

Stadt Bleckede (OT Karze)
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Karze Nr. 2 „Auf dem Raden“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede durch:



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALT

TEIL I BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs	5
3. Derzeitige Situation	5
4. Übergeordnete und bestehende Planungen	7
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
4.2 Flächennutzungsplan	9
4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen	10
4.4 Hochwasserrisikogebiet	10
5. PLANUNG	10
5.1 Städtebauliches Konzept	11
5.2 Grünflächen	11
5.3 Verkehr	11
5.4 Ver- und Entsorgung	11
5.5 Oberflächenentwässerung	12
6. Festsetzungen	12
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen	12
6.2 Bauabschnitte	13
6.3 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen	13
6.4 Verkehrsflächen	13
6.5 Grünordnung	13
6.6 Oberflächenentwässerung	14
6.7 Flächen für die Abfallentsorgung	14
6.8 Bodenschutz	14
6.9 Örtliche Bauvorschrift	14
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
7.1 Schutzgut „Mensch“	14
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“	15
7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“	16
7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“	17
7.5 Schutzgut „Landschaft“	18
7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“	18
7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation	21
8. Städtebauliche Werte	23
9. Verfahrensablauf	23

TEIL II UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG	24
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	24

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	24
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN...	26
2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	26
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	32
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	33
2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	33
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	33
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	33
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	33
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	34
3.4 Quellen	34

Teil I Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamts für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Nördlich der Landesstraße L 219 „Auf dem Raden“ im Ortsteil Karze der Stadt Bleckede soll eine kleinteilige behutsame Siedlungsentwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um dem Bedarf an Flächen für den Einfamilienhausbau gerecht zu werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbindlich vorbereitet werden.

Die Entwicklungsfläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils und bietet sich daher für eine wohnbauliche Entwicklung an. Durch die neue Bebauung kann entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes eine Verknüpfung der bestehenden Siedlungsteile erfolgen. An den äußeren Rändern im Norden soll der Übergang des erweiterten Siedlungsbereichs in die offene Landschaft durch eine standortheimische Bepflanzung gestaltet werden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Landesstraße.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 23.03.2021

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Raden“ liegt im östlichen Teil des Ortschafts Karze nördlich der Landesstraße L 219 „Auf dem Raden“. Das Plangebiet umfasst derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, Reitflächen und Gartenland.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3. DERZEITIGE SITUATION



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 23.03.2021



Abb. 4: Blick auf das Plangebiet, Quelle: Planungsbüro Patt

Das Plangebiet ist zurzeit überwiegend durch eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerflächen geprägt. Daneben befinden sich Reitflächen und der nördlich verlaufende Feldweg innerhalb des Plangebiets. Gliedernde Gehölzstrukturen liegen mit Ausnahme von drei Laubbäumen, welche erhalten werden sollen, innerhalb des Plangebiets nicht vor.

Die Umgebung des Plangebiets ist im Osten und Westen wohnbaulich durch Einfamilienhausbebauung vorgeprägt. Südlich des Plangebiets befinden sich die Landesstraße sowie offene Ackerflächen. Nördlich des Plangebiets befinden sich der landschaftlich bedeutsame landwirtschaftliche Nutzflächen mit schmalen Flurstückszuschnitt und prägenden Laubgehölzstreifen.

Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um Boden vom Typ G4 „Tiefer Gley“.

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

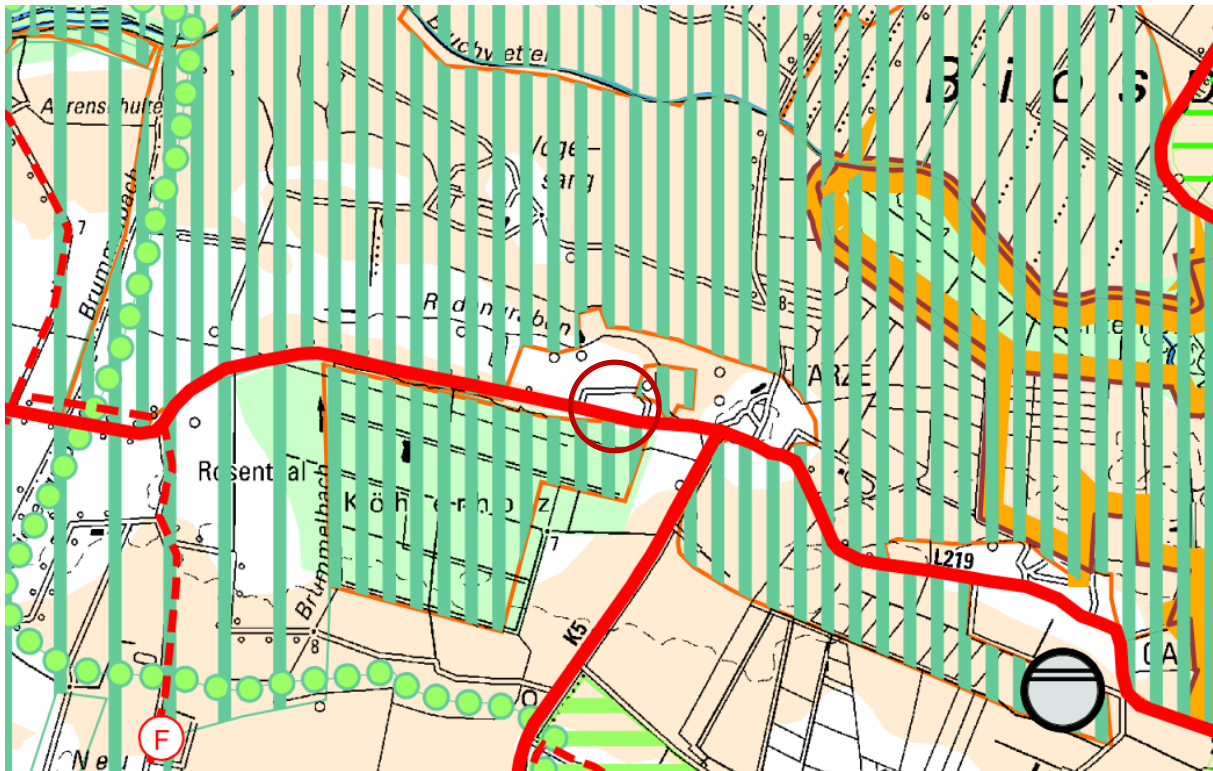


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung von 2016 - nachfolgend RROP genannt - werden keine Funktionszuweisungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angegeben. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft oder Erholung sind nicht direkt betroffen. Die Landesstraße südlich des Plangebiets wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Bauverbotszone wird beachtet. Südlich der Landesstraße befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, da die Landesstraße eine bestehende Trennung zum Plangebiet darstellt. Nordöstlich grenzt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an das Plangebiet. Hier wird die Einbindung in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum durch eine festgesetzte Strauch-Baumhecke sichergestellt.

Gemäß der beschreibenden Darstellung des RROP ist an Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgesetzt weniger als 3% oder um bis zu 5 erhöht (RROP 2.1 14). Das Planvorhaben steht diesen Darstellungen des RROP nicht entgegen, da es eine behutsame Siedlungsentwicklung in kleinen Bauabschnitten im Sinne einer Eigenentwicklung darstellt, um der bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken im Ortsteil Karze nachzukommen.

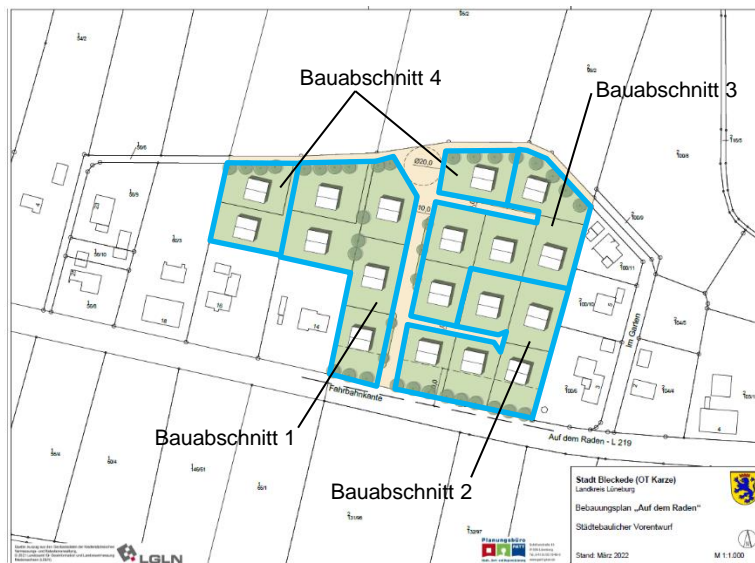


Abb. 5: Bauabschnitte

Das Vorhaben wird deshalb in vier Bauabschnitte gegliedert, um eine ortsverträgliche und behutsame Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Pro Bauabschnitt wird gemäß textlicher Festsetzung die Bebauung von 3-5 Wohngrundstücken ermöglicht. Durch die wohnbauliche Entwicklung der Fläche werden die bestehenden östlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans miteinander verknüpft.

Eine abschnittsweise Entwicklung hat sich bereits in anderen Ortsteilen (z.B. Walmsburg: 2. Änderung des B-Plans „Hinter den Höfen“) bewährt. Ein Grund für die Eigenbedarfsregelung des RROP ist der Erhalt zentralörtlicher Funktionen der zentralen Orte. Im Falle der Stadt Bleckede ist die Gefährdung der zentralörtlichen Funktionen durch die beabsichtigte Siedlungsentwicklung in Karze nicht zu befürchten. Die Stadt Bleckede hat in den Jahren 2017 bis 2021 vielmehr ein Bevölkerungswachstum von rund 200 Einwohner/innen erfahren und konnte ihre grundzentrale Funktion so sichern und weiter ausbauen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Tabelle Z10001G).

Des Weiteren wird die Eigenentwicklungsregelung des RROP mit einer drohenden Zersiedelung des Raumes und damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf Freiraum, Naherholung und Tourismus begründet. Im Falle der vorliegenden Planung ist eine städtebaulich sinnvolle Verknüpfung vorbestehender Siedlungssplitter zu einem abgerundeten Siedlungskörper vorgesehen. Der Geltungsbereich ist durch die beidseitig bestehende Wohnnutzung erheblich baulich vorgeprägt und besonders für die beabsichtigte Eigenentwicklung geeignet. Eine Zersiedelung durch den Vorstoß des Siedlungskörpers in die offene Landschaft an anderer Stelle kann so vermieden werden. Die Fläche ist zudem intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine besondere Funktion als Freiraum oder für die Naherholung sowie den Tourismus ist daher nicht gegeben.

Die Stadt Bleckede weist aufgrund ihrer naturräumlichen Lage siedlungsstrukturelle Besonderheiten auf, die die potenzielle Siedlungsentwicklung deutlich eingeschränkt. Das Stadtgebiet ist eingebettet in das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“, das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“, das Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg und liegt zu erheblichen Teilen innerhalb des Biosphärenreservates „Niedersächsische Elbtalauen“. Darüber hinaus grenzt der Siedlungskörper der Stadt Bleckede an erhaltenswerte Waldgebiete. Für eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung der Einheitsgemeinde ist es deshalb erforderlich, dass zumindest der Eigenbedarf auch von den Ortsteilen gedeckt wird.

Die angestrebte Siedlungsentwicklung in Karze leistet neben der Bereitstellung von Wohnraum im Sinne der Eigenentwicklung auch einen relevanten Beitrag zur Erhöhung der Lebens- und Wohnqualität im Ortsteil. Die bislang getrennten Siedlungsteile können durch die Planung zu einem geschlossenen Siedlungskörper zusammengefasst werden. Dadurch wird der Charakter einer geschlossenen, dörflich geprägten Ortschaft gestärkt. Dies stellt auch eine Voraussetzung für die angestrebte Geschwindigkeitsreduzierung an der Landesstraße dar, welche ebenfalls eine Verbesserung der Wohnqualität für die bestehende Bevölkerung bedeutet. Der neu strukturierte Siedlungskörper eröffnet zudem neue Spielräume für

eine qualifizierte Fuß- und Radwegverbindung entlang der Landesstraße, von der auch die angestammte Bevölkerung profitieren wird.

Die Stadt Bleckede und der Ortsteil Karze leisten mit der vorliegenden Bauleitplanung einen Beitrag zur sozialgerechten Eigentumsbildung. Gem. § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die geplante Eigenentwicklung in Karze kann genau dies leisten. Baugrundstücke haben im Landkreis Lüneburg in den vergangenen Jahren einen erheblichen Preisanstieg erfahren, wodurch weite Teile der Bevölkerung von der Eigentumsbildung ausgeschlossen werden. Gerade die kleineren Ortsteile im östlichen Landkreis können durch geringere Baulandpreise einen Ausgleich zu dieser Fehlentwicklung leisten. Für den zukünftigen Erhalt der dörflichen Gemeinschaften ist es gerade in den kleineren Ortsteilen wie Karze von hoher sozialer Bedeutung, auch der jungen Generation durch ein angemessenes und bezahlbares Baulandangebot die Möglichkeit zu geben, in ihren angestammten Orten und sozialen Strukturen zu verbleiben.

Zusammenfassend wird aus Sicht der Stadt Bleckede aufgrund der behutsamen Entwicklung in mehreren Bauabschnitten die Eigenentwicklungsregelung des RROP gebührend beachtet. Die Planung gefährdet nicht die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Bleckede. Es erfolgt keine Zersiedelung, vielmehr werden bestehende Siedlungssplitter sinnvoll verknüpft. Eine sozialgerechte Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung wird ermöglicht.

4.2 Flächennutzungsplan

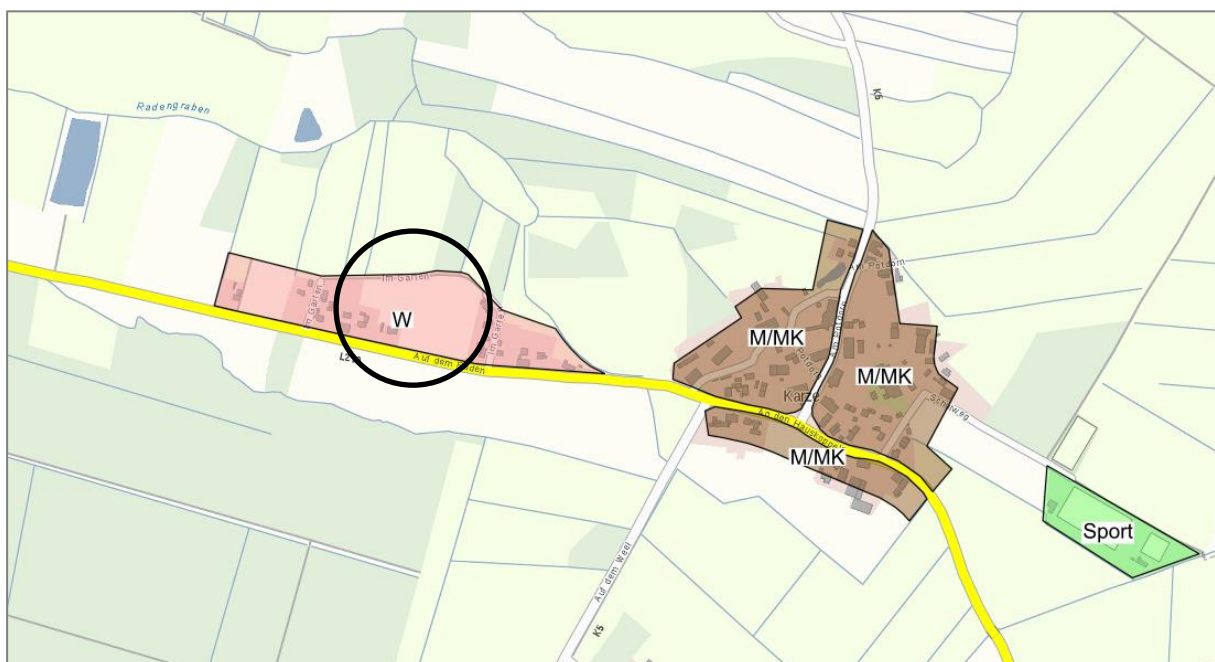


Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dadurch sollen die bestehenden Siedlungssplitter zu einem zusammenhängenden kompakten Siedlungskörper entwickelt werden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

In der näheren Umgebung des Plangebiets liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder sonstige städtebauliche Satzungen vor.

4.4 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der bestehenden Deichanlagen entlang der Elbe bewertet die Stadt eine wohnbauliche Entwicklung am Standort als vertretbar, zumal der gesamte Ortsteil Karze innerhalb des Risikobereichs aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet. Standortalternativen außerhalb von Risikogebieten sind nicht gegeben. Durch die Auswirkungen des Klimawandels können sich die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Hochwasserereignissen, z.B. durch Starkregen, erhöhen. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQhäufig oder HQ100 ist gemäß Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz keine Überschwemmung des Plangebiets zu erwarten. Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQextrem sind laut Umweltkarten Niedersachsen Wassertiefen von bis zu 2 m möglich. Aufgrund der Abstände zum Risikogewässer Elbe wird von geringen Fließgeschwindigkeiten im Hochwasserfall ausgegangen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung wird eine hohe Schutzwürdigkeit angenommen. Kritische Infrastrukturen oder bauliche Anlagen mit komplexem Evakuierungsmanagement sind jedoch nicht Teil der vorliegenden Bauleitplanung, sodass die Stadt das Vorhaben, insbesondere unter Berücksichtigung der bestehenden Deichanlagen, als vertretbar bewertet.

5. PLANUNG



5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Vorhaben werden die bestehenden Siedlungsstrukturen städtebaulich verknüpft und komplettiert. Die Planung sieht dabei eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern vor, die sich in das bestehende ländliche Siedlungsbild einfügt. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen bewegen sich im Bereich um 800 bis 900 qm, um die Maßstäblichkeit der Bestandsstrukturen aufzugreifen. Entlang der Landesstraße werden bestehende Baufluchten aufgegriffen und der Mindestabstand zur Landesstraße (Bauverbotszone) berücksichtigt.

5.2 Grünflächen

Um den Übergang des neuen Siedlungsbereichs in die offene Landschaft zu gestalten, werden an den nördlichen Rändern des Plangebiets Strauch-Baumhecken vorgesehen. Diese fördern die Einbindung in die umliegenden Landschaftsbestandteile. Die bestehenden Laubbäume werden erhalten. Von einem Anpflanzgebot entlang der L 219 wird abgesehen, um den Fahreindruck einer geschlossenen Bebauung zu erhöhen und entlang der L 219 ein einheitliches Siedlungsbild zu erzeugen.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Landesstraße L 219. Eine verkehrstechnische Untersuchung liegt vor (siehe Anlage). Von der Herstellung eines Linksabbiegestreifens wird aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sowohl im Geradeausverkehr als auch im abbiegenden Verkehr, der sehr guten Verkehrsqualität sowie dem Ausbaustandard der benachbarten Knotenpunkte abgesehen. Es wird eine Planstraße vorgesehen, die in einer Wendeanlage mündet. Die Wendeanlage ist mit einem Wendekreis von 20 m Durchmesser ausreichend dimensioniert, um eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sicherzustellen. Die Erschließung der übrigen Grundstücke erfolgt über kleinere Anliegerwege. Der im Norden verlaufende Feldweg soll als Fuß-, Rad- und Anliegerweg erhalten und teilweise ausgebaut werden. Er knüpft an den bestehenden Feldweg östlich und westlich des Plangebiets an und nimmt auch den bestehenden landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der nördlich angrenzenden Flurstücke auf.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit des Plangebiets für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge wird durch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit einem Wenderadius von 20 m sichergestellt. Abfallbehälter der über die 4 m breiten Anliegerwege erschlossenen Grundstücke werden im Bereich der 10 m breiten Straßenverkehrsfläche oder im Bereich der Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt. beachtet. Eine Abstimmung zwischen dem Fachplanungsbüro für die Erschließung und der GfA hat ergeben, dass die vorgesehenen Verkehrsflächen für die Befahrbarkeit durch Abfallsammelfahrzeuge geeignet sind.

Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch. Die Schmutzwasserbeseitigung liegt in kommunaler Zuständigkeit.

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Stadt Bleckede als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

5.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert um eine Entwässerung der Straßen über straßenbegleitende Mulden zu ermöglichen. Für die Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über Sickermulden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, welche beim Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, zu beantragen ist.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Um die gewünschte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und dem Flächenbedarf für den Einfamilienhausbau gerecht zu werden, weist der Bebauungsplan vormals landwirtschaftlich genutzte Flächen als allgemeines Wohngebiet aus. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Planung vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient.

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung, damit sich neue Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Diesem Ziel entsprechend wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Höchstgrundstücksgröße von 1000 m² festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig und es gilt eine Grundflächenzahl von 0,25, damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Siedlungsbild einfügt. Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt, die den lockeren Baucharakter der Umgebung aufgreift und erhält. Auch die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Es werden eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzungen ist die Oberkante Fertigfußboden im EG (OKFF), welche auf max. 7,60 m üNNH festgesetzt wird. Um einerseits aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Herstellung von Einliegerwohnungen zu ermöglichen und andererseits eine ortsverträgliche Nutzungsdichte sicherzustellen, sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Die Praxis zeigt, dass im Mittel auf 20 Einfamilienhäuser eine Einliegerwohnung errichtet wird. Die Baufenster werden großzügig durch Baugrenzen definiert, um gestalterische Flexibilität zu erhalten. Sie regeln vor allem die Abstände zu benachbarten Grundstücken, zu den Flächen mit Anpflanzgebot und zur Straßenverkehrsfläche und greifen dabei zum Teil bestehende Baufluchten auf. Des Weiteren wird durch die Baugrenzen der Mindestabstand der Gebäude von 20 m zur Landesstraße (Bauverbotszone) sichergestellt. Ergänzend ist zu beachten, dass die Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art gilt. Bis 40 m gilt zudem die Baubeschränkungszone (Siehe auch Hinweis 5 auf der Planzeichnung).

Aufgrund der vorliegenden feuchten Bodenverhältnisse ist die Herstellung von Kellergeschossen unzulässig.

6.2 Bauabschnitte

Um eine behutsame und schrittweise wohnbauliche Entwicklung sicherzustellen, erfolgt die verbindliche Festsetzung von vier Bauabschnitten, die jeweils zum 1. Januar eines Kalenderjahres umgesetzt werden können. Die Bauabschnitte umfassen jeweils maximal 5 Wohnbaugrundstücke.

6.3 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Durch die textliche Festsetzung 3.1 ist eindeutig geregelt, dass für Garagen, Carports und Nebenanlagen unabhängig von der festgesetzten Baugrenze ein Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten ist. Für Hauptgebäude ist dagegen die Baugrenze anzuwenden, die zum Teil einen Abstand von 3,0 m zur Straßenverkehrsfläche hat. Städtebauliche Planungsabsicht ist es, einen optisch durch Garagen und Carports dominierten Straßenraum entgegenzuwirken.

Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken sollen im Straßenbild ebenfalls eine untergeordnete Rolle spielen, weshalb Beschränkungen zu Anzahl und Größe von Ein- und Ausfahrten getroffen werden.

6.4 Verkehrsflächen

Für die Planstraße wird eine Verkehrsfläche von überwiegend 10 m Breite festgesetzt, sodass eine Versickerung des Oberflächenwassers über straßenbegleitende Mulden erfolgen kann. Um das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 20 m berücksichtigt. Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erfolgt durch überwiegend 4 m breite Anliegerwege, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ bzw. „Fuß-, Rad- und Anliegerweg“ festgesetzt werden. Im Norden des Plangebiets verläuft ein bestehender Feldweg. Dieser wird als Verkehrsfläche besonderer „Fuß-, Rad- und Anliegerweg (inkl. Landwirtschaftlichem Verkehr)“ festgesetzt, um die bestehende fußläufige Verbindung zu sichern, die Erschließung der nordwestlich gelegenen Grundstücke zu gewährleisten und den landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der nördlich angrenzenden Nutzflächen aufzunehmen.

6.5 Grünordnung

Um den Übergang der neuen Wohnbebauung in die offene Landschaft nördlich des Plangebiets zu gestalten und die ökologische Wertigkeit des Vorhabens zu erhöhen, werden 3 m breite Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind als Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Gehölzen auszubilden.

Hecken haben folgenden ökologischen Nutzen:

- Schutz vor Winderosion: Im unmittelbaren Umfeld von Hecken kann der Abtransport von Bodenteilchen durch Wind verhindert werden.
- Es findet eine optische Trennung der Bereiche Landwirtschaft und Wohnen statt.
- Filterwirkung: Hecken gelten als Mittel der Luftreinhaltung. Dies ist hier insbesondere am Übergang zu der landwirtschaftlichen Fläche von nicht unerheblicher Bedeutung.
- Förderung des Lebensraums von Flora und Fauna

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 3 erhaltenswerte Laubbäume. Sie sind die einzigen bestehenden prägenden Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets und werden daher als zu erhalten festgesetzt.

6.6 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken erfolgen. Daher erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

6.7 Flächen für die Abfallentsorgung

Um die Abfallentsorgung für alle Baugrundstücke zu gewährleisten, werden Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung festgesetzt. Sie ermöglichen die Einrichtung von Müllsammelplätzen an den Einmündungsbereichen der schmalen Anliegerwege.

6.8 Bodenschutz

Zum Schutz der Bodenfunktionen ist die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Der anstehende Oberboden ist vor Ort zu verwenden. Das Abfahren von Oberboden ist unzulässig.

6.9 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift werden die zulässigen Dachformen und Neigungswinkel, die zulässigen Deckungsmaterialien und Farbtöne geregelt. Auch für die Außenwände der Hauptgebäude erfolgt die Festsetzung zulässiger Materialien und Farbtöne. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei an bestehenden Bauvorschriften der Stadt Bleckede.

Aus ökologischen Gründen werden Stein-, Kies-, Split-, und Schottergärten ausgeschlossen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen, wobei Kunstrasen selbstverständlich ausgeschlossen ist.

Des Weiteren wird die Zahl der notwendigen Stellplätze geregelt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück anzulegen.

Im Übrigen erfolgt die Regelung zulässiger Einfriedungen, um ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten.

Hinweise

Die örtliche Bauvorschrift § 6 wird im eigenen Wirkungskreis erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften § 2 bis § 5 werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Förderung der Versorgung mit Wohnraum hat die Planung überwiegend positive Auswirkungen für die Bevölkerung. Mit der neuen Bebauung ist jedoch auch eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Staub zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Die bestehende Geschwindigkeitsbegrenzung soll mit der künftigen Bebauung von 70 km/h auf 60 km/h reduziert werden. Diese Geschwindigkeitsreduzierung sowie die Baugrenzen, die 20 m Abstand zur Fahrbahn einhalten lassen keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohngesundheit erwarten. Aufgrund des 20 m Abstandes und der Geschwindigkeitsreduzierung ist aus Sicht der Stadt auch keine schalltechnische Konfliktlage zu erwarten. Zudem sind Beschwerden bei den benachbarten Wohnhäusern, die im selben Abstand zur Straße stehen, nicht bekannt. Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in eine Wohnnutzung überführt, sodass diese der Landwirtschaft zukünftig nicht

mehr zur Verfügung stehen. Da in der Umgebung ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung stehen und die Nutzbarkeit der Fläche bereits durch die bestehende angrenzende Bebauung beschränkt ist, werden die Auswirkungen als nicht erheblich und vertretbar bewertet.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“



Abb. 8: Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, Teilplan Bewertung der Biotoptypen (Ausschnitt), hellgrün = Biotoptyp mit geringer Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Dieser Gebietsteil dient vorrangig dem Leben und Arbeiten der Menschen. Die vorliegende Planung entspricht mit der vorgesehenen Wohnnutzung dem Charakter dieses Gebietsteils. Das Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ (NElbtBRG) ist zu beachten. Der Biosphärenreservatsplan stellt im Plangebiet Biotoptypen mit geringer Bedeutung sowie ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz dar. Des Weiteren handelt es sich um ein national bedeutsames Gastvogelgebiet. Für das Planvorhaben liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor (siehe Anlage). Durch die Beachtung folgender Auflagen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote vermieden werden:

- Vegetationsräumungs-, Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit
- Auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist soweit wie möglich zu verzichten
- Unvermeidbare Beleuchtung ist auch für die Zeit nach Fertigstellung des Wohngebietes so auszurichten, dass sie die im Norden angrenzenden Offenland- und Gehölzflächen nicht direkt anstrahlt und das Streulicht auf ein unverzichtbares Maß begrenzt wird

Zudem befindet sich nördlich angrenzend der FFH-Lebensraumtyp 91F0 – Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmion minoris*). Dieser Lebensraumtyp ist gem. FFH-Richtlinie geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Der ebenfalls nördlich angrenzend kartierte Biotoptyp Weiden-Ufergebüsch (BAZ) ist als Biotop mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz eingestuft.

Nördlich des Plangebietes hat sich ein Biber angesiedelt, der diesen Lebensraumkomplex als Jagd- und Nahrungshabitat und womöglich auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzt. Das benachbart liegende Biberrevier wird im Artenschutzfachbeitrag erwähnt (Kap. 7.1.1) und ist auch Grundlage der Betroffenheitsprüfung. Die von dem Bauvorhaben betroffenen Flächen weisen für den Biber trotz der räumlichen Nähe keine Habitategnung auf. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist daher nicht zu erwarten. Das Risiko umstürzender Bäume wird aufgrund des Abstandes zwischen Wohnbebauung und der nördlich angrenzenden Gehölze als nicht erheblich und vertretbar bewertet.

Durch die Planung werden überwiegend vormals landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie ein Reitplatz in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden, Gartenflächen und Verkehrsflächen überführt. Ackerflächen haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Da es sich jedoch im Verhältnis zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen um einen geringen Flächenverlust handelt, können die Tiere teilweise auf die benachbarten Flächen ausweichen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird nicht mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Pflanzenarten gerechnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich drei Laubbäume, welche die einzige prägende Gehölzstruktur im Plangebiet darstellen. Sie werden bauleitplanerisch gesichert, um ihre Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Mit den festgesetzten Strauch-Baumhecken werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, welche neben der landschaftlichen Einbindung auch eine Funktion als neu geschaffener Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllen. Zudem schaffen die Gehölzstrukturen eine Abgrenzung zu dem nördlich gelegenen FFH-Lebensraumtyp 91F0.

Aufgrund der geringen Bedeutung der vorliegenden Biotoptypen im Plangebiet, der vorgesehenen Schaffung neuer Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen sowie aufgrund der Erhaltung der prägenden Einzelbäume werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

Im Plangebiet sollen nur Lampen mit Richtcharakteristik genutzt werden (Vermeidung von Kugelleuchten), wodurch eine entsprechende Abschirmung gegeben ist. So wird nur ein kleiner genau umgrenzter Bereich ausgeleuchtet und die nachtaktiven Insekten werden weniger stark angezogen. Zudem soll für öffentliche Beleuchtung vollständig gekapselte Lampengehäuse verwendet werden, die gegen das Eindringen und Verenden von Insekten schützen. Durch den Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern kann nicht nur Energie gespart werden sondern auch nachtaktive Insekten möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Farbe des Leuchtmittels sollte für alle Lampen warmweiß (jedoch bis max. 3000 Kelvin) sein.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Hinweise zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens gem. § 2 (2) BBodSchG in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund des Entwässerungskonzepts (Versickerung oder Verdunstung auf den Grundstücken) ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen. Mit dem Bebauungsplan werden vormals landwirtschaftlich genutzte Freiflächen einer Wohnnutzung zugeführt. Es handelt sich dabei jedoch um baulich vorgeprägte Bereiche, da sowohl östlich als auch westlich bestehende Siedlungsstrukturen

vorliegen, welche nun entsprechend dem Flächennutzungsplan zu einem kompakten Siedlungskörper zusammengefasst werden. Damit ist im Gegensatz zu alternativen freien Grünlandflächen kein Vorstoß in die freie Landschaft gegeben. Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen im Ortsteil Karze nicht zur Verfügung. Für eine wohnbauliche Entwicklung wären alternativ die Pferdeweide südlich der Straße An den Hauskoppeln oder auch Flächen östlich der Straße Am Rotdorn geeignet. Diese stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse einer Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Um die beanspruchte Fläche optimal zu nutzen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung einer Höchstgrundstücksgröße. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche und Boden“ ist dennoch als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen (vgl. Abschnitt 7.8 der Begründung).

Vorhandener Oberboden sollte vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Fazit: Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche und Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Diese kann durch geeignete oben beschriebene Maßnahmen minimiert und durch Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Auf das Schutzgut „Wasser“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen Gerüchen, Staub und CO₂-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

7.5 Schutzgut „Landschaft“



Abb. 9: Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, Teilplan Bedeutung der Landschaftsbildeinheiten (Ausschnitt), dunkelbraun = Wertstufe IV, Heckenlandschaft bei Vogelsang, Karze und Garze

Der Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue weist das Plangebiet als Teil der Landschaftsbildeinheit „Heckenlandschaft bei Vogelsang, Karze und Garze“ mit der Wertstufe IV aus. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sind nicht betroffen. Durch die bestehende angrenzende Bebauung ist das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt und hat für das Landschaftsbild eine als nachrangig einzustufende Bedeutung. Das Plangebiet ist beidseitig von bestehender Wohnbebauung eingefasst. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine ausgeräumte und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Um den Übergang zwischen neuer Wohnbebauung und den weiter nördlich liegenden landschaftlich bedeutsamen Bereichen zu gestalten wird ein Pflanzstreifen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen hergestellt. Im Süden des Plangebiets wird auf eine verbindliche Eingrünung verzichtet, um die angrenzende bestehende Siedlungsstruktur aufzugreifen und stimmig zu ergänzen. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich ebenfalls an dem lockeren Siedlungsbild der Umgebung, sodass Sichtbezüge erhalten werden und ein homogenes dörfliches Siedlungsbild gefördert wird, welches sich in die Landschaft einfügt.

Fazit: Unter Beachtung dieser Aspekte werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als nicht erheblich und vertretbar bewertet. Die vorgesehene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme ist zudem geeignet etwaige verbleibende Eingriffe in das Landschaftsbild auszugleichen. In diesem Zusammenhang sind vor allem die vorgesehene Waldrandgestaltung sowie die vorgesehene Pflanzung von Solitäreichen zu nennen.

7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Fazit: Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

7.7 Eingriffsregelung

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

5 = sehr hohe Bedeutung	4 = hohe Bedeutung
3 = mittlere Bedeutung	2 = geringe Bedeutung
1 = sehr geringe Bedeutung	0 = weitgehend ohne Bedeutung

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyp nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss. Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen der Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels, 2011/2012) aus der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Vorgehen:

Es wird zunächst der Bestandwert der Eingriffsflächen ermittelt. Der Bestandwert der Eingriffsfläche wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt. Ergibt sich aus der Gegenüberstellung Bestandwert zu Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis wären weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter erwartet. Auswirkungen ergeben sich durch die Versiegelungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Im Weiteren werden hierzu die Ergebnisse des Umweltberichts aufgegriffen und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Anschließend wird der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

Naturschutzrechtliche Bilanzierung:

Bestand:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche	AS	14.091	1	14.091
Hausarten / Reitanlage	GRA / PHH	3.715	1	3.715
Feldweg	TF	829	1	829
Einzelbäume, 3 Stk.	HE	(202)*	3	606
Summe	-	18.635	-	19.241

*vorhandene Einzelbäume werden zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche berechnet. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen.

Planung:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (WA), davon:	-	(15.774)	-	-
└ bebaubare Flächen (GRZ I 0,25)	X	3.944	0	0
└ Überschreitung der GRZ (+ 50%)	X	1.972	0	0
└ Hausgärten	PHZ	9.367	1	9.367
└ Strauch-Baumhecke	HFM	491	3	1.473
Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	X	2.961	0	0
Einzelbäume, 3 Stk.	HE	(202)*	3	606
Summe	-	18.635	-	11.446

*vorhandene Einzelbäume werden zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche berechnet. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen.

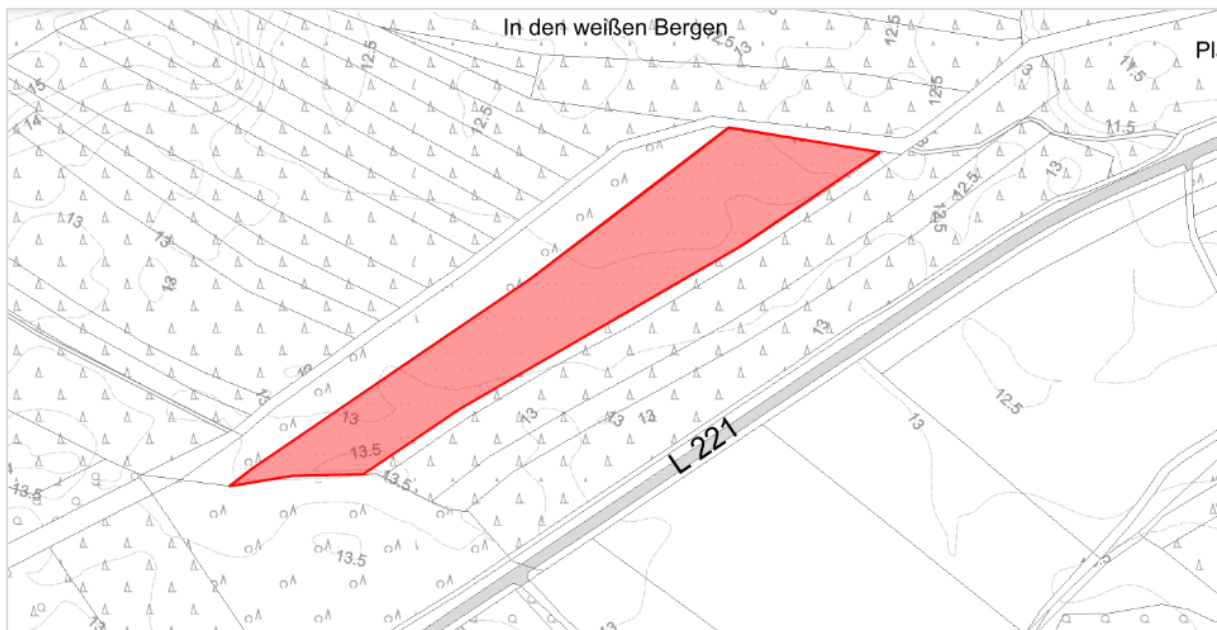
Gegenüberstellung:

	Flächenwert
Bestand	19.241
Planung	11.446
Differenz	7.795

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine negative Bilanz von - **7.795** Wertpunkten.

7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation

Mit dem Bebauungsplan „Auf dem Raden“ werden bestehende Ackerflächen überplant und bauleitplanerisch in eine wohnbauliche Nutzung überführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung, welche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erfolgt, ergibt ein Defizit von 7.795 Wertpunkten. Es erfolgen v.a. Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden. Zur Kompensation dieses Defizits soll die Fläche Gemarkung Bleckede, Flur 25, Flurstück 118 extensiviert werden. Ergänzend erfolgen die Herstellung eines Waldsaumes und die Pflanzung von Solitäreichen.



Maßnahmenbeschreibung:

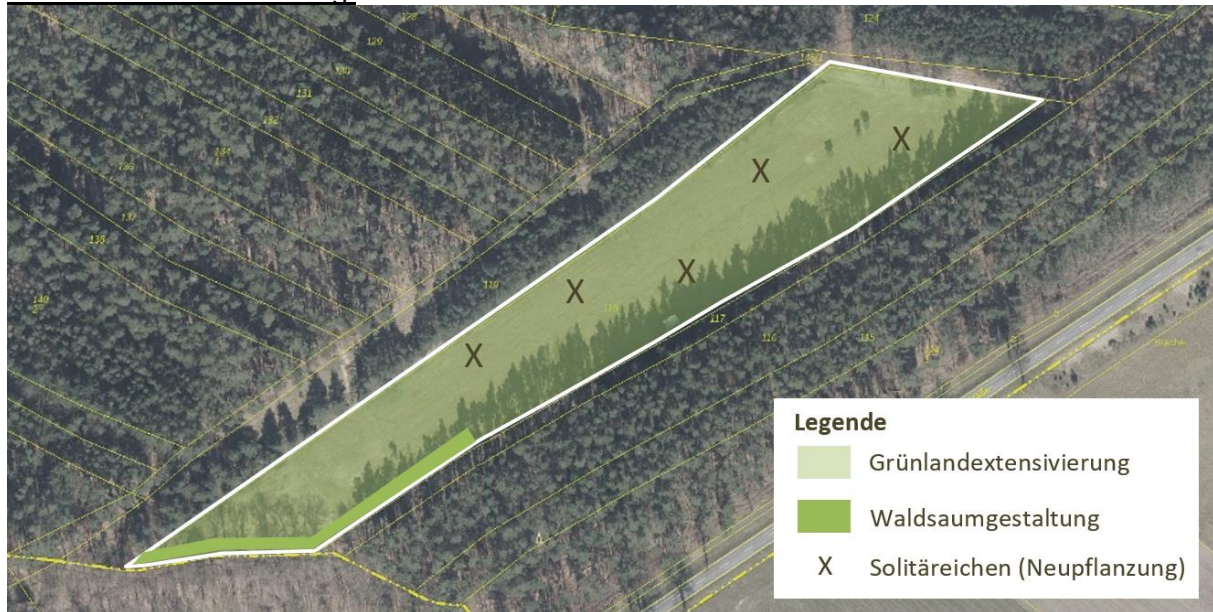


Abb. 2: Darstellung der Maßnahmen, Plangrundlage: LGLN Viewer, Abrufdatum 28.02.2022

Grünlandextensivierung:

Zur Extensivierung der Fläche werden folgende Bewirtschaftungsauflagen beachtet: 1.5.-31.10. max. 3 Tiere / ha, übrige Zeit max. 1,5 Rinder / ha od. Schafweide in Abstimmung mit der UNB; Mahd maximal 2x pro Jahr unter Abfuhr des Grünschnitts, bei Beweidung maximal eine Nachmahd; Verzicht auf Düngung; Abweichungen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Zielbiotoptyp ist extensives Grünland (GE).

Waldrandentwicklung durch Sukzession:

Im südlichen Bereich des Flurstücks wird eine natürliche Waldrandentwicklung durch Sukzession ermöglicht. Dazu wird ein 150 m langer und 5 m breiter Streifen von der Bewirtschaftung ausgeschlossen. Zielbiotoptyp ist strukturreicher Waldrand (WR).

Neupflanzung von Solitäreichen:

Die bestehenden Kiefern werden erhalten und darüber hinaus durch insgesamt 5 Solitäreichen ergänzt. Anzuchtform und Mindestqualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: 12-14 cm. Die Jungpflanzen sind gegen Verbiss zu schützen. Nach der Etablierung der Neupflanzungen ist der Verbisschutz zu entfernen. Sollten sich die Solitäreräume nicht etablieren können, sind sie entsprechend zu ersetzen. Abweichungen von den in Abb. 2 dargestellten Standorten sind in Abstimmung mit der UNB möglich. Zielbiotoptyp ist Einzelbaum/Baumbestand (HB).

Die Maßnahmenumsetzung kann nach Ablauf der laufenden Verpachtung ab 07/2023 erfolgen.

Flächenwertberechnung des Zielzustandes:

Flächenbezeichnung	Fläche in qm	Biotoptyp	Wertfaktor	Flächenwert
Artenarmes Extensivgrünland	16.629	GE	III	49.887
Strukturreicher Waldrand	750	WR	III	2.250
Solitäreichen, Neupflanzung, 5 Stk.	50*	HB	II	100
Summe	17.379	-	-	52.237

* gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung 2013 des Niedersächsischen Städtetages sind für Einzelbaumneupflanzungen 10 m² mit dem Wertfaktor 2 pro Baum anzunehmen. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen.

Gegenüberstellung und Fazit:

Flächenwert Ausgangszustand	34.758
Flächenwert Zielzustand	52.237
Differenz	17.479

Durch die geplante Kompensationsmaßnahme erfolgt eine Flächenaufwertung um **17.479** Wertpunkte. Das Defizit von 7.795 Wertpunkten kann somit durch die Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden. Für das verbleibende Guthaben von 9.684 Wertpunkten beantragt die Stadt Bleckede eine Bevorratung, um sie für nachfolgende Bauleitplanverfahren einzusetzen.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m²)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	15.774
└ davon mit Anpflanzgebot (Strauch-Baumhecke)	491
Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.961
└ davon Fuß-, Rad- und Anliegerweg	910
└ davon Anliegerweg	433
Summe	18.635

9. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. In seiner Sitzung vom hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom bis einschließlich Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom und Frist zum. In seiner Sitzung vom hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung vom bis einschließlich Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom und Frist zum In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Bleckede den Bebauungsplan Karze Nr. 2 „Auf dem Raden“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Teil II Umweltbericht

1. EINLEITUNG

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

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung werden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Nördlich der Landesstraße L 219 „Auf dem Raden“ im Ortsteil Karze der Stadt Bleckede soll eine kleinteilige behutsame Siedlungsentwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um dem Bedarf an Flächen für den Einfamilienhausbau gerecht zu werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbindlich vorbereitet werden.

Um diesen Zielen gerecht zu werden, setzt der Bebauungsplan u.a. ein allgemeines Wohngebiet mit entsprechenden Straßenverkehrsflächen fest. Zum Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen und zur Einbindung in die Landschaft werden Erhaltungs- und Anpflanzgebote vorgesehen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Biosphärenreservatsplan

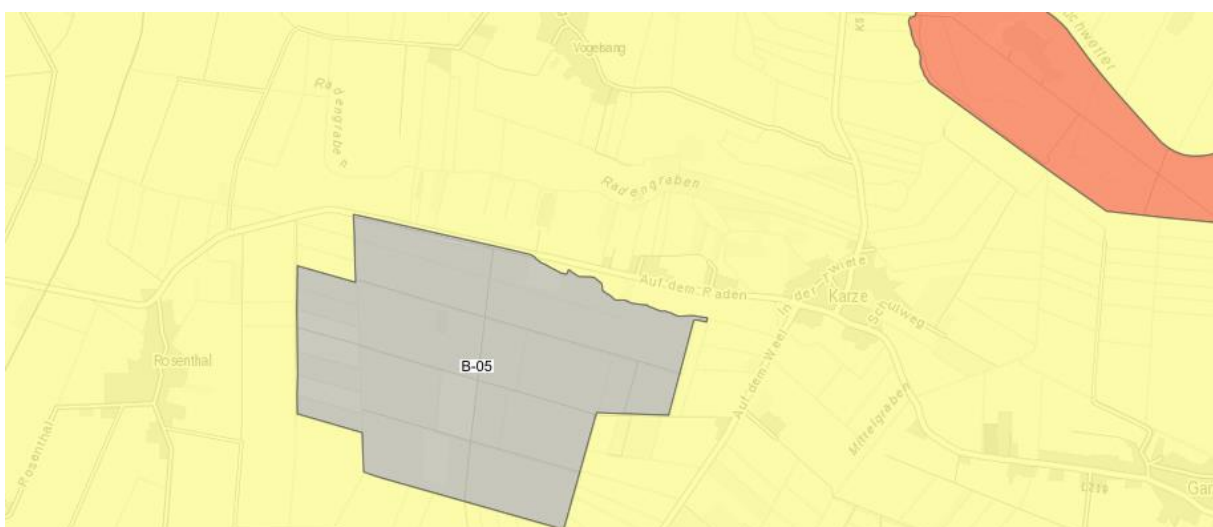


Abb. 1: Biosphärenreservatsplan Niedersächsische Elbtal, Teil Plan Zonierung, im Plangebiet: Gebietsteil A

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Der Biosphärenreservatsplan ersetzt hier den Landschaftsrahmenplan. Das Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ (NElbtBRG) ist zu beachten. Das Plangebiet ist dem Gebietsteil A zugeordnet, welcher vorrangig dem Leben und Arbeiten der Menschen dient. Die vorliegende Planung entspricht dieser Gebietskategorie, da eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Der Biosphärenreservatsplan stellt im Plangebiet Biotoptypen mit geringer Bedeutung sowie ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz dar. Des Weiteren handelt es sich um ein national bedeutsames Gastvogelgebiet. Um nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz zu vermeiden, wurde ein Artenschutzfachbeitrag in Auftrag gegeben und beachtet.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete liegen weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vor.

1.2.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (WHG)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. §§ 78b WHG ist zu beachten.

1.2.3 Eingriffsregelung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im vorliegenden Fall werden die Eingriffe durch die Ausweisung eines Wohngebietes mit Verkehrsflächen verursacht. Es wurden entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgte nach der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (vgl. Abschnitt 7.7 der Begründung zum Bebauungsplan).

1.2.4 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

1.2.5 Artenschutzrecht

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Eingriffe und bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben bestimmt § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die Verbote nach Nr. 1 und 3 nur für europäisch geschützte Tierarten, nicht aber für national geschützte Arten gelten. Für die europäisch geschützten Arten (u. a. alle europäischen Brutvogelarten) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für das Vorhaben liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor. Unter der Voraussetzung, dass die in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführten Auflagen umgesetzt werden, wird ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote vermieden. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten ist nicht erforderlich.

1.2.6 Immissionsschutz

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

1.2.7 Sonstiges

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Wasser sind das Niedersächsische Wassergesetz (NWG) 19. Februar 2010 und das Niedersächsische Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 zu beachten.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin in einer intensiven ackerbaulichen Nutzung verbleiben. Die im nordwestlichen Bereich liegenden Teilflächen würden voraussichtlich weiterhin als Gartenland bzw. Reitflächen genutzt werden, sodass auch hier keine wesentliche Änderung zu erwarten wäre.

Bei einer Fortführung der aktuell vorliegenden Nutzungen wären keine wesentlichen Änderungen bei der Bedeutung des Plangebiets für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten, da die bestehenden Biotopstrukturen in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben würden. Anhaltspunkte für signifikante Änderungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser liegen nicht vor, da der Versiegelungsgrad gleichbleibend wäre und auch hinsichtlich der Entwässerung keine Änderungen zu erwarten sind. Auch für die Schutzgüter Landschaft, Luft, Klima sowie das kulturelle Erbe und sonstige Schutzgüter sind keine Anhaltspunkte für wesentliche Veränderungen bei Nichtdurchführung der Planung ersichtlich.

Die wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle im Ortsteil Karze hätte unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit voraussichtlich einen Vorstoß in die offene Landschaft zur Folge. Daher wäre bei einer Entwicklung von Alternativflächen mit deutlich höheren Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Bei einer wohnbaulichen Entwicklung von Alternativflächen wäre ein Vorstoß in die offene Landschaft mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Förderung der Versorgung mit Wohnraum hat die Planung überwiegend positive Auswirkungen für die Bevölkerung. Mit der neuen Bebauung ist jedoch auch eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Staub zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Aufgrund der bestehenden Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h sowie aufgrund des durch die Baugrenzen sichergestellten Abstandes von 20 m zwischen Fahrbahnkante und Wohnbebauung sind im Bereich der Landesstraße keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohngesundheit zu erwarten. Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in eine Wohnnutzung überführt, sodass diese der Landwirtschaft zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Da in der Umgebung ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung stehen und die Nutzbarkeit der Fläche bereits durch die bestehende angrenzende

Bebauung beschränkt ist, werden die Auswirkungen als nicht erheblich und vertretbar bewertet.

Fazit: Auf das Schutzgut „Mensch“ werden keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

2.2.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“



Abb. 2: Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, Teilplan Bewertung der Biotoptypen (Ausschnitt), hellgrün = Biotoptyp mit geringer Bedeutung

Das Plangebiet liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Dieser Gebietsteil dient vorrangig dem Leben und Arbeiten der Menschen. Die vorliegende Planung entspricht mit der vorgesehenen Wohnnutzung dem Charakter dieses Gebietsteils. Das Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ (NElbtBRG) ist zu beachten. Der Biosphärenreservatsplan stellt im Plangebiet Biotoptypen mit geringer Bedeutung sowie ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz dar. Des Weiteren handelt es sich um ein national bedeutsames Gastvogelgebiet. Für das Planvorhaben liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor (siehe Anlage). Durch die Beachtung folgender Auflagen, kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote vermieden werden:

- Vegetationsräumungs-, Abriss- und Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit
- Auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist soweit wie möglich zu verzichten
- Unvermeidbare Beleuchtung ist auch für die Zeit nach Fertigstellung des Wohngebietes so auszurichten, dass sie die im Norden angrenzenden Offenland- und Gehölzflächen nicht direkt anstrahlt und das Streulicht auf ein unverzichtbares Maß begrenzt wird

Durch die Planung werden überwiegend vormals landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie ein Reitplatz in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden, Gartenflächen und Verkehrsflächen überführt. Ackerflächen haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Da es sich jedoch im Verhältnis zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen um einen geringen Flächenverlust handelt, können die Tiere teilweise auf die benachbarten Flächen ausweichen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird nicht mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Pflanzenarten gerechnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich drei Laubbäume, welche die einzige prägende Gehölzstruktur im Plangebiet darstellen. Sie werden bauleitplanerisch gesichert, um ihre Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.

Mit den festgesetzten Strauch-Baumhecken werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, welche neben der landschaftlichen Einbindung auch eine Funktion als neu geschaffener Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllen.

Aufgrund der geringen Bedeutung der vorliegenden Biotoptypen im Plangebiet, der vorgesehenen Schaffung neuer Heckenstrukturen mit standortgerechten Gehölzen sowie aufgrund der Erhaltung der prägenden Einzelbäume werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

2.2.3 Schutzgüter „Wasser, Fläche und Boden“



Abb. 3: Biosphärenreservatsplan, Teilplan: Bodenübersichtskarte; im Plangebiet: Bodentyp Gley

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens gem. § 2 (2) BBodSchG in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund des Entwässerungskonzepts (Versickerung oder Verdunstung auf den Grundstücken) ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen. Mit dem Bebauungsplan werden vormals landwirtschaftlich genutzte Freiflächen einer Wohnnutzung zugeführt. Es handelt sich dabei jedoch um baulich vorgeprägte Bereiche, da sowohl östlich als auch westlich bestehende Siedlungsstrukturen vorliegen, welche nun entsprechend dem Flächennutzungsplan zu einem kompakten Siedlungskörper zusammengefasst werden. Damit ist im Gegensatz zu alternativen freien Grünlandflächen kein Vorstoß in die freie Landschaft gegeben. Baulücken und andere Nachver-

dichtungsmöglichkeiten stehen im Ortsteil Karze nicht zur Verfügung. Für eine wohnbauliche Entwicklung wären alternativ die Pferdeweide südlich der Straße An den Hauskoppeln oder auch Flächen östlich der Straße Am Rotdorn geeignet. Diese stehen jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse einer Siedlungsentwicklung nicht zur Verfügung. Um die beanspruchte Fläche optimal zu nutzen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung einer Höchstgrundstücksgröße. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche und Boden“ ist dennoch als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen.

Fazit: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ erwartet. Die zusätzliche Versiegelung ist ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“ und kann durch eine geeignete Ausgleichsmaßnahme vollständig kompensiert werden.

2.2.4 Schutzgüter „Luft und Klima“

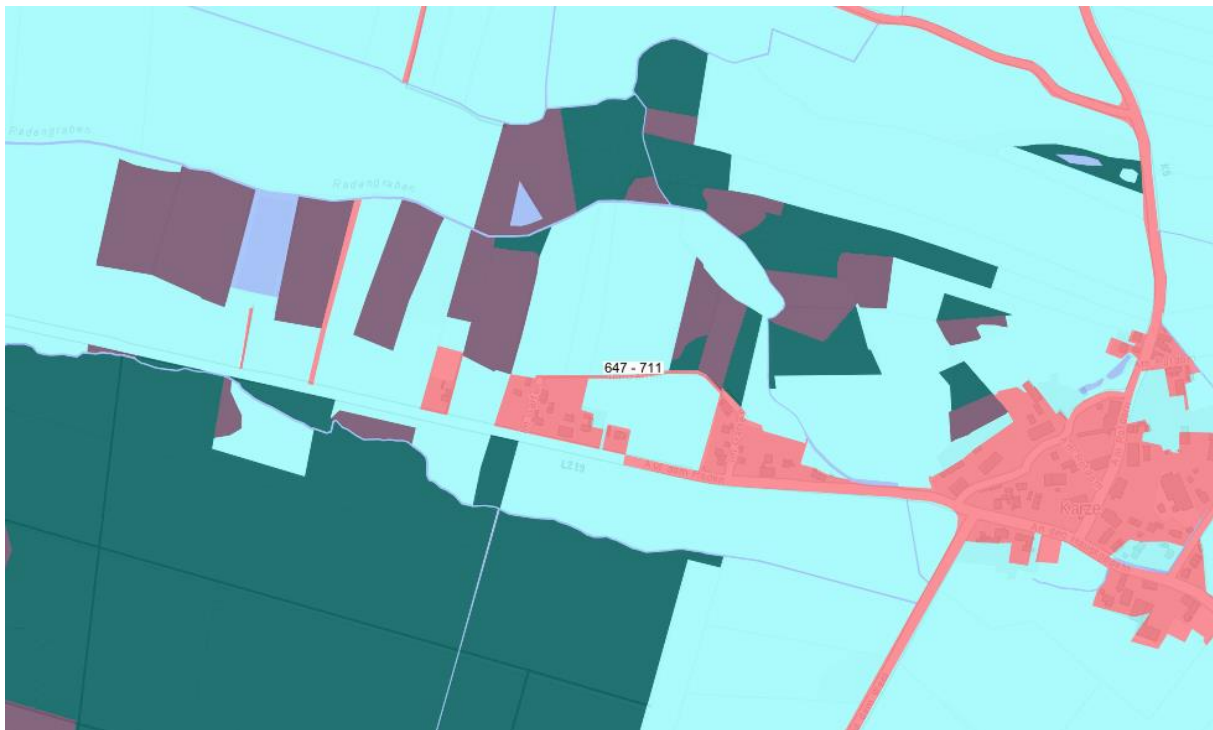


Abb. 4: Biosphärenreservatsplan, Teilplan: Klima/Luft; im Plangebiet: Bereich mit allgemeiner Funktionsfähigkeit für Klima und Luft (Kaltluftentstehung)

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen Gerüchen, Staub und CO₂-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Die bestehende Ackerfläche hat eine Funktion für die Kaltluftentstehung. Da im unmittelbaren Umfeld jedoch zahlreiche Kaltluftentstehungsflächen vorliegen und eine lockere Einzelhausbebauung vorgesehen wird, werden keine erheblichen Auswirkungen auf Klima und Luft erwartet. Mit den vorgesehenen Strauch-Baumhecken werden zudem mikroklimatisch bedeutsame Grünstrukturen mit einer Bedeutung für die Luftreinhaltung geschaffen.

Fazit: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

2.2.5 Schutzgut „Landschaft“



Abb. 5: Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, Teilplan Bedeutung der Landschaftsbildeinheiten (Ausschnitt), dunkelbraun = Wertstufe IV, Heckenlandschaft bei Vogelsang, Karze und Garze

Der Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue weist das Plangebiet als Teil der Landschaftsbildeinheit „Heckenlandschaft bei Vogelsang, Karze und Garze“ mit der Wertstufe IV aus. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft sind nicht betroffen. Durch die bestehende angrenzende Bebauung ist das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird in der Planung durch den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen sowie die Schaffung neuer Strauch-Baumhecken mit standortgerechten Gehölzen berücksichtigt. Auf diese Weise erfolgt eine behutsame Einbindung der Siedlungsergänzung in das bestehende Landschaftsgefüge. Durch die neue Bebauung werden die bestehenden Siedlungssplitter verknüpft, wobei durch die kleinteilige und lockere Bebauung der dörfliche Siedlungscharakter erhalten wird. Aufgrund der Erhaltung bestehender und der Schaffung neuer Gehölzstrukturen sowie aufgrund der baulichen Vorprägung im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

2.2.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“

Es liegen keine konkreten Hinweise auf die Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Fazit: Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

2.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

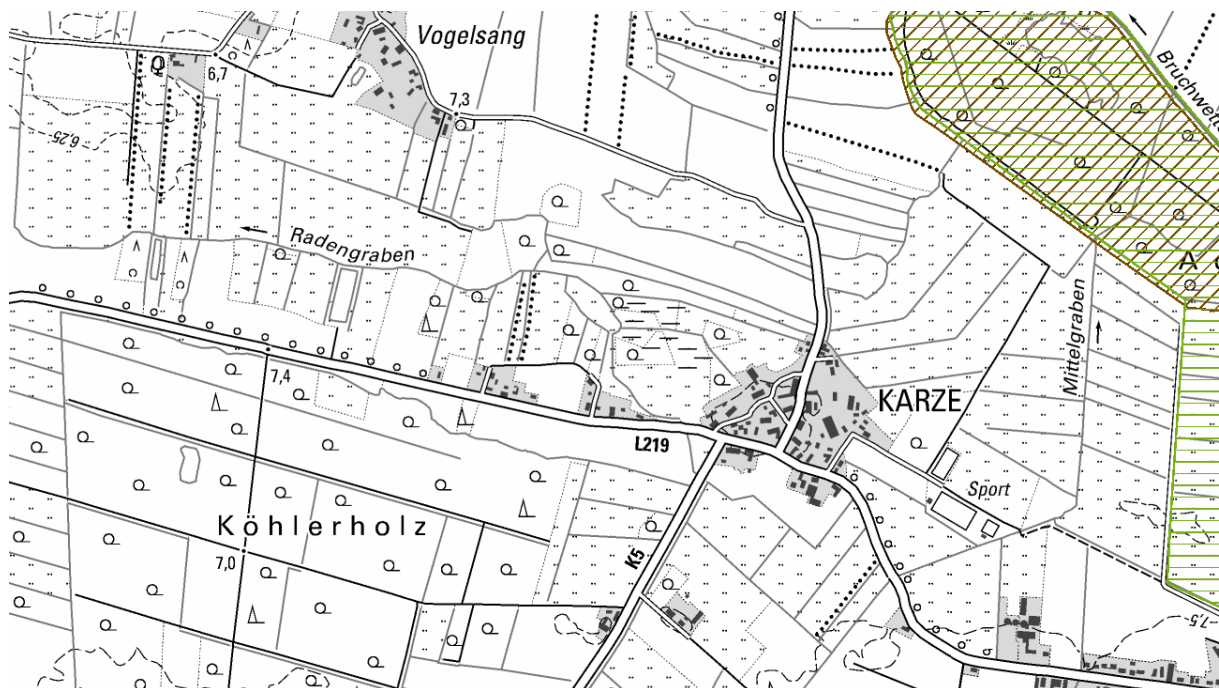


Abb. 6: FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete; im Plangebiet: keine Darstellung, Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Im Plangebiet befinden sich weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete. Nordöstlich des Plangebietes liegen in etwa 1,2 km Entfernung das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete sind aufgrund der bestehenden räumlichen Entfernung nicht zu erwarten.

Fazit: Erhebliche Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der o.g. Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

2.2.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit es die Bodenverhältnisse zulassen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, um es dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Auch für die Straßenverkehrsflächen ist eine Versickerung am Ort des Niederschlags vorgesehen. Die Straßenverkehrsflächen werden hierzu ausreichend dimensioniert, um Versickerungsmulden aufzunehmen. Sonstige ggf. entstehende Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Im Rahmen der Baugenehmigung können hierzu weitere Vorgaben gemacht werden.

2.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine flexible Gebäudeausrichtung zu, sodass die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ermöglicht wird. Der festgesetzte Neigungswinkel der Hauptdachflächen stellt ebenfalls die Nutzbarkeit für Photovoltaik und Solarthermie sicher.

2.2.10 Landschaftspläne und sonstige Pläne

Über den Biosphärenreservatsplan hinaus sind keine weiteren das Plangebiet betreffenden Pläne (z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz) bekannt.

2.2.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB wird nicht die Einhaltung von nach EU-Recht verbindlich vorgegebenen Immissions- und Emissionswerten gefordert, sondern vielmehr die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität über diese Grenzwerte hinaus. Es sollen im Zuge der Vorsorge bessere Umweltverhältnisse erreicht werden. Die mikroklimatisch bedeutsamen Bestandsbäume im Plangebiet werden durch die Erhaltungsgebote vollständig bauleitplanerisch gesichert. Zudem erfolgt die Festsetzung von Anpflanzgeboten für Strauch-Baumhecken. Diese haben eine mikroklimatische Bedeutung und dienen der Luftreinhaltung.

2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen enge Wechselwirkungen. Dadurch werden Auswirkungen auf eines der Schutzgüter immer auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter nach sich ziehen. Das ist in besonders hohem Maße beim Boden der Fall, da hier sowohl die Vegetation, als auch das Grund- und Oberflächenwasser betroffen sind. Sind diese Schutzgüter beeinträchtigt, sind wiederum andere betroffen, wie die Fauna oder auch der Mensch.

Es ist demnach auch bei einem Ausgleich der Eingriffe darauf zu achten diese Wechselwirkungen positiv zu beeinflussen, indem mehrere Schutzgüter angesprochen werden. So werden mit der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (Extensivierung, Waldrandgestaltung, Pflanzung von Solitäreichen) mehrere Schutzgüter in positiver Wechselwirkung beeinflusst:

- Boden und Fläche: Aufwertung des Bodens durch Extensivierung; Verbesserung der Bodenfunktionen
- Filterwirkung: Extensive Grünlandflächen haben eine höhere Bedeutung für die Luftreinhaltung und Frischluftentstehung als intensiv genutzte Flächen; auch der vorgesehene Waldrandstreifen und die Solitäreichen tragen zur Luftreinhaltung bei
- Biotopvernetzung: Aufwertung der Lebens- und Rückzugsräume für die Tierwelt sowie Förderung der heimischen Artenvielfalt
- Landschaft: Gestaltung des Landschaftsbildes, unter anderem durch Waldrandbildung
- Erholung: Schaffung qualitativ hochwertiger Erholungsräume

2.2.13 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Im derzeitigen Planungsstadium ist ein Gefährdungspotential, das sich aus der beabsichtigten Nutzung ergeben könnte, nicht absehbar. Mit schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht zu rechnen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Überblick

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

Die Maßnahmen zur Verringerung des Eingriffs bzw. zum Ausgleich oder Ersatz werden bereits in der Begründung und auch innerhalb der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es handelt sich im Einzelnen um:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen:

- Wahl eines geeigneten Standortes, der bereits durch bestehende Siedlungsstrukturen vorgeprägt ist, um die Umweltauswirkungen zu minimieren
- Flexible Gebäudeausrichtung, um die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie zu ermöglichen

- Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf das für das Vorhaben notwendige Maß
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten, um bestehende Baum- und Gehölzstrukturen bauleitplanerisch zu sichern
- Anpflanzgebote (Strauch-Baumhecken) zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt und zur Verbesserung des Mikroklimas
- Oberflächenversickerung am Ort des Niederschlages, um den natürlichen Wasserkreislauf zu fördern
- Festsetzung einer Höchstgrenze für die Größe von Wohnbaugrundstücken
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme (Extensivierung von Grünlandflächen, Waldrandgestaltung und Pflanzung von Solitäreichen):

- Aufwertung des Bodens durch Extensivierung
- Schaffung neuer Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten durch Extensivierung und Waldrandgestaltung
- Biotopvernetzung
- Landschaftliche Aufwertung durch Waldrandgestaltung und Pflanzung von Solitäreichen

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative verfügbare Standorte für die beabsichtigte wohnbauliche Eigenentwicklung liegen im Ortsteil Karze nicht vor. Grundsätzlich geeignete Standortalternativen sind die Reitfläche südlich der Straße an den Hauskoppeln sowie Flächen östlich der Straße Am Rotdorn. Diese befinden sich jedoch in Privatbesitz und stehen für die Bereitstellung von Wohnraum derzeit nicht zur Verfügung. Da es sich bei dem Plangebiet um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche ohne prägende Gehölzstrukturen handelt und das Plangebiet durch die bestehende angrenzende Bebauung baulich vorgeprägt ist, bietet sich die Fläche für die beabsichtigte Wohnnutzung im Vergleich zu sonstigen Außenbereichsflächen besonders an.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Da die geplante Wohnnutzung kein hohes Gefährdungspotential besetzt, ist mit schweren Unfällen und Katastrophen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind in diesem Planungsstadium nicht zu erkennen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter, bereits vorhandener Erfassungen (Biosphärenreservatsplan, Umweltkarten Niedersachsen, Luftbilder, vorliegende Fachgutachten usw.) sowie Berechnungen (naturschutzrechtliche Flächenbilanzierung).

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage des Bebauungsplans festgelegt und auf den gemeindeeigenen Flächen durch die Gemeinde

umgesetzt. Die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme soll spätestens ab Juli 2023 umgesetzt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Gemeinde überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nördlich der Landesstraße L 219 „Auf dem Raden“ im Ortsteil Karze der Stadt Bleckede soll eine kleinteilige behutsame Siedlungsentwicklung in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um dem Bedarf an Flächen für den Einfamilienhausbau gerecht zu werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbindlich vorbereitet werden. Die Entwicklungsfläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils und bietet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen vertretbare Aus- und Wechselwirkungen bezüglich der abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung sind erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher beschrieben werden, können die erheblichen Umweltauswirkungen ausgeglichen werden. Der dazu ermittelte naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird durch die Extensivierung von bisher intensiv bewirtschaftetem Grünland auf der Fläche Gemarkung Bleckede, Flur 25, Flurstück 118 ausgeglichen. Zudem werden auf der Ausgleichsfläche eine Waldrandgestaltung sowie die Neupflanzung von Solitäreichen vorgesehen.

3.4 Quellen

- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg
- Geoportal des Landkreises Lüneburg
- Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede
- Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS
- Umweltkarten Niedersachsen
- Luftbilder und topographische Karten