



Stadt Bleckede

Teil 1 - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wendewisch Nr. 1 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Kopie der Urschrift

Auftragnehmer:

WIRSIND

ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:

Ammerländer-Heide-Besitz GmbH
Dorette-von-Stern-Straße 12a
21337 Lüneburg

EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
Lüner Weg 32a
21337 Lüneburg
www.egl-plan.de

INHALT

1	Allgemeines.....	4
1.1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.2	Bestandsanalyse	4
1.2.1	Lage im Raum	4
1.2.2	Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2.3	Zentralörtliche Einrichtungen	5
1.2.4	Orts- und Landschaftsbild	5
1.2.5	Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	6
1.2.6	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	6
1.2.7	Altlasten.....	6
1.2.8	Kampfmittel.....	7
1.2.9	Alternative Flächen	7
1.3	Verfahrensvermerke	7
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	9
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	9
2.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	9
2.1.2	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)	10
2.2	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)	10
2.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
2.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	12
2.5	Planungsvorgaben Natur und Umwelt.....	12
2.5.1	Landschaftsrahmenplan / Biosphärenreservatsplan.....	12
2.5.2	Schutzgebiete und -objekte.....	13
2.6	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen	13
3	Ziele des Bebauungsplanes	14
3.1	Vorhabenbeschreibung	14
4	Festsetzungskonzept	16
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	17
4.5	Wärme- und Warmwasserversorgung.....	17
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	18
4.6.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	18
4.6.2	Zuordnungsfestsetzung im Sinne § 9 Abs. 1a BauGB zu externen Kompensationsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG	19
4.6.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB.....	19
4.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	20
4.8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	20
4.9	Örtliche Bauvorschriften.....	20

4.9.1	Dacheindeckung	21
4.9.2	Außenwandflächen	21
4.9.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	21
4.9.4	Müllsammelplätze	21
4.9.5	Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen	21
4.8	Hinweise	22
4.9.6	Archäologische Funde	22
4.9.7	Kampfmittel.....	22
4.9.8	DIN-Normen und sonstige Regelwerke	22
4.9.9	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG, die zwingend zu beachten sind	22
4.9.10	Baum- und Bodenschutz.....	22
4.9.11	Pflanzlisten	23
5	Umweltprüfung	23
6	Erschliessung	23
6.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	23
6.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.....	23
6.3	Erschließung.....	23
6.4	Verkehrserhebung	24
6.5	Verkehrsaufkommen aus Vorhaben	24
6.6	Leistungsfähigkeit	24
7	Ver- und Entsorgung	25
7.1	Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung	25
7.2	Wassergraben	25
7.3	Trinkwasserversorgung.....	25
7.4	Abfallbeseitigung	25
7.5	Versorgungsanlagen.....	25
7.6	Brandschutz.....	26
8	Immissionsschutz.....	26
9	Flächen- und Kostenbilanz, Verträge	27
9.1	Flächen.....	27
9.2	Kosten	27
9.3	Verträge.....	27
10	Gutachten und Anlagen.....	28
10.1	Anlagen	28
10.2	Gutachten	28
11	Grundlagen.....	28

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wendewisch Nr. 1 wird für den Bereich südwestlich der Hittberger Straße im nordwestlich der Kernstadt Bleckede gelegenen Ortsteil Wendewisch aufgestellt.

Der Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 umfasst die Flurstücke 58/11 und 58/12 der Gemarkung Wendewisch.

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Entsprechend des gesellschaftlichen Wandels und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist die Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen und betreuten Wohnformen, insbesondere für Senior:innen, stark gestiegen. Mittlerweile steigt der Anteil an pflegebedürftigen älteren Menschen oder jenen, die eine intensive medizinische Betreuung benötigen, deutlich an.

Der Vorhabenträger beabsichtigt daher den Neubau und eine damit verbundene Kapazitätserweiterung des aktuell vorhandenen Pflegeheimes auf dann 75 Plätze.

Übergeordnete Ziele dieses Bebauungsplanes sind demzufolge die Schaffung von Tagespflegeplätzen und die Errichtung einer stationären Pflegeeinrichtung, um die bestehende Infrastruktur an aktuelle Bedarfe und Gegebenheiten anzupassen.

Die oben beschriebene städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Fokus der Entwicklung der Stadt Bleckede und erfordern diese Aufstellung des Bebauungsplanes.

Im Parallelverfahren wird außerdem die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Zusätzlich zu den beiden Bauleitplanverfahren wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger angefertigt, um das Vorhaben im Detail zu beschreiben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden an das Vorhaben angepasste Festsetzungen getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu deren Einhaltung.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage im Raum

Die Kleinstadt Bleckede liegt im nördlichen Teil Niedersachsens und gehört zum Landkreis Lüneburg. Die Stadt mit knapp 9.650 Einwohnenden liegt größtenteils im Urstromtal der Elbe. Im Rahmen der Verwaltungs- und Gebietsreform wurden 1974 die bis dahin eigenständigen Gemeinden Alt Garge, Barskamp, Brackede, Breetze, Garlstorf, Garze, Karze (mit Vogelsang), Radegast, Rosenthal, Walmsburg (mit Reeßeln), Göddingen (mit Nindorf) sowie Wendewisch in die Einheitsgemeinde Stadt Bleckede eingemeindet.

Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch die historische Entwicklung sowie durch den Flusslauf der Elbe und das Elbvorland. Vor über 800 Jahren wurde die Stadt gegründet, die ererbte Fachwerkarchitektur prägt noch heute das Gesicht der Stadt.

Als Teil der 1990 ins Leben gerufenen sogenannten Deutschen Fachwerkstraße bildet Bleckede eine der Stationen einer durch ganz Deutschland verlaufenden Ferien- und Kulturroute.

Im 20. Jahrhundert war Bleckede über eine Bahnstrecke mit Lüneburg verbunden (Bleckeder Kleinbahn). Der Personenverkehr wurde 1977 eingestellt, der Güterverkehr folgte schließlich 2007. Seit 1981 setzt sich die Arbeitsgemeinschaft Verkehrsfreunde Lüneburg e. V. (AVL) für die Reaktivierung der Strecke ein und betreibt bis heute mit dem „Heide-Express“ Fahrten mit sanierten historischen Eisenbahnfahrzeugen. In jüngster Zeit wurde jeweils für einige Tage probeweise der Personenverkehr auf der Strecke aufgenommen. Nach positiver Resonanz auf diese Probefahrten stellte der Landkreis Lüneburg Haushaltsmittel für ein Gutachten bereit, das eine mögliche Reaktivierung des Personenverkehrs neu bewerten soll.

Mittels einer Fähre sind die südlich der Elbe gelegenen Ortsteile mit dem Norden der Elbe verbunden. Bleckede ist über ein Netz aus Landstraßen an die umliegenden Gemeinden und nahegelegenen Städte Lauenburg und Lüneburg sowie die Bundesstraßen 209 und 216 angebunden.

1.2.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wendewisch im Stadtgebiet von Bleckede. Nördlich verläuft die Hittberger Straße, östlich grenzt die überwiegend aus Einzelhäusern bestehende Wohnbebauung an. Die Flächen südlich des Plangebietes werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Wassergraben (Gewässer II. Ordnung), der weiterhin genutzt werden soll und daher bestehen bleiben muss. Nähere Erläuterungen dazu finden sich im Wasserwirtschaftlichen Konzept. An den Wassergraben anschließend befindet sich ebenfalls kleinteilige Wohnnutzung. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das bestehende Pflegeheim samt Garten und Stellplatzanlage sowie ein rückwärtig gelegenes Einfamilienhaus.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wird geprüft, ob die Hittberger Straße die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann, im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, ob das Plangebiet von Emissionen belastet wird. Beide Untersuchungen werden Bestandteil dieser Begründung.

1.2.3 Zentralörtliche Einrichtungen

In unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Wendewisch liegen die Campingplätze „Block's Camp“ und „Grünendeich“. Im Ortsteil selbst befinden sich zwei Pflegeheime, die „Seniorenpflege Haus Tetzlaff“ sowie das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegene „Alten- und Pflegeheim Koch“.

Die nächstgelegenen schulischen und größeren medizinischen Einrichtungen befinden sich im Stadtkern von Bleckede bzw. den nahegelegenen Orten Lauenburg und Hohnstorf. Die Nahversorgung und der Einzelhandel sind ebenfalls hauptsächlich in der Stadt Bleckede angesiedelt. Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich im Ortsteil Brackede.

1.2.4 Orts- und Landschaftsbild

Nahezu die gesamte Bebauung des Ortsteils Wendewisch ist süd-östlich entlang der Hittberger Straße angesiedelt. Hier findet sich eine kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung als homogene dörfliche Struktur mit ein bis zwei Vollgeschossen. Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung mit einer linearen Parzellenstruktur geprägt.

1.2.5 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das größte Naherholungsgebiet in der Umgebung des Plangebietes ist die sogenannte Elbtalauwe Wendewisch, Teil eines größeren Wandergebietes entlang des südlichen Elbuferes. Größerer Baumbestand ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der Region vorrangig entlang des Straßenverlaufs zu finden.

Auch das Plangebiet weist großen und erhaltenswerten Baumbestand auf, insbesondere entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze.

1.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dafür zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Niedersachsen die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Diese Verpflichtung gilt für die Eigentümer:in oder Besitzer:in des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, sowie für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung durch eine der verpflichteten Personen befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit dies ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen ab dem Zeitpunkt der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

1.2.7 Altlasten

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich aller Voraussicht nach keine Altlasten oder Verdachtsflächen.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Lüneburg) abzustimmen.

1.2.8 Kampfmittel

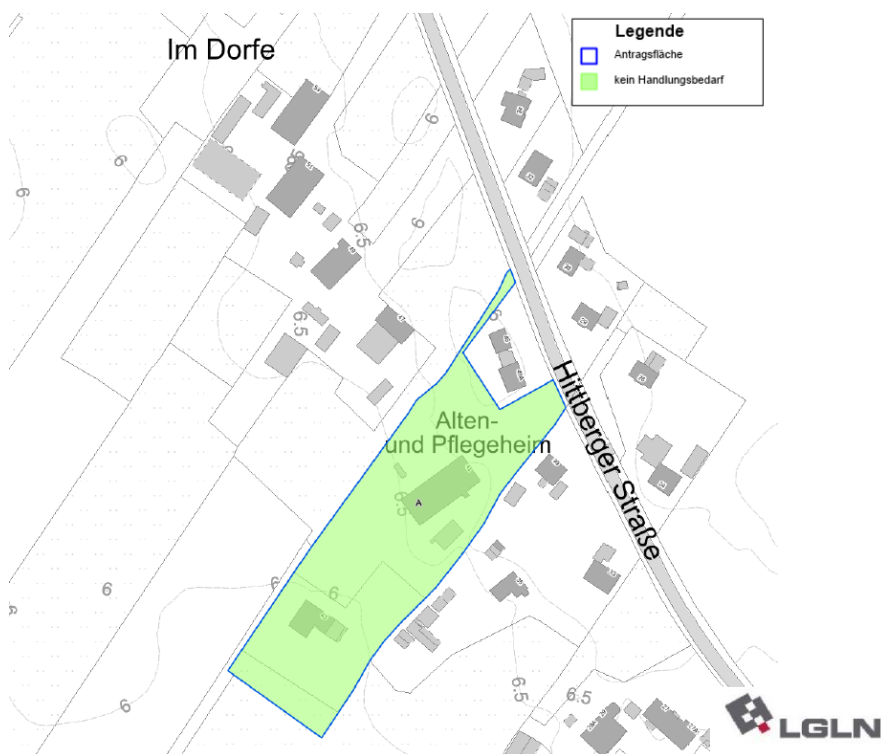


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Ergebniskarte BA-2022-00193, LGLN 2022

Für die Fläche wurde eine Auswertung der derzeit vorliegenden Luftbilder durchgeführt. Nach der Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet, eine Sondierung oder Räumung wurden nicht durchgeführt. Laut des Antwortschreibens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Da die vorliegenden Luftbilder lediglich auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden können, kann ein Fund anderer Kampfmittel (wie z. B. Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen o. Ä.) nicht ausgeschlossen werden. Sollten derartige Funde bei Erdarbeiten auftreten, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln – Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen umgehend zu benachrichtigen.

1.2.9 Alternative Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits ein Pflegeheim. Die hohe Nachfrage nach mehr Pflegeplätzen und einer Tagespflege sowie nach Wohnraum für die Mitarbeitenden stellt die Stadt Bleckede vor die Aufgabe, diese Nutzungen zu erweitern.

Der Siedlungsrand ermöglicht es an dieser Stelle, höher und dichter als in der Umgebung zu bauen, ohne störende Auswirkungen auf die benachbarten Strukturen zu erzeugen.

1.3 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 mit örtlichen Bauvorschriften

beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung im Rathaus der Stadt Bleckede statt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Kurzbegründung haben in der Zeit vom 15.08.2022 bis zum 26.09.2022 während der Öffnungszeiten des Rathauses ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bleckede.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet gestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2022. Es wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.09.2022 gebeten.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.06.2023 bis zum 10.07.2023 während der Öffnungszeiten des Rathauses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, mündlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 30.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bleckede.de“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet gestellt.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.05.2023. Es wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 10.07.2023 gebeten.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Bleckede hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 07.12.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wendewisch Nr. 1 mit örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die Herstellung und Sicherung des Nachhaltigkeitsdreiecks zwischen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie und die Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen. Nachfolgende Ausführungen geben einen Überblick über die der Erreichung dieser Ziele zugrundeliegenden raumordnerischen, landesplanerischen und zentralörtlichen Einordnungen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 mit örtlichen Bauvorschriften entspricht den hier gemachten Vorgaben.

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

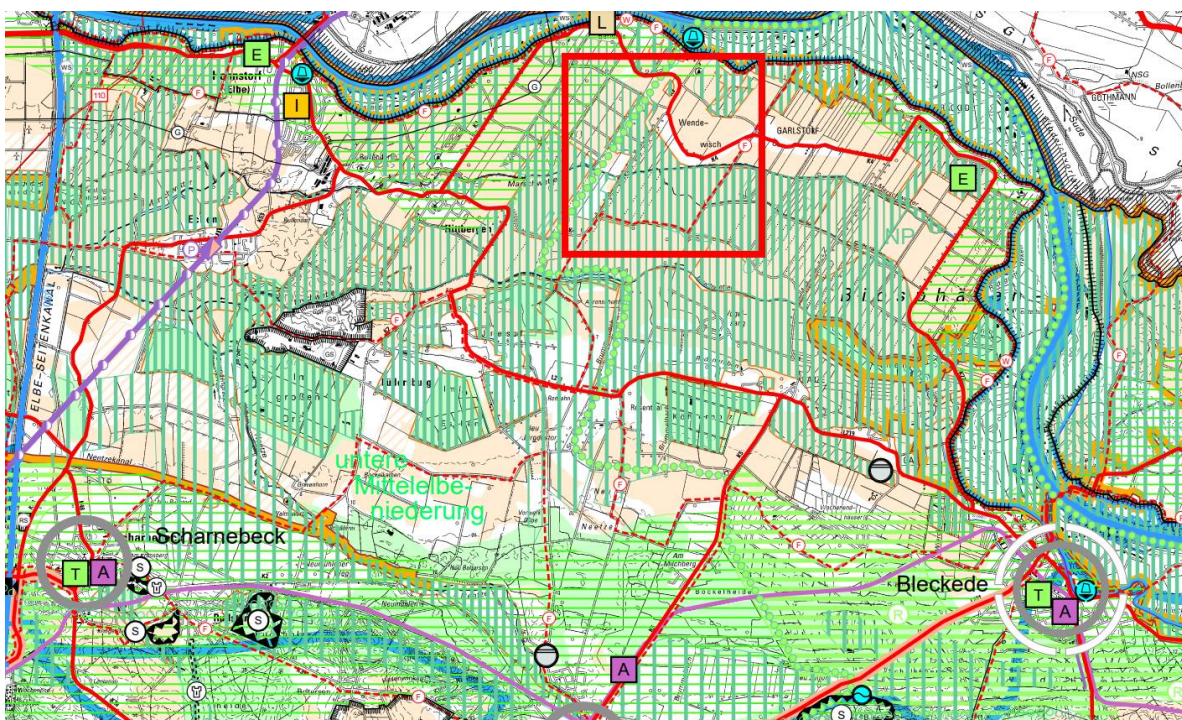


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2. Änd. 2016) des Landkreises Lüneburg

In der 2. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg von 2016 wird das gesamte Areal um die Siedlungsflächen entlang der Hittberger Straße aufgrund des hohen natürlichen und standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen südlich des Wendewischer Siedlungsgebietes gelten darüber hinaus als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft.

Die Stadt Scharnebeck fungiert dabei regional als Grundzentrum, das Stadtzentrum von Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen. Zu diesen zählen weiterführende Bildungseinrichtungen, Einzelhandelseinrichtungen für den kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf sowie Einrichtungen der Jugend- und Altenpflege. Mit der Umweltbildung ist Bleckede im RROP zudem eine besondere Entwicklungsaufgabe zugeteilt worden. Grundzentren dienen der Abdeckung des täglichen Grundbedarfes der Bevölkerung (wie z. B. Lebensmittel, Grundschulen, Haus- und Zahnärzt:innen, Apotheken). Grundzentren erfüllen insbesondere für ländliche Räume eine besonders wichtige Funktion.

2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Im zuletzt 2022 geänderten Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP 2017) ist das Plangebiet bzw. der Ortsteil Wendewisch als Teil des Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalauve verzeichnet (im Ausschnitt grün gepunktet dargestellt, siehe Kapitel 2.4.). Zudem wird der südlich von Wendewisch verlaufende Graben *Marschwetter* als relevanter linienförmiger Biotopverbund angesehen.

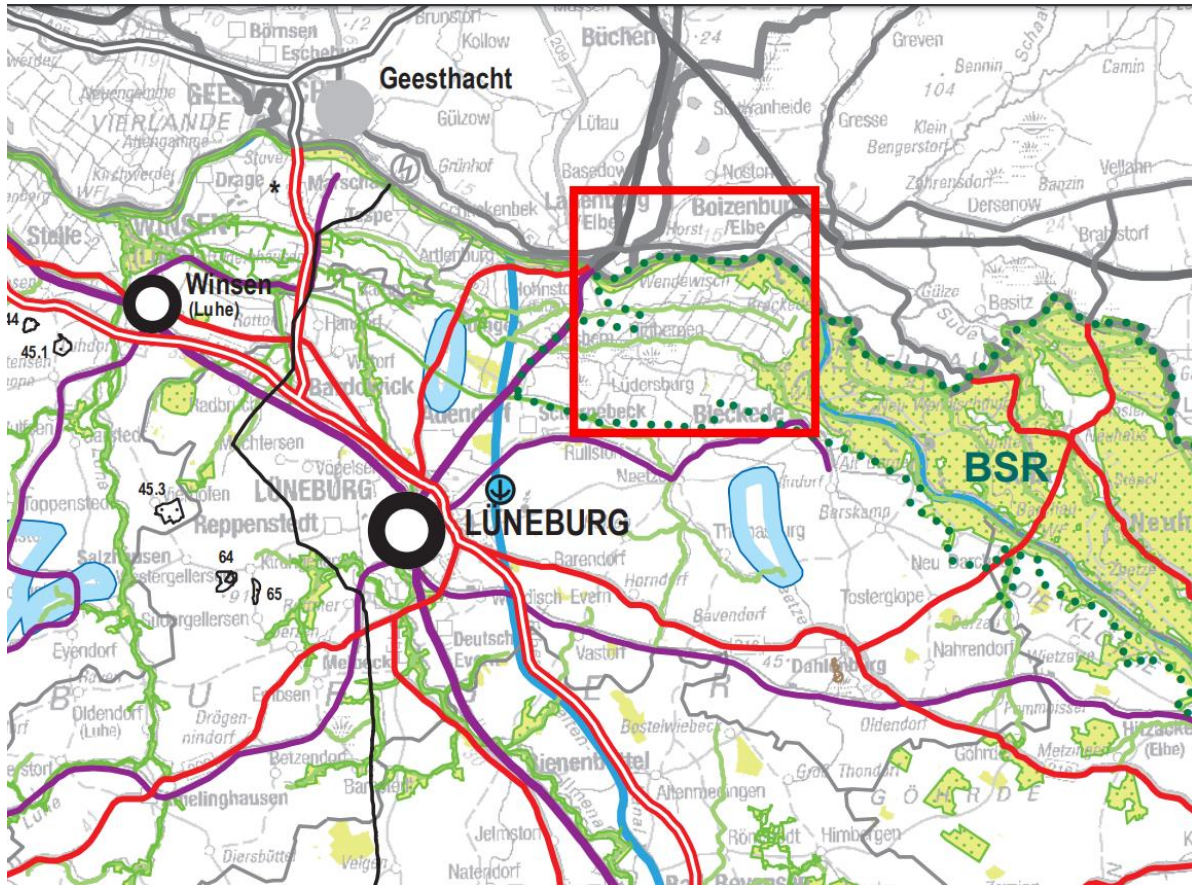


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (zuletzt geändert am 07. September 2022)

2.2 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)

Am 1. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. In Anlage 1 sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt, die bauleitplanerisch zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Gemäß I.1.1 der Anlage zur BRPHV sind bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Diese Prüfung soll einer verbesserten Risikoabschätzung dienen und ist mit der Zielfestlegung verbindlich vorgeschrieben.

Mittelelbe HQextrem	
Wassertiefe:	> 2 - 4 m
Definition:	Für die Ermittlung des HQ _{extrem} wird das HQ ₁₀₀ der Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen i. d. R. mit dem Faktor 1,3 multipliziert. Das HQ _{extrem} ist i. d. R. größer als ein HQ ₂₀₀ .
Quelle:	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

Abbildung 4: Wassertiefen HQ extrem, Quelle Geoportal Landkreis Lüneburg

Gemäß der Hochwasserrisikokarte gem. § 47 WHG (Quelle Geoportal Landkreis Lüneburg) liegt das Plangebiet nicht im Bereich eines gesicherten Überschwemmungsgebietes, sondern im Bereich des sog. HQ-extrem. Hier ist Risiko i.d.R. größer als ein 200jähriges Hochwasserrisiko (HQ-200) aber kleiner als ein 100jähriges Hochwasserrisiko (HQ-100) und ist als seltenes Szenario zu bewerten. Von dem Eintreten einer entsprechenden Überflutung im Plangebietsbereich kann nicht direkt ausgegangen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die in den Hochwasserrisikokarten angegebenen Wasserstände nicht auf hydraulischen Berechnungen basieren, sondern eine Interpolation des HQ-100 in die Fläche darstellen, die ungenauer sind als hydraulischen Berechnungen. Sie sind somit ein theoretisches Modell. Dessen Eintreten würde voraussetzen, dass der Elbdeich nicht standhält und selbst dann würde das hydraulische Strömungsverhalten nicht zu den modellierten Wasserständen führen.

Die Risikoeinstufung „HQ-extrem“, bezogen auf den Fluss Elbe, gilt für den gesamten Ortsteil Wendewisch. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km von der Elbe. Angaben über Fließgeschwindigkeiten, die dem Eintreten des Hochwasserszenarios im Plangebiet zugrunde gelegt werden können, liegen nicht vor. Ein entsprechendes Hochwasser der Elbe würde bereits bei entsprechendem Anstieg der Elbpegel den Katastrophenfall auslösen mit entsprechenden Deichüberwachungs- und –schutzmaßnahmen, wie auch der Deichkronenverstärkung. Für das Eintreten eines Hochwasserereignisses an der Elbe besteht eine Vorwarnzeit von 1 bis 2 Wochen, da es zum Großteil von Regenereignissen im Oberlauf der Elbe, insbesondere in der Tschechischen Republik abhängt.

Der Bemessung der Höhe des Elbdeiches als Anlage zum Schutz vor Hochwasserereignissen und Überflutungen liegt der so genannte Bemessungswasserstand zugrunde. Dieser entspricht aktuell dem HQ-100 zuzüglich eines Puffers (Freibord) von 1 m.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Wendewisch Nr. 1 liegt im Bereich der Hochwasserrisikomodellierung von Wassertiefen zwischen 2 bis 4 m für den Fall des HQ-e. Für das Plangebiet kann aufgrund der vorhergehenden Abwägung zum Hochwasserschutz sowie zur Entfernung des Plangebietes von der Elbe davon ausgegangen werden, dass die Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserschadens auf der Basis der Risikoeinschätzung HQ-extrem möglich ist.

Zu berücksichtigen ist, dass in der näheren Umgebung keine bezüglich des modellierten Hochwasserrisikos für die Siedlungsentwicklung geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, da HQ-extrem beinahe das gesamte Stadtgebiet betrifft und bis in die Stadt Bleckede hineinragt. Eine alternative Fläche ist daher nicht verfügbar.

Das maßgebliche Hochwasserereignis tritt, wie oben geschildert, extrem selten auf und gleichzeitig beträgt die Vorwarnzeit mindestens eine Woche. Es darf daher davon ausgegangen werden, dass in Abstimmung mit den für den Katastrophenschutz zuständigen Behörden eine

rechtzeitige Evakuierung möglich ist, sodass eine Gefahr für Leib und Leben der vulnerablen Bewohnergruppe nicht besteht.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede (genehmigt 1999) ist der zur Hittberger Straße gewandte Teil des Plangebiets gegenwärtig als Mischfläche dargestellt. Der rückwärtige Teil wird hingegen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen des Geltungsbereiches als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Altenpflege‘ ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

Ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert gegenwärtig keine verbindliche Bauleitplanung.

2.5 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

2.5.1 Landschaftsrahmenplan / Biosphärenreservatsplan

Im Bereich des Biosphärenreservates „Niedersächsische Elbtalaue“ wird der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg durch den entsprechenden Biosphärenreservatsplan ersetzt.

Dieser weist für das südlich angrenzende sowie für Teile des westlich angrenzenden Flurstückes Kleimarschboden mit hohem bis sehr hohem Verdichtungsrisiko aus. Für das Plangebiet selbst sind keine Maßnahmen verortet.

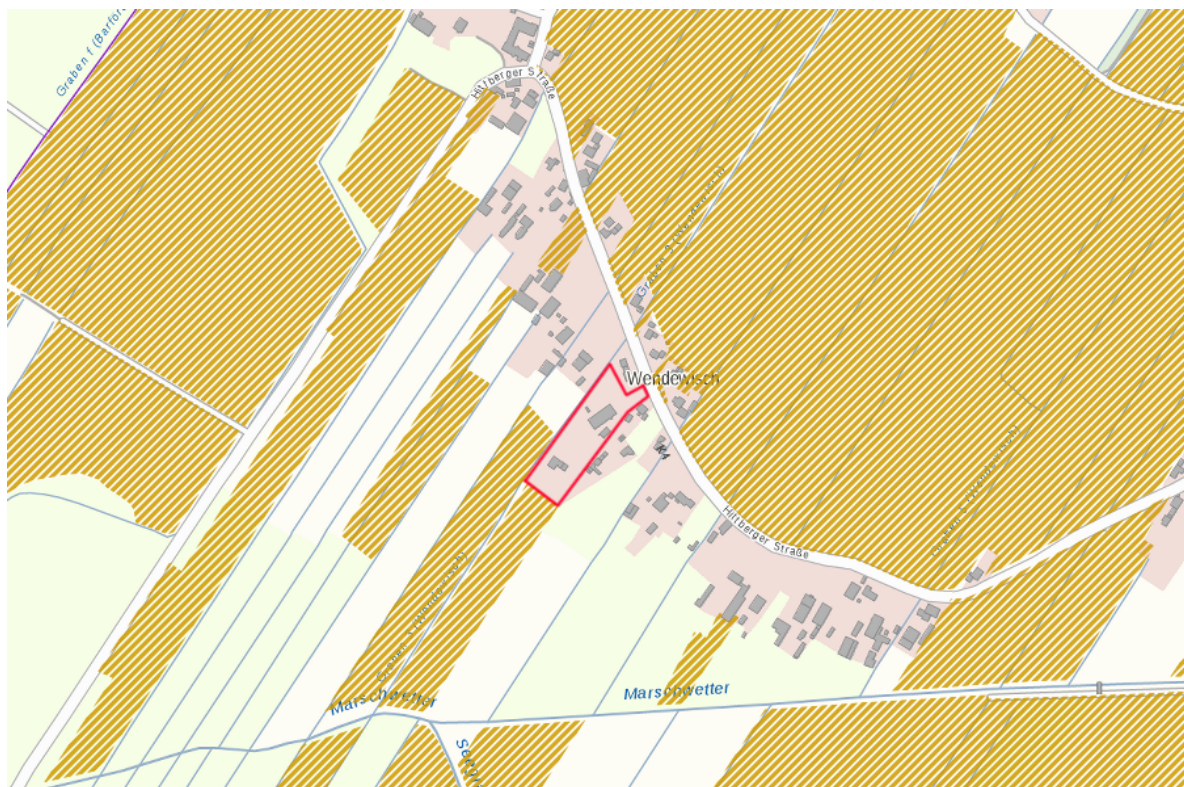


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Biosphärenreservatsplan „Niedersächsische Elbtalaue“ des Landkreises Lüneburg

2.5.2 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet ist Teil des in drei Gebietsteile zonierte Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue. Als Siedlungsbereich zum Leben und Arbeiten der Menschen wurde das Plangebiet samt Umfeld in den Gebietsteil A eingeordnet, welcher im Wesentlichen die durch menschlichen Einfluss besonders geprägten Bereiche umfasst und die Qualität eines Landschaftsschutzgebietes aufweisen soll.

Nördlich des Plangebietes, entlang der Elbe, verläuft das FFH-Gebiet Nr. 074 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“. Das Gebiet, das im Rahmen der europäischen Fauna-Flora-Habitat Verordnung festgelegt wurde, umfasst u. A. die nahegelegene Elbtalaue Wendewisch sowie das Elbvorland Hohnstorf / Sassendorf. Der europäische Schutzstatus des FFH-Gebietes sieht den unbedingten Erhalt der in diesen Bereichen festgestellten seltenen Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Das Plangebiet und dessen Umgebung ist von diesen Festlegungen nicht betroffen.

2.6 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden örtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht daher die Neustrukturierung und Weiterentwicklung des bestehenden Alten- und Pflegeheims vor. Der zu diesem Zweck geplante Neubau bedingt den Abbruch des rückwärtig im Plangebiet bestehenden Einfamilienhauses sowie des bestehenden Pflegeheimes. Das neu zu errichtende Pflegeheim soll zukünftig mit 75 Plätzen für Bewohner:innen ausgestattet werden. Zusätzlich zum Pflegeheim ist die Errichtung einer Tagespflegeeinrichtung ein wichtiger Bestandteil der Planung.

Neben der zunehmenden Alterung der Bevölkerung ist gleichzeitig ein Mangel an Pflegekräften zu verzeichnen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird das Konzept durch die Bereitstellung von Appartements für Mitarbeitende ergänzt. Die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten schafft einen Anreiz für potentielle Pflegekräfte.

Mit dem Vorhaben ergibt sich zudem die Chance, das Plangebiet gärtnerisch aufzuwerten und somit die Lebens- und Aufenthaltsqualität der künftigen Bewohner:innen der Pflegeanlage zu verbessern. Die bestehende Fläche für den Heimgarten wird vergrößert und deren Potential als Parkanlage für die Bewohner:innen voll ausgeschöpft. Geschwungene Wegeverbindungen durch die Gartenanlage sollen künftig den Blick auf die angelegten Teiche lenken. Die Teichufer werden naturnah bepflanzt und schaffen somit gleichermaßen mehr Aufenthaltsqualität sowie einen Mehrwert für die lokale Biodiversität.

3.1 Vorhabenbeschreibung

Im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen ein Neubau eines Alten- und Pflegeheimes für ca. 70 Bewohner als Ersatz für das bestehende Alten- und Pflegeheim, sowie, in einem neuen separaten Gebäude, eine Tagespflegeeinrichtung für 15 Personen und fünf Mitarbeiterappartements im 1. OG realisiert werden.

Der Neubau des Alten- und Pflegeheimes erstreckt sich von Nord nach Süd im südöstlichen Teil des Grundstücks und die Tagespflege positioniert sich an der nördlichen Grenze neben der Zuwegung. Zwischen den Gebäuden wird der vorhandene Teich wieder als Regen-Rückhaltebecken ausgebildet. Die Grundrissform des Alten und Pflegeheimes wurde verschwenkt gestaltet, um die bestehenden Bäume größtmöglich zu erhalten.

Beide Gebäude sind jeweils zweigeschoßig in Massivbauweise mit einem flachgeneigten Walmdach und einer dunklen Dachsteineindeckung. Die Außenwände werden zum Teil mit Klinker-Riemchen auf einer Dämmfassade ausgebildet. Teilflächen im 1. Obergeschoß, sowie Teile des Erdgeschosses werden mit einer Holzverkleidung ausgebildet (siehe Entwurfslageplan). Hierdurch soll eine zusätzliche Gliederung der Fassade erfolgen.

Die Bewohnerzimmer sind verteilt auf das Erd- und 1. Obergeschoß. Das Erdgeschoß ist ebenerdig und barrierefrei zu erreichen. Im Gebäude befinden sich zwei Aufzüge für die barrierefreie Nutzung aller Geschosse.



Abbildung 7: Vorhaben- und Erschließungsplan (Groth-Bau GmbH, April 2023)

Im Erdgeschoß befindet sich weiterhin der Speiseraum und der Küchen- und Personalbereich, sowie Räume für die Verwaltung, Empfang, WC-Anlagen und die Haustechnik. Neben dem Speiseraum ist ein Beschäftigungs- bzw. Therapieraum vorgesehen, der als Erweiterung zum Speiseraum genutzt werden kann.

Die 36 geplante KFZ-Stellplätze sind entlang der neuen Zuwegung zum Alten- und Pflegeheim positioniert und mit neu zu pflanzenden Bäumen aufgelockert. Die Fahrradabstellplätze werden in separaten Fahrradschuppen bei der Tagespflege mit 14 Stk. und am Alten- und Pflegeheim mit 8 Stk. untergebracht. Ebenfalls werden Ladeplätze für E-Bikes werden vorgesehen.

Eine Feuerwehrumfahrt ist bei der Umstrukturierung des Grundstücks nicht erforderlich. Eine Feuerwehr-Bewegungsfläche wird am nördlichen Gebäudeende vorgesehen. Der innere Brandschutz wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abgestimmt.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Das Festsetzungskonzept soll das zugrundeliegende städtebauliche Konzept rechtlich sichern und die Umsetzung verbindlich regeln.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich am umgebenden Bestand orientieren. Eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung ergänzt zusätzlich die Festsetzungen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden vorhabenbezogene Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung getroffen. Die Flächen des Geltungsbereiches werden als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung ‚Altenpflege‘ festgesetzt.

Innerhalb der als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Fläche sind folgende Nutzungen zulässig:

- Pflegeeinrichtung für maximal 75 Bewohner:innen
- Tagespflegeeinrichtung
- Therapieräume
- Maximal 5 Wohnungen für Mitarbeitende

Im Rahmen des Vorhabens sind innerhalb der Baukörper die hier festgesetzten Nutzungen zulässig. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zu deren Realisierung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt und erläutert. Diese Festsetzungen sollen insgesamt eine angemessene Bebauung des Plangebietes ermöglichen und diese im Hinblick auf den Erhalt der dörflichen Struktur sinnvoll begrenzen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzte GRZ gewährleistet außerdem, dass die Neubauten sich in die bauliche Umgebung harmonisch einfügen.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend zu regeln, werden Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung sowie zu Trauf- und Firsthöhe getroffen. Ziel ist wiederum die Einfügung in die bauliche Umgebung sowie in die Topografie des Plangebietes, damit Erdbewegungen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.

Die Bezugsgröße für diese festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. Die OKFFEG darf maximal auf einer Höhe von 6,80 – 7,00 m über Normalhöhennull (NHN) liegen.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes (OKFFEG) bildet wiederum die Bezugsgröße für die festgesetzten *Trauf- und Firsthöhen*. Als Traufhöhe werden 7,50 m

sowie als Firsthöhe 11,00 m festgesetzt. Zusätzlich werden für das gesamte Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse bestimmt. Diese Festsetzungen erfolgen aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude. Die Pflegeeinrichtung soll mit einer angemessenen Höhe errichtet werden, sich in die vorhandene Umgebung einfügen und keine gegenseitige Störung verursachen.

Zur Unterbringung untergeordneter technischer Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den südlichen Teil des Plangebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die geplante Gebäudekubatur mit mehr als 50 m Gebäudelänge ermöglicht. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt, was die Länge des Baukörpers hier einschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese werden so festgelegt, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des jeweiligen Baufensters realisiert werden kann. Die Baugrenzen werden an die geplanten Baukörper angepasst, um eine großzügige Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Zudem werden ausreichende Abstände zu vorhandenen Grünstrukturen berücksichtigt. Dadurch soll verhindert werden, dass Bäume durch Erd- und Bauarbeiten im Kronenbereich beeinträchtigt werden.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen wirken sich städtebaulich auf den öffentlichen Raum sowie die benachbarten Privatgrundstücke aus. Aus diesem Grund werden diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art und Ausmaß dieser Anlagen getroffen:

Um das Landschaftsbild offen zu gestalten, werden geschlossene Garagen (aller Art) und offene Kleingaragen ausgeschlossen.

Die Stellplätze dagegen sind nur in den dafür vorgesehenen Bereichen entlang der privaten Erschließungsfläche anzuordnen.

Nebenanlagen können innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4.5 Wärme- und Warmwasserversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen zur Wärme- und Warmwasserversorgung die erneuerbaren Energien eine Mindestleistung in Höhe von 50 % erbringen. Daraus resultierend darf der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung die Leistung von 50% nicht überschreiten.

Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher werden

fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst. Ziel der Festsetzung ist es, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe, allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimafreundlich eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Allerdings soll diese Festsetzung die Planung im Ganzen nur ergänzen und verbessern. Sie stellt keine tragende Säule des Bebauungsplans dar. Das Planungsziel (die Erweiterung des Pflegeheimes) steht deutlich im Vordergrund.

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

4.6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Da das anfallende Niederschlagswasser laut dem Wasserwirtschaftlichem Konzept (dänekamp + partner 2022) nicht auf dem Grundstück versickert werden darf, ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers voraussichtlich in zwei Regenrückhalteteichen vorgesehen. Das festgesetzte Stauvolumen von 113,95 qm ist insgesamt zu erreichen. Die genaue Größe der Teiche ist der Ausführungsplanung vorbehalten. Um die Artenvielfalt zu fördern, ist allerdings eine naturnahe Ausgestaltung der Regenrückhalteteiche, möglichst unter Verwendung des Pflanzguts der vorhandenen Teiche, festgesetzt.

Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtkörpern und -mitteln mindert die Lichtemissionen des Grundstücks und verringert das Anlocken von Nachtfaltern und anderer Insekten, gleichzeitig schont es die Fledermäuse (s. 1.2_{CEF}, grünordnerischer Fachbeitrag). Die Außenbeleuchtungen sind unter Verwendung von Leuchtmitteln mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bernsteinfarben) sowie streulichtarmen Lampentypen vorzunehmen. Nach Möglichkeit ist auf eine Beleuchtung zu verzichten bzw. diese durch Bewegungsmelder zu reduzieren. Auf eine Beleuchtung der Gebäudefassaden ist zu verzichten. Der festgelegte max. Abstrahlungswinkel von 70° zur Vertikalen führt dazu, dass eine Abschirmung gegen den Himmel gewährleistet wird (s. Licht-Leitlinie). Dies dient der Reduzierung von Lichtemissionen in die Umgebung. Einige der potenziell vorkommenden Fledermäuse gelten als empfindlich gegenüber Lichtquellen, insbesondere, wenn diese sich in unmittelbarer Umgebung zu ihren Quartierstandorten befinden. Vor diesem Hintergrund stellt diese Maßnahme auch eine artenschutzrechtliche Schutzmaßnahme dar.

Der vorhandene Graben mit offener Grabenstruktur ist hinsichtlich seiner Biotopvernetzungsfunktion dauerhaft als offenes Fließgewässer zu erhalten.

4.6.2 Zuordnungsfestsetzung im Sinne § 9 Abs. 1a BauGB zu externen Kompensationsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf der Flur 6, Flurstück 54/2 Gemarkung Wendewisch. Es ist die Entwicklung von mesophilem Extensivgrünland als Ersatzmaßnahme vorgesehen. Im Februar 2023 stellte sich die Fläche als artenarmes Extensivgrünland dar. Da der Zeitpunkt der Begehung nicht der nach dem Kartierschlüssel „besten Kartierzeit“ von Grünland entsprach, ist für eine sichere Ansprache des Biotoptyps und Beurteilung der Ausprägung der Vegetation eine Nachkartierung dieser Fläche im Frühjahr 2023 zu einem für die Grünlandkartierung günstigen Zeitraum (Anfang bis Ende Mai) nötig. Sollte sich der Bestand widererwartend als höherwertig erweisen, kann diese Fläche nicht zur Kompensation des Bebauungsplanes herangezogen werden.

Dies wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abschließend geklärt sein.

4.6.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Der Gehölzbestand entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, welcher überwiegend aus großkronigen Stiel-Eichen besteht, ist sehr prägend und erhaltenswert. Es ist davon auszugehen, dass der Baumbestand auch eine Bedeutung für Fledermäuse hinsichtlich potenzieller Quartiere hat. Vor diesem Hintergrund wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt, um den Bestand dauerhaft zu sichern.

Die Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze des Sondergebiets dienen der Eingrünung in die offene Landschaft. Um Blickbeziehungen zwischen der angrenzenden Landschaft und dem Grundstück zu ermöglichen, sind Anpflanzungen von einzelnen heimischen Laubbäumen als Hochstamm vorgesehen.

Die Eingrünung der Stellplatzanlage ist zur Vermeidung einer sommerlichen Überhitzung erforderlich. Dabei ist die Anordnung der Baumpflanzungen dem Ausführungskonzept überlassen. Durch die Festlegung der Anzahl je Stellplätze wird die Gesamtanzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt, das bedeutet bei einer Anzahl von bspw. 36 Stellplätzen sind mind. 9 Bäume mit den festgesetzten Qualitäten im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die vorgegebenen Anforderungen an die Pflanzgruben dienen der Sicherstellung einer guten Entwicklung des Pflanzmaterials.

Des Weiteren sind aus Gründen der Aufwertung der bioklimatischen örtlichen Situation sowie zur Förderung der Artenvielfalt mindestens 50 % der nicht überbaubaren Fläche des Sondergebiets durch Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten zu begrünen. Vor diesem Hintergrund sind Schotterbeete ausgeschlossen. Um die gewünschte Zielsetzung mittelfristig zu erreichen, sind die festgesetzten Anpflanzungen innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Sondergebiets in die Umgebung zu gewährleisten, werden Anpflanzungen von Nadelgehölzen in Reihen, z. B. als Grundstückseinfriedung, ausgeschlossen.

4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikmodule auf mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen (Solarmindestfläche) zu errichten. Die Dachfläche entspricht dabei der gesamten Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Des Weiteren besteht das Ziel, solartechnische Anlagen bestmöglich zu integrieren und eine optische Beeinträchtigung zu verhindern. Daher sind die Anlagen auf Hauptgebäuden lediglich zulässig, wenn sie sich in die Dachflächen einfügen. Zudem dürfen sie nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen, sodass der Baukörper von diesen Anlagen optisch nicht dominiert wird. Der Neigungswinkel der solartechnischen Anlage ist entsprechend dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf dem die solartechnische Anlage installiert ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art vorzunehmen.

Zufahrten und Fahrgassen

Die Oberfläche der Fahrgassen ist mindestens in ebenem Betonsteinpflaster herzustellen. Ein Pflaster gilt als eben, wenn die Summe aus beiden Fasen und der Fuge ≤ 9 mm beträgt. Eine fugenlose Verlegung oder der Einsatz von Asphalt u. ä. ist möglich.

Anlieferung

Die Anlieferung ist ausschließlich im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr möglich. Eine Nachtanlieferung ist aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse während der Fahrten der Lieferfahrzeuge in jedem Fall und unabhängig von der Anzahl der Lieferfahrzeuge unzulässig.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, sollen örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschriften ausreichend Variationsmöglichkeiten für den Vorhabenträger.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1. Der sachliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Gestaltung der Dacheindeckungen, Außenwandflächen, Müllsammelplätze und Werbeanlagen.

4.9.1 Dacheindeckung

Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist die Anpassung der neuen Baukörper in das Umfeld und die Wahrung eines harmonischen Gesamteindrucks im Ortsteil Wendewisch.

Die Bauvorschrift setzt fest, dass Dächer mit maximal 25° zu errichten sind. Zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot (RAL-Farbtöne: 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot)), bis Rotbraun (RAL-Farbtöne: 8012 (Rotbraun)) und Anthrazit (RAL-Farbtöne: 9011 (Graphitschwarz)) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

4.9.2 Außenwandflächen

Die Einfügung der Baukörper in die räumliche Umgebung soll auch durch eine Festsetzung bzgl. der „Außenwandflächen“ erreicht werden. Außenwände sind demzufolge in roten (RAL-Farbtöne: 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot)) bis rotbraunen (RAL-Farbtöne: 8012 (Rotbraun)) Tönen als Ziegelmauerwerk oder Klinkerriemchen auszuführen.

Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Türen, Fenster, Fensterelemente, Aufzugsüberfahrten, Wintergärten, Brüstungsfelder und Balkonbrüstungen, Sockel und Blenden.

Nebenanlagen sind von den Regelungen ausgenommen, sind allerdings mit Holzmaterialien in Naturtönen (z. B. holzfarben lasiert) herzustellen.

4.9.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Für eine qualitative Grüngestaltung und um unnötige Versiegelungen zu verhindern, sind nicht überbaute Grundstücksflächen, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächenhafte Schotter- und Steingärten und ein damit verbundener Einbau von Sperrfolien sind nicht erwünscht und daher auch nicht zulässig. Schottergärten verstärken den Rückgang der Artenvielfalt, da Insekten und Vögel hier weder Nahrung noch Nistmöglichkeiten finden. Zudem heizen sie sich im Sommer auf, geben zusätzliche Wärme ab, und Feinstaub kann nicht gebunden werden. Schottergärten mit Sperrfolien verhindern die Regenwasserversickerung und können zu einem verstärkten Wasserabfluss beitragen.

4.9.4 Müllsammelplätze

Private Müllsammelplätze werden an der Hittberger Straße angeordnet und sollen in ihrer Gestaltung geregelt werden, um möglichst geringe Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu entfalten.

Private Müllsammelplätze sind daher mit einem Sichtschutz (auf mindestens zwei Seiten), einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen.

4.9.5 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

Ziel dieser Festsetzung ist es, das Erscheinungsbild des Straßenraumes nicht von Werbeanlagen bestimmen zu lassen. Werbeanlagen sind als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am

Gebäude und bis zu einer Flächengröße von max. 0,5 qm zulässig. Je Gebäude darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig. Werbeanlagen mit wechselnden Lichtzeichen oder Laufschrift sind unzulässig.

Weiterhin sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von max. 1,0 qm je Nutzung zulässig. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie auf Firmen hinweisen, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ansässig sind.

Die getroffenen Festsetzungen tragen dazu bei, Störungen des Ortsbildes bzw. Beeinträchtigungen des Plangebietes und von dessen Umgebung vorzubeugen.

4.8 Hinweise

4.9.6 Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

4.9.7 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

4.9.8 DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen oder sonstigen Regelwerke können im Rathaus der Stadt Bleckede eingesehen werden. Die erwähnten DIN-Normen und sonstigen Regelwerken beziehen sich auf die zuletzt geänderte Fassung.

4.9.9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG, die zwingend zu beachten sind

Der Abriss der Gebäude und Nebenanlagen sowie die Fällung der Gehölze muss außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres erfolgen. Vor Abriss der Gebäude bzw. Fällung der Bäume ist eine Kontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich (s. Umweltbericht). Mit der Maßnahme wird die Tötung von Brutvögeln (Individuen) sowie von Fledermausindividuen vermieden. Das Eintreten des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 wird durch diese Maßnahme ausgeschlossen.

Zum Schutz der Amphibien ist die Beanspruchung der Teiche außerhalb der (Haupt-)Wanderungs- und Laichzeiten der Amphibien vom 01. März bis 31. Juli eines Jahres zu legen, ggf. ist eine Kontrolle und Umsiedlung durch Fachkundige durchzuführen. Hintergrund ist der besondere Schutzstatus der Amphibien. Alle in Niedersachsen vorkommenden Amphibien sind besonders geschützt.

4.9.10 Baum- und Bodenschutz

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise bzgl. des Baum- und Bodenschutzes dienen der Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen.

Um eine einheitliche grünordnerische Entwicklung zu gewährleisten, ist für die Durchführung der Pflanzungen ein zeitlicher Rahmen von einem Jahr nach Baubeginn zu empfehlen.

4.9.11 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

5 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Bestandsanalyse und -bewertung der Schutzgüter: Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen unter Berücksichtigung der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend sind.

In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG). Darüber hinaus erfolgt eine Auswertung vorhandener, für die Planung relevanter Daten des Landes, des Landkreises und der Stadt Bleckede.

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung, siehe Teil 2.

6 ERSCHLIESSUNG

6.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Hittberger Straße an die wichtigste regionale Verbindungsachse, die L219, angebunden, welche die Stadt Bleckede und die Orte Hittbergen und Hohnstorf miteinander verbindet und nordwestlich in die Bundesstraße 209 mündet, über deren Elbquerung auch Lauenburg zu erreichen ist. Südlich an die L219 schließen zudem weitere Landstraßen an, die eine gute Anbindung an die Kreisstadt Lüneburg gewährleisten.

6.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Vom Plangebiet sind zwei Bushaltestellen, Wendewisch, Hittberger Straße (nördlich) und Wendewisch, Siedlung (südlich), fußläufig erreichbar. Die Buslinien 5102 bzw. 5152 binden den Ortsteil Wendewisch an das Stadtzentrum sowie den Bahnhof von Bleckede und zentrale Einrichtungen, wie z. B. Schulen an.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine bereits bestehende Zufahrt an die Hittberger Straße angebunden.

Die innere Erschließung des Geländes wird bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes wird als private Fläche angelegt, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger. Die Flächen werden so ausgebaut, dass diese von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen problemlos befahrbar sind. Die Müllentsorgung wird dagegen direkt an der Hittberger Straße abgewickelt.

6.4 Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurde am Donnerstag, den 16.06.2022 eine videoautomatische Verkehrserhebung an der Einmündung Hittberger Straße (K 4) / Grundstückszufahrt durchgeführt.

Als Zeitraum der Verkehrserhebung wurde die morgendliche Spitzenverkehrszeit von 06.00 bis 10.00 Uhr und die nachmittägliche Spitzenverkehrszeit von 15.00 bis 19.00 Uhr erfasst.

Der maßgebende Belastungsfall MSV entspricht der nachmittäglichen Spitzenstunde von 17.00 bis 18.00 Uhr.

6.5 Verkehrsaufkommen aus Vorhaben

Es ergibt sich folgendes zu berücksichtigende zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Vorhaben:

- Tag: 146 Kfz/24h, davon 2 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- morgens: 11 Kfz/h, davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
- nachmittags: 14 Kfz/h, davon 0 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.

6.6 Leistungsfähigkeit

Der Knotenpunkt Hittberger Straße (K 4) / Grundstückszufahrt ist in der Lage, die zukünftigen Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe „QSV A“ des Verkehrsablaufes langfristig leistungsfähig abzuwickeln.

Es bestehen darüber hinaus umfangreiche Kapazitätsreserven. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Entwicklung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 in der Gemeinde Bleckede.

Es bestehen am Erschließungsknotenpunkt umfangreiche Kapazitätsreserven, so dass eine bauliche Ertüchtigung der Verkehrsanlagen nicht erforderlich wird.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück aufgrund der Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstands nicht möglich bzw. genehmigungsfähig.

Das Oberflächenwasser kann gedrosselt in den Graben 3 (Wendewisch), der als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist, abgeleitet werden.

Aufgrund der Drosselung ist eine Regenwasserrückhalteeinrichtung auf dem Grundstück erforderlich, für die die beiden Teiche verwendet werden.

Die Entwässerung zu den Teichen erfolgt über Freigefälleleitungen. Das Schmutzwasser wird über Freigefälleleitungen dem vorhandenen Grundstücksanschluss an der Hittberger Straße zugeleitet.

7.2 Wassergraben

An der westlichen Bebauungsgrenzlinie befindet sich ein Wassergraben, Gewässer II. Ordnung, dieser soll in seiner Funktion weiterhin erhalten bleiben. Nach WHG und § 6 Abs. 5 Verbandssatzung des Wasserverbandes der Ilmenau-Niederung sind zu diesem Graben 5 m Bewirtschaftungsstreifen sicher zu stellen. Auf Grund der hohen Bedeutsamkeit beim Baumerhalt, hat sich die Gebäudestellung geändert, so dass an einer Stelle die 5 m durch eine Gebäudekante unterschritten werden. Die Bewirtschaftung des Grabens wird dennoch nicht gefährdet.

7.3 Trinkwasserversorgung

Zum Schutz vor Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme wird empfohlen auf fest installierte, sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Bewässerung und flächige Gartenbewässerung mit mobilen Rasensprengern, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, grundsätzlich zu verzichten. Hier ist ein schonender Umgang mit der natürlichen Ressource Trinkwasser vorzuziehen. Die Bewässerung der Außenanlagen sollte mit ortseigenen Wasserentnahmen aus dem oberflächennahen Grundwasser oder aus den geplanten Regenrückhalteteichen sichergestellt werden.

7.4 Abfallbeseitigung

Für die Entleerung der Hausmüllbehälter ist im Landkreis Lüneburg die GfA Lüneburg – gkAöR (gemeinsame kommunale Anstalt des öffentlichen Rechts) zuständig.

7.5 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	Energieversorgung Dahlenburg – Bleckede AG
Wasserversorgung:	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Gasversorgung:	Energieversorgung Dahlenburg – Bleckede AG
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom
Kabelfernsehen:	Vodafone GmbH

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

7.6 Brandschutz

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf dem Grundstück Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z. B. durch parkende Fahrzeuge).

Der notwendige Nachweis über die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Modellierung der Situation erfolgt auf der Grundlage der Entwurfsplanung der Groth-Bau GmbH vom 20.03.2023 und der zur Verfügung gestellten Höhendaten. Die Abbildung der Schallquellen für die geplanten Nutzungen basiert auf den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens vom 23.03.2023 [5] und der Betreiber Auskunft vom 23.03.2023.

Die Einstufung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung der Nachbarschaft erfolgt in Anlehnung an den F-Plan und der tatsächlichen Nutzung. Die Berechnungen zeigen, dass im Beurteilungszeitraum TAG die dazugehörigen Immissionsrichtwerte an der vorhandenen Bebauung stark unterschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft sind nicht erforderlich.

Der innerhalb des B-Planes geplanten Bebauung wird der Schutzzweck eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet, da für eine Einordnung als „Pflegeanstalt“ im Sinne der TA Lärm der Anteil der pflegebedürftigen bzw. kranken Menschen gegenüber den beherbergten Menschen überwiegen muss. Dieser Verteilungsschlüssel kann über den vorhabenbezogenen B-Plan nicht festgelegt werden und ist aufgrund des erfolgenden Neubaus des Alten- und Pflegeheims derzeit nicht bekannt. Maßgeblich wird diese Zuordnung des Schutzzweckes, da die an der Ladezone gelegenen Zimmer im 1. Obergeschoss im Einflussbereich der eigenen Ladetätigkeit im Erdgeschoss liegen.

Die Berechnungen zeigen, dass im Beurteilungszeitraum TAG die dazugehörigen Immissionsrichtwerte an der geplanten Bebauung eingehalten werden. Lärmschutzmaßnahmen für das eigene Gebäude sind nicht erforderlich.

Die Berechnungen zeigen, dass die kurzzeitigen Geräuschspitzen infolge der Ladevorgänge und des Auslösens der Lkw-Druckluftbremse der Lieferfahrzeuge zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm in der Nacht führen. Nachtanlieferungen im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22.00 und 06.00 Uhr sind daher unzulässig. Die Lärmschutzmaßnahmen werden im Abschnitt 5 der Lärmtechnische Untersuchung beschrieben.

Es sind keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Wirkungen des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu treffen.

Entsprechend der Vorgaben der BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Aus lärmtechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ansiedlung der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1, sofern die Lärmschutzmaßnahmen nach Abschnitt 5 der Lärmtechnische Untersuchung beachtet werden.

Die planungsrechtliche Sicherstellung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt nach § 9 (1) 24 BauGB.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ, VERTRÄGE

9.1 Flächen

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wendewisch Nr. 1 hat eine Gesamtgröße von ca. 11.075 qm. Diese Fläche wird wie folgt aufgeteilt:

Geltungsbereich:	11.075 qm
<i>Flächen für die Entwässerung:</i>	<i>435 qm</i>
<i>Sonstiges Sondergebiet:</i>	<i>10.640 qm</i>

9.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Bleckede keine Kosten für die Bauleitplanung. Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten der Bauleitplanung, der Kompensation sowie der Erschließung, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

9.3 Verträge

Näheres zur Kostenübernahme regelt ein städtebaulicher Vertrag.

Die genaue Planung der Erschließung und der Entwässerung wird bis zum Abschluss des Verfahrens aufgestellt und abgestimmt. Die Ergebnisse werden im Durchführungsvertrag geregelt.

10 GUTACHTEN UND ANLAGEN

10.1 Anlagen

Vorhaben und- Erschließungsplan, Groth-Bau GmbH, Buchholz, April 2023

Gebäudebeschreibung, Groth-Bau GmbH, Buchholz, April 2023

Grundrisse Alten- und Pflegeheim, Entwurf Erdgeschoss/1. Obergeschoss/Dachgeschoss, Groth-Bau GmbH, Buchholz, April 2023

Grundrisse Tagespflege, Entwurf Erdgeschoss/1. Obergeschoss/Dachgeschoss, Groth-Bau GmbH, Buchholz, April 2023

Fassadengestaltung, Entwurf Erdgeschoss/1. Obergeschoß/Dachgeschoss, Groth-Bau GmbH, Buchholz, April 2023

Vermessungsplan, LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Katasteramt Winsen, 21. März 2022

10.2 Gutachten

Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Alten- und Pflegeheims in Bleckede, Hittberger Straße, BFB, März 2021

Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan „Wendewisch Nr. 1“, Stadt Bleckede, EGL – Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Lüneburg, 20. März 2023

Lärmtechnische Untersuchung, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 30. März 2022

Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau Alten- und Pflegeheim“, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, 30. März 2022

Wasserwirtschaftliches Konzept, dänekamp und partner, Pinneberg, April 2023

11 GRUNDLAGEN

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),

Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

Biosphärenreservatsplan „Niedersächsische Elbtalaue“ mit Gebietsbögen A und B, Landkreis Lüneburg, vom 17.03.2009,

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Neubekanntmachung 2017, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat 303, Raumordnung und Landesentwicklung,

Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. Nr. 43 / 2020),

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Änderungsgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung vom 18.02.2016, Landkreis Lüneburg,

Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521).

Quellen des grünordnerischen Fachbeitrages

DÄNEKAMP + PARTNER (2022): Wasserwirtschaftliches Konzept für den B-Plan Wendewisch Nr. 1. Im Auftrag der Ammerländer-Heide Besitz GmbH. Pinneberg.

DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. 2014.

DIN 19639: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben. 2019.

DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut. 2021.