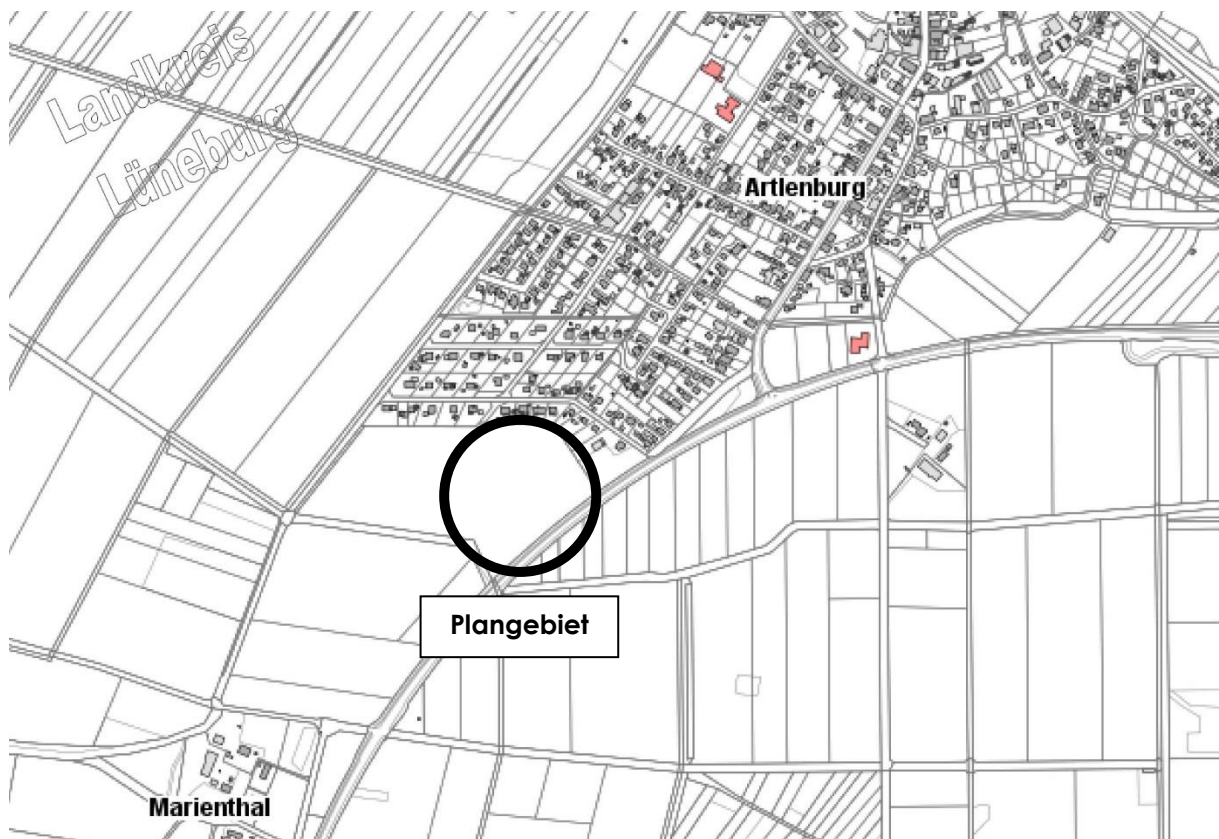


Flecken Artlenburg

Bebauungsplan Nr. 11 „Hufen“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feldstraße“ gemäß § 13b BauGB

Begründung



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

 Lage des Plangebietes

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	5
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	5
3	Rechtsgrundlage und Verfahren	5
4	Zu beachtende Plangrundlagen	7
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
4.2	GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten.....	9
4.3	Landschaftsrahmenplan (LRP)	9
4.4	Flächennutzungsplan.....	11
4.5	Bebauungsplan „Feldstraße“	12
4.6	Baugrunderkundung	13
4.7	Immissionsschutz-Gutachten	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Bauweise, Baugrenzen	15
5.4	Tiefe der Abstandsflächen	15
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	15
5.6	Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke	16
5.7	Straßenverkehrsflächen	16
5.8	Grünordnung.....	17
5.9	Regenwasserrückhaltebecken	18
5.10	Immissionsschutz	18
5.11	Artenschutz.....	19
5.12	Bauabschnitte	20
5.13	Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	21
6	Hinweise	22
7	Hinweise zum Verfahren.....	23
8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	23
9	Weitere Angaben.....	24
9.1	Ver- und Entsorgung	24
9.2	Oberflächenentwässerung	25
9.3	Städtebauliche Werte	26
10	In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....	27
11	Umweltbelange	27
11.1	Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren	27
11.2	Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	28

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 33

Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, März 2019.
- Anlage 2: Immissionsschutz-Gutachten von Uppenkamp und Partner, 15.11.2018.
- Anlage 3: Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Beußel, 07.05.2019/ 19.08.2019.
- Anlage 4: Informationen zur Gestaltung von Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche und andere Offenlandbrüter von Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst, 10.04.2019.

1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Wohnbebauung im Flecken Artlenburg ermöglicht. Diese trägt zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bei. Im Flecken Artlenburg ist ein Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ablesen lässt (vgl. Kapitel 4.2).

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das insgesamt ca. 4,2 ha große Plangebiet mit Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten auf ca. 48 % der Fläche liegt am südlichen Rand der Ortslage Artlenburg. Südöstlich wird das Plangebiet von der Bundesstraße B209 begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließt vorhandene Wohnbebauung entlang des Hufenweges an das Plangebiet an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Plangebiet liegt relativ eben bei ca. 5,5 m über NHN. Außerdem werden Teile des Hufenweges in das Plangebiet einbezogen. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) zu sehen.



Abb.1: Auszug aus dem Luftbild 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2015.
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB).

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

§ 13b BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB	Auswertung
§ 13b BauGB	
Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019	trifft zu
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021	ist möglich
Weniger als 10.000 m ² Grundfläche	trifft zu
Zulässigkeit von Wohnnutzung	trifft zu
Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	trifft zu
§ 13a BauGB	
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja, F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13b aufgestellt werden (vgl. auch Kapitel 9.3 „Städtebauliche Werte“).

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

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

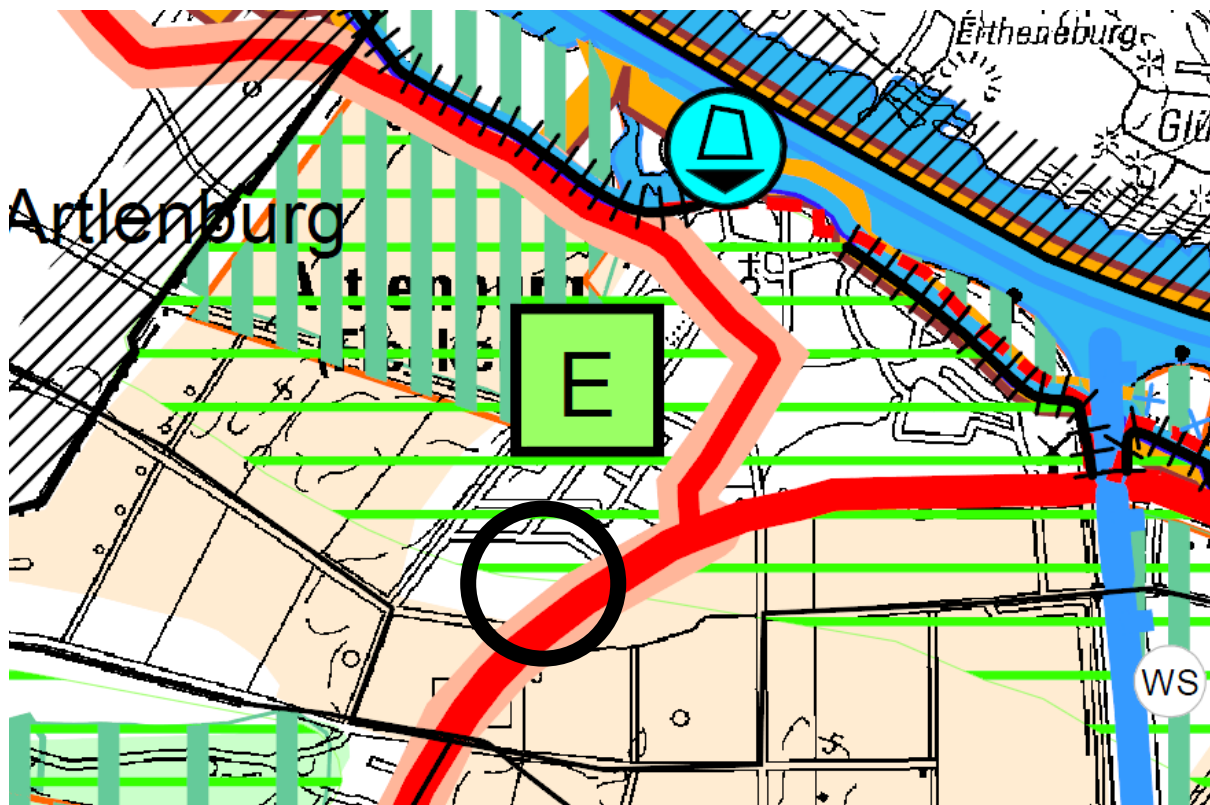


Abb.2: Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Vorbehaltsgebiet Erholung

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt wie der angrenzende Siedlungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Flecken Artlenburg wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Erholung gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen, unmittelbar an den Siedlungsbereich von Artlenburg und an die B209 angrenzenden, Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für Erholung an anderer Stelle in Artlenburg vorhanden sind. Die Erholungseignung des Plangebietes ist bereits durch die angrenzende B209 mit einem hohen Verkehrsaufkommen eingeschränkt. Bezüglich des Neubaubedarfs im Flecken Artlenburg wird auf das nachfolgende Kapitel 4.2 verwiesen.

Hauptverkehrsstraße von Überregionaler Bedeutung

Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende B209 wird als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung

Artlenburg wird als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Nach dem RROP soll die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ an solchen Standorten verwirklicht werden, an denen Erholungseinrichtungen gebündelt vorhanden oder in abseh-

barer Zukunft geplant sind, wenn der geplante Ausbau unter Berücksichtigung aller, auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, gewährleistet erscheint. In Artlenburg sind Erholungseinrichtungen wie ein Sportboothafen und ein Campingplatz vorhanden.

Siedlungsentwicklung

Artlenburg ist kein zentraler Ort und hat auch keine Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Daher ist nach dem bisher wirksamen RROP eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Das RROP wird gegenwärtig neu aufgestellt. Mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich demnach am Bedarf, der sich

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

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

Bei ca. 1.650 Einwohnern in Artlenburg und einer Haushaltsgröße von 2,3 Einwohnern pro Haushalt (Angaben aus der GEWOS Wohnungsmarktanalyse 2016) ergeben 3 % einen Bevölkerungszuwachs um ca. 50 Personen in ca. 22 Wohneinheiten.

Durch die Planung wird die im Folgenden dargelegte Wohnbauflächenentwicklung ermöglicht:

1. Bauabschnitt:

Im 1. Bauabschnitt werden 11 Einfamilienhäuser à maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht. Bei der Annahme, dass bei 20 % der Einfamilienhäuser eine 2. Wohneinheit entsteht, ergibt dieses 13 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Außerdem werden im 1. Bauabschnitt 2 Mehrfamilienhäuser à maximal 4 Wohneinheiten ermöglicht. Somit ergibt dieses 8 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Insgesamt werden somit **21 Wohneinheiten** im 1. Bauabschnitt ermöglicht.

Der 1. Bauabschnitt soll in einem Zeitraum von ca. 5 Jahren **bis Ende 2024** umgesetzt werden.

Nach der **3 %-Pauschalregelung des RROP** sind **22 Wohneinheiten** möglich, wie oben bereits dargelegt wird. Somit entspricht der 1. Bauabschnitt mit 21 Wohneinheiten der 3 %-Pauschalregelung des RROP.

2. Bauabschnitt:

Im 2. Bauabschnitt werden 9 Einfamilienhäuser à maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht. Bei der Annahme, dass bei 20 % der Einfamilienhäuser eine 2. Wohneinheit entsteht, ergibt dieses 11 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern.

Insgesamt werden somit **11 Wohneinheiten** im 2. Bauabschnitt ermöglicht.

Der 2. Bauabschnitt darf erst **ab dem 01.01.2025** umgesetzt werden. Dieses wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan geregelt. Der 2. Bauabschnitt soll ab dem 01.01.2025 in einem Zeitraum von ca. 5-6 Jahren, also **bis 2030** umgesetzt werden.

1. und 2. Bauabschnitt zusammen:

Im 1. und 2. Bauabschnitt zusammen werden somit **32 Wohneinheiten** (24 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 8 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) **bis 2030** ermöglicht.

In der **GEWOS Wohnungsmarktanalyse** werden **30 Wohneinheiten** Zusatzbedarf (20 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) bis 2030 für den Flecken Artlenburg prognostiziert (siehe auch Kapitel 4.2). Somit entsprechen der 1. und 2. Bauabschnitt mit 32 Wohneinheiten (24 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 8 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) bis 2030 dem nach GEWOS prognostizierten Bedarf.

Diese Planung wurde am 08.08.2019 bereits mit dem Landkreis Lüneburg abgestimmt. Der Landkreis Lüneburg stimmte dieser Planung mit der o.g. Berechnung der Wohnbauflächenentwicklung zu. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.2 GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten

GEWOS Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (2016)

Im Auftrag des Landkreises Lüneburg wurde vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg vorgelegt. In dieser Studie wird ein Neubaubedarf von 50 Wohneinheiten für Artlenburg bis zum Jahr 2030 berechnet (vgl. Abb. 3). Hiervon sind 20 Wohneinheiten Ersatzbedarf, womit 30 Wohneinheiten Zusatzbedarf (20 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) verbleiben.

Neubaubedarf 2030*

	Artlenburg			Landkreis Lüneburg		
	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern
insgesamt (WE)	50	30 - 40	10 - 15	4.405 - 8.830	3.840 - 4.975	4.410
davon Ersatzbedarf (WE)	20	20	0	2.300	1.300	1.000

**Der Neubaubedarf der Städte und Gemeinden wurde auf Basis des Neubaubedarfs der Gebietstypen berechnet. Vergleiche hierzu Kap. 4.4 des Berichts.*

Abb.3: Auszug aus der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse, Gemeindeprofil mit Neubaubedarf für Artlenburg.

Quelle: GEWOS (2016).

Mit der vorliegenden Planung werden 32 Wohneinheiten (24 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 8 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) bis 2030 geschaffen, wie in Kapitel 4.1 ausführlich dargelegt wird. Diese Wohneinheiten decken den in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf.

GEWOS Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg (2018)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Hierin werden keine expliziten Aussagen zum Neubaubedarf wie in der GEWOS-Studie aus 2016 getroffen.

In der Bevölkerungsprognose für den Flecken Artlenburg von 2017 bis 2035 wird in der Basisvariante (Annahme: durchschnittliche Entwicklung, Fortschreibung bisheriger Wanderungsbewegungen) ein Anstieg der Bevölkerung um 1,6 % prognostiziert. In einer oberen Variante (Annahme: überdurchschnittliche Zuwanderung) wird ein Bevölkerungswachstum von 16,6 % prognostiziert. In einer unteren Variante (Annahme: unterdurchschnittliche Entwicklung der Zuwanderung) wird ein Bevölkerungsrückgang von 9,7 % prognostiziert. Die 3 Varianten der demographischen Entwicklung weisen somit große Unterschiede auf. Hieraus ist ein Wohnbaubedarf nicht direkt herzuleiten. Die Basisvariante geht von einem geringen Einwohnerzuwachs aus, welcher eine Zuwanderung im Rahmen der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sowie dem Druck im Wohnungsmarkt der Hansestadt Lüneburg sowie deren Verflechtungsbereich unberücksichtigt lässt.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert.

Bestand

In der Biotoptypenbewertung des Landschaftsrahmenplanes wird für das Plangebiet basenreicher Lehm-/ Tonacker mit der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) angegeben.

Im Bereich des Hufenweges wird eine Verkehrsfläche mit der Wertstufe I (von geringer Bedeutung) angegeben.

In einem kleinen westlichen Randbereich wird eine sonstige Feldhecke mit der Wertstufe IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung) angegeben. Die Feldhecke wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

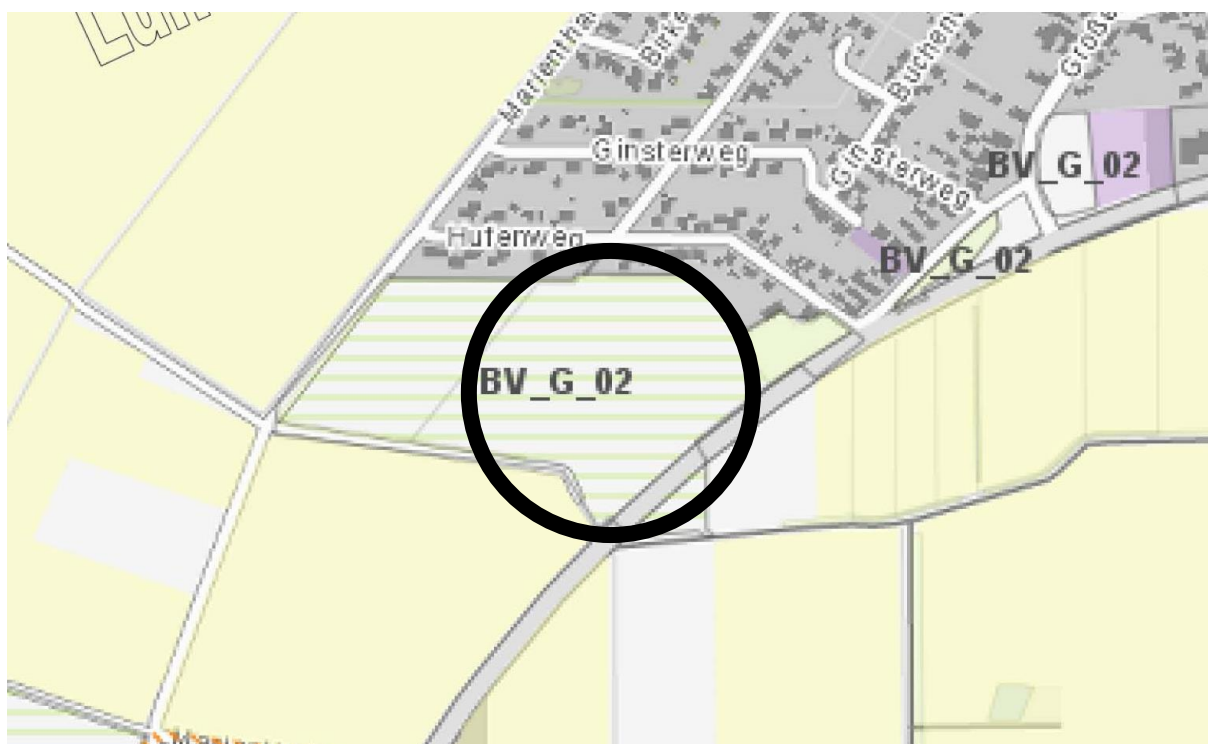


Abb.4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg aus 2017 ist im Zielkonzept für das Plangebiet als Zielsetzung „Aufbau Biotopverbund“ mit der Begründung „Erhaltung der Biodiversität“ benannt.

Zwar entspricht die Planung nicht dem Zielkonzept des LRP. Dieser gibt jedoch im Gegensatz zum RROP keine Ziele und Grundsätze vor, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Der Landschaftsrahmenplan legt keine verbindlichen Ziele fest. Er wurde in die Abwägung eingestellt. Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen im Flecken Artlenburg wird Vorrang vor dem Aufbau eines Biotopverbundes an dieser Stelle gegeben. Es gibt kaum alternative Flächen, die sich für eine Wohnbauentwicklung im Flecken Artlenburg eignen. Artlenburg ist im Norden durch die Elbe als natürliche Grenze und im Osten durch den Elbeseitenkanal begrenzt. Im Süden ist Artlenburg durch die B209 begrenzt und im Westen grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit zum Teil geschützten Biotopen und Ausgleichsflächen an die Ortslage an, welches im Landschaftsrahmenplan auch als LSG-würdiges Gebiet eingestuft wird. Diese Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Daher wird eine Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet verfolgt. Es verbleiben ausreichend Flächen zum Aufbau eines Biotopverbundes in größerem Abstand von störenden Straßen und dem Siedlungsrand von Artlenburg.

Es wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der Planung festgesetzte Grünfläche, in deren Bereich ein Lärmschutzwall vorzusehen ist sowie Anpflanzungen von Gruppen aus standortheimischen Gehölzen vorzunehmen sind, einer extensiven Mahd unterzogen wird. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass sie sich als Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger, Singvögel, Jagdgebiet für Fledermäuse und somit als Verbindungselement mit Trittsteinbiotopen in der Landschaft entwickeln wird und somit sehr wohl eine Aufgabe im Biotopverbund erfüllen wird. Zumal weitere Gehölzstrukturen entlang des südlichen landwirtschaftlichen Weges und dem Marienthaler Weg (Korridorbiotope), die an die geplante Grünfläche anbinden, erhalten bleiben.

Im Rahmen des Biotopverbundes im Landschaftsrahmenplan sind verschiedene Elemente vorgesehen. Zu berücksichtigen ist, dass die Biotopverbundfläche BV_G_02 gem. LRP kein Verbindungselement und keine Kernfläche darstellt, sondern eine Entwicklungsfläche. Es ist davon auszugehen, dass die Eignung des Plangebietes durch seine Lage unmittelbar an der stark befahrenen B 209 und am Ortsrand von Artlenburg als Lebensraum für die im Maßnahmendatenblatt angegebenen zu fördernden „Tierpopulationen auengrünlandtypischer Arten mit höchster Priorität ... aus der Gruppe der Vögel“ (Großer Brachvogel, Kiebitz, Rast- und Gastvögel) nicht geeignet ist. In der Begründung zum Entwurf des B-Plans Nr. 11 wurde bereits ausgeführt, dass das Plangebiet in einem für Gastvögel wertvollen Bereich mit dem Status „offen“ liegt, es stellt jedoch tatsächlich keine von nordischen Gastvögeln genutzte Fläche dar, die ansonsten in der Artlenburger Marsch rasten. Im Rahmen der von ehrenamtlichen Betreuern durchgeführten Wasservogelzählungen wurden im Bereich des Plangebietes in den vergangenen 4 Jahren auf der Fläche keine Gastvögel (Gänse, Schwäne) ermittelt (mndl. Mitteilung Rahlfs 05/2019). Naturnahe Fließgewässer und Gräben sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet sind keine Gewässer vorhanden, die für Amphibien geeignet sind.

Das Plangebiet wird bisher als Ackerfläche intensiv genutzt. Bei Nicht- Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung werden die Maßnahmen gemäß Datenblatt nicht umgesetzt. Zu berücksichtigen ist, dass die Fläche nordwestlich von Artlenburg, (BV_G_01), wo noch Grünlandnutzungen und Marschhufenreste vorhanden sind sowie keine störenden Straßen angrenzen, ein erheblich höheres Biotopentwicklungspotential darstellt. Hierauf sollte die Konzentration im Hinblick auf die Umsetzung von Maßnahmen gelegt werden.

Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

4.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft für das überwiegende Plangebiet dar (siehe folgende Abbildung). Im Bereich des Hufenweges werden Wohnbaufläche und Dorfgebiet dargestellt. Nördlich grenzen Wohnbauflächen an das Plangebiet an. In einem kleinen Bereich nordöstlich an das Plangebiet angrenzend wird eine Grünfläche dargestellt. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende B209 wird als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ansonsten werden Flächen für die Landwirtschaft angrenzend an das Plangebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Diese Berichtigung soll im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck aufgenommen werden.



Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Samtgemeinde Scharnebeck (2013).

4.5 Bebauungsplan „Feldstraße“

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Feldstraße“ aus dem Jahr 1972 wird in einem kleinen Teilbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Hufen“ geändert. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 44 sowie einen kleinen nördlichen angrenzenden Bereich des Hufenweges sowie einen kleinen südlich angrenzenden Bereich. Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan „Feldstraße“ zu entnehmen, in welcher die Fläche mit einer roten Linie markiert ist, die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 11 „Hufen“ geändert wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldstraße“ ist auch mit einer grauen, unterbrochenen Linie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen. Der Bebauungsplan „Feldstraße“ setzt in diesem Bereich einen „vorhandenen Weg“ fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Hufen“ wird dieser Bereich überwiegend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein kleiner südwestlicher Teilbereich wird als Regenrückhaltebecken festgesetzt.

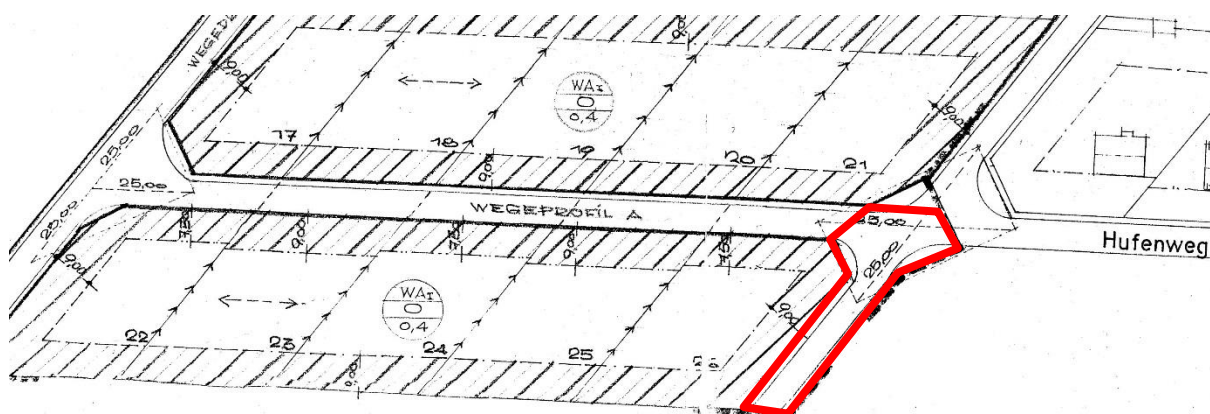


Abb.5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Feldstraße“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Flecken Artlenburg (1972).

4.6 Baugrunderkundung

Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung erstellt, in welcher die Böden hinsichtlich Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit beurteilt werden. Die Baugrunderkundung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kommt die Baugrunderkundung zu folgendem Ergebnis:

„Dem Mutterboden folgt fluviatiler Sand und Lehm, welche zur Tiefe von Klei unterlagert werden. Der Klei wird in der Sondierbohrung BS 3 von fluviatilem Sand und Lehm durchzogen. In der Sondierbohrung BS 4 folgt dem Klei zur Tiefe fluviatiler Sand. [...] Das Grundwasser ist zum Erkundungszeitpunkt in einer Tiefe von 0,9-1,5 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Nach längeren Niederschlägen ist ein weiterer Grundwasseranstieg zu erwarten. [...] Eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben wird vorausgesetzt. Der fluviatile Lehm und insbesondere der Klei sind deutlich setzungsempfindlicher. Das wird in der Regel eine Reduzierung der Sohlspannung und eine stärkere Bewehrung der Gründungselemente nach sich ziehen. In Abhängigkeit von den Lasten und der Setzungstoleranz des Gebäudes kann auch ein Teilbodenaustausch unter den Fundamenten sinnvoll sein. Bei unterkellerten Gebäuden ist immer eine Sicherung des Kellergeschosses gegen drückendes Grundwasser in Kombination mit einer Wasserhaltung in der Bauphase erforderlich. [...] Die anstehenden schluffigen fluviatilen Sande (Bodengruppe SU*) und fluviatilen Lehmböden (UL) sind zur Regenwasserversickerung aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nicht geeignet. Die Wasserdurchlässigkeiten der Böden der Bodengruppen SE erlauben eine Regenwasserversickerung dagegen, allerdings stehen diese Böden nur in einem kleinen Teil der Fläche und überwiegend geringmächtig an. Einschränkend kommt hinzu, dass unter den Sanden immer Klei oder Lehm anstehen, die eine Stauwirkung haben. Über Lehm und Klei ist eine Versickerung generell nicht sinnvoll.“

4.7 Immissionsschutz-Gutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten von Uppenkamp und Partner erstellt, in welchem die von der südöstlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B209 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005 beurteilt wurden. Das Immissionsschutz-Gutachten ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kommt das Immissionsschutz-Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Es wird eine Schallschutzwand bzw. ein Schallschutzwall mit einer Höhe von 3 m entlang der B209 erforderlich, um die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte im Bereich des Freiraumes im Plangebiet überwiegend einzuhalten.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden zur Tages- und Nachtzeit in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Zur Tageszeit ist der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bis zu einer Entfernung von ca. 100 m von der südöstlichen Plangebietsgrenze überschritten. Zur Nachtzeit ist der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bis zu einer Entfernung von ca. 210 m von der südöstlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Daher sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse somit zusätzlich zu der berücksichtigten Schallschutzmaßnahme weitere Minderungsmaßnahmen erforderlich. Im Immissionsschutz-Gutachten werden Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan gegeben, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dieses sind die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie die Festsetzung zum Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A). Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Für die Freiflächen/Außenwohnbereiche liegen unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls/einer Lärmschutzwand gesunde Wohnverhältnisse vor. Lediglich in kleinen Teilbereichen des Plangebietes sind geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen/Außenwohnbereiche von max. 4 dB(A) festzustellen. Die Beurteilungspegel liegen unterhalb der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte, bei deren Einhaltung ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hufen“ werden auf ca. 68 % der Fläche Allgemeine Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf ca. 32 % der Fläche werden öffentliche Grünflächen sowie Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung in diesen Bereichen zu ermöglichen. Die Allgemeinen Wohngebiete werden in die WA 1 bis WA 3 unterteilt, da unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der max. zulässigen Traufhöhe, der Beschränkung der Zahl der Wohnungen sowie der GRZ getroffen werden. Innerhalb der WA 1 bis WA 3 erfolgt jeweils noch eine weitere Differenzierung aufgrund unterschiedlicher Festlegungen bezüglich der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist. Außerdem werden die Nutzungen ausgeschlossen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden können, da hier der § 13b BauGB angewendet wird. Der § 13b BauGB kann nur für Bebauungspläne angewendet werden, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Die o.g. hier ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ abgedeckt.

Außerdem wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. An anderer Stelle in Artlenburg sind geeignete Bereiche für diese Nutzung vorhanden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird der geplanten Nutzung sowie der dörflichen Prägung entsprechend überwiegend eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten. Lediglich in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird eine für die dort zulässigen Mehrfamilienhäuser angemessene GRZ von 0,35 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

In dem inneren sowie in dem nördlichen Bereich des Plangebietes in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) werden maximal zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt, um hier eine kompakte, energieeffiziente und moderne Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen.

In den äußeren Bereichen des Plangebietes wird maximal ein Vollgeschoss in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) zugelassen, um eine für den dörflichen Standort am Ortsrand angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Somit erfolgt eine sinnvolle Staffelung der zulässigen Geschossigkeiten im Plangebiet.

Tauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den Bau eines Vollgeschosses plus Staffelgeschoss oder auch den Bau von zwei Vollgeschossen. Die Nachfrage nach solchen Gebäudetypen ist vorhanden und der Flecken Artlenburg möchte deren Bau ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. In diesen äußeren Bereichen des Plangebietes sollen dem dörflichen Standort am Ortsrand entsprechend keine Staffelgeschosse ermöglicht werden.

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.

Höhenlage der Gebäude

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes und zum Immissionsschutz die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF) in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 maximal 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 maximal 6,4 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.1 maximal 6,2 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 maximal 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 maximal 6,2 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2.4 maximal 6,3 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 maximal 6,2 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 maximal 6,4 m über NHN liegen darf. Somit werden die zulässigen Aufhöhungen für die Gebäude im Plangebiet zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Außerdem wird die Höhenlage der Gebäude zum Immissionsschutz begrenzt. Die max. zulässige OKEGFF mit 6,4 m entspricht dem unteren Bezugspunkt des Lärmschutzwalls. Die festgesetzten maximalen Höhen für die OKEGFF ergeben sich aus den voraussichtlich erforderlichen Aufhöhungen im Straßenbereich. Nach dem vorliegenden Konzept vom Ingenieurbüro Beußel werden die Straßenhöhen voraussichtlich bei ca. 5,70 m bis 6,20 über NHN liegen (siehe Anlage 3). Die maximal zulässige OKEGFF wird ca. 20 cm über der jeweils höchsten angrenzenden Straßenverkehrsfläche im jeweiligen Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Straße soll ermöglicht werden.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

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

Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort in Ortsrandlage angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenzen werden zu den Straßenbegrenzungslinien der Straßenverkehrsfläche in einem Abstand von 5 m festgesetzt. Dieses trägt zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Verkehrssicherheit durch Freihaltung des straßennahen Grundstücksbereiches bei. Ansonsten werden die Baugrenzen in dem nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

5.4 Tiefe der Abstandsflächen

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen einzuhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze sind in dem 5 m Abstandsbereich zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

In dem Bebauungsplan wird eine höchstzulässige absolute Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt, um die Wohnformen zu regeln. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) und WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen

je Wohngebäude zulässig sind, um in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung zu ermöglichen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine für den ländlichen Raum angemessene Verdichtung zu ermöglichen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) wird festgesetzt, dass maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in diesem inneren Teilbereich des Baugebietes Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, für welche ein Bedarf vorhanden ist. Somit werden entsprechend des vorhandenen Bedarfs unterschiedliche Wohnformen im Baugebiet zugelassen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sieht keine zwingende Festsetzung in dem Sinne vor, dass die festgesetzte Zahl der Wohnungen auch zu verwirklichen ist. Es gibt keine Rechtsgrundlage für eine derartige Festsetzung in einem Bebauungsplan. Aufgrund dieser fehlenden Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Flecken Artlenburg und dem Vorhabenträger geregelt, dass in dem Allgemeinen WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen zu errichten sind. Somit wird die Umsetzung der verschiedenen Wohnformen entsprechend dem vorhandenen Bedarf gesichert.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) eine Verhältniszahl festgesetzt, in der Weise, dass in Bezug auf eine bestimmte Grundstücksfläche eine bestimmte Zahl von Wohnungen zulässig ist. Diese Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist ein Instrument, mit dem die Wohn- oder Besiedelungsdichte eines Gebietes gesteuert werden kann. So wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 je angefangene 1.800 m² Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig sind. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.2 sind je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche maximal 4 Wohnungen zulässig. Die jeweils festgesetzte Grundstücksgröße orientiert sich an der Größe des jeweiligen Allgemeinen Wohngebietes. Somit wird gewährleistet, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 jeweils nur maximal 4 Wohnungen entstehen können. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine Wohnbauentwicklung entsprechend dem vorhandenen Bedarf zu ermöglichen und um zu sichern, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung in Bezug auf eine verträgliche Wohnbauentwicklung vereinbar ist.

5.6 Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (WA 1.1 und WA 1.2) und WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) wird für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 600 m² und ein Höchstmaß von 1.000 m² festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) werden für die Größe der Baugrundstücke ein Mindestmaß von 1.500 m² und ein Höchstmaß von 2.000 m² festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 und WA 3.2 jeweils nur 1 Baugrundstück möglich. Dieses ist planerisch gewünscht, da in dem WA 3.1 und in dem WA 3.2 jeweils ein Baugrundstück mit jeweils einem Mehrfamilienhaus entstehen soll.

Die Mindest- und Höchstmaße der Baugrundstücke werden entsprechend an die Flächenbedarfe der geplanten Bebauung mit Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern angepasst. Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der dörflichen Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über den Hufenweg nördlich des Plangebietes erschlossen.

Die Fahrbahn im Hufenweg sollte für den gegenüber der aktuellen Situation häufiger auftretenden Begegnungsverkehr verbreitert werden. Hierzu ist der straßenbegleitende Graben zu verrohren. Daher wird der Hufenweg zum Teil mit in das Plangebiet aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren.

Das Flurstück 44 ist bereits im Bebauungsplan Feldstraße als „vorhandener Weg“ festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hufen“ wird dieser Bereich aufgenommen und entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Südlich des Straßenflurstücks 44 wird eine 7 m breite ringförmige Planstraße in das Plangebiet geführt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Straßenraum sollen Stellplätze vorgesehen werden. In den Bereichen der Stellplätze wird die Fahrbahn verengt, was auch zur Verkehrsberuhigung beiträgt. Eine mögliche beispielhafte Anordnung von Stellplätzen in der Straßenverkehrsfläche ist der Konzeptplanung Entwässerung vom Ingenieurbüro Beußel zu entnehmen (Anlage 3). Die Stellplätze werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, um eine flexible Planung zu ermöglichen.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes wird angrenzend an die Straßenverkehrsfläche eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt, um hier weitere Stellplätze zu ermöglichen.

Es wird ein 2,5 m breiter Rad- und Fußweg als direkte Verbindung der Planstraße im Plangebiet mit dem Rad- und Fußweg in der B209 vorgesehen und entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren. Dieser geplante Anschluss eines Rad- und Fußweges aus dem Plangebiet an den Rad- und Fußweg an der B209 wurde bereits mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist keine weitere Abstimmung hierzu erforderlich. Bei dem späteren Bau des Radwegs bedarf es einer weiteren Abstimmung.

Entlang der festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken wird eine 3,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg“ festgesetzt. Dieser Weg soll der Unterhaltung des angrenzenden Regenwasserrückhaltebeckens sowie des Vorflutgrabens dienen. Der Unterhaltungsweg wird im Nordwesten bis an die Fahrbahn des Marienthaler Weges geführt. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren. Der Unterhaltungsweg wird in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ fortgeführt mit Anschluss an den Weg auf dem Flurstück 27/3. In der Grünfläche wird der Unterhaltungsweg zugelassen, wird aber für eine flexible Planung nicht lagegenau im Bebauungsplan festgesetzt.

Dem Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Beußel (Anlage 3 zur Begründung) ist auch eine Planung der Straßen zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird.

5.8 Grünordnung

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“ ist auf einer Fläche von 4 x 5 m eine Trafostation zulässig. Diese Festsetzung wurde aufgrund der Stellungnahme der Avacon vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Avacon hat mitgeteilt, dass ggf. der Bau einer Trafostation im Plangebiet erforderlich wird. Der Fachplaner für die Erschließung hat diesbezüglich Rücksprache mit der Avacon gehalten. Die Avacon teilte mit, dass für das Baugebiet eine Fläche für eine zusätzliche Trafostation vorgehalten werden sollte. Diese Trafostation könnte im Bereich des öffentlichen Spielplatzes angeordnet werden mit einem Bedarf von 4 x 5 m einschließlich aller unterirdischer Leitungen. Ob und wann der Trafo tatsächlich aufgestellt wird, kann im Moment noch nicht festgelegt werden. Im Rahmen der späteren Erschließungsplanung ist dieses genauer festzulegen.

Öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ ein Unterhaltungsweg zulässig ist. Dieser Weg soll der Unterhaltung des Lärmschutzwalls dienen und führt den Unterhaltungsweg entlang des Regenrückhaltebeckens fort mit Anschluss an den Weg auf dem Flurstück 27/3.

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind auf der nord-westlichen Böschungsseite des Lärmschutzwalls mindestens 7 Gruppen aus mindestens 6 Sträuchern verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Anpflanzung dient der Begrünung des Lärmschutzwalls sowie der Aufwertung im Sinne des Biotopverbundes (vgl. Kapitel 4.3).

Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde die Planung des Lärmschutzwalls in der Bauverbotszone im Bebauungsplan abgestimmt. Der Lärmschutzwall ist unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 8 FStrG herzustellen. Die Ausführungsplanung (die genaue Lage sowie die bauliche Umsetzung/Ausführung) des Lärmschutzwalles hat unter Beteiligung des Geschäftsbereiches Lüneburg zu erfolgen und bedarf somit vor Baubeginn der rechtzeitigen Zustimmung (Auflagen vorbehalten).

Anpflanzung Straßenbäume

Es wird festgesetzt, dass in der Straßenverkehrsfläche mindestens 8 Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind, um den Straßenraum zu begrünen sowie hiermit durch Beschattung der Straßenfläche einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Diese Bäume könnten beispielsweise angrenzend an die Stellplätze in der Straßenverkehrsfläche vorgesehen werden.

5.9 Regenwasserrückhaltebecken

Das Vorbecken, das Regenwasserrückhaltebecken und der Vorflutgraben werden entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept in den Bebauungsplan übernommen und als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt. Diese Flächen dienen einer ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes. Es wird auf Kapitel 8.2 „Oberflächenentwässerung“ und das Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Beußel verwiesen (Anlage 3).

5.10 Immissionsschutz

Die im vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten gegebenen Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

So wird entlang der B209 ein 3 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für den Lärmschutzwall ist 6,4 m über NHN. Dieses entspricht der höchsten maximal zulässigen OKEGFF im Plangebiet. Der Höhenbezug ist erforderlich, um durch den Lärmschutzwall eine angemessene Schutzwirkung für die Gebäude im Plangebiet zu erreichen. Der Lärmschutzwall wird entsprechend als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Darüber hinaus werden Lärmpegelbereiche entsprechend dem vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten im Bebauungsplan zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ festgesetzt. Hierfür werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt.

Außerdem wird für die Bereiche, in denen Außengeräuschpegel von über 45 dB(A) erreicht werden, der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig sind. Außenwohnbereiche sind nur in Freibereichen, im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig. Somit werden zum Immissionsschutz Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche im 2. Obergeschoss ausgeschlossen, wo von einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte auszugehen ist.

Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Durch diese Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

5.11 Artenschutz

Zum Artenschutz wird für die Feldlerche eine vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) vorgesehen. Auf der Basis der Stellungnahme zum Artenschutz von Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst vom 10.04.2019 (Anlage 4 zur Begründung) wurde festgesetzt, welche geeigneten Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorzusehen sind. Der vorgezogene Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu erbringen. Dafür ist eine bisher intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche von 2 ha für die Feldlerche durch Extensivierung als Brutstandort zu optimieren.

Demnach ist auf einer Ackerfläche durch Selbstbegrünung eine Ackerbrache ohne jährliche Bodenbearbeitung anzulegen. Die Fläche ist durch Teilmahd im 2- oder 3-jährlichen Rhythmus zu pflegen. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden.

Auf einer Grünlandfläche darf die Flächenbearbeitung (Walzen, Schleppen) nicht zwischen dem 15.03. und dem 01.07. durchgeführt werden. Es darf keine Düngung außer PK-Düngung vorgenommen werden. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden.

Die Breite der Fläche muss mindestens 20 m betragen. Die Fläche muss in geeignetem Abstand zu Vertikalstrukturen angelegt werden. Die Fläche muss in einem Umkreis von 2.000 m zum Plangebiet liegen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines mindestens 3-jährigen Monitorings zu überprüfen. Dabei ist während der Brutzeit der Feldlerche die Besiedlung der Fläche festzustellen. Falls keine erfolgreiche Besiedlung festgestellt wird, ist die Pflege der Fläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren. Das Monitoring ist dann um 2 Jahre zu verlängern.

Eine geeignete Maßnahmenfläche, die diesen Anforderungen gerecht wird, steht der Vorhabenträgerin inzwischen zur Verfügung.

In der folgenden Abbildung ist die ungefähre Lage der Fläche gekennzeichnet, auf welcher die CEF-Maßnahme durchgeführt wird. Es handelt sich um eine 2 ha große Teilfläche des Flurstücks 1/1 der Flur 22 der Gemarkung Artlenburg. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages wird nun geregelt, dass hier auf einer Grünlandfläche ein extensives Feuchtgrünland (Ziel: Sonstiges nährstoffreiches Feuchtgrünland) anzulegen ist. Dafür ist die Einsaat mit Regiosaatgut für Feuchtwiesen (HK 1/ UG 1 – Nordwestdeutsches Tiefland) in der Aussaatstärke von 3-5 g/m² vorzunehmen. Die Grünlandfläche ist für die Feldlerche durch Extensivierung als Brutstandort zu optimieren, so dass sich auf der Fläche als Attraktionsstandort in der umgebenden Agrarlandschaft eine erhöhte Zahl von Brutpaaren ansiedeln kann. Dafür darf die Flächenbearbeitung (Walzen, Schleppen) nicht zwischen dem 15.03. und dem 01.07. durchgeführt werden. Es darf keine Düngung außer PK-Düngung vorgenommen werden. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden. Die CEF-Fläche darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Mahdgut ist von der Fläche zu beseitigen. Die Heunutzung ist zulässig. Die CEF-Maßnahme ist vor Erschließung des Baugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hufen“ mit örtlicher Bauvorschrift und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feldstraße“ erstmalig für die Nutzung durch die Feldlerche ab dem 15.03.2021 umzusetzen. Die Durchführung eines Monitoring der CEF-Maßnahmenfläche zur Überprüfung der Wirksamkeit mittels Begehung durch eine Fachperson, mindestens über einen Dreijahreszeitraum, ist zuzulassen.

Dieses wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen ist.



Abb.6: Ungefähre Lage der Fläche für die CEF-Maßnahme (ohne Maßstab).

Quelle der Plangrundlage: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Liegenschaftsgraphiken (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

Für weitere Informationen wird auf das Kapitel 11.2 sowie auf die Anlage 4 verwiesen.

5.12 Bauabschnitte

Das Baugebiet wird in 2 Bauabschnitte gegliedert. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der 2. Bauabschnitt ist mit einer roten Linie markiert. Er umfasst den südwestlichen Teil der Allgemeinen Wohngebiete mit ca. 9 Baugrundstücken. Die restlichen Flächen im Plangebiet sind dem 1. Bauabschnitt zuzuordnen.

Die Bauabschnitte wurden so gegliedert, dass der 1. Bauabschnitt mit 21 Wohneinheiten der 3 %-Pauschalregelung des RROP entspricht, wonach 22 Wohneinheiten möglich sind. Der 1. und 2. Bauabschnitt mit 32 Wohneinheiten (24 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 8 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) bis 2030 entsprechen dem nach GEWOS prognostizierten Bedarf. In der GEWOS Wohnungsmarktanalyse werden 30 Wohneinheiten Zusatzbedarf (20 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern, 10 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern) bis 2030 für den Flecken Artlenburg prognostiziert (siehe auch Kapitel 4.2). Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 4.1 zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass eine bauliche Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten im 2. Bauabschnitt erst ab dem 01.01.2025 zulässig ist, um eine abschnittsweise Umsetzung der Bauabschnitte zu sichern. Somit erfolgt eine behutsame Siedlungsentwicklung, die auf die Auslastung der im Flecken Artlenburg vorhandenen Infrastrukturen orientiert ist und die sicherstellt, dass diese weder über- noch unterlastet werden. Somit ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Ergänzend wird an dieser Stelle zur Klarstellung auf Folgendes hingewiesen: In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird der 2. BA mit einer roten Linie gekennzeichnet. Graphisch umfasst dieser 2. BA auch Teile der Straßenverkehrsfläche. Dieses bedeutet aber nicht, dass die Straße erst ab 2025 gebaut wird. Entscheidend ist hier die textliche Festsetzung zu den Bauabschnitten. So wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten im 2. Bauabschnitt eine bauliche Nutzung erst ab dem 01.01.2025 zulässig ist. Somit bezieht sich der 2. Bauabschnitt auf die bauliche Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten und nicht auf den Bau der Straßenverkehrsfläche. Wie die Straßenverkehrsfläche sinnvoll bauabschnittsweise hergestellt wird, wird der Ausführungsplanung überlassen.

5.13 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgenommen. Die ÖBV soll einen groben Rahmen für Dachformen, -farben und -neigungen, sowie Außenwände und Einfriedungen, Einstellplätze und nicht überbaute Flächen vorgeben. Diese ÖBV trägt zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes in Artlenburg bei. In der ÖBV wird ein Rahmen zur Baugestaltung getroffen, welcher genügend Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt.

In der ÖBV wird zu den Dächern festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Zeltdächern oder Pultdächern zulässig sind. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) sind außerdem Flachdächer und Gründächer zulässig. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° - 50° zulässig. Davon ausgenommen sind die in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) zulässigen Flachdächer. Gauben dürfen sich bei Hauptgebäuden insgesamt nur über max. die Hälfte der Trauflänge erstrecken und müssen einen Abstand von mind. 2 m zu Giebeln einhalten. Außerdem wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind, um die Nutzung dieser regenerativen Energiequelle im Baugebiet zu ermöglichen.

Zur Gestaltung der Außenwände von Hauptgebäuden wird festgesetzt, dass diese nur in Ziegelmauerwerk zulässig sind. Klarstellend wird hier ergänzt, dass hiermit unverputztes Ziegelmauerwerk gemeint ist. Das Ziegelmauerwerk soll sichtbar sein. Auf maximal 40 % der Außenwände sind Putz-, Holz- oder Blechfassaden zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (WA 2.1 – WA 2.4) und WA 3 (WA 3.1 und WA 3.2) wird im Vergleich zu den anderen Baugebieten ein größerer Spielraum in der Gestaltung eingeräumt. In diesem Teilbereich soll, in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise, die Möglichkeit für eine kompakte, energieeffiziente, moderne Bebauung eröffnet werden. Zur Wahrung des Ortsbildes und der dörflichen Prägung entsprechend wird dieser größere Spielraum nur für den innen liegenden Teilbereich des Plangebietes eingeräumt. Auch im übrigen Plangebiet sind ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren möglich.

Zu Einfriedungen wird festgesetzt, dass diese innerhalb des 5 m - Abstandsbereiches zur Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind. Dieses dient bei den relativ schmalen Straßen im Plangebiet der positiven Gestaltung des Ortsbildes und trägt zur Verkehrssicherheit bei.

Außerdem wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben, welche Folienabdeckungen oder Versiegelungen ausschließt. Folienabdeckungen werden in der Regel in Verbindung mit

Schottergärten vorgenommen. Durch den Ausschluss von Schottergärten sind somit auch diese Folienabdeckungen nicht zulässig. 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.

6 Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Die im Plangebiet vorgefundenen Bodenverhältnisse sind für eine Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken überwiegend nicht geeignet. Die privaten Baugrundstücke sind an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Ein entsprechender Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Nach dem WHG soll Niederschlagswasser 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.

Gründung und Kellerbau

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei der Gründung und beim Bau von Kellern mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist. Eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben wird vorausgesetzt. Für weitere Informationen wird auf die Baugrunderkundung verwiesen, welche Anlage der Begründung ist.

Bodendenkmalpflege

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben: „Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Unmittelbar südlich wurde beim Bau der NEL-Pipeline eine Siedlung der vorrömischen Eisenzeit festgestellt. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806> Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG). Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, unter oben genannter Adresse anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG). Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) 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. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.“

Daher wird vorsorglich ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise betreffen nicht den Bebauungsplan sondern die Ausführungsplanung.

Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Vorsorglich wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Regelungen zum Artenschutz werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages getroffen. Hierzu wird auch eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 5.11).

7 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan „Feldstraße“

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hufen“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feldstraße“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hufen“ außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden im Gemeindebüro des Fleckens Artlenburg, Schulstraße 3, 21380 Artlenburg während der Dienststunden dienstags von 17:00 – 19:00 Uhr und nach Vereinbarung zur Einsichtnahme bereitgehalten. Somit können Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Rechtsgrundlagen

In dem Bebauungsplan wird auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen hingewiesen.

8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

So ist die Bauverbotszone in einer Entfernung bis zu 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B209 zu berücksichtigen. Der Lärmschutzwall ist unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 8 FStrG herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 FStrG, § 9 Abs. 6 BauGB).

Außerdem ist die Baubeschränkungszone in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B209 zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG, § 9 Abs. 6 BauGB).

Mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurde die Planung des Lärmschutzwalls in der Bauverbotszone im Bebauungsplan abgestimmt. Der Lärmschutzwall ist unter Berücksichtigung des § 9 Abs. 8 FStrG herzustellen. Die Allgemeinen Wohngebiete liegen außerhalb der 20 m – Bauverbotszone. Nur ein sehr geringer Randbereich der Allgemeinen Wohngebiete außerhalb der überbaubaren Flächen liegt innerhalb der 40 m – Baubeschränkungszone. Zur Klarstellung werden die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9 Weitere Angaben

9.1 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 Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

Energieversorgung

Die Avacon Netz GmbH teilte in ihrer Stellungnahme u.a. Folgendes mit: „Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Die Versorgung der Gebiete mit Strom und Erdgas kann ggf. durch den Bau einer Trafostation, Erweiterungen oder Verstärkung der bestehenden Netze erfolgen. Aufgrund der zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung durch die Elektromobilität, sind im geplanten Gebiet ggf. der Bau zusätzlicher Trafostationen erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Für den Bau einer Trafostation wird Fläche von ca. 4 x 5 m im öffentlichen Bereich als Standort benötigt. Bitte beteiligen Sie uns an den weiteren Planungen. 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 Entsorgern für erforderlich.“ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Fachplaner für die Erschließung hat diesbezüglich Rücksprache mit der Avacon gehalten. Die Avacon teilte mit, dass für das Baugebiet eine Fläche für eine zusätzliche Trafostation vorgehalten werden sollte. Diese Trafostation könnte im Bereich des öffentlichen Spielplatzes angeordnet werden mit einem Bedarf von 4 x 5 m einschließlich aller unterirdischer Leitungen. Ob und wann der Trafo tatsächlich aufgestellt wird, kann im Moment noch nicht festgelegt werden. Daher wird vorsorglich im Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, dass auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf einer Fläche von 4 x 5 m eine Trafostation zulässig ist (siehe Kapitel 5.8). Diese Festsetzung ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ausreichend. Im Rahmen der späteren Erschließungsplanung ist dieses genauer festzulegen. Eine elektrische Energieversorgung des Plangebietes kann gesichert werden. Der Bebauungsplan ist umsetzbar. Die weiteren Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

Trinkwasserversorgung

Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Trinkwasserversorgung im Zuge der Erschließung gesichert wird.

Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließung gesichert wird.

Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme Folgendes zum Brandschutz geschrieben: „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 (m³/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 48 m³/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 hat in ihrer Stellungnahme vom 26.06.2019 mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließung gesichert wird. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Die örtliche Feuerwehr wird bei der weiteren Ausführungsplanung eingeschaltet. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird eine ausreichende Löschwasserversorgung berücksichtigt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Samtgemeinde Scharnebeck teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets über den öffentlichen Kanal gesichert werden kann, dieser hat einen Durchmesser von DN 150.

Ausbau des Telekommunikationsnetzes

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilte in ihrer Stellungnahme u.a. Folgendes mit: „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.“ Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Ausführungsplanung wird rechtzeitig mit der Telekom abgestimmt. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet.

Fernmeldeleitung

Die Avacon AG – Betrieb Spezialnetz hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Leitungsschutzbereiches ihrer Fernmeldeleitung befindet und gab einzuhaltende Hinweise. Diese Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan. Die Stellungnahme wurde an den Fachplaner zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung weitergeleitet. Nach den Übersichtsplänen liegt die Fernmeldeleitung im Hufenweg. Auch der Schutzbereich liegt innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche des Hufenweges. Die Fahrbahn im Hufenweg sollte für den gegenüber der aktuellen Situation häufiger auftretenden Begegnungsverkehr verbreitert werden. Hierzu ist der straßenbegleitende Graben zu verrohren. Daher wurde der Hufenweg zum Teil mit in das Plangebiet aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

9.2 Oberflächenentwässerung

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro Beußel erstellt und ist der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird.

Die vorgefundenen Bodenverhältnisse im Plangebiet sind für eine Regenwasserversickerung nicht geeignet. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Neubaugebiet muss daher zurückgehalten und gereinigt abgeleitet werden. Daher wird im Baugebiet straßenbegleitend ein Regenwasserkanal ausgebildet, welcher das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen und der privaten Baugrundstücke aufnimmt und in ein Vorbecken (westlich WA 2.1) leitet. Das Vorbecken hat einen Zulauf zu dem Regenrückhaltebecken (nordöstlich WA 2.1 und WA 2.2), welches mit einem Drosselement an den Vorflutgraben angeschlossen ist. Der Vorflutgraben wird an den Qualmwassergraben westlich der Marienthaler Straße angeschlossen. Für das Regenrückhaltebecken und den Vorflutgraben wird die vorhandene Entwässerungsmulde verbreitert bzw. vertieft ausgebaut.

Dem Entwässerungskonzept sind weitere Angaben zur Entwässerung zu entnehmen.

Der Landkreis Lüneburg hat in seiner Stellungnahme Folgendes zur Wasserwirtschaft geschrieben: „Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Das Entwässerungskonzept wurde bereits mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Für die Einleitung des in dem geplanten Neubaugebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Graben 5 (Artlenburg) ist eine wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Fachdienst Umwelt des Landkreises Lüneburg zu beantragen.“ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die wasserbehördliche Erlaubnis und nicht den Bebauungsplan.

Der Wasserverband der Ilmenau-Niederung teilte in seiner Stellungnahme u.a. Folgendes mit: „Der geplante Vorflutgraben mündet in den Verbandsgraben "Graben 5 (Artlenburg)", westlich der Marienthaler Straße. Der "Graben 5 (Artlenburg)" befindet sich in unserer Unterhaltung und ist ein Gewässer II. Ordnung. Das einmündende Rohr ist böschungsgleich herzustellen. Für mögliche Schäden übernimmt der Verband keine Haftung. Innerhalb von 5 Metern, gemessen ab der Böschungsoberkante unseres Gewässers, muss der Gewässerräumstreifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Der Räumstreifen muss mit schweren Unterhaltungsfahrzeugen beidseitig (u.a. Kettenbagger mit Mähkorb) stets befahrbar bleiben. Es dürfen keine eventuellen Hinweisschilder oder Absperschilder innerhalb vorhandener Böschung oder des 5 Meter Streifens aufgestellt werden, da diese unsere Gewässerunterhaltung erschweren und unsere Unterhaltungsgeräte beschädigen können.“ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Böschungsoberkante des „Grabens 5 (Artlenburg)“ ist mehr als 5 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Somit wird der 5 m breite Räumstreifen durch die Planung nicht berührt. Dieser Streifen liegt in der Marienthaler Straße. Ansonsten betreffen die Hinweise die Ausführungsplanung und nicht den Bebauungsplan.

9.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete	20.300 m ²
davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,3 bzw. 0,35)	6.270 m ²
Straßenverkehrsfläche	6.291 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“	98 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	302 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Unterhaltungsweg“	1.412 m ²
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	369 m ²
Öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“/ Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9.097 m ²
Regenwasserrückhaltebecken	4.006 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	41.875 m²

10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ würde bedeuten, dass das Plangebiet weiterhin intensiv für die Landwirtschaft genutzt wird. Dieses kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da im Flecken Artlenburg ein Neubaubedarf gegeben ist, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ablesen lässt (vgl. Kapitel 4.2). Die Planung trägt durch Anwendung des § 13b BauGB zur kurzfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen im Flecken Artlenburg bei.

Es gibt keine verfügbaren Flächenreserven im Bestand in Artlenburg. Daher gibt es keine Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Es gibt kaum alternative Flächen, die sich für eine Wohnbauentwicklung im Flecken Artlenburg eignen. Artlenburg ist im Norden durch die Elbe als natürliche Grenze und im Osten durch den Elbeseitenkanal begrenzt. Im Süden ist Artlenburg durch die B209 begrenzt und im Westen grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit zum Teil geschützten Biotopen und Ausgleichsflächen an die Ortslage an, welches im Landschaftsrahmenplan auch als LSG-würdiges Gebiet eingestuft wird. Diese Flächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Daher wird eine Wohnbauflächenentwicklung an dieser Stelle verfolgt.

Ggf. kommen die Flächen im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9 „Mühlenweg“ für eine langfristige weitere Siedlungsentwicklung in Betracht. Für den kurzfristigen Bedarf soll an der Entwicklung des Baugebietes „Hufen“ festgehalten werden.

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.

Auch eine Planungsmöglichkeit wäre es, eine örtliche Bauvorschrift mit einem höheren Regelungsumfang festzusetzen. Diese Variante wird nicht weiter verfolgt, um den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen.

Alternativ hätte kein Spielplatz festgesetzt werden müssen, da dieses gesetzlich nicht gefordert wird. Um den Kindern im Neubaugebiet ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten, wird diese Planungsalternative nicht verfolgt.

Die Planungsalternative, ein schmales Baugebiet entlang der bestehenden Bebauung von der Marienthaler Straße bis zur B209 vorzusehen, wurde nicht weiter verfolgt, da für den Immissionsschutz ein Lärmschutzwall entlang der B209 erforderlich wird. Daher wurde der Lärmschutzwall und die angrenzenden Bereiche bis zur bestehenden Bebauung in das Plangebiet aufgenommen.

11 Umweltbelange

11.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB gilt hierfür § 13a BauGB. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also in gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

11.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe gelten gemäß dem BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Im Bereich des Plangebietes sind Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz

Es erfolgen nur Eingriffe in Biotoptypen der Wertstufe I von geringer Bedeutung, da das Plangebiet derzeit einen basenreicher Lehm-/ Tonacker darstellt und der Hufenweg eine Verkehrsfläche ist. In die sonstige Feldhecke mit der Wertstufe IV von besonderer bis allgemeiner Bedeutung beim Marienthaler Weg wird nicht eingegriffen. Durch die nun zulässigen Versiegelungen im Plangebiet geht der Boden zu einem großen Teil als Pflanzenstandort und potenzieller Lebensraum für Tiere verloren. Durch die Festsetzung einer GRZ wird der Eingriff minimiert.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den besonderen Artenschutz betreffend, gelten auch für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen wer-

den, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Das Verbot liegt auch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer großen Ackerfläche eingenommen. Nördlich, außerhalb des Plangebietes grenzen Gehölzstrukturen in den Gärten der zum Wohnen genutzten Grundstücke an, südlich grenzen einige Gehölze an (Weiden, Pappeln, Birken).

Brutvogelarten

Das Plangebiet weist ein Potential für offenlandbrütende Vogelarten auf, insbesondere die Feldlerche. Da die Feldlerche gegenüber Siedlungsflächen Abstände von ca. 100 m einhält, ist damit zu rechnen, dass potentielle Brutstandorte im Süden des Plangebietes liegen. Es kann von einem Potential von maximal 3, eher 2 Brutstandorten ausgegangen werden, welches verloren geht. Die durchschnittliche Besiedlungsdichte der intensiv genutzten Ackerlandschaft beträgt gemäß BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005) und FLADE, M. (1994) 2 Reviere/ 10 ha. Für das Plangebiet würde bei Annahme dieser Dichte nur eine Revierzahl von 0,8 resultieren. Die hohe Dichte von 2 Revieren wird angenommen, da zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Mai 2019 die Fläche zum Teil mit Wintergetreide bestellt war, welches für die Feldlerche eine vorteilhafte Kultur darstellt. Wäre die Fläche mit Mais oder Raps bestellt gewesen, wären ggf. keine Feldlerchenreviere feststellbar.

Die weiterhin erhaltenen Gehölzbestände an dem südlich das Plangebiet begrenzenden Weg weisen Potentiale für in Gehölzen brütende Vogelarten auf. Im Bereich der südlichen Gehölze, die später an die öffentliche Grünfläche „Lärmschutzwall“ angrenzen, wird dieses Potential auch für den Siedlungsbereich meidende Arten erhalten bleiben. Nur ein kurzer Anschnitt der Bestandsgehölze wird später an Wohnbaugrundstücke angrenzen, somit stärker, als bisher gestört und damit nur noch für weniger störungsempfindliche Arten des Siedlungsbereiches nutzbar sein.

Es ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der an das Eingriffsgebiet angrenzenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, nur einzelne Individuen gestört werden und die potentiell gestörten Individuen nach Westen ausweichen können. Für die betroffenen lokalen Populationen der Arten kann somit nicht von einer signifikanten Beeinträchtigung ausgegangen werden. Außerdem wird im Bereich der südöstlichen Grünfläche „Lärmschutzwall“ die Anpflanzung von Gehölzgruppen festgesetzt, die perspektivisch als Brutstandort für gehölzbrütende Vogelarten infrage kommen.

Der Verlust von maximal 3, eher 2 potentiellen Feldlerchenbrutstandorten ist aufgrund des starken Rückgangs der Art als signifikant zu beurteilen und bedarf eines Ausgleichs.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen, insbesondere von Brutvögeln, wird in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass die Baufeldfreimachung bzw. die Beseitigung von Gehölzen entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden darf.

CEF-Maßnahme (Feldlerche)

Für die Feldlerche wird eine vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahme – vorgesehen. Auf der Basis der Stellungnahme zum Artenschutz von Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst vom 10.04.2019 (Anlage 4 zur Begründung) wurde festgesetzt, welche geeigneten Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorzusehen sind. Eine bisher intensiv genutzte Acker- oder Grünlandfläche von mindestens 2 ha ist für die Feldlerche durch Extensivierung als Brutstandort zu optimieren, so dass sich auf der Fläche als Attraktionsstandort in der umgebenden Agrarlandschaft eine erhöhte Zahl von Brutpaaren ansiedeln kann.

Auf einer Ackerfläche ist durch Selbstbegrünung eine Ackerbrache ohne jährliche Bodenbearbeitung anzulegen. Die Fläche ist durch Teilmahd im 2- oder 3-jährlichen Rhythmus zu pflegen. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden.

Auf einer Grünlandfläche darf die Flächenbearbeitung (Walzen, Schleppen) nicht zwischen dem 15.03. und dem 01.07. durchgeführt werden. Es darf keine Düngung außer PK-Düngung vorgenommen werden. Die Mahd darf nicht vor dem 01.07. durchgeführt werden. Die CEF-Fläche darf nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden.

Die Breite der Fläche muss mindestens 20 m betragen. Die Fläche muss in geeignetem Abstand zu Vertikalstrukturen angelegt werden. Als geeignete Abstände werden mindestens 50 m von Einzelbäumen, mindestens 120 m von Baumreihen und Feldgehölzen, sowie mindestens 160 m von einer geschlossenen Gehölzkulisse oder Siedlungsflächen empfohlen.

Die anzulegende Ackerbrache kann im Rahmen des Greening als Ökologische Vorrangflächen (ÖVF) gewertet werden. Eine Bearbeitung (Mähen, Schlegeln, Häckseln, ...) darf dann nur außerhalb des Zeitraums vom 01.04. bis 30.06. durchgeführt werden (Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz 2018).

Der Anlage 4 der Begründung sind weitere Informationen zur Gestaltung von Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche und andere Offenlandbrüter zu entnehmen, welche von Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst erstellt wurde.

Die Durchführung der CEF-Maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss auf einer geeigneten Fläche im Umkreis von ca. 2.000 m zum Plangebiet gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5.11).

Eine geeignete Maßnahmenfläche, die diesen Anforderungen gerecht wird, steht der Vorhabenträgerin inzwischen zur Verfügung. Dem Kapitel 5.11 ist die ungefähre Lage der Fläche für die CEF-Maßnahme inklusive einer genauen Beschreibung der auf dieser Fläche durchzuführenden CEF-Maßnahme zu entnehmen.

Die CEF-Maßnahme ist vor dem Eingriff umzusetzen, sodass sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits ihre Wirksamkeit entfaltet hat.

Für die CEF-Maßnahme ist ein Monitoring durchzuführen, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu belegen. Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme ist im Rahmen eines mindestens 3-jährigen Monitorings zu überprüfen. Dabei ist während der Brutzeit der Feldlerche die Besiedlung der Fläche festzustellen. Falls keine erfolgreiche Besiedlung festgestellt wird, ist die Pflege der Fläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu modifizieren. Das Monitoring ist dann um 2 Jahre zu verlängern.

Im Zuge des Monitorings für die CEF-Maßnahme für die Feldlerche ist dem Landkreis Lüneburg als unterer Naturschutzbehörde ein jährlicher Bericht vorzulegen.

Gastvogelarten

Zwar wird das Plangebiet in einen für Gastvögel wertvollen Bereich mit dem Status „offen“ einbezogen, es stellt jedoch tatsächlich keine von nordischen Gastvögeln genutzte Fläche dar, die ansonsten in der Artlenburger Marsch rasten. Im Rahmen der von ehrenamtlichen Betreu-

ern durchgeführten Wasservogelzählungen wurden im Bereich des Plangebietes in den vergangenen 4 Jahren auf der Fläche keine Gastvögel (Gänse, Schwäne) ermittelt (mndl. Mitteilung Rahlfs 05/2019).

Weitere Tierartengruppen und Pflanzenarten

Es kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bedeutung als Lebensraum von Pflanzenarten gem. Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG. Außerdem ist nicht davon auszugehen, dass er von Bedeutung als Lebensraum, insbesondere als Jagdhabitat, für Fledermausarten ist. Solche nutzen eher die Gartenbereiche des nördlich angrenzenden Wohngebietes.

Im Plangebiet gibt es keine für Amphibien geeigneten Gewässer. Die intensiv ackerbaulich genutzte Fläche des Geltungsbereiches kommt auch nicht als Landlebensraum oder Wanderrückzugskorridor für Amphibien infrage.

Fläche, Boden, Wasser

Im Plangebiet sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden. Durch die Planung wird Fläche, die bisher landwirtschaftlich genutzt wird, versiegelt. Der Wasser- und Bodenhaushalt wird durch die Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Durch die Schaffung von Rückhaltemöglichkeiten im Plangebiet werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Zur Minimierung dieses Eingriffs wird außerdem eine GRZ festgesetzt, die unter der nach BauNVO höchst zulässigen zurück bleibt, sodass die Versiegelung der Fläche begrenzt wird.

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. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 werden Gründächer zugelassen. Außerdem werden im gesamten Plangebiet Schottergärten ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden. Darüber hinaus wird ein hoher Anteil an Grünflächen und Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet vorgesehen und Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher tragen zur Luftfilterung und Beschattung des Plangebietes bei. Dieses sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Erwärmung des Lokalklimas.

Darüber hinaus werden Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zugelassen. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Dieses stellt einen Beitrag zum globalen Klimaschutz dar.

Landschaft

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch überwiegend kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende bereits vorhandene Bebauung sowie die südöstlich angrenzende B209 wirken bereits auf das Landschaftsbild ein.

Die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift, einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer max. zulässigen Firsthöhe, einer maximal zulässigen Höhenlage der OKEGFF, einer offenen Bauweise und von Grünflächen und Anpflanzungen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Insbesondere durch den hohen Grünflächenanteil im Plangebiet mit dem begrünten Wall und der anzupflanzenden Hecke wird der Eingriff in das Landschaftsbild reduziert.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung wird attraktiver Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Kapitel 4.7, 5.10 und das anliegende Immissionsschutz-Gutachten verwiesen.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird der durch die neue Bebauung hinzukommende Verkehr begrenzt.

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seiner Umgebung vorhanden.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas, Wiebelsheim.

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2019): Baugrunderkundung.

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands, Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching, IHW-Verlag.

FLECKEN ARTLENBURG (1972): Bebauungsplan „Feldstraße“.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

INGENIEURBÜRO BEUSSEL (2019): Entwässerungskonzept.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2019): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lue-eneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

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

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2019): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2013): 35. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans Flecken Artlenburg.

UPPENKAMP UND PARTNER (2018): Immissionsschutz-Gutachten.

WÜBBENHORST, JANN (2019): Gestaltung von Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche und andere Offenlandbrüter.

Der Rat des Fleckens Artlenburg hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Hufen“ mit örtlicher Bauvorschrift“ und mit 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feldstraße“ in seiner Sitzung am 05.03.2020 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Artlenburg, den 18.03.2020

gez. Rolf Twesten
Bürgermeister