu entnehmenden Zitterpappeln (s.o.) sind 3 Gruppen mit jeweils 2 Stieleichen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen und es werden angemessene Pflanzqualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang oder dem Erfordernis der Entnahme zur Verkehrssicherung getroffen.

#### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet 2 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Plangebiet 1 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen südlichen Teil des Flurstücks 66 der Flur 19 der Gemarkung Scharnebeck. Hier erfolgt auf einer sandigen Kuppe eine Aufwertung einer 22.768 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche mit Wertfaktor 1 um 3 Wertstufen in eine Magerwiese (Biotoptyp Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) im Übergang zu Sandtrockenrasen (RSZ)) mit Wertfaktor 4. Somit erfolgt eine Aufwertung von 68.304 Wertpunkten, womit das o.g. Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen wird. Es entsteht ein geringfügiger Kompensationsüberschuss von 139 Wertpunkten (vgl. Kapitel 6 des Umweltberichts).

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 ist eine Magerwiese zu entwickeln und zu erhalten (Biotoptyp Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) im Übergang zu Sandtrockenrasen (RSZ)). Als Maßnahme für die Entwicklung dient die Einsaat mit gebietseigenem Regio-Saatgut für Magerasen sauer (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m<sup>2</sup>; in Kuppennähe bis 7 g/m<sup>2</sup> und zusätzlich Ammensaat von 2 g/m. Die Aussaat hat vorzugsweise während einer feuchten Vegetationsphase im Frühjahr oder Spätsommer zu erfolgen. Als Maßnahme für die Erhaltung der etablierten Magerwiese dient die einschürige Heunutzung frühestens am 01. Juli eines Jahres. Das Mahdgut ist jedenfalls von der Fläche zu entfernen. Auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdünger ist zu verzichten. Auch die extensive Beweidung mit maximal 0,6 GV/ha/a ist zulässig.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Plangebiet 2 wird den Eingriffen im Plangebiet 1 zugeordnet, da diese zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe dienen.

#### Anpflanzung Einzelbäume

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 15 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden angemessene, standortheimische Gehölzarten und angemessene Pflanzqualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang oder dem Erfordernis der Entnahme zur Verkehrssicherung getroffen. Bei den Gehölzarten wurden Bäume gewählt, die ausreichend an die sich abzeichnenden Klimaveränderungen, einhergehend mit zunehmender Trockenheit, angepasst sind. Die Festsetzung zur Anpflanzung von

Straßenbäumen dient der Begrünung und Beschattung des Straßenraumes und leistet einen positiven Beitrag zum Ortsbild und zum Klimaschutz.

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

Am nördlichen Rand des Plangebietes 1 wird eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Auf dieser Anpflanzfläche ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden angemessene Pflanzabstände, Gehölzarten und Pflanzqualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang getroffen.

#### Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden des Plangebietes 1 am südlichen Rand auf dem Kita-Grundstück wird eine 16 m breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die in diesem Bereich vorhandene schützenswerte Baumhecke aus Erle, Buche und Eiche mit großkronigen Bäumen sowie eine Strauchhecke aus Schlehe geschützt. Außerdem bildet dieser Gehölzbestand eine gute Abschirmung des Plangebietes 1 gegenüber der südlich vorhandenen Wohnbebauung.

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume (mit Ausnahme der Bäume Nr. 2, 4, 8 und 9 gemäß Baumliste zur Planzeichnung) und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Die wertvolle Baumhecke wird somit überwiegend erhalten. Lediglich die 4 genannten Bestandsbäume aus dieser Baumhecke müssen aus baumpflegerischen Gesichtspunkten aufgrund vorhandener Schäden und einer fehlenden Standsicherheit entnommen werden. Darüber hinaus könnte es zukünftig aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, dass zukünftig nicht mehr verkehrssichere Bestandsbäume aus der Baumhecke im Süden des geplanten Kita-Grundstücks entnommen werden müssen (siehe unten). Die Bäume Nr. 13 und 16 (gemäß Plangrundlage) sind bereits nicht mehr vorhanden.

Zum Artenschutz wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, dass an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen 6 Vogelnistkästen (4 Nisthöhlenkästen, z. B. Fa. Schwegler Modell 2GR sowie Modell Starenhöhle 3S und 2 Nischenkästen, z.B. Fa. Schwegler Modell 1N) und 5 Fledermausflachkästen (z. B. Fa. Schwegler Modell 1FF) anzubringen sind. Durch diese funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und heimische Brutvögel kompensiert. Die installierten Fledermausnisthilfen und Vogelnistkästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen. Durch die Kombination der verschiedenen Vogelnistkastenmodelle sind nach der Installation weiterhin besiedelbare Fortpflanzungsstätten für unterschiedliche Vogelarten im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die Höhlenkästen sind geeignet für typischen (Baum-)Höhlenbrüter wie die Kohlmeise *Parus major* und den Star *Sturnus vulgaris*, während der Nischenkasten für Brutvogelarten wie den Grauschnäpper *Muscicapa striata* geeignet ist.

Diese CEF-Maßnahme ist vor der Entnahme der Bäume auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ und auf der öffentlichen Grünfläche „Uferstrandstreifen“ umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.

Falls zukünftig eine Entnahme weiterer Bäume zur Verkehrssicherung erforderlich werden sollte, sind die zu entnehmenden Bäume (potenzielle Winterquartiere) einschließlich der Kästen vorher durch einen Fledermausfachgutachter zu untersuchen. Die vorhandenen Kästen sind an geeignete Bäume umzuhängen und ggf. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde weitere Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Diese Festsetzung wird vorsorglich aufgenommen, da zu erwarten ist, dass im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht beim Bau oder späteren Betrieb der Kita ggf. weitere vorhandene Bestandsbäume entnommen werden. Die Entnahme aus verkehrssichernden Gründen ist zur Vermeidung von Gefahren immer zulässig, sollte aber der letzte Weg sein. Zuerst sollte die Verkehrssicherung durch einen gezielten Pflegeschnitt oder



Totholzausschnitt wiederhergestellt werden. Die Beurteilung, ob die Verkehrssicherheit beeinträchtigt ist und ein Baum entfernt werden muss, ist durch einen baumkundigen Fachgutachter zu treffen (z.B. Baumpfleger, Biologe).

Es werden Gehölzarten (entsprechend dem hier vorhandenen Gehölzbestand) und Pflanzqualitäten sowie Regelungen zu Ersatzpflanzungen bei Abgang oder dem Erfordernis der Entnahme zur Verkehrssicherung von Bäumen getroffen.

#### Artenschutz

Zum Artenschutz wird außerdem eine Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung für die Baufeldfreimachung sowie den Gehölzschnitt und die Gehölzentnahme entsprechend der Vorgaben des BNatSchG aufgenommen. Diese Arbeiten haben entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Besiedlung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

### **5.10 Wasserflächen**

Die im Plangebiet 1 vorhandenen Gräben, die erhalten und nicht verrohrt werden, werden entsprechend als Wasserflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Graben, der das Plangebiet 1 quert und um einen Graben östlich entlang des Dr. Karl-Heinrich-Wegs.

An drei Stellen wird der das Plangebiet 1 querende Graben verrohrt, da die Erschließungsstraßen in diesen Bereichen über den Graben geführt werden müssen.

Bei dem Graben entlang des Dr. Karl-Heinrich-Wegs handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung. Der nördliche Abschnitt des Grabens im Plangebiet 1 wird erhalten. Der südliche Abschnitt des Grabens soll verrohrt werden, damit hier ein Fußweg angelegt werden kann.

### **5.11 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden dürfen.

Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Der Ausschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht des Plangebers für das hiesige Plangebiet zumutbar (vgl. KLIMASCHUTZ- UND ENERGIEAGENTUR NIEDERSACHSEN GMBH (Hrsg.) 2021).

Für die Neubauten stellt beispielsweise eine dezentrale Wärmeversorgung mit gebäudeeigenen Wärmepumpen eine klimafreundliche Wärmeversorgungsoption dar.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch durch das GEG energetische Anforderungen an Gebäude vorgegeben werden. Das GEG legt fest, dass ab Januar 2024 in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur noch Heizungen installiert werden dürfen, die auf 65 Prozent Erneuerbaren Energien basieren.

Zur Erreichung dieses Ziels aus dem GEG ist keine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Die o.g. Festsetzung bezüglich der Neubauten geht aber über die o.g. Regelung des GEG hinaus. Auch wenn es sich dabei nicht um einen den Bebauungsplan insgesamt tragenden Aspekt handelt, hat die Gemeinde in den Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB aufgenommen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Avacon Netz GmbH in Ihrer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen hat, dass aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem

Gasnetz nicht vorgesehen ist. Auch vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung, welche über die Regelungen des GEG hinaus geht, vertretbar und stellt keine Überregulierung dar.

### 5.12 Immissionsschutz

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.5, im südöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und im östlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ werden zum Immissionsschutz von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen festgesetzt, wo Immissionswerte bis zu 13 bzw. 15 % der Jahresstunden erreicht werden. Auf diesen Flächen wird festgesetzt, dass Hauptgebäude und Außenwohnbereiche unzulässig sind. Dauerhafte Aufenthaltsorte wie Wohnungen und Arbeitsplätze (Kindertagesstätte) werden somit ausgeschlossen. Die Außenspielbereiche der Kindertagesstätte können nach Aussage des Gutachters in diesem Bereich angesiedelt werden. Die o. g. Festsetzungen erfolgen vorsorgend.

Zu berücksichtigen ist grundsätzlich aber, dass nach Angabe im Geruchsgutachten mit Bezug auf Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft und nach dem Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 des LAI-Unterausschuss Luftqualität/Wirkungsfragen/Verkehr Zwischenwerte zur Bewertung der Geruchsmissionen herangezogen werden können. Für den Übergangsbereich eines Wohngebietes z.B. zum Außenbereich können in begründeten Fällen im Randbereich zwischen Wohngebieten und dem Außenbereich Zwischenwerte bis zu 15 % der Jahresstunden zur Bewertung herangezogen werden. Der Immissions(grenz)wert 15 % der Jahresstunden gilt auch für Dorfgebiete bei Immissionen durch Tierhaltung.

Nach den Auslegungshinweisen zur TA Luft ist für Kindertagesstätten ein Immissions(grenz)wert heranzuziehen, der durch die umgebende Bebauung bestimmt wird. Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung (Q9...) ist ein Immissionswert von 0,15 - entsprechend 15 % der Jahresstunden - denkbar. Diese Immissionswerte gelten an allen Orten, an denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die unter anderem dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchsmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

Zwar reicht der potentielle Außenspielbereich der geplanten Kita auch in den Bereich mit einer Überschreitung des Immissionswertes für Allgemeine Wohngebiete hinein. Es werden hier jedoch überwiegend nur Werte von 11 bis 13 % der Jahresstunden erreicht. Lediglich in wenigen randlich angeschnittenen Quadranten werden 15 % der Jahresstunden erreicht. Somit wird hier der Wert für Dorfgebiete sicher eingehalten bzw. unterschritten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können, zumal im Rahmen der Ausführungsplanung das Kitagelände so angelegt werden kann, dass in dem Bereich mit höheren Geruchsmissionen keine stark frequentierten Spielbereiche bzw. Spielgeräte gelegt werden (s. auch oben Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA-Luft und Ortsüblichkeit).

Für weitere Informationen hierzu wird auf die Kapitel 4.8 und 4.9 und auf das anliegende Gutachten zu Geruchsmissionen sowie auf die anliegende schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Für die Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzfläche im Südosten des Plangebietes angrenzend an den Betrieb im Fuchsloch 13 werden die seltenen Ereignisse und der Orientierungswert von nachts 40 dB(A) aus den im Folgenden dargelegten Gründen nicht herangezogen.

Bezüglich der seltenen Rufereignisse der Rinderhaltung die an weniger als 10 Tagen des Jahres stattfinden und teilweise über den festgesetzten Schutzbereich (s.o.) hinausgehen, ist davon auszugehen, dass sie aufgrund des Auftretens an wenigen Tagen im Jahr nicht zu erheblichen Lärmbelästigungen führen und im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes im Übergangsbereich zwischen Dorfgebiet und angrenzenden Wohnbereichen im ländlichen Raum als hinnehmbar bewertet werden können. Die seltenen Ereignisse werden daher nicht für die Abgrenzung des Schutzbereiches herangezogen.

Außerdem sind geringfügige Überschreitungen um bis zu 5 dB(A) nachts in den Randbereichen der Allgemeinen Wohngebiete zu vernachlässigen, solange 45 dB(A) nachts, bei denen nach der DIN 18005 ein ungestörter Schlaf möglich ist, eingehalten werden. Daher wird der Wert von 45 dB(A) und nicht von 40 dB(A) nachts für die Abgrenzung des Schutzbereiches herangezogen.

Aus der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen folgt eine besondere Rücksichtnahmepflicht, die im Einzelfall zu einer erhöhten Zumutbarkeit landwirtschaftlicher Immissionen führt (vgl. BayVGh v. 12.7.2004 Az. 25 ZB 98.3351).

Darüber hinaus wird an dieser Stelle abwägend auf Folgendes hingewiesen:

Die Gemeinde Scharnebeck als ländliche Gemeinde plant ein Allgemeines Wohngebiet angrenzend an Dorfgebietsflächen, in denen kleinere landwirtschaftliche Betriebe sowie Nebenerwerbsbetriebe und Hobbytierhalter angesiedelt sind. Landwirtschaftliche Betriebe mit größeren Tierbeständen haben Ihre Betriebsstandorte bereits im Zuge der Betriebserweiterungen aus dem eigentlichen Siedlungsgebiet mit einem großen Abstand nach Norden ausgelagert.

Das Plangebiet sowie auch die westliche Teilfläche der im Schallgutachten dargestellten Flächen-(schall)quelle des Betriebsstandortes „Im Fuchsloch 13 werden bereits seit Jahrzehnten im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, woraus die Grundkonzeption der Gemeinde Scharnebeck für die perspektivisch geplante Art der Bodennutzung erkennbar ist.

Die Gemeinde Scharnebeck hat im Rahmen der sorgfältigen Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander ein Geruchs- sowie ein Schallgutachten erstellt, um die benachbarte Verträglichkeit der kleineren Betriebsstandorte und des erweiterten Siedlungsgebietes zu vereinbaren. Dabei wurden auch Erweiterungsabsichten von Betrieben berücksichtigt.

Die Gemeinde Scharnebeck verfolgt das Ziel zum einen den grundzentralen Ort Scharnebeck zukunftsfähig zu entwickeln mit dem dazugehörigen Potential an Wohnbauflächen. Die Gemeinde möchte für die alteingesessenen sowie die erwünschten Neubürger ein gutes Miteinander auf der Basis gegenseitiger Rücksichtnahme erreichen. Diesem Ziel dienen die im Bebauungsplan Nr. 15 getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Die Gemeinde Scharnebeck geht davon aus, dass in einer ländlichen Siedlung wie Scharnebeck die Tierhaltung weiterhin zu den typischen Nutzungen gehört und Immissionen, die den Rahmen der Zulässigkeit nicht überschreiten, im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme im Übergangsbereich zwischen Wohnbauflächen bzw. Allgemeinen Wohngebieten und Dorfgebieten hinzunehmen sind.

## 6 Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift für die Allgemeinen Wohngebiete und das Dorfgebiet aufgenommen. Die örtliche Bauvorschrift dient dem Schutz des Ortsbildes. Die örtliche Bauvorschrift gibt einen Rahmen für die Baugestaltung, der einen ausreichenden Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt. Es werden Regelungen zu den Dächern (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO), Außenwänden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO), Nebengebäuden (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 7 NBauO), Werbeanlagen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO), Einfriedungen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO), nicht überbauten Flächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO) und Einstellplätzen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO) getroffen.

### Dächer

In der örtlichen Bauvorschrift werden Vorgaben für die Gestaltung der Dächer von Hauptgebäuden getroffen, welche das Ortsbild prägen.

Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeldächern oder Pultdächern zulässig. Flachdächer sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Für eine eindeutige Festsetzung werden RAL-Farben vorgegeben und ähnliche handelsübliche Mischungen zugelassen.

Gründächer sind zulässig.

Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 15° bis 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit Dachbegrünung. Für Dachbegrünungen sind geringere Dachneigungen zulässig.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle im Baugebiet soll ermöglicht werden.

#### Außenwände

Außenwände von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, sandfarben, weiß, gelb, beige, grau oder anthrazit zulässig. Für eine eindeutige Festsetzung werden RAL-Farben vorgegeben und ähnliche handelsübliche Mischungen zugelassen. Zusätzlich sind Holzverschalungen auch in farblosen transparenten Anstrichen zulässig.

#### Nebengebäude

Nebengebäude ab einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> sind mit Gründächern herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude mit Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten oder anderen technischen Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern.

#### Werbeanlagen

Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Größe von max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Einfriedungen

Einfriedungen zur Straßenfront sind nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Hecken, welche in einer Höhe von max. 1,80 m zulässig sind. Hecken aus Kirschlorbeer oder Nadelgehölzen sind als Einfriedungen zur Straßenfront nicht zulässig. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes bei.

#### Nicht überbaute Flächen

Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Das Einbringen von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien wie Vlies, Folie oder vergleichbare Materialien auf diesen gärtnerisch zu gestaltenden Flächen verbunden mit Steinen-, Kies-, Schotter- oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen (Schottergärten) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage eines Gartenteiches. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die niedersächsische Bauordnung wurde mit Gültigkeit ab 01.07.2024 novelliert. Seitdem darf die Gemeinde für Wohnungen nicht mehr vorgeben, dass auf den Baugrundstücken eine bestimmte Anzahl an Einstellplätzen vorzusehen ist. In § 47 Absatz 1 der NBauO, wo in den ersten Sätzen Vorgaben zu Anzahl und Größe von Einstellplätzen gegeben werden, heißt es in Satz 3 „Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für den durch Wohnungen verursachten Bedarf oder Mehrbedarf.“

Somit darf dies nicht weiter in der Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) vorgegeben werden. Paragraph 5 der ÖBV wird gestrichen.

## 7 Hinweise

### Anschluss an den Schmutzwasserkanal

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zum Anschluss an den Schmutzwasserkanal aufgenommen. Die privaten Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Rücktauebene ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal anzuschließen. Dafür ist insbesondere eine angemessene Höhenlage der Wohngebäude erforderlich.

### Bodendenkmalpflege

In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege aufgenommen. Für den Fall, dass bei der Durchführung der Bauarbeiten zur Realisierung des Vorhabens Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Für den Fall, dass entsprechende Funde auftreten, ist der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt - Untere Denkmalschutzbehörde oder das Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Lüneburg, Referat Archäologie zu kontaktieren.

### Kellerbau

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet 1 wird darauf hingewiesen, dass beim Bau von Kellern mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist.

## 8 Weitere Angaben

### 8.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Scharnebeck
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Scharnebeck
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg - gkAöR
Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst	Deutsche Telekom AG

### Energieversorgung mit Strom und Erdgas

Die Avacon Netz GmbH, Betrieb Verteilernetze Lüneburg, teilte Folgendes mit: „Bezug nehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift – zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung ist im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen. Zur Erschließung des Stromnetzes ist voraussichtlich der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird eine Fläche von ca. 5 x 7 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau unseres Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich

angezeigt werden. Zwecks Festlegung der Leitungstrassen halten wir im Zuge der Erschließungsplanung ein gemeinsames Koordinierungsgespräch mit allen Ver- und Entorgern für erforderlich. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen."

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Im Bebauungsplan wird im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ eine Trafostation zugelassen. Die festgesetzte Grünfläche weist hierfür eine angemessene Größe auf. Eine Trafostation wurde auch bereits im Konzept zur Erschließung entsprechend im Bereich des Spielplatzes angeordnet.

Die Avacon Netz GmbH, Betrieb Spezialnetze Gas, teilte Folgendes mit: „Gern beantworten wir Ihre Anfrage. Durch die im Betreff genannte Maßnahme ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken. Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung. Wir bitten Sie, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Nach Sichtung des Plans von der Avacon liegt eine Fernmeldeleitung im östlichen Randbereich des Dr.-Karl-Heinrich-Wegs. Die Fernmeldeleitung sowie der Schutzbereich zu der Leitung werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

#### Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass die Trinkwasserversorgung über die Erschließung gesichert wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Löschwasserversorgung

Der Landkreis Lüneburg hat Folgendes zum Brandschutz im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt: „Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ( $m^3/h$ ) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens  $96 m^3/h$  über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.“

Für die Löschwasserversorgung ist die Samtgemeinde Scharnebeck zuständig. Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass die Löschwasserversorgung über die Erschließung sichergestellt wird. Für die Löschwasserversorgung wird seitens der

Samtgemeinde Scharnebeck gefordert: „Es ist eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden in einer Entfernung nicht weiter als 300 m zu sichern. In einer Entfernung von 150 m muss die Möglichkeit bestehen, 43 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden zu entnehmen. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Falls erforderlich, können für die Löschwasserversorgung Feuerlöschbrunnen in der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche oder im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf untergebracht werden. Dieses ist im Rahmen der späteren Erschließungsplanung zu klären. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann somit gesichert werden. Die örtliche Feuerwehr wird bei der weiteren Ausführungsplanung eingeschaltet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine ausreichende Löschwasserversorgung berücksichtigt.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte im Rahmen der Beteiligung mit, dass die Schmutzwasserversorgung nur sichergestellt werden kann, wenn vom Plangebiet eine direkte Kanalverbindung an die Hauptleitung (DN 400), die sich am Ende der Straße „Im Felde“ befindet, hergestellt wird. Die Planung der Schmutzwasserversorgung ist mit der Samtgemeinde abzustimmen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Abfallentsorgung

Die GfA Lüneburg teilte Folgendes mit: „Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch die GfA Lüneburg - gkAÖR sichergestellt. Befahrbarkeit und Wendemöglichkeit der verkehrlichen Erschließung von Baugebieten und Straßen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge auszulegen. Ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge gilt es zu vermeiden. Für geplante Stichstraßen oder Sackgassen gilt, dass an deren Ende eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Sind Wendeanlagen nicht möglich oder nicht geplant, müssen an der nächsten abfahrbaren Straße Behälter- und Wertstoffsammelplätze mit einer Fläche von ca. 1,65 m<sup>2</sup> je Wohneinheit errichtet werden. Dabei muss der Behälterstellplatz so angelegt sein, dass die Aufnahme der Behälter mit ein Seitenlader-Müllfahrzeug ohne Rangieren möglich ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben haben wir derzeit keine Bedenken für das geplante Bauvorhaben.“

Die Überwiegenden Straßen im Plangebiet 1 sind ausreichend dimensioniert für die Befahrung durch das 3-achsige Müllfahrzeug. Die Stichstraßen und die Straße bei den Tiny Houses im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sollen nicht durch das Müllfahrzeug befahren werden. Daher werden Müllbereitstellungsflächen für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu gewährleisten, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht la-gegenau im Plan festgesetzt. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf der Straßenverkehrsfläche in den als Müllbereitstellungsflächen gekennzeichneten Bereichen Bereitstellungsflächen für Müll und Wertstoffe für Grundstücke zu errichten sind, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können. Daher wird die Abfallentsorgung auf der Ebene des Bebauungsplanes bereits ausreichend berücksichtigt. Die Hinweise betreffen auch die Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Versorgung mit Telekommunikationsanschluss/ Telefondienst

Die Deutsche Telekom AG teilte Folgendes mit: „Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Für den rechtzeitigen Ausbau des

Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

#### Glasfasernetz

Die Elbmarsch Kommunal Service (AÖR) teilte Folgendes mit: „die ElbKom AÖR hat keine Bedenken. Ein Anschluss an das vorhandene Glasfasernetz ist über den Dr.-Karl-Heinrich-Weg möglich. Ein Stellplatz für einen NVT/Kabelverteilerschrank ca. 100x60 cm sind im Bereich der Zufahrt vom Dr.Karl-Heinrich-Weg zu berücksichtigen.“

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an die Erschließungs- und Baugesellschaft und an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

## 8.2 Städtebauliche Werte

<b>Festsetzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil</b>
Allgemeine Wohngebiete WA	ca. 37.730 m <sup>2</sup>	61 %
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I + 50 %)</i>	<i>ca. 19.580 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen</i>	<i>ca. 140 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 950 m<sup>2</sup></i>	
Dorfgebiet MD	ca. 1.610 m <sup>2</sup>	3 %
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I + 50 %)</i>	<i>ca. 850 m<sup>2</sup></i>	
Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“	ca. 8.300 m <sup>2</sup>	13 %
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ I + 50 %)</i>	<i>ca. 4.980 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen</i>	<i>ca. 1.150 m<sup>2</sup></i>	
<i>davon Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>ca. 2.080 m<sup>2</sup></i>	
Straßenverkehrsflächen	ca. 10.710 m <sup>2</sup>	17 %
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	ca. 740 m <sup>2</sup>	1 %
Öffentliche Grünfläche „Räumstreifen“	ca. 510 m <sup>2</sup>	1 %
Öffentliche Grünfläche „Uferrandstreifen“	ca. 480 m <sup>2</sup>	1 %
Wasserflächen	ca. 1.960 m <sup>2</sup>	3 %
<b>Plangebiet 1</b>	<b>62.040 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Plangebiet 2 (externe Ausgleichsfläche)</b>	<b>22.770 m<sup>2</sup></b>	
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt (Plangebiete 1 und 2)</b>	<b>84.810 m<sup>2</sup></b>	

## **Teil II Umweltbericht**

### **1 Einleitung**

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

Die Gemeinde Scharnebeck möchte mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift ein neues Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Scharnebeck ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan stellt die teilweise Umsetzung einer Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck dar (vgl. Kapitel 4.3 Flächennutzungsplan).

#### **1.2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung bei der Planung**

Im Folgenden werden aus einschlägigen Fachgesetzen Ziele des Umweltschutzes abgeleitet und deren Umsetzung im Rahmen der Planung dargelegt. Es werden nur die für die vorliegende Planung relevanten Fachgesetze aufgeführt.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das EAG Bau aus dem Jahre 2004 diene der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ sowie der „Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme“. Folge der Änderung des Baugesetzbuchs war insbesondere die Einführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit eine grundlegende Änderung der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne.

Die Ziele des Umweltschutzes werden insbesondere in den §§ 1 (5 und 6) sowie 1a des BauGB abgeleitet.

Gem. § 1 (5) BauGB wird angestrebt, dass die städtebauliche Entwicklung dem Prinzip der Nachhaltigkeit gerecht wird. Hier heißt es: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Der Mensch, seine Sicherheit und seine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfahren gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB besondere Berücksichtigung. Nach Nr. 5 ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß Nr. 7 sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

§ 1 a BauGB fordert ergänzend den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: „Dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.“

Diese Grundsätze und Ziele des Baugesetzbuches werden der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zugrunde gelegt.

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz erhält durch die TA Lärm ein wesentliches Umsetzungsinstrument. Diese technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm stellt eine Verwaltungsvorschrift dar, nach der schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu beurteilen sind.

Die TA Luft 2021, welche die ehemals gültige Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) ersetzt, beinhaltet das Verfahren zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Der Immissionsschutz wird bei der Planung ausreichend berücksichtigt. Dem Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird entsprochen.

Zum Bebauungsplan wurden ein Gutachten zur Geruchsmissionen und eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf der Grundlage dieser Gutachten wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen.

### **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Aus dem Bundesbodenschutzgesetz sind Anhaltspunkte für die Ausgestaltung des Bodenschutzes abzuleiten. Es wird ergänzt durch die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung.

Das BBodSchG verfolgt das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird im Umweltbericht berücksichtigt. Vorliegende Bodenuntersuchungen wurden der Planung zu Grunde gelegt. Der Boden wird anhand der Karten des LBEG ausgewertet.

Durch die Begrenzung der Versiegelung mit der Festsetzung einer GRZ und der Zulassung bzw. Festsetzung von Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern in Teilbereichen wird dem geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die natürliche Funktion des Bodens im unversiegelten Bereich bleibt erhalten.

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

In § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird auf das Bundesnaturschutzgesetz verwiesen. Seit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAGBau) wurden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Umweltprüfung einbezogen. Sie erfahren durch das BNatSchG ihre Konkretisierung: Eingriffsregelung, biologische Vielfalt/NATURA 2000, Besonderer Artenschutz. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege inklusive dem Besonderen Artenschutz werden in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Umweltberichtes dargelegt. Mittels der Durchführung der Umweltprüfung wird die vorliegende Planung den Anforderungen des BNatSchG gerecht.

### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im WHG werden unter anderem auch Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers getroffen, um das Grundwasser zu schützen.

Es wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es wird auf § 55 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen: Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Belange des Wasserhaushaltes und der Schutz des Grundwassers berücksichtigt.

Es liegen bereits eine Bodenuntersuchung vom Büro für Bodenprüfung sowie ein Konzept zur Erschließung und Entwässerung vom Ingenieurbüro Beubel vor, welche Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanes sind. Das in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in straßenbegleitenden Mulden in der Straßenverkehrsfläche versickert. Das anfallende Oberflächenwasser wird somit vor Ort versickert. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Planung daher nicht erheblich verändert. Das im Plangebiet 1 anfallende Oberflächenwasser verbleibt im Plangebiet 1, da es versickert wird. Darüber hinaus bleiben der Entwässerungsgraben parallel zum Dr.-Karl-Heinrich-Weg und der das Plangebiet 1 querende Graben erhalten und werden entsprechend als Wasserfläche festgesetzt. Lediglich der südliche Abschnitt des Grabens am Dr.-Karl-Heinrich-Weg soll verrohrt werden, damit hier ein Fußweg angelegt werden kann.

### **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz verfolgt den Grundsatz, Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen (§ 1 NDSchG). In § 14 des NDSchG wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

Ein entsprechender bodendenkmalpflegerischer Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Planung wird daher den Anforderungen des NDSchG gerecht.

### **1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachplänen und deren Umsetzung bei der Planung**

Bezüglich der Fachpläne „Regionales Raumordnungsprogramm“ und „Landschaftsrahmenplan“ wird auf die Kapitel 4.1 und 4.2 der Begründung verwiesen. Dort werden die Ziele aus den jeweiligen Fachplänen für das Plangebiet dargelegt und deren Berücksichtigung bei der Planung beschrieben. Weitere Fachpläne sind für die Planung nicht relevant.

## **2 Bestandsaufnahme: Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

In diesem Kapitel wird der Bestand für das Plangebiet 1 dargelegt. Für das Plangebiet 2 ist die Beschreibung des Bestandes an dieser Stelle nicht erforderlich, da im Plangebiet 2 kein Eingriff stattfindet, da es sich bei dem Plangebiet 2 um eine Ausgleichsfläche handelt. Nach der Anlage zum BauGB ist eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale für die Gebiete erforderlich, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden.

### **2.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Biotoptypenkartierung**

Die Biotoptypenkartierung wurde ursprünglich im August 2017 durchgeführt. Im Oktober 2023 und im Januar 2024 fanden erneute Überprüfungen statt. Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2023) aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5 - sehr hoher Biotopwert

#### Acker (A)

Den überwiegenden Teil des Plangebietes 1 nehmen Ackerflächen (A) ein, welche mit dem Wertfaktor 1 bewertet werden.

#### Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)

Im Norden des Plangebietes 1 liegt eine größere, aktuell von Rindern beweidete Grünlandfläche, die sich nach der Überprüfung in den Jahren 2023 und 2024 weiterhin als Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET) darstellt und mit dem Wertfaktor 3 bewertet wird.

Wie bereits 2017 ermittelt, stellt die auf der Fläche ausgeprägte Grünlandgesellschaft die Rumpfgesellschaft einer Glatthaferwiese dar. Neben dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) wurden verbreitete Gräser des Wirtschaftsgrünlandes, teilweise auch viel Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) sowie Rotschwengel (*Festuca rubra*) ermittelt. Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Weißklee (*Trifolium repens*) treten verbreitet auf. Außerdem kommen Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vor sowie Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), seltener Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris glabra* L.). Aufgrund des geringen Anteils der Kennarten für mesophiles Grünland am Artenspektrum des Grünlandes wird es als Artenarmes Extensivgrünland bewertet.

#### Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)

In einem kleinen östlichen Teil des Plangebietes 1 ist ein neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) vorhanden, welcher mit dem Wertfaktor 1 bewertet wird. Der Garten weist eine Rasenfläche auf. In den Randbereichen des Gartens stehen zwei Weiden (siehe unten HBE).

#### Saum mit Ausprägung wie Artenarmes Intensivgrünland (GI (Saum))

Der Saumstreifen östlich des Dr.-Karl-Heinrich-Weges stellt ein artenarmes Intensivgrünland (GI) dar. Der Saumstreifen wird überwiegend von Gräsern sowie auch von Kräutern (z.B. Löwenzahn) eingenommen und wird regelmäßig gemäht. In den Saumstreifen wird die unbefestigte Zufahrt zu einer Ackerfläche einbezogen. Der Saumstreifen wird mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

#### Saum mit Ausprägung wie Artenarmes Intensivgrünland mit Baumreihe aus Eiche, Kastanie (GI/HBA)

Der Saumstreifen westlich des Dr.-Karl-Heinrich-Weges stellt ein artenarmes Intensivgrünland mit einer Baumreihe (GI/HBA) dar, die sich aus jungen Eichen und einer Kastanie mit Kronendurchmessern von 6 bis 10 m zusammensetzt. Der Saumstreifen wird überwiegend von Gräsern sowie auch von Kräutern (z.B. Löwenzahn) eingenommen und wird regelmäßig gemäht. Der Saumstreifen wird aufgrund der vorhandenen Baumreihe mit Wertfaktor 2,5 bewertet und damit gegenüber dem Biotoptyp „Artenarmes Intensivgrünland“ um 0,5 Werteinheiten aufgewertet.

#### Nährstoffreicher Graben (FGR)

Das Plangebiet wird durch einen nährstoffreichen Graben (FGR) gequert, der mit dem Wertfaktor 3 bewertet wird.

Außerdem verläuft östlich entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges ein breiter, stark eingetiefter nährstoffreicher Graben (Vorfluter, Gewässer II. Ordnung), welcher ebenfalls mit dem Wertfaktor 3 bewertet wird. In den hohen Böschungen sind nitrophile Staudenfluren mit Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), stellenweise Zottigem Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea* L.), sowie Zitterpappelanflug ausgeprägt. Es gibt keine strukturreiche Wasservegetation.

Verkehrsfläche (OV)

Der Dr.-Karl-Heinrich-Weg ist auf ca. 3 m Breite in Asphaltbauweise ausgebaut und somit voll versiegelt. Diese versiegelte Fahrbahn wird als Verkehrsfläche (OV) mit dem Wertfaktor 0 bewertet.

Strauch-Baumhecke aus Zitterpappel, Weide (HFM)

Östlich entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges ist eine Strauch-Baumhecke (HFM) vorhanden. Die Hecke setzt sich aus Exemplaren der Pionierbaumart Zitterpappel (*Populus tremula*) und aus Weiden (*Salix alba*) zusammen. Die Bäume weisen überwiegend Kronendurchmessern von 6 bis 8 m auf. Einzelne Bäume weisen Kronendurchmesser von 10 bis 14 m auf. Der Strauch-Baumhecke wird Wertfaktor 3 zugewiesen, da der überwiegende Baumbestand Kronendurchmesser unter 10 m aufweist. Unter den Bäumen ist eine Strauchschicht aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Strauchweiden (*Salix spec*) ausgeprägt.

Strauchhecke aus Schlehe (HFS)

Am südlichen Rand des Plangebietes 1 ist eine Strauchhecke (HFS) vorhanden, die aus einem dichten Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*) besteht. Die Strauchhecke wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet.

Baumhecke aus Erle, Buche, Eiche (HFB)

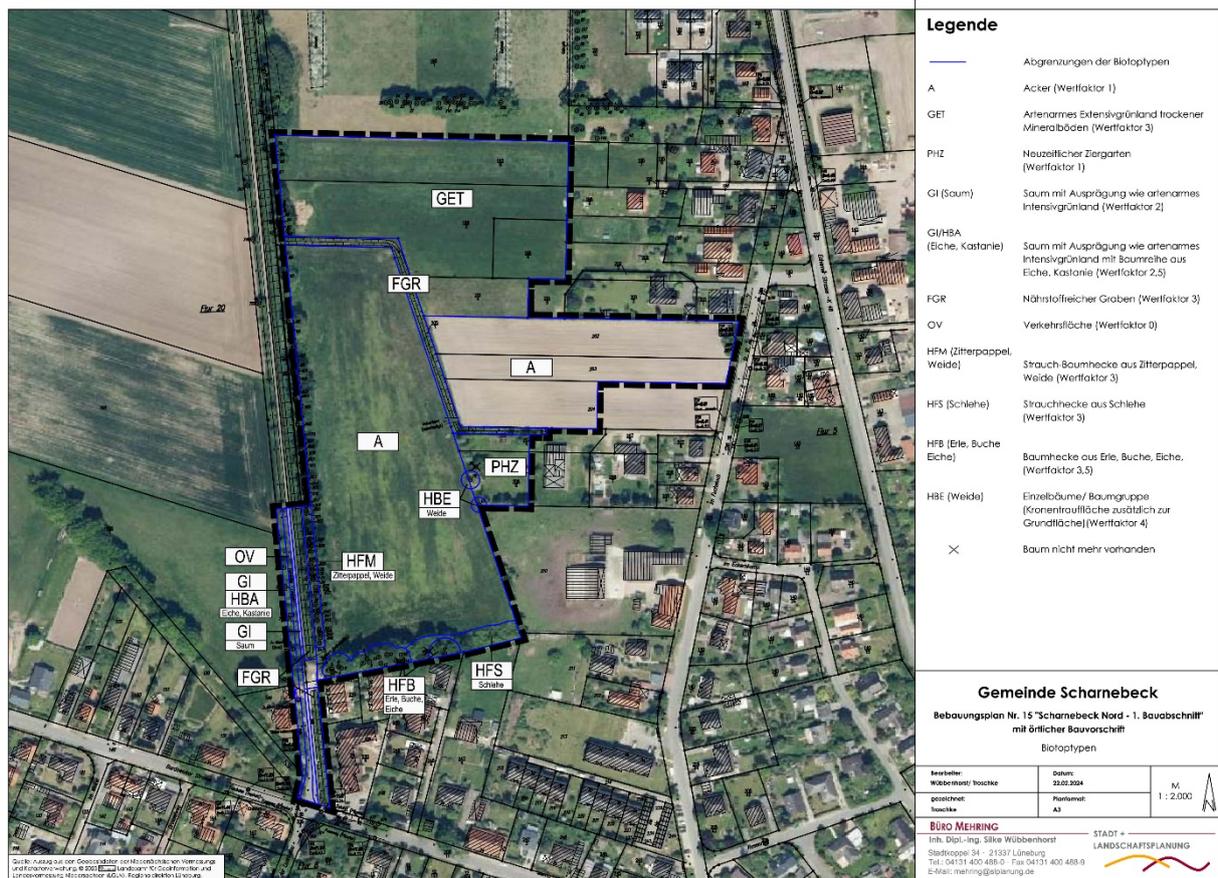
Am südlichen Rand des Plangebietes 1 ist eine Baumhecke (HFB) vorhanden. Diese ist durch großkronige Bäume geprägt und setzt sich aus den Baumarten Eiche (*Quercus robur*), Erle (*Fraxinus excelsior*) und Rotbuche (*Fagus sylvaticus*) zusammen. Insbesondere die Eichen und Buchen weisen große Kronendurchmesser (8 bis 21 m) auf. Die Erlen weisen Kronendurchmesser von 4 bis 9 m auf. Aufgrund der die Hecke dominierenden Großbäume wird ihr insgesamt der Wertfaktor 3,5 zugewiesen.

Einzelbäume/ Baumgruppe (HBE)

Im Bereich des neuzeitlichen Ziergartens stehen zwei Weiden mit Kronendurchmessern von 10 bzw. 12 m. Die Baumgruppe wird anhand ihrer Kronentraufflächen im Plangebiet 1 mit dem Wertfaktor 4 bewertet.

<b>Biotoptyp (Drachenfels, 2023)</b>	<b>Kürzel (Drachenfels, 2023)</b>	<b>Wertstufe (in Anlehnung an Nds. Städtetag 2013)</b>
Acker	A	1
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	GET	3
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1
Saum mit Ausprägung wie artenarmes Intensivgrünland	GI (Saum)	2
Saum mit Ausprägung wie artenarmes Intensivgrünland mit Baumreihe aus Eiche, Kastanie	GI/HBA	2,5
Nährstoffreicher Graben	FGR	3
Verkehrsfläche	OV	0
Strauch-Baumhecke aus Zitterpappel, Weide	HFM	3
Strauchhecke aus Schlehe	HFS	3
Baumhecke aus Erle, Buche, Eiche	HFB	3,5
Einzelbäume/ Baumgruppe aus Weide	HBE	4

**Tabelle 1:** Biotoptypen nach Drachenfels (2023) und Bewertung.

**Abb.6:** Biotoptypen im Plangebiet 1.

Quelle: Büro Mehring (2024a).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Der Plan mit den Biotoptypen liegt diesem Dokument als Anlage 5 im DIN A3 Format im Maßstab 1:2.000 zur besseren Lesbarkeit bei.

### Tiere, Artenschutz

Nach Auswertung der Karten des NLWKN sind im Plangebiet 1 und seiner Umgebung keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Im Jahr 2018 fand eine Erfassung der Fledermäuse, Vögel und Amphibien im Plangebiet 1 durch Dipl.-Biol. Jan Brockmann statt. Hierzu wird auf Kapitel 4 des anliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrags verwiesen, in welchem die Untersuchungsergebnisse der Erfassung detailliert dargelegt werden.

Mittlerweile wurde das Plangebiet stark reduziert, was in Teilen eine Neubewertung und anschließende Aktualisierung der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Planungsauswirkungen notwendig werden ließ. Im Rahmen dieser Neubewertung wurden am 13.10.2023 und am 18.01.2024 erneute Begehungen des Plangebietes durchgeführt (vgl. Kapitel 4.10 der Begründung).

Im Rahmen der 2018 durchgeführten Brutvogelkartierung konnten überwiegend typische Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der Siedlungsränder mit einem Übergang zur offenen Landschaft festgestellt werden. Diese Ergebnisse haben weiterhin Bestand, jedoch hat sich die Betroffenheit der festgestellten Brutvogelarten auf Grund der Reduzierung des Plangebietes und weiterer planerischer Änderungen deutlich reduziert (vgl. Kapitel 4.10 der Begründung).

Von den streng geschützten Säugetierarten ist ausschließlich ein Vorkommen bestimmter Fledermausarten im Plangebiet möglich, da die weiteren Arten entweder in der Region nicht verbreitet sind oder aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dessen Habitatausstattung

sicher ausgeschlossen werden können (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Anlage X zur Begründung).

Mit dem Vorkommen weiterer Gruppen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund der Standortbedingungen bzw. der Habitatausstattung nicht zu rechnen (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Anlage 8 zur Begründung).

## 2.2 Fläche, Boden

Das Plangebiet 1 umfasst eine Fläche von ca. 6,2 ha. Das Plangebiet 1 wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit überwiegend unversiegelt. Lediglich ein kleiner Teilbereich von ca. 650 m<sup>2</sup> im Bereich der Fahrbahn des Dr. Karl-Heinrich-Weges ist bereits versiegelt.

Nach Auswertung der Bodenkarte BK50 des LBEG ist im gesamten Plangebiet 1 der Bodentyp „Tiefer Gley“ vorhanden.

Nach den Karten des LBEG sind im Plangebiet 1 keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden.

Nach den Karten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet 1 eine hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf.

Zum Bebauungsplan wurde eine Bodenuntersuchung (Anlage 2) erstellt, welcher weitere Angaben zu den anstehenden Böden zu entnehmen sind.

## 2.3 Wasser

Das Grundwasser wurde im Rahmen der Bodenuntersuchungen bei den Bohrungen im Plangebiet 1 in Tiefen zwischen 1,20 und 1,40 m unter der Geländeoberfläche angetroffen (vgl. Anlage 2).

Am westlichen Rand des Plangebietes 1 entlang des Dr. Karl-Heinrich-Weges verläuft ein nährstoffreicher Graben (Gewässer II. Ordnung). Das Gebiet wird von einem weiteren kleineren Graben gequert. Ansonsten sind keine Gewässer vorhanden.

## 2.4 Luft, Klima

Die lokalklimatische Situation des Plangebietes 1 wird durch die angrenzende Offenlandschaft beeinflusst. Diese trägt zur Kaltluftproduktion und somit zur Frischluftzufuhr für den angrenzenden Siedlungsbereich bei. Innerhalb des Plangebietes 1 tragen insbesondere die vorhandenen Gehölzbestände zur Frischluftbildung bei.

## 2.5 Landschaft

Den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet 1 kommt für das Landschaftsbild kein besonderer Schutzbedarf zu. Von Bedeutung für das Landschaftsbild sind die vorhandenen das Gebiet gliedernden Gehölzstrukturen im Plangebiet 1, wie Baumhecken und Strauch-Baumhecken. Hierzu zählen die großkronigen Eichen und andere Laubbäume sowie Sträucher am südlichen Rand des Plangebietes 1, welche eine erhaltenswerte Eingrünung der südlich liegenden dichten Bebauung bilden. Darüber hinaus prägt die entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges verlaufende Baumstrauchhecke aus Zitterpappel, Weiden, Hasel- und Schlehensträuchern parallel zu einem Graben das Landschaftsbild im Plangebiet 1.

## 2.6 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete

Im Plangebiet 1 und seinem Wirkraum befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete.

## 2.7 Mensch und seine Gesundheit

Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet 1 weisen keinen besonderen Erholungswert für den Menschen auf. Sie dienen jedoch dem Landschaftserleben für Erholungssuchende, die den am westlichen Rand des Plangebietes 1 verlaufenden Dr. Karl-Heinrich-Weg nutzen.

## 2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) teilte in seiner Stellungnahme vom 18.10.2018 mit, dass im Wirkungsbereich des Vorhabens zurzeit keine Bodenfunde bekannt sind.

In einem südöstlichen Randbereich des Plangebietes 1 (WA 3.5) ist ein kleines Nebengebäude vorhanden. Ansonsten sind keine Sachgüter im Plangebiet 1 vorhanden.

## 2.9 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Umweltbelange 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. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung. So wirkt sich der Grundwasserstand direkt auf die Bodenentwicklung aus.

Das Plangebiet 1 wird zum einen landwirtschaftlich genutzt, und stellt außerdem Lebensräume für Pflanzen und Tiere dar, die durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Die Lebensraumeignung konkurriert bereits mit der aktuellen menschlichen Nutzung für die landwirtschaftliche Produktion.

Der anstehende Boden im Plangebiet 1 weist ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential für die Nutzung durch den Menschen auf, aber auch ein Biotopentwicklungspotential. Der Boden stellt auch die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar.

Ein unbelastetes Klima kommt dem Menschen und seiner Gesundheit genauso, wie Arten und Lebensgemeinschaften zugute. Im Plangebiet 1 und seiner Umgebung besteht bisher keine erhebliche klimatische Belastung.

Das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild steht in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch. Landschaft wird vom Menschen wahrgenommen und kann dem Menschen zur Erholung dienen. Die Bebauung von Landschaft kann mit der Einschränkung des Landschaftserlebens einhergehen. Der Erhalt von Gehölzbeständen kann eine die Bebauung abschirmende Wirkung entfalten.

## 3 Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben.

Zu berücksichtigen ist, dass nur im Plangebiet 1 mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter von Natur und Landschaft zu rechnen ist, da eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche bebaut wird.

Das Plangebiet 2 ist eine Ausgleichsfläche. Somit resultieren hier nur positive Auswirkungen auf die Umweltbelange.

Grundsätzlich ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis j BauGB soweit möglich zwischen den erheblichen Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange zu unterscheiden, wobei baubedingte Auswirkungen in der Regel nur von vorübergehender Wirkung sind.

### 3.1 Auswirkungen während der Bauphase

- Verlärmung während der Bauphase
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase
- Flächeninanspruchnahme
- Bodenversiegelung und -überbauung
- Verlust an Vegetationsstrukturen und Lebensräumen für Tierarten
- Geländeprofilierung, Entfernen anstehender Bodenprofile, Bodenverdichtung in den Gründungsbereichen von baulichen Anlagen
- Erwärmung des Lokalklimas
- Landschaftsbildwirkung von baulichen Anlagen
- Die während der Bauphase anfallenden Bauabfälle in üblichen Mengen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Bauphase werden die allgemein gebräuchlichen Techniken und Stoffe eingesetzt. Der Bau erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

### 3.2 Auswirkungen während der Betriebsphase

- Zusätzliche Verkehrsbewegungen verbunden mit geringen Lärmimmissionen (zu vernachlässigen)
- Beleuchtung im Bereich neuer Verkehrsflächen, Gebäude und Wohngrundstücke
- Aufenthalt von Menschen im Freien
- Während der Betriebsphase fallen Abfälle in den für ein Wohngebiet und eine Kita normalen Mengen an, welche ebenfalls ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten sind. Für die Abfallbeseitigung ist die GfA Lüneburg zuständig. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch diese Abfälle nicht zu erwarten.
- Während der Betriebsphase werden lediglich im Zusammenhang mit der zulässigen Wohnbebauung und der Kita Techniken und Stoffe eingesetzt. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand sind durch die eingesetzten Techniken und Stoffe nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die zu erwartenden Auswirkungen bzw. Eingriffe aufgeschlüsselt auf die Umweltbelange beschrieben.

### 3.3 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

#### Biotoptypen

Durch die mit der Planung verbundenen Versiegelungen zur Entwicklung eines Wohngebietes gehen Biotoptypen und Pflanzenstandorte verloren.

Infolge der Planung wird überwiegend in Biotopen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit (Wertfaktor 1 bis 3) eingegriffen. Hierbei handelt es sich um Acker- und Grünlandflächen.

Die wertvolle Baumhecke im Süden des Plangebietes 1 (Wertfaktor 3,5) wird überwiegend erhalten. Lediglich 4 Bestandsbäume aus dieser Baumhecke müssen aus baumpflegerischen Gesichtspunkten entnommen werden. Darüber hinaus könnte es zukünftig aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, dass zukünftig nicht mehr verkehrssichere Bestandsbäume aus der Baumhecke im Süden des geplanten Kita-Grundstücks entnommen werden müssen.

Die Strauch-Baumhecke entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg (Wertfaktor 3) wird in ihrem Charakter und ihrer Struktur erhalten. Die Zitterpappeln im Bereich der Strauch-Baumhecke müssen aus baumpflegerischen Gesichtspunkten entnommen werden, da die Baumart als Pioniergehölz nur eine kurze Lebensdauer aufweist, und mit fortschreitendem Alter brüchig wird. Durch die Entnahme der Pappel und deren Ersatz durch neu anzupflanzende Eichen (s.u.) wird der Aufwuchs einer artenreicheren Durchmischung in der Strauch-Baumhecke gefördert. Im Rahmen der Planung ist außerdem die Entnahme von drei Weiden aus der Strauch-Baumhecke angrenzend an eine geplante Straße und einen geplanten Fußweg notwendig. Die

Pflege der in der Strauch-Baumhecke verbleibenden Weiden wird wieder aufgenommen. Im Rahmen der Pflegemaßnahmen werden die durchgewachsenen Triebe der Weiden eingekürzt, um sie als Kopfweiden dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Ersatz für die zu entnehmenden Zitterpappeln sind 3 Gruppen mit jeweils 2 Stieleichen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich erfolgt die Entnahme von zwei Weiden im östlichen Bereich des Plangebietes 1.

Der das Plangebiet 1 querende nährstoffreiche Graben (Wertfaktor 3) wird erhalten.

### **Tiere, Artenschutz**

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde ein spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Dipl.-Biol. Jan Brockmann, 2018) erstellt, welche Anlage 8 zur Begründung ist. Der vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Fachbeitrag aus dem Jahr 2018 wurde zu dem damaligen Stand der Planung für ein größeres Plangebiet erstellt. Mittlerweile wurde das Plangebiet jedoch stark reduziert, was in Teilen eine Neubewertung und anschließende Aktualisierung der artenschutzrechtlich zu berücksichtigenden Planungsauswirkungen notwendig werden ließ. Im Rahmen dieser Neubewertung wurden am 13.10.2023 und am 18.01.2024 erneute Begehungen des Plangebietes durchgeführt.

Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem September 2018 kam zu dem Ergebnis, dass unter Anbetracht der Betroffenheit der Vogelarten Feldlerche *Alauda arvensis*, Waldohreule *Asio otus* und Star *Sturnus vulgaris* sowie potenziell mehrerer verschiedener Fledermausarten die Umsetzung von CEF-Maßnahmen erforderlich ist.

Auf Grund der räumlichen Reduzierung des Plangebietes ist die Umsetzung aller in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen vor der Planungsrealisierung nicht weiter erforderlich.

So befinden sich die 2018 festgestellten Reviere der Feldlerche nun in einem Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet, sodass nicht länger von einer nachteiligen Beeinträchtigung durch die Planungsrealisierung auszugehen ist.

Durch die Planung ist die Entnahme mehrerer Zitterpappeln, dreier Weiden sowie einiger Sträucher aus der Strauch-Baumhecke notwendig. Als Ersatz für die zu entnehmenden Zitterpappeln sind Eichen anzupflanzen. Zusätzlich erfolgt die Entnahme von zwei Weiden im östlichen Bereich des Plangebietes 1 und die Entnahme von insgesamt 4 Bestandsbäumen im Bereich der Baumhecke im Süden des Plangebietes 1.

Im Rahmen der am 13.10.2023 und am 18.01.2024 durchgeführten Ortsbegehungen konnten an den zur Entnahme bestimmten vorhandenen Bestandsbäumen insgesamt 3 Baumhöhlen als artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Strukturen festgestellt werden. Die im Zuge der Brutvogelkartierung 2018 festgestellten Buntspechthöhlen, von denen eine von einem Star zur Brut genutzt wurde, konnten nicht mehr festgestellt werden, da die betroffenen Bestandsbäume im Laufe der Zeit abgängig geworden sind. Horste von Greif- oder Großvögeln konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Die ursprünglich zu Gunsten des Stares geplante CEF-Maßnahmen wird beibehalten. Sie geht mit in die neu formulierte Gesamtfestsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) zur Schaffung von Ersatz-Bruthöhlen ein, obwohl der 2018 ermittelte Höhlenbaum inzwischen nicht mehr vorhanden ist. Die bisher geplanten CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Waldohreule sind nicht weiter notwendig, da durch die Reduzierung des Plangebietes nun das als Jagdgebiet besonders geeignete temporär beweidete Grünland nördlich des aktuellen Plangebietes nicht mehr Bestandteil der Planung ist.

Die zu Gunsten verschiedener Fledermausarten vorgesehenen CEF-Maßnahmen sind ebenfalls teilweise nicht mehr notwendig. Potenziell im Bereich der Strauch-Baumhecke (HFM) entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges vorhandene Quartiermöglichkeiten sind durch die Änderungen bezüglich der Zuwegung zum Plangebiet und dessen Reduzierung nun in einem deutlich geringeren Maße durch die geplante Entnahme von Bestandsbäumen bedroht. Dennoch sind auch



an nun zur Entnahme vorgesehenen Bestandsbäumen insgesamt drei kleine Baumhöhlen vorhanden, die von verschiedenen Fledermausarten als Einzel- und Zwischenquartier genutzt werden können. Somit sind auch für diese Artengruppe Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote (§ 44 BNatSchG) notwendig (vgl. Kapitel 5.9).

Außerdem ist eine zukünftige Entnahme von nicht mehr verkehrssicheren Bestandsbäumen nach Aufnahme des Betriebes der geplanten Kindertagesstätte u. a. aus Gründen der Verkehrssicherung anzunehmen. Den Empfehlungen aus dem beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird in diesem Punkt gefolgt und eine entsprechende Festsetzung zu Gunsten von Fledermäusen und Brutvögeln aufgenommen, die erst im Falle einer späteren Entnahme der Bestandsbäume ihre Wirkung entfaltet (vgl. Kapitel 5.9). Zudem ist bereits im Rahmen der Planung der Bestandsbaumentnahme frühzeitig ein vom Land Niedersachsen anerkannter Fledermaus-Regionalbetreuer zu beteiligen.

Die Artengruppe der Amphibien wird durch die Planungsrealisierung nicht nachteilig beeinflusst, da der Hauptgraben entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges im Bereich der Strauch-Baumhecke (HFM) nur im Bereich der neu zu errichtenden Zufahrt verrohrt wird und im restlichen Bereich in seiner derzeitigen Form erhalten bleibt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, wo der Dr.-Karl-Heinrich-Weg bereits beidseitig von bestehender Wohnbebauung umgeben ist, erfolgt eine Erweiterung der bereits teilweise vorhandenen Verrohrung des Hauptgrabens bis zur Bardowicker Straße. Die zusätzliche Verrohrung in diesem Bereich wird jedoch ebenfalls als unkritisch eingeschätzt, da der Hauptgraben hier auf Grund seines hohen Ausbauzustandes und der fehlenden angrenzenden Teillebensräume keinen für Amphibien geeigneten Lebensraum darstellt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung, Bauzeitenregelung) ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

### **3.4 Fläche, Boden**

Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen von Fläche und Boden in einem Umfang von ca. 3,3 ha ermöglicht, wovon ca. 650 m<sup>2</sup> bereits im Bestand versiegelt sind.

Es geht bisher unversiegelter Boden verloren. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Durch die Planung wird in keine Suchräume für schutzwürdige Böden nach dem LBEG eingegriffen.

Durch den Bebauungsplan werden nach den Karten des LBEG Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) der Landwirtschaft entzogen.

### **3.5 Wasser**

Durch die ermöglichten Versiegelungen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert.

Das in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserbilanz des Gebietes nicht erheblich verändert wird und dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes im Bereich des Plangebietes resultiert.

An drei Stellen wird der das Plangebiet 1 querende Graben verrohrt, da die Erschließungsstraßen in diesen Bereichen über den Graben geführt werden müssen.

Der südliche Abschnitt des Grabens entlang des Dr. Karl-Heinrich-Wegs soll verrohrt werden, damit hier ein Fußweg angelegt werden kann.

Ansonsten werden die im Plangebiet 1 vorhandenen Gräben erhalten und entsprechend als Wasserflächen festgesetzt.

Eine Räumung der Gräben wird durch die an die Gräben angrenzenden festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen „Räumstreifen“ sichergestellt.

### **3.6 Luft, Klima**

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten. Durch die geplanten Neuanpflanzungen sowie die Festsetzungen zum Klimaschutz wird den nachteiligen Auswirkungen entgegengewirkt (vgl. Kap. 5.4).

### **3.7 Landschaft**

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch überwiegend kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen im Plangebiet 1 werden überwiegend erhalten. Das Plangebiet 1 ist durch die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen gut in die Landschaft eingebunden.

### **3.8 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet 1 und seinem Wirkraum nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt.

### **3.9 Mensch und seine Gesundheit**

Mit der Planung werden attraktiver Wohnraum sowie Kitaplätze geschaffen.

Erholungssuchende, die den Dr. Karl-Heinrich-Weg nutzen, können den Weg im weiteren Verlauf nach wie vor nutzen, da die Verbindung in diesem Bereich durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche erhalten bleibt. Durch die Planung wird die Möglichkeit der Naherholung nicht erheblich beeinträchtigt.

In der zum Bebauungsplan vorliegenden Verkehrsuntersuchung wird Folgendes zu Immissionen ausgeführt: „Die Verkehrsbelastungen im Umfeld des B-Plangebietes weisen eine Größenordnung auf, die vergleichsweise geringe Lärmimmissionen im B-Plangebiet erwarten lässt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von 55/45 dB(A) bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 55/40 dB(A) eingehalten werden können. Es ist darüber hinaus sehr unwahrscheinlich, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des B-Plangebietes an anderen Wohngebäuden Schallschutzmaßnahmen ausgelöst werden.“

Zum Bebauungsplan wurden die Schall- und Geruchsmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe untersucht und auf dieser Grundlage im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3.5, im südöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und im östlichen Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ zum Immissionsschutz von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Hauptgebäude und Außenwohnbereiche unzulässig. Durch diese Festsetzung ist nicht mit Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch Schall- und Geruchsmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen (vgl. Kapitel 4.8 der Begründung).

### **3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bodenfunde sind im Plangebiet 1 derzeit nicht bekannt und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Sollten Kulturdenkmale im Plangebiet 1 gefunden werden, werden diese nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das im südöstlichen Randbereich des Plangebietes 1 vorhandene kleine Nebengebäude wird nach Abstimmung mit dem bisherigen Eigentümer überplant.

### 3.11 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch Auswirkungen auf einen anderen Umweltbelang haben. Im Folgenden wird verdeutlicht, wie sich die durch die Planung ermöglichten Versiegelungen auf die unterschiedlichen Umweltbelange auswirken. Durch die Planung werden Teilversiegelungen des anstehenden Bodens ermöglicht. Die natürlichen Bodenfunktionen werden somit beeinträchtigt. Zugleich wird durch die Versiegelungen ein Eingriff in den Wasserhaushalt vorbereitet. Außerdem werden hierdurch Eingriffe in Biotoptypen und Pflanzenstandorte ermöglicht. Potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Darüber hinaus haben die Versiegelungen auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Lokalklima. Positive Auswirkungen gehen durch die geplanten Festsetzungen zur Grünordnung sowohl auf das Klima, als auch auf Arten, Biotope und das Landschaftsbild aus.

### 3.12 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Erweiterung der Biogasanlage nördlich des Plangebietes 1 wurde vom TÜV Nord eine Auswirkungsanalyse zur Ermittlung von Achtungsabständen mittels einer Ausbreitungs- und Auswirkungsberechnung erstellt. In dieser Auswirkungsanalyse wurde auch die Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan, aus welcher der vorliegende Bebauungsplan entwickelt wird und welche in ca. 450 m Entfernung südlich der Biogasanlage liegt, berücksichtigt. Die Analyse kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Nach Auswertung der Ergebnisse der untersuchten Szenarien mit sehr ungünstigen Annahmen kann seitens der Sachverständigen zusammenfassend festgestellt werden, dass sich im aktuellen Planungsstand unabhängig von der Windrichtung keine schutzbedürftigen Gebiete im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sowie Leitfaden KAS 18 /7/ innerhalb einer zündfähigen und toxischen Atmosphäre angesiedelt sind.“

Das Plangebiet 1 liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Außerdem liegt das Plangebiet nach Auswertung der Karten des NLWKN außerhalb eines sogenannten Hochwasserrisikobereichs im Sinne des § 78b WHG. Es gibt auch keine erhöhte Wahrscheinlichkeit von Erdbeben oder Erdbeben im Plangebiet 1. Aufgrund der Lage des geplanten Wohngebietes besteht keine „Anfälligkeit“, also bestimmte nach Lage der Dinge über das allgemeine (Lebens-)Risiko hinausgehende Wahrscheinlichkeit für solche Unfälle oder Katastrophen.

Mit der Planung eines Wohngebietes werden keine Unfälle oder Katastrophen, wie z.B. Explosionen oder starke Brände, verursacht.

### 3.13 Kumulative Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Benachbart sind keine Vorhaben bekannt, die einer kumulativen Betrachtung zu unterziehen wären. Erhebliche Auswirkungen infolge einer Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind nicht zu erwarten.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet 1 weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt mit dem daraus resultierenden Landschaftsbild, dem kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Der Umweltzustand würde im Wesentlichen dem jetzigen Bestand entsprechen, welcher in Kapitel 2 des Umweltberichtes dargelegt ist. Die Bebauung mit den in Kapitel 3 des Umweltberichtes beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter würde unterbleiben.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **5.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, Grünflächen und Wasserflächen wird der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. So werden die überwiegenden Gehölzstrukturen und Gräben im Plangebiet erhalten. Außerdem wird die Anpflanzung einer Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes 1, die Anpflanzung von Eichen als Ersatz für zu entnehmende Zitterpappeln im Bereich der Strauch-Baumhecke im Südwesten des Plangebietes 1 und die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden öffentliche Grünflächen im Plangebiet festgesetzt, welche zum Teil extensiv zu pflegen sind. Potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden somit erhalten bzw. geschaffen.

Zum Artenschutz wird für die Strauch-Baumhecke auf der öffentlichen Grünfläche „Uferrandstreifen“ östlich entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg festgesetzt, dass im Rahmen der Pflege und Unterhaltung die Anforderungen des Artenschutzes zu berücksichtigen sind. Die Leitstruktur für Fledermäuse ist zu erhalten.

Darüber hinaus wird zum Artenschutz eine ergänzende Festsetzung für das Erhaltungsgebot der Bäume im Süden des geplanten Kita-Grundstücks festgesetzt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, dass an den als zu erhalten festgesetzten Bäumen 6 Vogelnistkästen (4 Nisthöhlenkästen und 2 Nischenkästen) und 5 Fledermausflachkästen anzubringen sind. Durch diese funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme werden die durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehenden Quartierspotenziale für Fledermäuse und heimische Brutvögel kompensiert. Falls eine Entnahme von Bäumen zur Verkehrssicherung erforderlich werden sollte, sind die zu entnehmenden Bäume (potenzielle Winterquartiere) einschließlich der Kästen vorher durch einen Fledermausfachgutachter zu untersuchen. Die Kästen sind an geeignete Bäume umzuhängen und ggf. sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

Zum Artenschutz wird außerdem eine Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung für die Baufeldfreimachung sowie den Gehölzschnitt und die Gehölzentnahme entsprechend der Vorgaben des BNatSchG angenommen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen und der Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung, Bauzeitenregelung) ist für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten. Die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Darüber hinaus wird der Eingriff durch die Festsetzung einer GRZ und die daraus resultierende Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf dem südlichen Teil des Flurstücks 66 der Flur 19 der Gemarkung Scharnebeck (Plangebiet 2). Hier wird eine Ackerfläche auf einer sandigen Kuppe in eine Magerwiese aufgewertet. Das durch die Planung entstehende Kompensationsdefizit wird durch diese Ausgleichsmaßnahme vollständig ausgeglichen. Eine

ausführliche Beschreibung der Maßnahme ist dem Kapitel 5.9 der Begründung zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

## 5.2 Fläche, Boden

Der Eingriff in die Fläche und den Boden wird durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, Grünflächen und Wasserflächen sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen durch das Wohngebiet werden in Teilen des Plangebietes 1 auch Mehrfamilien- und Doppelhäuser zugelassen bzw. festgesetzt. Diese Bauweisen tragen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bei.

Auf der externen Ausgleichsfläche wird durch die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Magerwiese die Bodennutzung extensiviert und aus der Beackerung genommen. Unter der sich entwickelnden Magerwiese kann eine natürliche Bodenentwicklung erfolgen.

## 5.3 Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ wird durch die Festsetzung von Wasserflächen minimiert. Durch diese Festsetzung werden die im Plangebiet 1 vorhandenen Gräben überwiegend erhalten. Einzelne Grabenabschnitte werden verrohrt.

Durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen „Räumstreifen“ angrenzend an die Gräben wird die Räumung der Gräben sichergestellt.

Darüber hinaus wird der Eingriff in das Schutzgut „Wasser“ durch die Festsetzung zur Oberflächenentwässerung minimiert. Das anfallende Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten und im Dorfgebiet ist jeweils auf den privaten Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Zufahrten je Baugrundstück und zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt gewährleisten eine Entwässerung der Straßen im Seitenraum.

Ein weiterer positiver Effekt für den Wasserhaushalt ergibt sich durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, Grünflächen sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen.

Auf der externen Ausgleichsfläche wird durch Umwandlung einer Ackerfläche in eine Magerwiese der natürliche Bodenwasserhaushalt wieder hergestellt.

## 5.4 Luft, Klima

Der Eingriff in das Schutzgut „Luft, Klima“ wird durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, Grünflächen und Wasserflächen sowie einer GRZ und der daraus resultierenden Begrenzung der zulässigen Versiegelungen minimiert. Außerdem tragen diese Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes 1 bei. Dieses wirkt sich günstig auf das Klima und die Kalt- bzw. Frischluftproduktion im Plangebiet 1 aus.

Die festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgeboten tragen zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes bei. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas.

Außerdem werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Schottergärten ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden.

Die Festsetzungen in der örtlichen Bauvorschrift, dass Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind, stellt eine Maßnahme zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut Klima dar.

Darüber hinaus leistet die Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Festsetzung der Ausgleichsfläche zur Entwicklung einer Magerwiese kommt dem Klimaschutz zugute, indem die mit der ackerbaulichen Bewirtschaftung verbundenen Immissionen von Stickstoff (Düngung, Kraftstoffverbrauch) beendet wird. Die Extensivierung der Ausgleichsfläche kommt dem Ziel aus dem Landschaftsrahmenplan für diese Fläche zur Entwicklung von Klimaschutzflächen nach. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Bereich der Ausgleichsfläche der im Untergrund anstehende Moorboden durch eine mehrere Meter hohe Sandauffüllung überdeckt worden ist.

### **5.5 Landschaft**

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaft“ wird durch die Festsetzungen von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, Grünflächen und Wasserflächen minimiert. Hierdurch werden die das Orts- und Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen und Gräben im Plangebiet 1 überwiegend erhalten. Das Plangebiet 1 wird eingegrünt und gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen im Straßenraum wird das Plangebiet zusätzlich durchgrünt.

Weiterhin wird sich die geplante Bebauung durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gut in das Ortsbild einfügen. Dies spiegelt sich u. a. in der festgesetzten Grundflächenzahl, in der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und in der Festsetzung einer maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe wider. Auch diese Festsetzungen stellen Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs in das Schutzgut „Landschaft“ dar.

Außerdem wird das Ortsbild durch die Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift in den Bebauungsplan und den Ausschluss von Schottergärten geschützt.

### **5.6 Natura 2000-Gebiete, Schutzgebiete**

Natura-2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet 1 und seinem Wirkraum nicht vorhanden und werden daher durch die Planung nicht berührt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

### **5.7 Mensch und seine Gesundheit**

Durch die Festsetzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen ist nicht mit Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung durch Schall- und Geruchsmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe zu rechnen. Weitere Maßnahmen zum Schutz vor Gerüchen und Schall sind nach den anliegenden Gutachten nicht erforderlich.

Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine erheblichen Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung aus. Schallschutzmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche, die einen Fußweg zur Kita ermöglicht, sowie durch die verschiedenen geplanten Zufahrten zum Kitagrundstück wird eine sichere Verkehrsabwicklung gewährleistet. Das Kita-Grundstück wird sowohl vom Dr. Karl-Heinrich-Weg als auch von der Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erschlossen. Die Hol- und Bringverkehre der Eltern sollen sicher über eine Einbahnstraße abgewickelt werden, deren Zufahrt vom Dr. Karl-Heinrich-Weg und deren Ausfahrt zur Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erfolgt. Zusätzlich soll eine weitere Zufahrt für Mitarbeiter von der Planstraße nördlich des Kita-Grundstücks erfolgen, die getrennt von den Hol- und Bringverkehren der Eltern ist.

### **5.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bodenfunde sind im Plangebiet 1 derzeit nicht bekannt und werden daher durch die Planung nicht berührt. Durch die Aufnahme des Hinweises zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan werden ggf. im Plangebiet 1 vorhandene Kulturdenkmale geschützt. Sollten doch Kulturdenkmale im Plangebiet gefunden werden, werden diese nicht beeinträchtigt, da diese unverzüglich anzuzeigen sind. Ein Eingriff in das Schutzgut „Kulturgüter“ wird somit vermieden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind nicht erforderlich.

Bezüglich des im Plangebiet 1 vorhandenen kleinen Nebengebäudes sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung erforderlich.

## 6 Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Zur Ermittlung des quantitativen Umfangs der Ausgleichsmaßnahme nach § 1a Abs. 3 BauGB wird neben der argumentativen Abhandlung der Eingriffsregelung eine rechnerische Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) vorgenommen. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

In der ersten Tabelle wird der Flächenwert im Eingriffsplangebiet vor der Planung ermittelt (Bestand), in der zweiten Tabelle der Flächenwert im Plangebiet für die Planung. In der dritten Tabelle werden beide Werte gegenübergestellt und so das Kompensationsdefizit ermittelt.

Bestand	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriff unzulässig	Wert- faktor	Flächen- wert	Besonderer Schutzbedarf
Acker (A)	36.431	-	1	36.431	-
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)	16.782	-	3	50.346	-
Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	1.944	-	1	1.944	-
Saum mit Ausprägung wie artenarmes Intensivgrünland (GI (Saum))	516	-	2	1.032	-
Saum mit Ausprägung wie artenarmes Intensivgrünland mit Baumreihe aus Eiche, Kastanie (GI/ HBA)	654	-	2,5	1.635	-
Nährstoffreicher Graben (FGR)	2.819	-	3	8.457	-
Verkehrsfläche (OV)	651	-	0	0	-
Strauch-Baumhecke aus Zitterpappel, Weide (HFM)	558	-	3	1.674	-
Strauchhecke aus Schlehe (HFS)	753	-	3	2.259	-
Baumhecke aus Erle, Buche, Eiche (HFB)	933	-	3,5	3.265,5	L
Einzelbäume/ Baumgruppe aus Weide (HBE)*	172	-	4	688	-
<b>Summe</b>	<b>62.041</b>			<b>107.731,5</b>	

\*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche, L: Landschaftsbild.

**Tabelle 1:** Flächenwerte Bestand im Plangebiet.

Planung	Größe in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte und überbaute Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten (GRZ I von 0,25 bzw. 0,35 bzw. 0,4 + 50 %)	19.581	0	0
Unversiegelte Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten (ohne Anpflanzfläche)	17.192	1	17.192
Versiegelte und überbaute Bereiche im Dorfgebiet (GRZ I von 0,35 + 50 %)	847	0	0
Unversiegelte Bereiche im Dorfgebiet	767	1	767
Versiegelte und überbaute Bereiche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ (GRZ I von 0,4 + 50 %)	4.981	0	0
Unversiegelte Bereiche in der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ (ohne Erhaltungsfläche)	1.634	1	1.634
Straßenverkehrsflächen (versiegelte Flächen, Annahme: 75 % der Straßenverkehrsflächen)	8.033	0	0
Straßenverkehrsflächen (unversiegelte Flächen, Annahme: 25 % der Straßenverkehrsflächen)	2.678	1	2.678
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	735	1	735
Öffentliche Grünflächen „Räumstreifen“ (extensive Pflege)	508	2	1.016
Öffentliche Grünfläche „Uferrandstreifen“/ Anpflanzfläche (Anteiliger Erhalt Strauch-Baumhecke und Anpflanzung von Eichen)	483	3	1.449
Wasserflächen (Erhalt nährstoffreiche Gräben)	1.962	3	5.886
Anpflanzfläche in den Allgemeinen Wohngebieten	954	2,5	2.385
Überwiegender Erhalt Baumhecke in der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ (Erhaltungsfläche)	933	3,5	3.265,5
Erhalt Strauchhecke in der Fläche für den Gemeinbedarf „Kita“ (Erhaltungsfläche)	753	3	2.259
Anpflanzung von 15 Einzelbäumen in der Straßenverkehrsfläche (10 m <sup>2</sup> je Baum)	150*	2	300
<b>Summe</b>	<b>62.041</b>		<b>39.566,5</b>

\*Kronentrauffläche zusätzlich zur Grundfläche.

**Tabelle 2:** Flächenwerte Planung im Plangebiet.

Flächenwert Bestand	<b>107.731,5</b>
Flächenwert Planung	<b>39.566,5</b>
<b>Bilanz</b>	<b>68.165</b>

**Tabelle 3:** Gegenüberstellung Flächenwerte.

Durch die Planung entsteht ein auszugleichendes **Kompensationsdefizit von 68.165 Wertpunkten**.

#### Externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 2

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von 68.165 Wertpunkten wird eine externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen südlichen Teil des Flurstücks 66 der Flur 19 der Gemarkung Scharnebeck. Hier erfolgt eine Aufwertung einer 22.768 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche auf einer sandigen Kuppe mit Wertfaktor 1 um 3 Wertstufen in eine Magerwiese (Biototyp Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) im Übergang zu Sandtrockenrasen (RSZ)) mit Wertfaktor 4. Somit erfolgt eine Aufwertung von 68.304 Wertpunkten, womit das o.g. Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen wird. Es entsteht ein geringfügiger Kompensationsüberschuss von 139 Wertpunkten.

## **7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Scharnebeck notwendig ist.

### Standortfrage

Der Standort für ein neues Wohngebiet wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes festgelegt, wo eine Prüfung von Standortalternativen durchgeführt wurde. Der gewählte Standort bietet sich als nördliche Erweiterung der Ortslage Scharnebeck an, anschließend an die vorhandene Bebauung, an.

### Erhaltungsgebote

Außerdem stellt es keine alternative Planungsmöglichkeit dar, die vorhandenen Gehölze am südlichen Rand des Plangebietes 1 nicht als zu erhalten festzusetzen, da diese schützenswert sind, das Baugebiet eingrünen und bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

### Eingrünung

Als Planungsalternative wäre nicht in Betracht gekommen, keine Eingrünung am nördlichen Rand des Plangebietes 1 festzusetzen, da hier am Ortsrand eine Eingrünung des Plangebietes in die freie Landschaft erfolgen soll.

### Bauweise

Eine weitere Planungsalternative wäre es, weitere Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser im Plangebiet 1 vorzusehen. Diese Variante wird jedoch nicht verfolgt, da sich diese verdichteten Bauformen nicht gut in das dörflich geprägte Umfeld einfügen würden.

Neben den im Plangebiet vorgesehenen 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu 16 Wohneinheiten sind in der Gemeinde Scharnebeck an anderer Stelle 6 weitere Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 60 Wohneinheiten geplant. Diese liegen ebenfalls zentrumsnah innerhalb des Grundzentrums und eignen sich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Das ergibt insgesamt rund 80 geplante bzw. angefragte Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Hierdurch werden bereits rund 50 % des in der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 der NBank prognostizierten Bedarfs an Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern von 2023 bis 2031 für die gesamte Samtgemeinde Scharnebeck gedeckt. Die Gemeinde Scharnebeck ist darüber hinaus weiterhin interessiert Wohnraum im Mehrfamilienhaus-Segment zu realisieren und steht Anfragen offen gegenüber.

### Örtliche Bauvorschrift

Eine andere Planungsmöglichkeit wäre es, keine örtliche Bauvorschrift festzusetzen. Dieses würde den Bauherren freie Gestaltungsmöglichkeiten einräumen. Diese Alternative wird nicht gewählt, da der Schutz des Ortsbildes höher bewertet wird als die volle Gestaltungsfreiheit.

Trotz ÖBV bleibt genügend Gestaltungsspielraum vorhanden. Gerade am Ortsrand ist eine Regelung der Gestaltung sinnvoll.

#### Verkehr

Alternativ hätte auf eine durchgängige Straßenführung zwischen dem Dr.-Karl-Heinrich-Weg und der Echemer Straße zugunsten von Quartiersbildungen verzichtet werden können. Dies wird jedoch nicht verfolgt, um auf kurzen Wegen externe Ziele erreichen zu können und vorhandene Baugebiete im Ortskern zu entlasten.

Alternativ hätten die Planstraße nicht entlang des Grabens geführt werden müssen. Diese Planungsalternative wurde nicht verfolgt, da somit auf weitere Räumstreifen zur Unterhaltung des Grabens verzichtet werden kann. Dieses ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zusätzliche Anbindungen an die Kreisstraßen 53 und 48 sind nicht erforderlich. Auch ohne neue Anbindungen an das Kreisstraßennetz ist die zusätzliche Belastung des Straßennetzes gering und führt auf keinem Straßenabschnitt zu Unverträglichkeiten, wie eine Verkehrsuntersuchung zeigt.

#### Graben

Es kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, den das Plangebiet 1 querenden Graben nicht zu erhalten. Diese vorhandene Struktur soll erhalten bleiben und ist zur Oberflächenentwässerung erforderlich.

#### Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe

Als Planungsalternative wurde nicht gewählt, auf die Regelung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung zu verzichten. Die Gemeinde Scharnebeck möchte mit dem Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung einen Beitrag zum kommunalen Klimaschutz leisten. Die Avacon Netz GmbH hat in Ihrer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass aufgrund der zukünftigen Anforderungen an die Energieversorgung im geplanten Gebiet die Erschließung mit einem Gasnetz nicht vorgesehen ist. Auch vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung, welche über die Regelungen des GEG hinaus geht, vertretbar und stellt keine Überregulierung dar.

## **8 Zusätzliche Angaben**

### **8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

#### Biotoptypen mit Bewertung

Die Biotoptypenkartierung wurde ursprünglich im August 2017 durchgeführt. Im Oktober 2023 und im Januar 2024 fanden erneute Überprüfungen statt. Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2023) aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5 - sehr hoher Biotopwert

### Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Die Arbeitshilfe orientiert sich hauptsächlich an den Biotopwerten.

### Fachgutachten

Die im Zuge der Erstellung der anliegenden Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind den jeweiligen Fachgutachten zu entnehmen (vgl. Kapitel 4.5 – 4.10 der Begründung und Anlagen 2-6a und 8 der Begründung).

### Hinweis

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

## **8.2 Überwachung (Monitoring) gem. § 4c BauGB**

Die Gemeinden sind nach dem BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln. Sie sollen in der Lage sein, frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist nach der Novelle 2017 des BauGB auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die Gemeinden nutzen neben den Angaben dieses Umweltberichtes die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung bezieht sich auf die Phase der Durchführung des Bauleitplans. Sie ist damit nicht Bestandteil dieser Bauleitplanung, sondern folgt ihr zeitlich nach.

Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist vor einer weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu überprüfen. Die CEF-Maßnahme gemäß der textlichen Festsetzung VI. 8. (Aufhängen von Kästen) ist vor der Entnahme der Bäume umzusetzen, so dass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.

## **8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In dem Kapitel 1 werden einleitend der Inhalt und die wichtigsten Ziele der Planung kurz dargestellt. Die Ziele des Umweltschutzes werden aus Fachgesetzen und -planungen abgeleitet und es wird dargelegt, dass diese berücksichtigt werden.

Im Kapitel 2 wird der derzeitige Umweltzustand beschrieben und bewertet. Die Flächen im Plangebiet 1 werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellen Acker- und Grünlandflächen dar. In Norden des Plangebietes 1 ist ein artenarmes Extensivgrünland vorhanden. Entlang des südlichen Randes des Plangebietes 1 befinden sich großkronige Bäume sowie Sträucher, die eine erhaltenswerte Eingrünung der südlich liegenden dichten Bebauung bilden. Entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges verläuft eine Strauch-Baumhecke parallel zu einem Graben. Das Gebiet wird gequert von einem weiteren kleineren Graben.

Die Auswirkungen der Planung werden in Kapitel 3 beschrieben. Infolge der Planung wird überwiegend in Biotopen mit geringer bis mittlerer Wertigkeit eingegriffen. Hierbei handelt es sich um Acker- und Grünlandflächen. Die wertvolle Baumhecke im Süden des Plangebietes 1 wird überwiegend erhalten. Lediglich 4 Bestandsbäume aus dieser Baumhecke müssen aus baupflegerischen Gesichtspunkten entnommen werden. Darüber hinaus könnte es zukünftig aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, dass zukünftig nicht mehr verkehrssichere Bestandsbäume aus der Baumhecke im Süden des geplanten Kita-Grundstücks entnommen werden müssen. Die Strauch-Baumhecke entlang des Grabens am Dr. Karl-Heinrich-Weg wird in ihrem Charakter und ihrer Struktur erhalten. Die Zitterpappeln im Bereich der Strauch-Baumhecke müssen aus baupflegerischen Gesichtspunkten entnommen werden, da die Baumart als Pioniergehölz nur eine kurze Lebensdauer aufweist, und mit fortschreitendem Alter brüchig wird. Durch die Entnahme der Pappel und deren Ersatz durch neu anzupflanzende



Eichen (s.u.) wird der Aufwuchs einer artenreicheren Durchmischung in der Strauch-Baumhecke gefördert. Im Rahmen der Planung ist außerdem die Entnahme von drei Weiden aus der Strauch-Baumhecke angrenzend an eine geplante Straße und einen geplanten Fußweg notwendig. Die Pflege der in der Strauch-Baumhecke verbleibenden Weiden wird wieder aufgenommen. Im Rahmen der Pflegemaßnahmen werden die durchgewachsenen Triebe der Weiden eingekürzt, um sie als Kopfweiden dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Als Ersatz für die zu entnehmenden Zitterpappeln sind 3 Gruppen mit jeweils 2 Stieleichen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich erfolgt die Entnahme von zwei Weiden im östlichen Bereich des Plangebietes 1. Der das Plangebiet 1 querende nährstoffreiche Graben wird erhalten.

In Kapitel 4 wird prognostiziert, wie sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung entwickeln würde.

In Kapitel 5 werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erläutert. Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich unter ein erhebliches Maß begrenzt und ausgeglichen:

- Festsetzung einer GRZ zur Begrenzung der zulässigen Versiegelungen
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für vorhandene Gehölze
- Festsetzung von Anpflanzflächen zur Eingrünung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich
- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzungen zum Artenschutz
- Festsetzungen von Wasserflächen zum Erhalt der Gräben
- Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung
- Festsetzung von offener Bauweise, maximal zulässigen Vollgeschossen, maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhe, örtlicher Bauvorschrift zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Festsetzungen zu von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen zum Immissionsschutz
- Festsetzung zum Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung zum Schutz des Klimas
- Hinweis zur Bodendenkmalpflege

Anschließend werden in Kapitel 6 die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der Ausgleich dargestellt. Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits von 68.165 Wertpunkten wird eine externe Ausgleichsfläche im Plangebiet 2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen südlichen Teil des Flurstücks 66 der Flur 19 der Gemarkung Scharnebeck. Hier erfolgt eine Aufwertung einer 22.768 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche auf einer sandigen Kuppe mit Wertfaktor 1 um 3 Wertstufen in eine Magerwiese (Biototyp Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) im Übergang zu Sandtrockenrasen (RSZ)) mit Wertfaktor 4. Somit erfolgt eine Aufwertung von 68.304 Wertpunkten, womit das o.g. Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen wird. Es entsteht ein geringfügiger Kompensationsüberschuss von 139 Wertpunkten.

Abschließend folgen noch die Beschreibung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zusätzliche Angaben.

## **Zusammenfassende Erklärung**

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB wurde nach Abschluss des Planungsverfahrens mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beigefügt. Die zusammenfassende Erklärung enthält Angaben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.



## Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2018): Bodenuntersuchungen.

Büro Mehring (2024a): Plan zu den Biotoptypen zum Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“, 20.02.2024.

Büro Mehring (2024b): Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“, 26.02.2024.

DIPL.-BIOL. JAN BROCKMANN (2018): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

DRACHENFELS, O. v. (2023): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Stand März 2021 mit Korrekturen und Änderungen Stand 01.03.2023. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4. Herausgeber: NLWKN.

ERNST/ ZINKAHN/ BIELENBERG/ KRAUTZBERGER (2024): Kommentar zum BauGB, Verlag C.H. Beck.

GEMEINDE SCHARNEBECK (2015): Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Echemer Straße“.

INGENIEURBÜRO BEUSSEL (2024): Konzept zur Erschließung und Entwässerung, 26.02.2024.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2024): Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung, Februar 2024.

INGENIEURGEMEINSCHAFT DR.-ING. SCHUBERT (2018): Verkehrsuntersuchung.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2024): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2024): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter [www.lüneburg.de](http://www.lüneburg.de).

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (HRSG.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (NLÖ, 1999): Schutzgut Klima/ Luft in der Planung, Informationsdienst Naturschutz in Niedersachsen 4/99

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2024): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf [www.nlwkn.niedersachsen.de](http://www.nlwkn.niedersachsen.de).

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2005): 27. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinden Scharnebeck und Rullstorf.



TÜV NORD (2023): Schalltechnische Stellungnahme zur Erweiterung des Plangebietes angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb „Im Fuchsloch 13“ zum Bebauungsplan Nr. 15 - Gemeinde Scharnebeck.

TÜV NORD (2024): Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe und eine Biogasanlage im Rahmen der Bauleitplanung für ein Wohngebiet im Norden von Scharnebeck.

TÜV NORD (2020): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. BA“ in der Gemeinde Scharnebeck, hier: Einflüsse der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe auf das Plangebiet.

Der Rat der Gemeinde Scharnebeck hat den Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 06.11.2024 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Scharnebeck, den 11.11.2024

gez. Luisa Fandrey  
Stellv. Bürgermeister

-Siegel-