

# Stadt Bleckede

## Barskamp

### Bebauungsplan Nr. 2 „Klevertgarten“ mit örtlicher Bauvorschrift 1. Änderung

gemäß § 13 a BauGB

**ABSCHRIFT**



Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg. Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

**BÜRO MEHRING**

**STADT +**   
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

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

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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -ziele</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung</b> .....	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlage und Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Zu beachtende Plangrundlagen</b> .....	<b>10</b>
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm .....	10
4.2	Landschaftsrahmenplan .....	13
4.3	Flächennutzungsplan .....	14
4.4	Ursprungsbebauungsplan.....	15
4.5	Baugrunderkundung .....	16
4.6	Erschließungs- und Entwässerungstechnische Fachplanung .....	16
4.7	Forstfachliches Gutachten – Ermittlung Kompensationsbedarf für Wald .....	16
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>16</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude .....	19
5.4	Bauweise .....	19
5.5	Baugrenzen.....	19
5.6	Mindestmaße für Baugrundstücke.....	20
5.7	Tiefe der Abstandsflächen.....	20
5.8	Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen.....	20
5.9	Oberflächenentwässerung.....	20
5.10	Verkehr, Erschließung .....	21
5.11	Grünordnung .....	24
5.12	Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe .....	25
5.13	Einsatz erneuerbarer Energien.....	25
5.14	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen .....	26
5.15	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, CEF Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG .....	26
5.16	Wald gem. § 2 NWaldLG, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung gem. § 8 NWaldLG .....	27
5.17	Bauabschnitte .....	29
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift</b> .....	<b>29</b>
6.1	Dächer .....	29
6.2	Außenfassaden .....	30
6.3	Einstellplätze .....	30
6.4	Nicht überbaute Flächen .....	30



<b>7</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>31</b>
<b>9</b>	<b>Weitere Angaben</b> .....	<b>32</b>
9.1	Ver- und Entsorgung .....	32
9.2	Brandschutz .....	32
9.3	Städtebauliche Werte .....	33
<b>10</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen</b> .....	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>34</b>
11.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt – europäischer Artenschutz .....	34
11.2	Fläche, Boden und Wasser .....	36
11.3	Luft und Klima .....	37
11.4	Orts- bzw. Landschaftsbild .....	37
11.5	Mensch und seine Gesundheit .....	38
11.6	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	38
11.7	Schutzgebiete .....	38
11.8	Sach- und Kulturgüter.....	39
<b>12</b>	<b>Literaturverzeichnis</b> .....	<b>40</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).....	6
Abbildung 2: Vermessung des Plangebietes mit Verortung Waldumwandlung (grüne Umrandung) und Geltungsbereich (rote gestrichelte Linie).....	7
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Kreis).....	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg 2017 (ohne Maßstab), mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Kreis).....	13
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede, Fortschreibung 1995, Blatt Nr. 11 OT Barskamp, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung).....	14
Abbildung 6: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2 „Klevertgarten“ mit Kennzeichnung des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung (rote Umrandung).....	15
Abbildung 7: Regelquerschnitt 1 -1 Planstraße A. Auszug aus Regelquerschnitte 1 – 1 und 2 - 2. Erschließung Wohngebiet "Klevertgarten" in Barskamp, Stadt Bleckede, Ingenieurbüro Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, 19.10.2022.....	22
Abbildung 8: Regelquerschnitt 2 -2 Fußweg. Auszug aus Regelquerschnitte 1 – 1 und 2 - 2. Erschließung Wohngebiet "Klevertgarten" in Barskamp, Stadt Bleckede, Ingenieurbüro Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, 19.10.2022.....	23
Abbildung 9: Lageplan Poolfläche Gemarkung Eimstorf (Flur 7, Flurstück 11/4) , LWK Niedersachsen 21.04.2020.....	28



Abbildung 10: Darstellung der Altablagerung (Rot) aus UBAC GmbH 1995. Anlage IV. Plan der  
Umgebungsnutzung .....31

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13 a BauGB..... 8  
Tabelle 2: Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung..... 32  
Tabelle 3: Städtebauliche Werte im Plangebiet ..... 33

## **Anlagen zur Begründung**

Anlage 1: Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, 11.04.2022  
Anlage 2: Fachbeitrag Oberflächenentwässerung mit Entwässerungstechnischem Lageplan,  
Ingenieurbüro Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, 19.10.2022  
Anlage 3: Verkehrstechnischer Lageplan. Erschließung Wohngebiet "Klevertgarten" in  
Barskamp, Stadt Bleckede, Ingenieurbüro Ohlenroth + Brunckhorst GmbH,  
19.10.2022  
Anlage 4: Ermittlung Kompensationsbedarf für Wald, Landwirtschaftskammer Niedersachsen,  
Forstamt Uelzen, 22.09.2022



## 1 Planungsanlass und -ziele

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Klevertgarten“ soll der ursprüngliche Bebauungsplan mit der geplanten Erschließung an die heutigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst werden. Es ist keine durchgehende Verkehrsführung von der „Köstorfer Straße“ zur Straße „In den Tannen“ mehr vorgesehen. Darüber hinaus sollen insbesondere die Baugrenzen sowie das Maß der baulichen Nutzung an die heutigen Anforderungen angepasst werden. Weiterhin soll die Aufnahme einer Örtlichen Bauvorschrift für das Baugebiet ein einheitliches Gesamtbild erzeugen.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Barskamp ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Da im innerörtlichen Bereich fast keine Baulücken mehr bestehen, möchte die Stadt Bleckede mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Klevertgarten“ die bereits vorhandenen Wohnbauflächen an die heutige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken anpassen. Die Planung trägt folglich zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in Barskamp bei. Die Umsetzung der Wohnbebauung erfolgt in zwei Bauabschnitten und bleibt somit raumordnerisch unbeachtlich.

## 2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von circa 4,3 ha die Flurstücke 298/22, 301/2, 302/3, 302/5, 305/2, 307/3, 307/4, 312/6, 312/8, 312/9, 312/11, 312/12, 312/13, 312/15, 319/7, 319/8, 319/9, 319/10, 320/3, 320/4, 320/5, 348/7, 348/8, 348/9, 348/10 und 348/11 der Flur 2 der Gemarkung Barskamp. Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Ortsteils Barskamp der Stadt Bleckede.



**Abbildung 1:** Luftbild mit Lage des Plangebietes (roter Kreis).

Quelle der Plangrundlage: Luftbild 2021, Geoportal Landkreis Lüneburg

Ein ca. 1.800 m<sup>2</sup> großer Teilbereich im Südosten des Plangebietes wird nach den Vorgaben des NWaldLG als Wald bewertet. Für die Nutzungsänderung im Plangebiet wird eine Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 2 Nr.1 NWaldLG geplant.



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

Bedingungen des § 13 a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für:	
o die Wiedernutzbarmachung von Flächen	-
o die Nachverdichtung	-
o andere Maßnahmen der Innenentwicklung	trifft zu
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m <sup>2</sup>	trifft zu *
2. 20.000 m <sup>2</sup> bis weniger 70.000 m <sup>2</sup> ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	-
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	-
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

**Tabelle 1:** Auswertung der Bedingungen des § 13 a BauGB

\* Das Allgemeine Wohngebiet umfasst eine Fläche von etwa 27.500 m<sup>2</sup>. Es wird eine GRZ von 0,2 bzw. 0,25 in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks festgesetzt. Aus dem Bebauungsplan wird nicht ersichtlich, bei welchen Baugrundstücken die GRZ 0,2 und bei welchen sie 0,25 beträgt. Daher wird für die Berechnung die maximal mögliche GRZ von 0,25 im gesamten Allgemeinen Wohngebiet angenommen. Folglich resultiert für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundfläche von circa 6.875 m<sup>2</sup>. Damit trifft die Bedingung, dass die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen muss, auf das Plangebiet zu und die Änderung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB erfolgen.

### Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst.

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

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



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

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

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist). Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG). Das Verbot liegt auch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).



## 4 Zu beachtende Plangrundlagen

### 4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der nachfolgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Kreis) zu entnehmen.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem RROP 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung 2016, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Kreis).

Quelle: Landkreis Lüneburg, Geoportal.

In der zeichnerischen Darstellung sind für das Plangebiet selbst sowie für den überwiegenden Siedlungsbereich von Barskamp zeichnerisch keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgesetzt (weiße Flächen). Südlich des Plangebietes befinden sich ein Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft (grüne Fläche) und ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (grüne, horizontale Streifen). Darüber hinaus befindet sich der gesamte Ortsteil in einem Naturpark (grün gepunktete Linie) - Barskamp liegt im Naturpark Elbhöhen-Wendland.

Von der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft sowie das Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft, die sich in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden, zu erwarten. Ebenso sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturpark zu erwarten. Gemäß des Ursprungsplanes war bereits eine Bebauung des Plangebietes vorgesehen - im Rahmen der vorliegenden Änderung werden lediglich einige Rahmenbedingungen und Parameter an die heutigen Anforderungen angepasst. Die Planung ist demnach mit der Raumordnung vereinbar.

In den südwestlich an das Plangebiet grenzenden Wald wird nicht eingegriffen.

Dabei wird das gültige Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 berücksichtigt, welches unter 3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei 03 ausführt: „Wald soll durch Verkehrs- und Versorgungsstrassen nicht zerschnitten werden. Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.“

Es werden keine verbindlich zu berücksichtigenden Abstände vorgegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg wird als Ziel der Raumordnung ausgeführt: „Wald sowie sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Ein artenreicher und vielfältiger Aufbau des Waldrandes ist zu fördern und zu entwickeln.“ (3.2.1 08)

Es wird kein verbindlich einzuhaltender Mindestabstand aufgeführt. Lediglich in der unverbindlichen Erläuterung zu der textlichen Festlegung des RROP wird der Abstand von 30 m aufgeführt. Dazu wird ausgesagt: „Bei durchschnittlichen Endhöhen der Randbäume von 30 m muss bei Unterschreitung der Mindestbauabstände daher mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden.“

Zu berücksichtigen ist, dass im Plangebiet bereits ein Bebauungsplan wirksam ist, ohne Einhaltung von Waldabständen. Im Rahmen der 1. Änderung wird dem Schutz vor Windwurf angrenzend an Waldränder Rechnung getragen.

Waldabstände werden eingehalten. Dazu sind die Baumstandorte sowie auch die Höhen der Randbäume eingemessen worden.

Mit den festgesetzten Baugrenzen werden gegenüber den angrenzenden Waldrändern abstände entsprechend den Höhen der Randbäume von 20 m eingehalten. Dies erfolgte in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde (vgl. auch Kap. 5.16). Von der weiterhin geplanten Wohnnutzung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das weiter südwestlich gelegene Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft aus.

### Aussagen über die Bauleitplanung

Für die Bauleitplanung sind folgende Aussagen im RROP von Bedeutung:

1. Die Erfordernisse des Klimawandels und -schutzes sollen berücksichtigt werden (RROP Ziffer 1.1.03, Grundsatz)
2. Optimale siedlungs- und baustrukturellen Rahmenbedingungen zur effizienten Nutzung von Solarenergie sollen geschaffen werden (RROP Ziffer 1.1.03, Grundsatz)
3. Förderung der Verwendung erneuerbarer Energien im Wohnungsbau; dabei sollen insbesondere rechtliche Möglichkeiten für entsprechende Festsetzungen ausgeschöpft werden (RROP Ziffer 1.1.03, Grundsatz)
4. Erneuerbare Energien, wie z.B. Solarenergie, sind vorrangig zu nutzen (RROP, Ziffer 4.2.4, Ziel)
5. Verkehrsvermeidung (RROP Ziffer 1.1.03, Grundsatz)
6. Es ist eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern / zu entwickeln (RROP Ziffer 3.1.06, Ziel)

Die Planung berücksichtigt die o.g. Grundsätze und Ziele der Raumordnung Nr. 1 bis 6. Der Bebauungsplan beinhaltet eine textliche Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien in Form von solarer Strahlungsenergie (Nr. 1, 2, 3, 4) sowie ein Verwendungsverbot von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung (Nr. 1, 3). Auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wird vermieden, da nun im Rahmen der vorliegenden Änderung keine durchgehende Verkehrsführung für PKWs vorgesehen wird (Nr. 5). Zudem wird eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder gesichert (Nr. 6): Nordwestlich der geplanten Wohngebiete wird bereits im wirksamen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese beherbergt einen Gehölzbestand. Südlich bzw. südwestlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet. Für die nordwestliche Grünfläche wird eine Erhaltungsfestsetzung aufgenommen, um den bestehenden Gehölzbestand in seinem Charakter zu erhalten. Zu dessen Kronenrand wird ein angemessener Abstand mit Baugrundstücken sowie der Baugrenze eingehalten. Der Erhalt der großen gehölzgeprägten Grünfläche wirkt sich zudem erheblich positiv auf das Lokalklima aus (Nr. 1).

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird die Anpflanzung von Laubbäumen vorgegeben, welche eine beschattende, klimabegünstigende Wirkung entfalten. Die Oberflächenentwässerung wird so vorgesehen, dass im Bereich breiter Entwässerungsmulden das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert wird. (Nr. 1)

Für die Baugrundstücke wird festgesetzt, dass auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Somit wird erreicht, dass der Wasserhaushalt und das Abflussregime im Plangebiet dem der unbebauten Landschaft nahekommen. Dazu trägt auch die Regelung im Rahmen der ÖBV bei, dass bei Carports, Garagen und Nebengebäuden ab einer Größe von 20 m<sup>2</sup> Grund- bzw.



Dachfläche Gründächer vorzusehen sind (Nr. 1). Auch der Ausschluss von so genannten Schottergärten verhindert die Aufwärmung der Grundstücke im Bereich des Plangebietes und begünstigt Wasserversickerung sowie Wasserverdunstung von den anzulegenden Grünflächen (Nr.1).

Auch gegenüber dem südwestlich angrenzenden Waldrand wird ein angemessener Abstand mit Baugrundstücken und dort festgesetzten Baugrenzen eingehalten, um diesen zu schonen.

Folglich ist die Planung mit den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die die Bauleitplanung betreffen, vereinbar.

### Wohnbauflächenausweisung

In Ziffer 2.1.14 legt das RROP des Landkreises Lüneburg die Wohnbauflächenausweisung fest. Demnach ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Umfang von 3 %, bezogen auf die bereits bestehenden Wohneinheiten im jeweiligen Ort als unbeachtlich zu bewerten.

Um die Anzahl der unbeachtlichen Wohneinheiten bei Wohnbauflächenausweisungen in Barskamp berechnen zu können, ist es notwendig, die aktuelle Zahl der Wohneinheiten zu kennen. Dabei wird lediglich der Ortsteil Barskamp betrachtet. Der Ortsteil Barskamp hatte im Jahr 2017 eine Bevölkerungszahl von 783 (GEWOS 2018, Ortsteil Barskamp). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 (GEWOS 2016, Stadt Bleckede) ergeben sich daraus circa 356 Haushalte im Ortsteil Barskamp. Folglich bleibt gem. der 3 %-Regelung (Ziffer 2.1.14 RROP) die Schaffung von Wohnbauflächen für 11 Wohneinheiten raumordnerisch unbeachtlich.

Es ist geplant, dass im neuen Baugebiet zusätzlich zu den bereits bestehenden Wohneinheiten auf bereits bebauten Grundstücken im Nordwesten und Westen des Plangebietes weitere Wohnbauflächen für 22 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wird wie folgt berechnet:

Bauabschnitte	Allgemeines Wohngebiet	Anzahl der Baugrundstücke *1	Anzahl der anzurechnenden Wohneinheiten *2
1. Bauabschnitt	WA 1.1/1.2	4	11
	WA 1.3	2	
	WA 1.4	2*3	
	WA 1.5	2	
	WA 1.6	2*4	
	WA 2.1	2	
2. Bauabschnitt	WA 1.7	3	11
	WA 1.8	3	
	WA 2.2	4	
-	-	24	22

\*1 Die Berechnung der Anzahl der Baugrundstücke basiert auf dem städtebaulichem Entwurf, welcher der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegt wurde. Der unverbindliche Vorschlag für die neuen Grundstücksgrenzen kann nun auch der Planzeichnung entnommen werden. Da das Plangebiet in Eigenverantwortung der Stadt Bleckede entwickelt wird, kann der städtebauliche Entwurf zur Berechnung der Anzahl der Baugrundstücke herangezogen werden. Bei Ausschöpfung des nach dem Bebauungsplan zulässigen Maximums wären mehr Baugrundstücke und folglich mehr Wohneinheiten möglich.

\*2 Es wird angenommen, dass lediglich auf etwa 10 % der Baugrundstücke zwei Wohneinheiten umgesetzt werden. Bei 10 Baugrundstücken, die in jedem Bauabschnitt enthalten sind (ohne bebaute Bestandsgrundstücke), kann folglich von jeweils einem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten ausgegangen



werden - somit ergeben sich maximal 11 Wohneinheiten je Bauabschnitt, die raumordnerisch unbeachtlich sind.

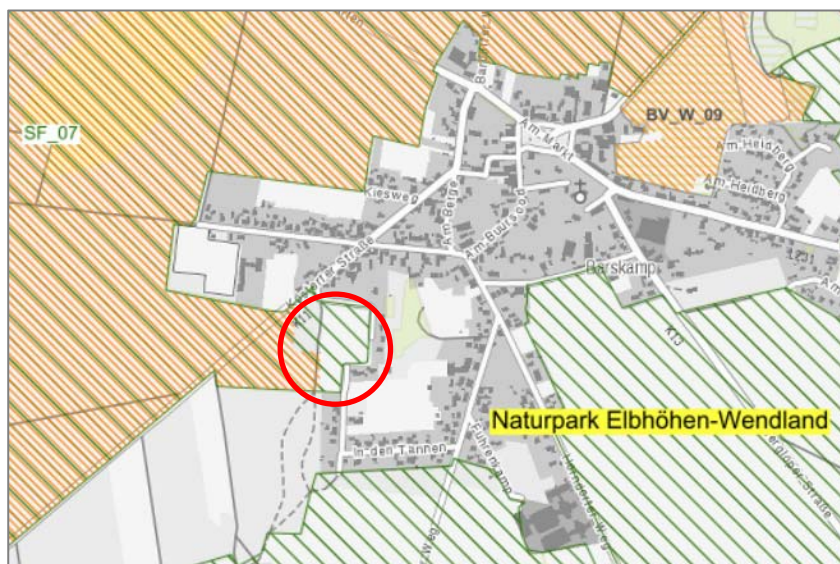
\*3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.4 sind auf 2 Baugrundstücken bereits Bestandsgebäude vorhanden. Es werden keine neuen Wohneinheiten geplant.

\*4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.6 sind bereits 2 bebaute Bestandsgrundstücke mit 3 Wohneinheiten vorhanden. Es werden keine neuen Wohneinheiten geplant bzw. angerechnet.

Da die Schaffung von neuen Wohnbauflächen für 11 Wohneinheiten raumordnerisch nicht unbeachtlich ist, soll die Umsetzung in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten mit jeweils maximal 11 Wohneinheiten erfolgen.

## 4.2 Landschaftsrahmenplan

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes (LRP) 2017 des Landkreises Lüneburg wird das Plangebiet sowie der im Nordwesten an den Siedlungsbereich Barskamp angrenzende Bereich der Kategorie „Strukturförderung“ (SF\_07) zugeordnet, um die Strukturvielfalt zu fördern.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg 2017 (ohne Maßstab), mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Kreis).  
Quelle: Landkreis Lüneburg, Geportal

Die konkrete Zielsetzung beinhaltet die Entwicklung naturnaher Landschaftselemente, die Förderung der Erholungsnutzung, die Entwicklung des Landschaftsbildes sowie die Reduzierung der Winderosion. Als Entwicklungsmaßnahmen werden im Maßnahmendatenblatt (LRP 2017, Anhang 4: S. 113) aufgeführt:

- Erhaltung und Entwicklung extensiv bzw. ungenutzter Saumstrukturen (Priorität 1)
- Entwicklung von artenreichen Ackerrandstreifen, mind. 3 m Breite (Priorität 1)
- Anlage von einjährigen und mehrjährigen Blühstreifen, mind. 5 m Breite (Priorität 1)
- Entwicklung von mehrjährigen Ackerbrachen durch Sukzession (Priorität 1)
- Förderung von Anbauartenvielfalt / Anbaudiversifikation (Fruchtfolge mind.: 5 Hauptfrüchte) (Priorität 1)
- Anlage von Hecken, flächigen Feldgehölzen, Einzelgehölzen und Einzelgebüschchen (Priorität 2)
- Saumstreifen entlang von Wäldern / Entwicklung von Waldsäumen, mind. 10 m Breite (Priorität 2)
- Anlage von Klein- und Kleinstgewässern (Priorität 3)
- Anlage von Streuobstwiesen (Priorität 3)

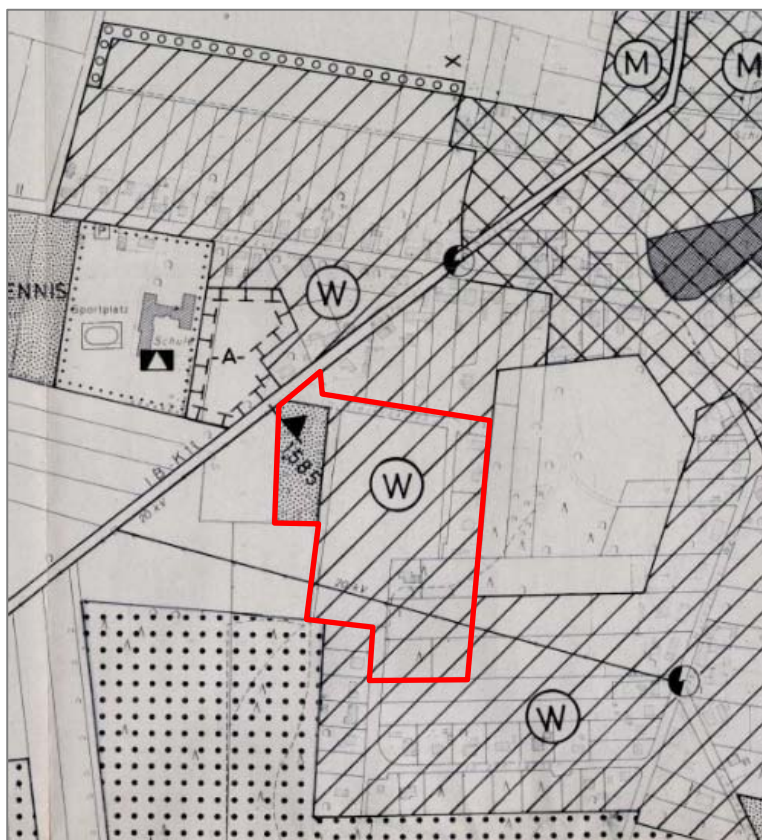
Zum überwiegenden Teil betreffen die Maßnahmen der Strukturförderung nicht das Plangebiet.

Bei Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Lüneburg im Jahr 2017 wurde die bereits verbindliche Bauleitplanung der Stadt Bleckede nicht berücksichtigt. Die Zielstellungen des Landschaftsrahmenplans können für eine bereits verbindlich festgesetzte Baufläche nicht gelten.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Naturpark Elbhöhen-Wendland. Der Naturpark umfasst, abgesehen vom Niedersächsischen Biosphärenreservat, den gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg sowie Teile des östlichen Landkreises Lüneburg. Aufgaben und Ziele des Naturparks sind der Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Weiterentwicklung der Siedlungs- und Baukultur. Somit liegen auch Siedlungsbereiche im Naturpark. Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen gemäß der Zielstellungen für den Naturpark Elbhöhen-Wendland keine Bedenken, da Siedlungsflächen Bestandteil des Naturparkgebiets sind und im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 bereits seit 53 Jahren eine Baufläche zulässig ist.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sowie für die unmittelbare Umgebung stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede, Fortschreibung 1995, Blatt Nr. 11 OT Barskamp die rechtswirksame Plangrundlage dar.



**Abbildung 5:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede, Fortschreibung 1995, Blatt Nr. 11 OT Barskamp, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umrandung).

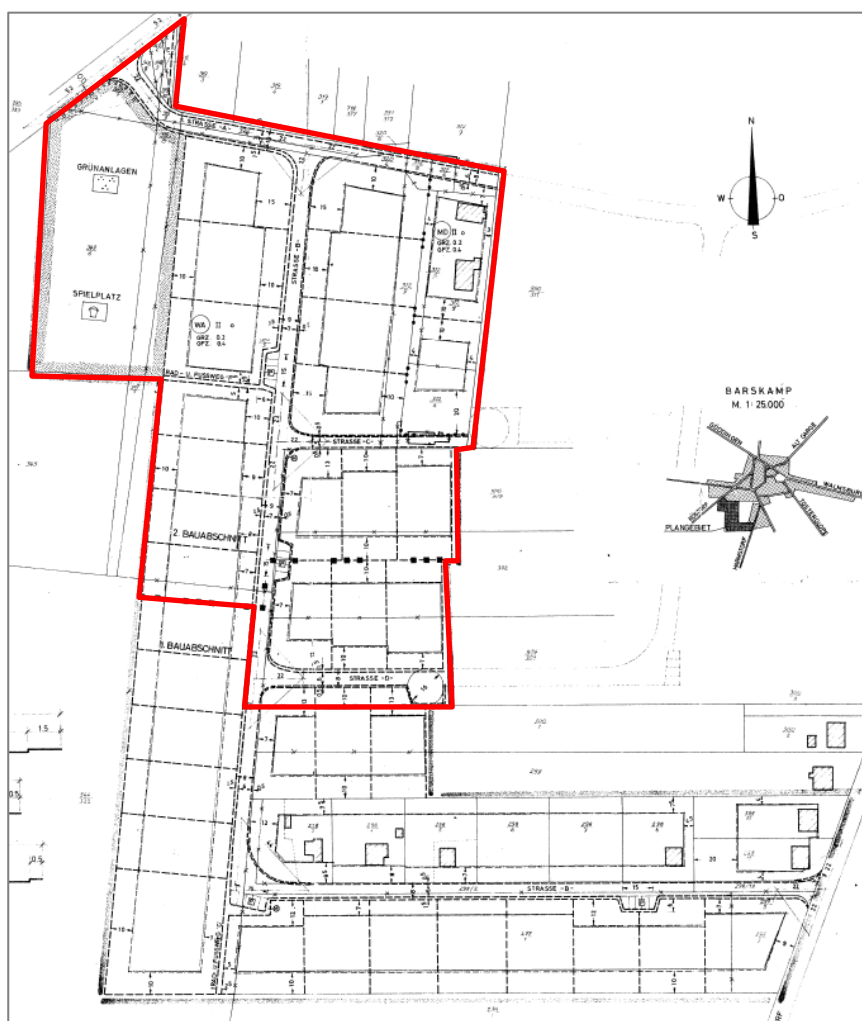
Im Flächennutzungsplan wird der überwiegende Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner Bereich im Nordwesten wird als Grünfläche dargestellt. Im Süden des Plangebietes wird in Ost-West-Richtung eine 20 KV Hauptstromleitung dargestellt, die jedoch nicht der Bestandssituation entspricht. Darüber hinaus wird im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend eine Ortsdurchfahrtsgrenze dargestellt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Insbesondere, da es sich lediglich um die Änderung einzelner Parameter des Ursprungsbebauungsplanes handelt.

#### 4.4 Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan, der Bebauungsplan Nr. 2 „Klevertgarten“, ist seit dem Jahr 1969 rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet sowie für einen kleinen Bereich im Nordosten ein Dorfgebiet fest. Die Umsetzung sollte in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt des Ursprungsbebauungsplans Nr. 2 befindet sich im Süden angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung. Der nördliche, zweite Bauabschnitt stellt im Wesentlichen den Geltungsbereich der 1. Änderung dar.

Geplant war die Schaffung von insgesamt 44 Wohneinheiten. Im Nordwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche, mit den Zweckbestimmungen Grünanlage im Norden und Kinderspielplatz im Süden, festgesetzt. Durch das Baugebiet führt eine Straßenverkehrsfläche, welche die „Köstorfer Straße“ im Nordwesten mit dem „Harmstorfer Weg“ im Südosten verbindet.



**Abbildung 6:** Auszug Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2 „Klevertgarten“ mit Kennzeichnung des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung (rote Umrandung).

Die Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsbebauungsplanes verläuft im Südosten nicht durchgehend deckungsgleich mit der Geltungsbereichsgrenze der vorliegenden 1. Änderung. Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um eine geringfügige Abweichung. Als Ursachen können hierfür das Alter und die Qualität des Ursprungsbebauungsplanes genannt werden. Möglicherweise wurde der Ursprungsbebauungsplan ohne Grenzfeststellung aufgestellt. Die Lage der Geltungsbereichsgrenze der vorliegenden 1. Änderung entspricht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten bzw. den aktuellen Grundstücksgrenzen.

#### **4.5 Baugrunderkundung**

Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung GmbH im April 2022 erstellt, welche Anlage zur Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Dafür wurden sieben Proben im gesamten Plangebiet entnommen und untersucht. Die erkundeten Böden gliedern sich in die Schichten Mutterboden, Schmelzwasser- bzw. Geschiebesand und Geschiebelehm. Der Grundwasserspiegel wurde zum Zeitpunkt der Felduntersuchung zwischen 1,50 m und 2,90 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Der Durchlässigkeitsbeiwert gibt an, dass der Boden mittelmäßig durchlässig ist (weder stark noch schwach durchlässig).

Für weitere Informationen zum Baugrund wird auf die anliegende Baugrunderkundung verwiesen (Anlage 1 zur Begründung).

#### **4.6 Erschließungs- und Entwässerungstechnische Fachplanung**

Zum Bebauungsplan wurden im September 2022 eine Erschließungsplanung sowie eine Oberflächenentwässerungsplanung vom Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst GmbH (IOB) vorgelegt.

Es wurde ein Verkehrstechnischer Lageplan (vgl. Anlage 3 zur Begründung) vorgelegt sowie Regelquerschnitte für die verschiedenen geplanten Verkehrsflächen geplant (vgl. Abb. 7 bis 9) und auf die hiermit verwiesen wird. Außerdem wird auf Kapitel 5.10 der Begründung verwiesen. Außerdem wurde ein Entwässerungstechnischer Lageplan mit einem Fachbeitrag zur Oberflächenentwässerung vorgelegt, welche als Anlage 2 zur Begründung genommen wurden und auf die ebenfalls verwiesen wird. Außerdem wird auf Kapitel 5.9 der Begründung verwiesen.

#### **4.7 Forstfachliches Gutachten – Ermittlung Kompensationsbedarf für Wald**

Ein etwa 2.000 m<sup>2</sup> großer Teilbereich im Südosten des Plangebietes (Flurstück 301/2, Flur 2, Gemarkung Barskamp wird von der Unteren Waldbehörde des Landkreises Lüneburg als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet.

Die Inanspruchnahme des Flurstücks als Wohnbaufläche stellt eine Waldumwandlung im Sinne des NWaldLG dar. Vor diesem Hintergrund bedarf es nach § 8 NWaldLG einer Ersatzaufforstung mindestens im Flächenverhältnis von 1:1 für diese Waldumwandlung. Der tatsächliche Flächenumfang der Ersatzaufforstung wird vom Forstamt Uelzen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (22.09.2022) nach dem Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 5.11.2016 (ML 2016) ermittelt. Aus dem Gutachten wird die Höhe des erforderlichen waldbaulichen Ausgleichs ersichtlich. Das Gutachten ist Anlage 4 zur Begründung, auf die hiermit verwiesen wird.

### **5 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Großteil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch im Ursprungsplan wird der überwiegende Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt - ein kleiner Teilbereich im Nordosten wird jedoch im Ursprungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Dieser Teilbereich wird nun im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da in diesem Bereich eine Dorfgebietsnutzung weder vorhanden noch geplant ist. Die Art der baulichen Nutzung wird somit überwiegend beibehalten.

Es wird zudem textlich festgesetzt, dass die in dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Diese Nutzungen fügen sich aufgrund ihres Anspruchs an Fläche und Erschließung nicht in die geplante Siedlungsstruktur ein. Zudem würden sie zusätzlichen Verkehr in das Wohngebiet hineinziehen.



Im Rahmen des Ursprungsplanes wurde festgesetzt, dass Ställe für Kleintierhaltung zulässig sind - an dieser Festsetzung wird jedoch nicht festgehalten. Diese textliche Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß. Als der Ursprungsbebauungsplan 1969 aufgestellt wurde, waren Ställe für Kleintierhaltung für die Selbstversorgung noch üblich. Darüber hinaus war es gem. § 4 Abs. 3 Nr. 6 der damals wirksamen Baunutzungsverordnung noch zulässig, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zuzulassen. In der heute gültigen BauNVO werden Ställe für Kleintierhaltungen nicht mehr explizit unter den ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen für Allgemeine Wohngebiete aufgelistet. Im Rahmen der Hobbytierhaltung wären sie als Nebenanlagen zulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet wird in unterschiedliche Teilflächen untergliedert, um verschiedene Maße der baulichen Nutzung zu regeln (vgl. Kap. 5.2) oder Teilflächen im Rahmen der Bauabschnittsbildung zu schaffen (vgl. Kap. 5.17).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe

Die Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FF). Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Im gesamten Plangebiet wird eine Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Im überwiegenden Plangebiet wird zudem eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt, um sogenannte Stadtvillen auszuschließen. Somit können Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1 und WA 2.2, welche in größerem Abstand zu angrenzenden Bestandgrundstücken liegen, wird lediglich eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt, jedoch keine maximal zulässige Traufhöhe. Diese Festsetzung ermöglicht im Rahmen einer zeitgemäßen energieeffizienten Bauweise die Umsetzung eines Vollgeschosses zuzüglich eines Obergeschosses mit hohem Drempe und geringer Dachneigung oder eines Staffelgeschosses. Die Nachfrage nach solchen Gebäudetypen ist vorhanden und die Stadt Bleckede möchte deren Bau ermöglichen.

Diese Festsetzungen tragen im gesamten Plangebiet zu einer Bebauung mit angemessener Höhenentwicklung aber auch für die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen bei.

### Höhenlage der Gebäude

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FF) wird in den Allgemeinen Wohngebieten unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung sowie der Oberflächenentwässerungsplanung mit Bezug auf die geplanten Höhen der Erschließungsstraßen sowie der geplanten Stichstraßen (IOB 09/2022) für die Teilflächen unterschiedlich geregelt. Auch die jeweilige Höhe des zum Anschluss vorgesehen Abwasserkanals wird einbezogen, um den Anschluss der Gebäude oberhalb der Rückstauenebene zu ermöglichen. Die zulässige maximale Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird für die jeweilige Teilfläche folglich mit einem ausreichend Puffer oberhalb der zur Erschließung vorgesehenen Straße sowie der Lage des Abwasserkanals festgesetzt.

Für die Bauverantwortlichen soll somit zwar eine Errichtung von Gebäuden mit erhöhter Lage des Erdgeschossfertigfußbodens ermöglicht werden, dieser soll aber zum Schutz des Ortsbildes auf in der Regel maximal ca. 70 bis 80 cm über der Höhenlage der Erschließungsstraßen begrenzt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird auf der Basis der bestehenden Geländehöhen und in Abstimmung mit der Erschließungs- und Oberflächenentwässerungsplanung die maximale Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wie folgt festgesetzt:



WA 1.1	58,3 m ü NHN
WA 1.2, WA 1.4, WA 2.2	57,7 m ü NHN
WA 1.3 und WA 2.1	57,8 m ü NHN
WA 1.5 und 1.8	57,5 m ü NHN
WA 1.6 und 1.7	57,4 m ü NHN

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 liegt höher als die Umgebung. Sein Bestandsgelände weist Höhen zwischen 58 m bis über 59 m ü NHN auf. Um eine der Umgebung angemessene Höhenentwicklung zu ermöglichen wird eine maximale Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 58,3 m ü NHN festgesetzt. Somit wird erreicht, dass das Bestandsgelände nicht weiter aufgehöhht werden darf.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.2 weist Bestandshöhen zwischen 57,05 im Nordosten bis 57,7 m ü NHN im äußersten Westen auf. Es wird eine maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von 57,7 m festgesetzt. Das Gelände darf somit zum maximal ca. 70 cm aufgehöhht werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 1.4 umfasst die Bestandsgrundstücke Nr. 24 und 26, die bereits bebaut sind. Ihr Bestandsgelände weist Höhenlängen knapp über 57 m auf. Die maximale zulässige Höhe OK FF wird ebenfalls mit 57,7 m ü NHN festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.3 und 2.1 im Südwesten des Plangebietes ermöglicht die Festsetzung einer maximale zulässige Höhe OK FF von 57,8 m ü NHN eine Geländeaufhöhung um ca. 30 bis 60 cm.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.5 und 1.8, deren Bestandsgelände auf Höhen zwischen 56,8 bis 57,3 m ü NHN liegt, wird die maximale Höhe OK FF mit 57,5 m festgesetzt. Somit darf um 0,2 bis 0,8 m aufgehöhht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiete WA 1.7 beträgt die Bestands-Geländehöhe nur zwischen 56,6 m und 56,8 m ü NHN. Die maximale Höhe OK FF wird mit 57,4 m festgesetzt. Somit liegt sie hoch genug über der Rückstauenebene des Abwasserkanals und lässt eine maximale Geländeaufhöhung um bis zu 0,8 m zu. Auch für die östlich angrenzenden Bestandgrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.6 werden in diese Höhenfestsetzung einbezogen.

Das WA 2.2 liegt auf ca. 57,3 bis 57,5 m ü NHN. Die Höhe des OK FF darf maximal bei 57,7 m ü NHN liegen und somit maximal ca. 40 cm über dem Bestandsgelände.

#### Grundflächenzahl

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. An der GRZ von 0,2 wird für Baugrundstücke mit einem Mindestmaß von 1.000 m<sup>2</sup> festgehalten. Für Baugrundstücke mit einem Höchstmaß von 1.000 m<sup>2</sup> ist jedoch eine maximale GRZ von 0,25 zulässig, um eine angemessene Flächenausnutzung der Baugrundstücke zu erzielen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 bzw. 0,25 wird eine standort- und bedarfsgerechte Bebauung ermöglicht und der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO unterschritten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden (GRZ II).

Zu berücksichtigen ist, dass die 1668 gültige BauNVO, die bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans zugrunde zu legen war, keine einschränkende Regelung für die sogenannte GRZ II beinhaltete. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO galt, dass „auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden“.

Im Bereich der bereits bebauten Bestandsgrundstücke wurden bisher Nebenanlagen sowie Garagen oder Stellplätze in einem Umfang errichtet, der die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehenen Festsetzungen unterschreitet (GRZ 0,2 bzw. GRZ 0,25 + 50 %).



### Zahl der Vollgeschosse

Gemäß dem Ursprungsplan sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse jedoch auf ein Vollgeschoss reduziert, um eine für den dörflichen Standort angemessene Bebauung vorzugeben, die sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.

Auf den bereits bebauten Grundstücken, die in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen werden, sind bisher nur Wohngebäude mit einem Vollgeschoss errichtet worden. Somit ist die Festsetzung des Urplans nicht ausgeschöpft worden.

### Geschossflächenzahl

An der im Ursprungsplan festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,4 wird nicht festgehalten. Da die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Rahmen der vorliegenden Änderung von zwei auf ein Vollgeschoss heruntergesetzt wird. Außerdem ist die weitere Festsetzung der Geschossflächenzahl nicht mehr erforderlich, die Maße der baulichen Nutzung gemäß der gültigen BauNVO ausreichend geregelt sind.

## **5.3 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**

Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine dem Ort angemessene Verdichtung zu ermöglichen und eine übermäßige Nutzungsintensität zu vermeiden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zulässig, um hier Einfamilienhäuser zu ermöglichen. Somit kann dem immer noch weit verbreiteten Wunsch junger Familien nach einem Einfamilienhaus entsprochen werden. Es werden zudem Einliegerwohnungen, beispielsweise für ein Au Pair oder eine Pflegeperson, ermöglicht. Mehrfamilienhäuser werden jedoch nicht ermöglicht.

## **5.4 Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten wird, ebenso wie im Ursprungsbebauungsplan, eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Eine offene Bauweise wird festgesetzt, um eine lockere Bebauung sowie eine gute Durchlüftung des Plangebietes zu ermöglichen. Eine offene Bauweise entspricht der Eigenart der näheren Umgebung.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Durch zusätzlich Festsetzung von maximal zwei zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (vgl. Kap. 5.3 „Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude“) sollen Einfamilienhäuser (beispielsweise mit Einliegerwohnungen) ermöglicht werden. Dadurch wird eine für diesen Standort angemessene Bebauung ermöglicht.

## **5.5 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden in der Regel zu den Straßenbegrenzungslinien sowie einer öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes und zur Geltungsbereichsgrenze im Mindestabstand gem. NBauO von 3 m festgesetzt, um eine gute bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Auf der westlich in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Grünfläche ist ein Gehölzbestand mit großkronigen Bäumen ausgeprägt, deren Kronentraufen in das Plangebiet hineinragen. Gegenüber den randlichen Baumstandorten wird mit den Baugrenzen ein Gesamtabstand von 20 m festgesetzt (Breite der Straßenverkehrsfläche 10 m zuzüglich 10 m Baugrenze), um dem Schutz der zulässigen Wohngebäude vor Windwurf Rechnung zu tragen. Auch gegenüber einer im südwestlich an das allgemeine Wohngebiet WA 1.3 angrenzenden Waldfläche wird aus demselben Grund mit der Baugrenze ein Abstand von insgesamt 20 m eingehalten (Breite der Verkehrsfläche 5 m zuzüglich 15 m Baugrenze).



Um den baulichen Bestand zu sichern, weicht die Baugrenze an zwei Stellen von ihrer Gradlinigkeit und dem Mindestabstand gem. NBauO ab. Im Nordosten des Plangebietes, im Bereich des Flurstücks 312/12 verläuft sie entlang der Außenkanten eines Bestandsgebäudes, welches ansonsten teilweise außerhalb der Baugrenze liegen würde. Östlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Unterhaltung und Schutz der Leitung“, im Bereich des Flurstücks 312/11 weicht sie teilweise ebenfalls vom Mindestabstand gem. NBauO ab, damit die dort befindliche Bestandswasserleitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und vor Überbauung geschützt wird.

## **5.6 Mindestmaße für Baugrundstücke**

Im Ursprungsplan wird für die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird das Mindestmaß auf 600 m<sup>2</sup> reduziert. Diese Änderung orientiert sich an dem Ziel der Raumordnung RROP Landkreis Lüneburg Ziffer 3.1.1.01 (Flächensparziel) mit Wohnsiedlungen möglichst wenig Fläche zu verbrauchen.

Außerdem wird von der Neuordnung der Erschließungsanlagen und den sich ergebenden Grundstückszuschnitten ausgegangen. Somit ergibt sich eine an aktuellen Vermarktungsmöglichkeiten orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, welche dem Standort entspricht und sich gut in die bestehenden Siedlungsbereiche einfügt.

## **5.7 Tiefe der Abstandsflächen**

Gem. dem Ursprungsbebauungsplan sind Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Hieran wird nicht weiter festgehalten.

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird jedoch festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen gem. § 14 BauNVO ein Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen einzuhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Beispielsweise können somit Stellplätze sinnvoll vor Garagen oder Carports angeordnet werden. Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

## **5.8 Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen**

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse mit bindigen Schichten und hoch anstehendem Grundwasser (siehe Anlage 1: Baugrunderkundung) sowie auch im Sinne der Vorsorge im Fall häufiger werdender Starkregenereignisse in der Region wird textlich festgesetzt, dass die Herstellung von Kellergeschossen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig ist. Diese Festsetzung dient der Vermeidung bzw. der Verringerung von Wasserschäden an baulichen Anlagen im Plangebiet. Bestehenden Kellern kommt Bestandsschutz zu.

## **5.9 Oberflächenentwässerung**

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Klevertgarten“ liegt eine Entwässerungstechnische Fachplanung vor. (vgl. Anlage 2 zur Begründung sowie Kapitel 4.6).

Demnach wird geplant, dass im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen, dezentral in Entwässerungsmulden entlang der geplanten Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

In dem der Entwässerungsplanung zugrunde gelegten Bodengutachten (vgl. Anlage 1 zur Begründung) wurde ermittelt, dass im Bereich der für die Erschließung geplanten Ringstraße (Planstraße A/Ringstraße) gemäß Entwässerungstechnischem Lageplan) versickerungsfähige Sande anstehen. Dort, wo auch Geschiebelehmsschichten ermittelt wurden, liegen diese mit ausreichendem Abstand unter den Sanden, so dass eine Versickerung in straßenbegleitenden flachen Mulden möglich ist.



Es ist geplant, das auf der Planstraße A / Ringstraße anfallende Oberflächenwasser direkt über die Bankette in einer parallel zur Fahrbahn gelegenen flachen Entwässerungsmulde abzuleiten. Der Muldenstreifen ist in 4,0 m Breite geplant (vgl. Anlage 2), wovon die Versickerungsmulde selbst eine Breite von 2,50 m besitzt.

Bei den öffentlichen befestigten (Nord-Süd) bzw. wassergebundenen (Ost) Fußwegverbindungen erfolgt die Oberflächenentwässerung in die unbefestigten Bankette. Dabei sind die Bankettbreiten mit jeweils zusammen 2,0 m bzw. 1,0 m im Verhältnis zu den Wegebreiten von nur 3,0 m bzw. 2,0 m so groß, dass eine Oberflächenentwässerung immer gewährleistet ist.

Die geplante Wegeverbindung „West“ (Bezeichnung gemäß Anlage 2) ist als unbefestigte Wegeverbindung geplant, die daher auch keine Oberflächenentwässerungseinrichtungen benötigt. Das gilt auch für den unbefestigten Privatweg „Im Klevertgarten“ (Bezeichnung gem. Anlage 2 zur Begründung).

Für den Fall, dass der Weg später einmal befestigt werden sollte, so steht eine ausreichend große Wegebreite zur Verfügung, um auch hier analog zur Planstraße A einen privaten Muldenstreifen neben dem befestigten Weg anordnen zu können (vgl. auch Anlage 2 zur Begründung).

Die hydraulische Berechnung des Regenrückhalterauges wird entsprechend DWA-Arbeitsblatt A 138 / 1 / mit dem einfachen Verfahren durchgeführt (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

Es wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch geeignete Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen ist. Dabei ist die Zwischenspeicherung von Brauchwasser zulässig.

Bei dem Bau von Rückhalte- und Versickerungsanlagen ist eine angemessene Passage der belebten Bodenzone von 1 m oberhalb der Grundwasseroberfläche sicherzustellen.

Da es, beispielsweise im Falle von Extremregenereignissen dazu kommen kann, dass Grundstückswasser auch mal auf die Straße abfließt wird im Rahmen der Entwässerungstechnischen Fachplanung ein entsprechender Anteil berücksichtigt (vgl. Anlage 2 zur Begründung).

Die Bemessung der Oberflächenentwässerung wurde nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-Arbeitsblatt A 138/1) durchgeführt. Es wurde der Bemessungsregen des Deutschen Wetterdienstes für die Station Bleckede herangezogen, wie in dem Fachbeitrag ausgeführt. Die Bemessung erfolgt für das 5-jährliche Regenereignis und darüber hinaus auch für das 30-jährliche Regenereignis, welches das Szenario des Starkregenereignisses abbildet. Die Mulden werden so bemessen, dass auch in diesem Fall keine Überflutung der Mulden eintritt.

Durch die vorgesehene Oberflächenentwässerungsplanung wird erreicht, dass der Wasserhaushalt und das Abflussregime im Plangebiet dem der unbebauten Landschaft nahekommen.

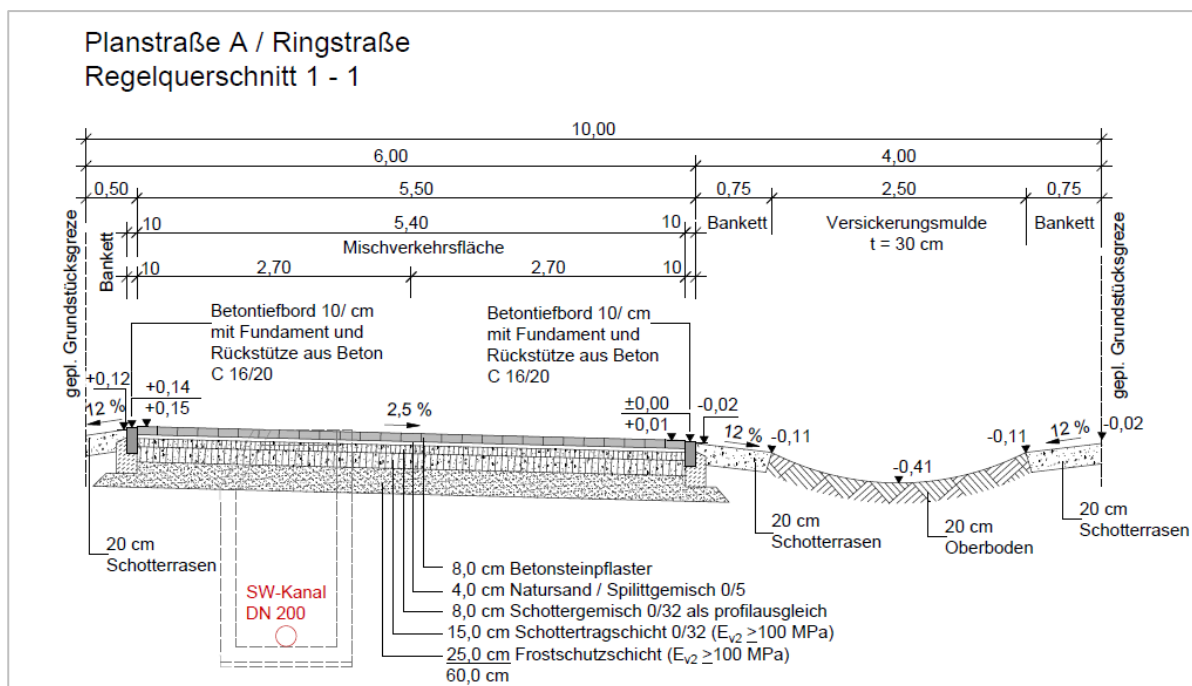
## **5.10 Verkehr, Erschließung**

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die größere der beiden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die noch auszubauen ist, mündet im Norden an die „Köstorfer Straße“ und sichert somit die Erschließung des überwiegenden Plangebietes. Sie ist als Ringstraße ausgebildet. Die zweite öffentliche Straßenverkehrsfläche mündet im Süden an die Straße „In den Tannen“ und ist als Wendeanlage ausgebildet. Sie sichert die Erschließung der südlichen Baugrundstücke im Plangebiet. Der Straßenabschnitt ist bereits baulich hergestellt. Die Wendeanlage ist noch in einer Gesamtbreite von 22,75 m (WO) herzustellen. Randlich werden beidseitig sowie nördlich und südlich 1 m breite Bankette angeordnet, so dass eine Breite von 20,75 m verbleibt, die auch angemessen für das Befahren mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ist.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Erschließungsstraßen beträgt 10 m. Diese besteht in der Regel aus einer 5,50 m breiten Mischverkehrsfläche, aus einem 50 cm Grünstreifen und aus einer 4 m breiten Versickerungsmulde (vgl. Abb. 7 und Anlage 3 zur Begründung)).





**Abbildung 7:** Regelquerschnitt 1 - 1 Planstraße A. Auszug aus Regelquerschnitte 1 - 1, und 2 - 2 . Erschließung Wohngebiet "Klevertgarten" in Barskamp, Stadt Bleckede, Ingenieurbüro Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, 19.10.2022

### Private Straßenverkehrsfläche

Zudem werden im Plangebiet drei private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die nördliche bereits bestehende Straßenverkehrsfläche sichert die Erschließung der östlich und südöstlich daran angrenzenden Bestandsbebauung. Sie nimmt die Flurstücke 320/4, 320/5 sowie 312/8 ein und weist dort eine Breite von ca. 8 m auf. Außerdem wird ein 4,5 m breiter Streifen im Bereich der bebauten Grundstücke 312/6 und 312/12 einbezogen, die dadurch erschlossen werden.

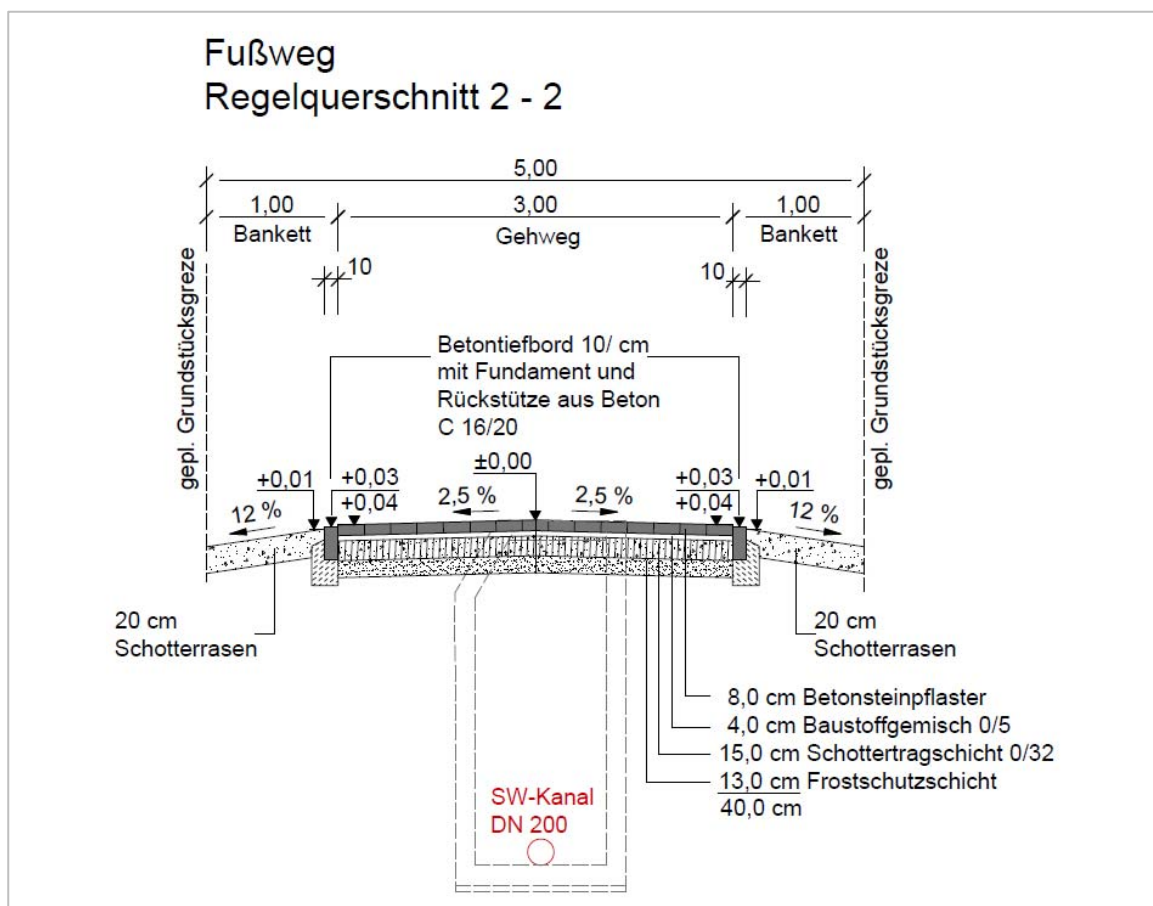
Die mittlere Straßenverkehrsfläche, die mit einer Breite von 5 m festgesetzt wird, sichert die Erschließung der nördlich daran angrenzenden Bestandsgrundstücke Nr. 24 und 25. Darüber hinaus dient sie, ebenso wie die private Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebietes, die ebenfalls mit 5 m Breite festgesetzt wird, der Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2.

### Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Des Weiteren werden im Plangebiet drei Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ geplant, die als Verbindungselemente für die Durchquerung des Plangebietes nur mit dem Fahrrad und zu Fuß genutzt werden dürfen. Der Ursprungsbebauungsplan sah hingegen eine durchgehende Straßenverkehrsführung auch für den motorisierten Verkehr vor. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll nun der motorisierte Durchgangsverkehr vermieden werden.

Die westliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung(Flurstück 319/7) soll, so wie bisher, den Charakter eines Grasweges beibehalten. Sie weist eine Breite zwischen ca. 4,7 m im Süden und ca. 7 m im Norden auf.

Ein Weg, der von der Wendeanlage zur Ringstraße führt und Leitungstrassen aufnimmt, wird mit 5 m Gesamtbreite festgesetzt und mit beidseitigen 1 m breiten Banketten ausgeführt (vgl. Abb. 8).



**Abbildung 8:** Regelquerschnitt 2-2 Fußweg. Auszug aus Regelquerschnitte 1-1 und 2-2, Erschließung Wohngebiet "Klevertgarten" in Barskamp, Stadt Bleckede, Ingenieurbüro Ohlenroth + Brunckhorst GmbH, 19.10.2022

Ein weiterer Fuß- bzw. Gehweg verbindet im Nordosten die Ringstraße mit den östlichen Bestandsgrundstücken. Da er nur der Nutzung durch einen begrenzten Kreis dient, wird er nur mit einer Breite von 3 m festgesetzt, wassergebunden ausgeführt und mit beidseitigen 0,5 m breiten Banketten.

Im Nordosten wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Unterhaltung und Schutz der Leitung“ festgesetzt, diese verläuft parallel zu der dort bereits bestehenden privaten Straßenverkehrsfläche (s.o.) bis zu einem südlich gelegenen Kanaldeckel und dient somit der Unterhaltung und dem Schutz der sich dort befindlichen Leitung. Sie weist eine Breite von 4,5 m auf.

#### Anschluss an die Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück der Anschluss an die Straßenverkehrsflächen mit einer maximalen Zufahrtsbreite (inklusive Zugang) von 4 m zulässig. Somit darf die nutzbare und versiegelte Breite der Zufahrt (inklusive Zugang) maximal 4 m betragen, exklusive der notwendigen Seitenbereiche. Die Breite der Zufahrten wird begrenzt, um Zufahrten über die gesamte Grundstücksbreite zu vermeiden und so u.a. die Versickerungsmulden und Bankette unerwünscht einzuschränken.

#### Sichtdreiecke

Im Ursprungsbebauungsplan wurden Sichtdreiecke entlang der Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wird jedoch nicht in die vorliegende Änderung übernommen. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Bebauung zurückgenommen und gute Sichtbeziehungen werden gewährleistet. Sichtdreiecke sind nicht erforderlich.

## ÖPNV

Ein ÖPNV-Anschluss ist über die Haltestelle Barskamp, Hohe Luft gegeben, die sich in maximal ca. 400 m Entfernung von den geplanten Wohnbauflächen befindet. Über diese Haltestelle kann auch die Schülerbeförderung zu den weiterführenden Schulen sichergestellt werden. Die Grundschule Barskamp ist fußläufig erreichbar.

## **5.11 Grünordnung**

### Öffentliche Grünfläche / Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit einer Größe von etwa 6.100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf der Fläche befindet sich ein Gehölzbestand, der in seinem Charakter erhalten werden soll.

Die öffentliche Grünfläche wird somit außerdem als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es wird textliche festgesetzt, dass der bestehende Gehölzbestand in seinem Charakter dauerhaft zu erhalten ist. Die Entnahme von einzelnen Gehölzen zur Verkehrssicherung und zur Vermeidung von Gefahren ist als Ausnahme zulässig, sofern dabei der Charakter der Grünfläche, als eine mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern dicht bewachsene Fläche, insgesamt erhalten bleibt.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde der nördliche Bereich mit der Zweckbestimmung Grünanlage (Planzeichen für Parkanlage) und der südliche Bereich als Kinderspielplatz festgesetzt. Da diese beiden Zweckbestimmungen nicht mehr dem heutigen Charakter der öffentlichen Grünfläche entsprechen und der Gehölzbestand in seiner Form erhalten werden soll, werden die ursprünglichen Zweckbestimmungen nicht in die vorliegende Änderung übernommen.

### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Blühwiese“ und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Eine zweite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Blühwiese“ wird nördlich der Wendeanlage mit Anschluss an die Straße „In den Tannen“ festgesetzt. Auf dieser Grünfläche soll eine extensiv gepflegte Blühwiese mit einer mittigen Gehölzinsel (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) angelegt und erhalten werden.

Es wird festgesetzt, dass in dem für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereich, eine dreireihige Strauchhecke aus standortheimischen Arten anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Dafür wird die Pflanzenliste 1 vorgegeben.

Auf der übrigen Fläche ist ein Gras- und Staudensaum durch Einsaat mit RegioSaatgut für Feldraine und Säume anzulegen, um eine artenreiche Blühwiese zu erreichen, die zu einer hohen Artenvielfalt, insbesondere an Insektenarten, im Plangebiet beiträgt. Die Fläche ist im Sinne des Schutzes der dort lebenden Arten durch Teilmahd jeweils der Hälfte nur einmal jährlich ab dem 01.09. zu mähen. So wird das Überleben der verschiedenen Entwicklungsstadien von Arten sichergestellt.

### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Unterhaltung und Schutz der Wasserleitung“

Im Osten des Plangebietes wird ein schmaler Grünstreifen ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Unterhaltung und Schutz der Wasserleitung“ festgesetzt. Da sich im Süden dieser öffentlichen Grünfläche eine Wasserleitung befindet, dient die öffentliche Grünfläche sowohl der Unterhaltung als auch dem Schutz dieser Leitung.



### Erhalt von Bäumen

Im Ursprungsbebauungsplan wurde festgesetzt, dass der vorhandene Baumbestand weitgehend zu erhalten sei. An dieser Festsetzung wird jedoch nicht festgehalten. In der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes ist der damalige Baumbestand nicht ersichtlich. Der Baum- und Strauchbestand auf der nordwestlichen Grünfläche wird durch eine Erhaltungsfestsetzung gesichert (s.o.) Außerdem werden einzelne großkronige Bäume als zu erhalten festgesetzt.

Der im Südosten befindliche Waldbestand, der das Allgemeine Wohngebiet WA 1.1 noch einnimmt, soll nicht erhalten werden, weil dies die Nutzung des Baugrundstücks erheblich einschränken würde. Für diese Fläche wird eine Waldumwandlung durchgeführt (vgl. Kap. 5.16).

Auf der Fläche wird jedoch der Erhalt von drei großen Eichen mit Stammdurchmessern zwischen 0,8 und 1,4 m festgesetzt.

### Anpflanzung von Bäumen

Auf der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 5 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten aus Pflanzenliste 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung mit Gehölzarten und -qualitäten im Verhältnis 1:1 aus Pflanzenliste 2 vorzunehmen. Die Bäume sind in den 4 m breiten Straßenmulden anzupflanzen, wo ausreichend Wuchsraum und ein gutes Wasserangebot vorhanden sind. In Pflanzenliste 2 werden niedrigwüchsiger Baumarten 2. Ordnung zusammengestellt, die Wuchshöhen von bis zu 12/15 m erreichen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die für Hauptgebäude vorgegebenen Photovoltaikanlagen nicht erheblich durch Baumkronen beschattet werden. Darunter sind so genannte „Klimabäume“ mit guter bis sehr guter Anpassung an den Klimawandel (langanhaltende Trockenperioden, Starkregenereignisse, Hitzewellen, Stürme).

Für die Baugrundstücke wird vorgegeben, dass nur Bäume anzupflanzen sind, die maximal 10 m Wuchshöhe erreichen. Diese Festsetzung bezweckt ebenfalls das Ziel, benachbarte Photovoltaikanlagen nicht erheblich durch Bäume im Nachbargarten zu beschatten.

## **5.12 Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe**

Im Bebauungsplan wird insbesondere aus Klimaschutzgründen gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung verwendet werden dürfen. Als Beitrag zum Klimaschutz soll dadurch der Ausstoß von Treibhausgasen, der mit der Verbrennung von fossilen Brennstoffen einhergeht, ausgeschlossen bzw. weitestgehend vermieden werden. Der Abschluss eines Einsatzes fossiler Brennstoffe ist aus Sicht des Plangebers für das hiesige Plangebiet zumutbar.

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere Bestandsgebäude. Für bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bereits vorhanden sind, gilt das Verwendungsverbot fossiler Brennstoffe nicht (Bestandsschutz).

(vgl. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH 2021a)

## **5.13 Einsatz erneuerbarer Energien**

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie aus Gründen des Klimaschutzes gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1 a Abs. 5 BauGB wird in die Bebauungsplanänderung eine textliche Festsetzung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie aufgenommen.

So wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten bei der Errichtung von Gebäuden folgende bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen sind. Die nutzbare Dachfläche der Gebäude ist zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallender solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Nutzbar ist jener Teil der Dachfläche, welcher aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung der Solarenergie in Frage kommt. Die Festsetzung von 50 % Solarmindestfläche hält die Bauverantwortlichen dazu an, ausreichend Platz für die effektive

Nutzung der Solarenergie auf dem Dach zur Verfügung zu stellen.

Werden auf dem Dach Sonnenwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Dadurch soll den Bauverantwortlichen bei der Ausgestaltung der Solarpflicht ein angemessener Gestaltungsspielraum ermöglicht werden.

Es müssen bei der Errichtung von Gebäuden die in der Festsetzung bezeichneten baulichen Maßnahmen getroffen werden. Jedoch beinhaltet die Festsetzung nicht die Pflicht zur Nutzung der vorgenommenen Maßnahmen. Es kann keine Festsetzung zur Verpflichtung der Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan getroffen werden.

Die Statik der Dächer muss die zusätzlichen Lasten einer Photovoltaikanlage aufnehmen können (ca. 20 kg/m<sup>2</sup>). Dacheinbauten oder -aufbauten sind so anzuordnen, dass die Photovoltaikanlage nicht erheblich verschattet wird. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen wurde so vorgenommen, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann.

Durch diese Festsetzungen wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gestärkt. Ziel ist die Versorgung des Plangebietes mit Strom aus regenerativen Energien. Die lokale Energieversorgung wird durch das Ersetzen endlicher Energieträger durch unerschöpfliche bzw. erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Die Festsetzung dient damit auch dem Planungsgrundsatz der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

(vgl. Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH 2021b)

#### **5.14 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden verschiedene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen „GF1“ wird zur Sicherung der Erschließung des westlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flurstücks 345 festgesetzt. Die dort festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf somit auch mit Fahrzeugen zur Nutzung und Unterhaltung der auf dem Flurstück 345 bestehenden Weihnachtsbaumkultur befahren werden.

Für die Erschließung der nördlichen Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.3 ist der südliche Abschnitt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ zu befahren, die die südliche Wendeanlage mit der Ringstraße verbindet. Dafür wird in diesem Bereich die mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche „GF2“ festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes wird im Bereich eines Grünstreifens mit der Zweckbestimmung „L“ die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche „GFL3“ zugunsten der Unterhaltung sowie zum Schutz einer Trinkwasserleitung festgesetzt, die in diesem Streifen verläuft.

#### **5.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, CEF Maßnahmen gem. § 44 BNatSchG**

Zum Schutz des Wasserhaushaltes bzw. der Ressource Trinkwasservor durch extreme Wasserabnahme werden Gartenberegnungsanlagen zur flächigen oder zur automatisierten Bewässerung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, nicht zugelassen.

Die Befüllung von privaten Schwimmbecken und Pools über die öffentliche Trinkwasserversorgung wird ebenfalls nicht zugelassen, da dies im Widerspruch zum schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Trinkwasser steht und die ständig steigende Zahl von privaten Schwimmbecken und Pools, insbesondere in den Sommermonaten, zu Engpässen in der Versorgung mit der wertvollen Ressource Trinkwasser führt. Pools mit geringen Wassermengen unter 5 m<sup>3</sup>, z.B. Kinderplanschbecken, sind davon ausgenommen.

Dadurch soll gem. § 1 Abs. 5 BauGB der lokale Wasserhaushalt sowie die natürliche Lebensgrundlage Trinkwasser geschützt und entwickelt werden.



#### Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten

Die im Zuge der Baufeldräumung durch die Entnahme von Bestandsbäumen verloren gehen- den Quartierpotenziale für Fledermäuse sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als Kompensation sind 3 Flachkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) an den verbleibenden Bestandsbäumen innerhalb des Plangebietes zu installieren.

Installierte Fledermausnisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von alten Nestern, Fledermauskot, verendeten Tieren etc.) erfolgen.

#### Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für heimische Brutvögel

Die im Zuge der Baufeldräumung durch die Entnahme der Bestandsbäume verloren gehen- den Quartierpotenziale für heimische Brutvögel sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind daher zur Kompensation des Quartierwegfalls insgesamt 3 Nistkästen folgender Typen an Bäumen zu installieren:

- 2 Stk. Nisthöhlenkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 2GR)
- 1 Stk. Nischenkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1N)

Durch die Kombination der verschiedenen Vogelnistkastenmodelle sind nach der Installation im Plangebiet auch weiterhin für unterschiedliche Vogelarten geeignete Fortpflanzungsstätten vorhanden.

Installierte Vogel-Nisthilfen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Bei fehlendem Besatz sind sie unter fachlicher Anleitung umzuhängen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen (Entfernen von alten Nestern, verendeten Tieren etc.) erfolgen.

#### Umsetzung der CEF-Maßnahmen

Da die funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen bereits vor Verlust der bestehenden Quartiere wirksam sein müssen, wird außerdem festgesetzt, dass sie vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet vollständig und funktionstüchtig herzustellen sind. In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach die CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, welche in den textlichen Festsetzungen XI.1 und XI.2 festgesetzt sind, soweit sie noch nicht funktionsfähig sind, vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet vollständig und funktionstüchtig hergestellt sein müssen.

### **5.16 Wald gem. § 2 NWaldLG, Waldumwandlung und Ersatzaufforstung gem. § 8 NWaldLG**

Nach Einschätzung des Beratungsförstamtes Sellhorn ist der auf der Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes, auf dem Flurstück 348/6 ausgeprägte Gehölzbestand als Wald gem. § 2 NWaldLG zu bewerten. Es handelt sich um einen ca. 80-100-jähriger Eichenwald mit Esche (z.T. mit wiederbewaldeter ehemaliger Mergelkuhle) mit einem Waldrand aus Weißdorn, Hasel, Weide, Kirsche, Bergahorn und Walnuss.

Der Waldbestand wird als zu erhalten festgesetzt. Zu den am östlichen Rand stehenden großkronigen Eichen wird ein angemessener Abstand eingehalten. Die geplante Erschließungsstraße wird verschwenkt.

Für die randständigen alten Eichen wurde eine maximale Baumhöhe von 21,7 m ermittelt. Aufgrund des Alters der Eichen ist von keinem weiteren Höhenzuwachs auszugehen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Grünfläche eine Kuhle darstellt und somit der überwiegende Baumbestand in der Böschung, tiefer als das Plangebiet steht und im Falle des Windwurfes vom Plangebiet weg in die Kuhle stürzen würde.

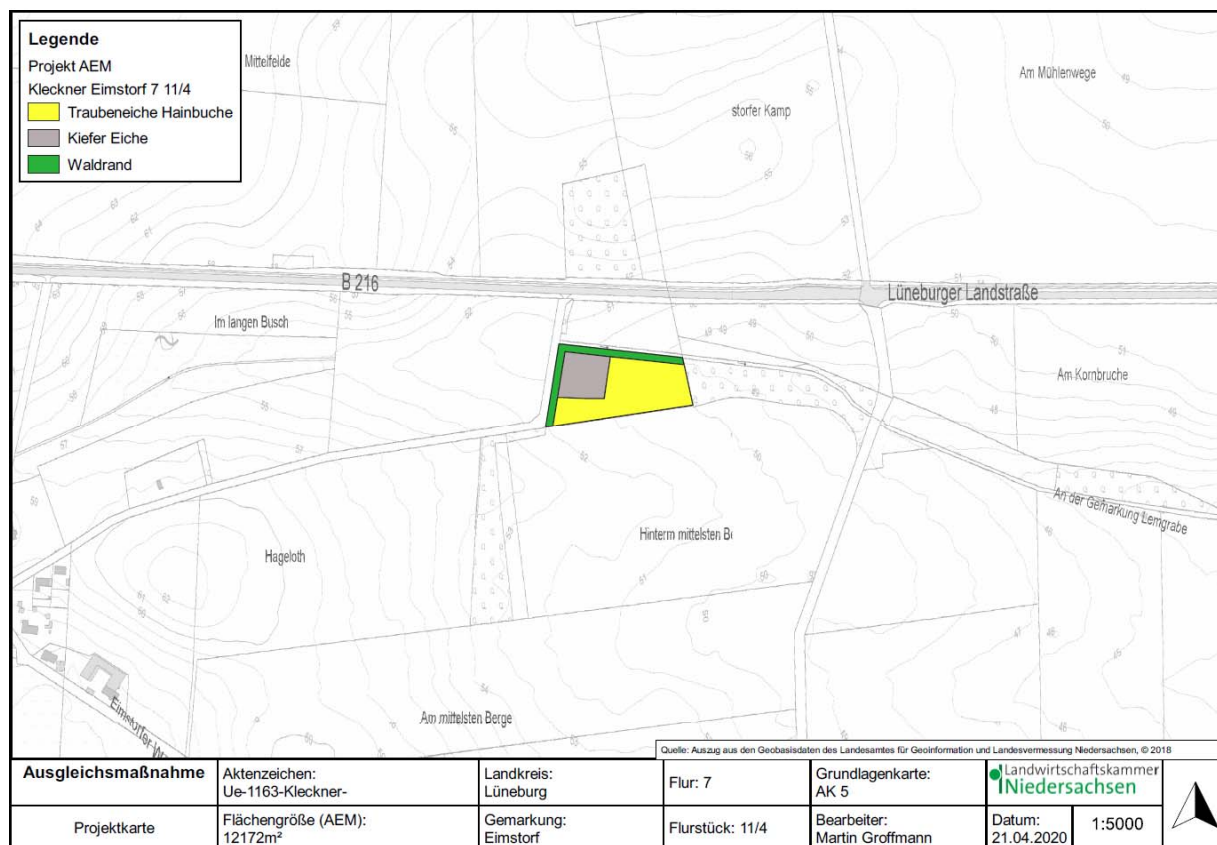
Mit der nächstgelegenen Baugrenze wird ein Abstand von 10 m zur Grenze der Straßenverkehrsfläche eingehalten. Somit wird insgesamt ein angemessener Abstand von 20 m zu den randlichen Baumstandorten eingehalten, der die Höhe der randlichen Bäume berücksichtigt.



Auch der randlich angrenzende Baumbestand auf einem eingezäunten Grundstück westlich der Straße „In den Tannen“ (Flurstück 322/5) wird ebenfalls als Wald gem. § 2 NWaldLG bewertet. Er stellt einen ca. 60-80-jährigen Kiefern-Mischwald mit einzelnen Randeichen und Birke, Buche und Fichte im Zwischenstand, sowie einem Waldrand aus Hasel, Kirsche und Holunder dar. Dieses Waldstück ist Bestandteil des westlich vorhandenen größeren Waldgebietes. Auch zu diesen Flächen wird unter Berücksichtigung der eingemessenen Höhe der Randbäume mit der nächstgelegenen Baugrenze ein Abstand von 20 m eingehalten.

Eine weitere Waldfläche mit einer Größe von 1.800 m<sup>2</sup> liegt im Südosten des Plangebietes auf dem Flurstück 301/2 (974/301, Westteil, ein ca. 60-80-jähriger Kiefernwald mit Birke, Buche, Spitzahorn und Hainbuche im Zwischenstand und einzelnen stärkeren Alteichen am Rand. Der schwach ausgebildete Waldrand besteht aus einzelnen Holunder und Eberesche. Für diese Fläche soll eine Waldumwandlung gem. § 8 NWaldLG durchgeführt werden. Dafür wurde der Kompensationsbedarf vom Forstamt Uelzen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ermittelt (vgl. Anlage 4 zur Begründung). Gemäß der Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Landeswaldgesetz (NWaldLG, Rd.Erl. d. ML vom 05.11.2016) wurde ein Erstaufforstungsbedarf in einem Umfang von 2.340 m<sup>2</sup> ermittelt (Erstaufforstungsverhältnis 1: 1,3).

Der Erstaufforstungsbedarf wird auf einer Poolfläche der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, in der Gemarkung Eimstorf (Flur 7, Flurstück 11/4) gedeckt. Dort stehen insgesamt 12.172 m<sup>2</sup> zur Verfügung, von denen 2.340 m<sup>2</sup> für die Waldumwandlung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Klevertgarten“ mit ÖBV in Anspruch genommen werden. Dies wird entsprechend festgesetzt..



**Abbildung 9:** Lageplan Poolfläche Gemarkung Eimstorf (Flur 7, Flurstück 11/4) , LWK Niedersachsen 21.04.2020

Für die Fläche liegt eine Erstaufforstungsgenehmigung durch den Landkreis Lüneburg vor. Eine forstliche Standortkartierung wurde ebenfalls durchgeführt. Nach Angabe der Landwirtschaftskammer Niedersachsen ist auf der Grundlage der Kartierung die Pflanzung von Traubeneiche,

Kiefer und Hainbuche geplant, dazu die Anlage eines Waldrandes aus verschiedenen Strauch- und Baumarten (vgl. Abbildung 10).

Vorgesehen ist auf der Fläche ein Vollumbruch bis 70 cm Tiefe mit anschließender Rückverdichtung. Dies ist notwendig, um die bei landwirtschaftlichen Flächen vorhandene Pflugsohle zu durchbrechen und damit ein besseres Anwachsen der Pflanzen zu gewährleisten. Nach der Pflanzung wird die Fläche mit einem rehwildsicheren Zaun geschützt.

Die Landwirtschaftskammer schließt mit der Stadt Bleckede und dem Grundstückseigentümer einen entsprechenden Vertrag ab, um die Umsetzung der Maßnahme zu übernehmen. Der Vertrag läuft über einen Zeitraum von 15 Jahren bis die Kultur in die natürliche Altersstufe der Dichtung übergeht. In dem Kostensatz sind sämtliche Aufwendungen der Landwirtschaftskammer für das Personal, die Umsetzung der Pflanzung, Nachbesserung durch Trockenschäden, eine möglich notwendige Mäusebekämpfung, Kulturpflegearbeiten und die Entnahme von bedrängendem Weichlaubholz (Birke, Weide) sowie der fachgerechte Abbau des Zaunes und die Entsorgung des Drahtes enthalten.

### **5.17 Bauabschnitte**

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist gem. dem gültigen RROP des Landkreises Lüneburg in einem Umfang von 3 % (RROP Ziffer 2.1.14) der bereits bestehenden Wohneinheiten im jeweiligen Ort als unbeachtlich zu bewerten. Im Ortsteil Barskamp ist demnach die Schaffung von Wohnbauflächen für 11 Wohneinheiten regionalplanerisch unbeachtlich (vgl. Kap. 4.1).

Im Bereich des Plangebietes können insgesamt 22 Wohneinheiten geschaffen werden (vgl. Kap. 4.1 Wohnbauflächenausweisung). Die gleichzeitige Umsetzung von 22 Wohneinheiten wäre nicht mit dem Ziel der Raumordnung Ziffer 2.1.14 vereinbar.

Damit die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung ist, ist eine Entwicklung des Baugebietes in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten notwendig. Dabei ist eine bauliche Nutzung der im 2. Bauabschnitt liegenden Allgemeinen Wohngebiete erst 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes zulässig. Der Beginn wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan geregelt.

Da der erste Bauabschnitt des Ursprungsplanes südlich an den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung angrenzt und dieser bereits umgesetzt wurde, soll das Plangebiet ebenfalls von Süden nach Norden entwickelt werden. Die Bauabschnitte werden entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

## **6 Örtliche Bauvorschrift**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt bisher keine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) vor. Die im Ursprungsplan erwähnte Gestaltungssatzung ist nie in Kraft getreten. Daher wird für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine ÖBV für die Allgemeinen Wohngebiete aufgenommen. Die ÖBV gibt einen groben Rahmen für die bauliche Gestaltung vor, der einen ausreichenden Spielraum für die Bauverantwortlichen lässt.

### **6.1 Dächer**

Da insbesondere Dächer das bauliche Erscheinungsbild, auch in der Fernwirkung, prägen, soll die ÖBV für die Dächer einen groben Rahmen vorgeben, welcher angemessen für den Standort ist.

Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Anthrazit oder Schwarz sowie mit Tonziegeln oder Betonpfannen herzustellen. Zudem sind glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Diese Festsetzungen sollen ein einheitliches Bild erzeugen, welches sich in die nähere Umgebung einfügt.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig, um die Nutzung dieser regenerativen Energiequellen im Baugebiet zu ermöglichen und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Im Sinne des Klimaschutzes wird außerdem aufgenommen, dass Carports, Garagen und Nebengebäude ab 20 m<sup>2</sup> Dachfläche mit Gründächern herzustellen sind.

## **6.2 Außenfassaden**

Für Hauptgebäude sind Außenfassaden aus unglasierten Ziegelsteinen bzw. mit Holzverschalungen in den Farben Rot oder Rotbraun oder mit Lasuren in naturbelassenen Holzfarbtönen zulässig. Darüber hinaus ist auch eine Kombination aus unglasierten Ziegelsteinen mit Holzfachwerk zugelassen, welches nur mit Lasuren in naturbelassenen Holzfarbtönen behandelt werden darf. Putzfassaden in jeglicher Farbgestaltung werden hingegen nicht zugelassen. Diese Festsetzungen sollen ein einheitliches Bild erzeugen, welches sich in die nähere Umgebung einfügt.

## **6.3 Einstellplätze**

Es wird eine Regelung zur Sicherung eines ausreichenden Umfangs an Einstellplätzen auf den Baugrundstücken aufgenommen, um den Straßenraum frei von parkenden Fahrzeugen zu halten. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen sind. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken gedeckt wird.

## **6.4 Nicht überbaute Flächen**

Großflächig von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien, wie Vlies, Folie oder vergleichbaren Materialien unterlagerte und mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen unzulässig (Ausschluss von so genannten Schottergärten). Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushaltes und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen würden. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem hätten Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind jene nicht überbaute Flächen (gem. § 9 Abs. 2 NBauO), die für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dazu zählen zum Beispiel auch der Zugang, die Zufahrt oder Stellplätze.

# **7 Hinweise**

## Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

## Müllbereitstellungsflächen

Da nicht alle Baugrundstücke direkt vom Schwerlastverkehr angefahren werden können, wird der Hinweis aufgenommen, dass für Baugrundstücke, die nicht angefahren werden können, in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zu errichten ist. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Baugrundstück entfernt ist.

## Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baugrundstücke ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließen-



den Straße anzuschließen sind. Die Höhenfestsetzungen wurden bereits so getroffen, dass aufgrund der Höhenfestsetzungen ein ordnungsgemäßer Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung möglich ist.

#### Artenschutz gem. §§ 39 und 44 BNatSchG

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

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen wird somit der Hinweis aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

## 8 Nachrichtliche Übernahmen

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung 3550094007 „Barskamp „Klevertkuhle“. Sie wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.



**Abbildung 10:** Darstellung der Altablagerung (Rot) aus UBAC GmbH 1995. Anlage IV. Plan der Umgebungsnutzung

Zu der Altablagerung 3550094007 „Barskamp „Klevertkuhle“ liegt dem Landkreis Lüneburg bereits ein Gutachten über eine gezielte Nachermittlung aus dem Jahr 1995 vor (UBAC GmbH 1995). Diese wurde der Stadt Bleckede zur Verfügung gestellt.

Die Altablagerung aus Hausmüll und Sperrmüll sowie Garten- und Parkabfällen, die in eine bis 1974 genutzte Grube eingelagert wurde, mit einem verfüllten Volumen von 1.200 m<sup>3</sup> (ca. 115 m x 30 m, Mächtigkeit 3 bis 4 m) befindet sich im Norden der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, deren Gehölzbestand gleichzeitig als zu erhalten festgesetzt ist.

Die Abdeckung mit Mutterboden (Rekultivierung) erfolgte gemäß der vorliegenden gezielten Nachermittlung im Jahr 1984. Im Jahr 1995 wurde auf der Altablagerung neben Gras- und Staudenaufwuchs (Brennnesseln) bereits Verbuschung und Jungwuchs von Eichen und Birken ermittelt. Der Baumbestand hat sich inzwischen weiterentwickelt. Während einer Ortsbegehung im Jahr 1992 waren drei Sondierungen vorgenommen wurden.

Dabei wurde die Ablagerung erkundet. Zu Boden und Wasser sind bisher keine Kontrollprogramme durchgeführt worden. Es sind bisher keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers bekannt. Der Grundwasserflurabstand wird im Bericht der Nachermittlung mit ca. 40 m angegeben, die Durchlässigkeit der die Ablagerung unterlagernden Sedimente mit  $K_f < 10^{-6}$ . Es ist somit nur schwach durchlässig.

Eine akute Gefährdung wird nicht festgestellt.

Die Altablagerung wird mit 39 Punkten (von maximal 100 Punkten) bewertet. Es handelt sich somit um eine Altablagerung mit einem geringeren Sanierungsbedarf. In die Bewertung fließt

ein, dass ein verhältnismäßig geringes Volumen an Hausmüll zu der Ablagerung gehört, der Grundwasserflurabstand hoch ist und die Sohle der Ablagerung einen sehr geringe Durchlässigkeitsstufe aufweist, wodurch das Grundwasser gut geschützt ist, jedoch Wohnbebauung bereits im Bestand nahe angrenzend bis 20 m entfernt vorhanden ist.

## 9 Weitere Angaben

### 9.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeit für die Ver- und Entsorgung verteilt sich wie folgt:

Stromversorgung	Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG
Gasversorgung	Avacon AG
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg - gkAÖR
Wasserversorgung mit Trink- & Brauchwasser	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Wasserversorgung mit Löschwasser	Stadt Bleckede (Feuerwehr)
Schmutzwasserentsorgung	Abwasserentsorgung Bleckede GmbH
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

**Tabelle 2:** Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung

### 9.2 Brandschutz

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der förmlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Stadt Bleckede nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 (Einheitsgemeinde) verpflichtet ist, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass wirksame Lösch- und Rettungsmaßnahmen nach den geltenden Vorschriften zu ergreifen sind. Es wird auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ hingewiesen.



### 9.3 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)	Fläche in % (ca.)
Allgemeine Wohngebiete	27.500	65
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,2 - GRZ 0,25) *</i>	5.500-6.875	13-16
Straßenverkehrsfläche	8.500	20
<i>davon öffentliche Straßenverkehrsflächen</i>	4.950	11
<i>davon private Straßenverkehrsflächen</i>	2.000	5
<i>davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („Rad- und Gehweg“)</i>	1.200	3
<i>davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Unterhaltung und Schutz der Leitung“)</i>	350	1
Öffentliche Grünflächen	7.000	15
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt</b>	<b>43.000</b>	<b>100</b>

**Tabelle 3:** Städtebauliche Werte im Plangebiet

\* Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,2 bzw. 0,25 in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks festgesetzt. Aus dem Bebauungsplan wird nicht ersichtlich, bei welchen Baugrundstücken die GRZ 0,2 und bei welchen 0,25 beträgt. Daher wird die mögliche Differenz angegeben.

## 10 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

### Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ würde bedeuten, dass das Plangebiet weiterhin gem. dem Ursprungsbebauungsplan bebaut werden könnte. Allerdings würde dann eine Durchfahrtsituation für den motorisierten Verkehr die Qualität des Wohngebietes mindern. Die 1969 festgesetzten Baugrenzen schränken zudem die Gestaltungsfreiheit der Bauverantwortlichen auf den Baugrundstücken erheblich ein. Die Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung im Plangebiet würden nicht den heutigen Anforderungen entsprechen (Festsetzungen zu Kleintierställen).

Das Festhalten an den bisher zulässigen 2 Vollgeschossen, die im 1. Bauabschnitt und im Plangebiet nicht ausgeschöpft wurden, ohne Regelung von First und Traufhöhe, führte bei Umsetzung der heute beliebten, aber 1968 noch nicht üblichen Bauform von zweigeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss zu einer erheblichen Höhenentwicklung im Baugebiet mit entsprechende Auswirkungen auf die Nachbarschaft, die von der Stadt Bleckede nicht erwünscht ist.

Aus diesem Grund kommt die sogenannte „Nullvariante“ nicht in Betracht.

### Örtliche Bauvorschrift

Eine andere Planungsmöglichkeit wäre es, keine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) festzusetzen. Die im Ursprungsplan erwähnte Gestaltungssatzung ist nie in Kraft getreten. Daher würde dies den Bauverantwortlichen freie Gestaltungsmöglichkeiten einräumen. Diese Alternative wird nicht gewählt, da der Schutz des Ortsbildes höher bewertet wird als die volle Gestaltungsfreiheit. Trotz ÖBV bleibt für die Bauverantwortlichen genügend Gestaltungsspielraum vorhanden.

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

### Geltungsbereich

Eine weitere Planungsmöglichkeit wäre es, einen anderen Geltungsbereich festzulegen und die bereits bebauten Baugrundstücke aus dem Geltungsbereich der vorliegenden Planung auszusparen. Diese Variante wird jedoch nicht weiter verfolgt, um zukünftig, insbesondere bei einer baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung der bereits bebauten Baugrundstücke, beispielsweise bei Abriss und Neubau, ein einheitliches Gesamtbild im Plangebiet zu erzeugen sowie das gesamte Plangebiet der vorliegenden Änderung an die heutigen Anforderungen anzupassen. Die bereits bebauten Baugrundstücke gliedern sich baulich-räumlich in die vorliegende Änderung ein, sodass diese ebenfalls in den Geltungsbereich der Planung einbezogen werden sollen.

## **11 Umweltbelange**

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

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist dies der Fall, da weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche festgesetzt werden (vgl. Kap. 3 „Rechtsgrundlage und Verfahren“).

Das Basisszenario – also die bereits zulässige Nutzung im Plangebiet - entspricht den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes (Stand: Ursprungsbebauungsplan).

Für den europäischen Artenschutz gilt jedoch: Die Bestandssituation für die Beurteilung der artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG muss anhand der tatsächlichen Lebensraumausprägung im Plangebiet erfolgen, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als potenzielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben in Plangebieten von Bauleitplänen sowie im Innenbereich gem. § 34 BauGB ausgelöst werden.

### **11.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt – europäischer Artenschutz**

Das Plangebiet besteht unter Berücksichtigung der Anforderungen an § 44 BNatSchG (europäischer Artenschutz) überwiegend aus einer brachliegenden Freifläche, die regelmäßig gemäht und unterhalten wird. Geeignete Lebensräume für streng geschützte Tierarten (ausschließlich heimische Brutvogel- und Fledermausarten) befinden sich fast ausschließlich in den im nordwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Gehölzbeständen. Von dem Vorhandensein weniger streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten muss in den in diesen Bereichen vorhandenen Bestandsbäumen ausgegangen werden.

Im Plangebiet ist von einer Zusammensetzung der vorhandenen Brutvogelgemeinschaft aus ausschließlich häufigen und weit verbreiteten Vogelarten des Siedlungsraumes sowie siedlungsnah auftretenden Waldvogelarten auszugehen. Mit Vorkommen von Großvogelarten sowie scheuen Waldvogelarten wie Schwarzspecht *Dryocopus martius* oder Wespenbussard *Peris apivorus* ist im Plangebiet und unmittelbar angrenzend nicht zu rechnen, da die Gehölzbestände nicht über die für diese Arten notwendige Größe verfügen und das gesamte Plangebiet durch den angrenzenden Siedlungsbereich und die bestehende Freizeitnutzung bereits entsprechenden Störwirkungen ausgesetzt ist. Darüber hinaus wurde insbesondere der innere Bereich des Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes bereits von Eigentümer baulich und



als Lagerplatz genutzt, wodurch eine Störung des Lebensraums in diesem Bereich resultiert. In den Gehölzbeständen muss von dem Vorhandensein weniger streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Vogelarten wie Kohlmeise *Parus major* und Blaumeise *Cyanistes caeruleus* ausgegangen werden. Zudem bieten die vorhandenen Bestandsbäume und Gebüsche geeignete Brutmöglichkeiten für freibrütende Vogelarten wie Buchfink *Fringilla coelebs* und Zilpzalp *Phylloscopus collybita*. Für typische Vogelarten der offenen Agrarlandschaft ist im Plangebiet kein geeigneter Lebensraum vorhanden, da es an allen Seiten von Wohnbebauung bzw. Gehölzbeständen umgeben ist. Die anteilmäßig deutlich dominierende Freifläche besitzt zudem nur eine sehr geringe Bedeutung als Nahrungsgebiet für die Brutvogelarten der Gehölzbestände im Nordwesten und Südosten des Plangebietes sowie des angrenzenden Siedlungsbereiches.

Vorkommen der streng geschützten Säugetierarten Feldhamster *Cricetus cricetus* und Luchs *Lynx lynx* sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten geschützten Arten Biber *Castor fiber*, Wolf *Canis lupus*, Wildkatze *Felis silvestris* und Fischotter *Lutra lutra* können aufgrund der fehlenden Habitateignung ebenfalls ausgeschlossen werden. Auf Grund der geringen Größe und des überwiegend als Lebensraum potenzieller Beutetiere nur gering geeigneten Zustands besitzt das Plangebiet zudem auch keinen existenziellen Charakter als Nahrungsgebiet für die örtlichen Fledermauspopulationen. Eine übergeordnete Leitstruktur, die von Fledermäusen während ihrer Wanderungen oder dem Wechsel zwischen verschiedenen Teil Lebensräumen genutzt wird, ist im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Von dem Vorhandensein weniger streng geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Fledermausarten muss ausgegangen werden. Es kann angenommen werden dass das Plangebiet, insbesondere entlang angrenzender Waldränder als Jagdgebiet von Fledermausarten genutzt wird. Diese Eignung besteht auch nach Umsetzung der Planung, da auch Gartenbereiche als Jagdgebiete von Fledermausarten in Betracht kommen und die Waldränder im Westen und Südwesten erhalten werden.

Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten anderer Artengruppen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. In den tiefergelegenen Bereichen des nordwestlichen Gehölzbestandes sammelt sich temporär abgeleitetes Niederschlagswasser, welches jedoch durch die Bestandsbäume dauerhaft stark beschattet wird und damit keine Eignung als Fortpflanzungsgewässer für Amphibien aufweist.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von potenziellen Lebensräumen von Tieren und Pflanzen sowie einer geringen Anzahl streng geschützter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von höhlenbrütenden Vogelarten und baumbewohnenden Fledermausarten. Dabei handelt es sich jedoch um einen geringen Verlust von geeignetem Lebensraum, da die anteilmäßig deutlich dominierende, brachliegende Freifläche nur von geringer Größe ist und sich umgeben von Wohnbebauung und Gehölzbeständen innerhalb der Ortslage Barskamp befindet. Im Zuge der Planungsrealisierung ist die Entnahme des ca. 0,18 ha großen, überwiegend aus strukturarmen Wald-Kiefern *Pinus sylvestris* bestehenden Gehölzbestandes im Südosten des Plangebietes vorgesehen, wodurch es zu einem geringen Verlust von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Brutvogel- und Fledermausarten kommen kann. Zwar wurden in den einsehbaren Stamm- und Kronenbereichen keine Habitatpotenziale (Höhlen und Spalten) festgestellt. Deren Vorhandensein kann im schlecht einsehbaren Kronenbereich aber nicht sicher ausgeschlossen werden. Weitere nachteilige Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie Erhaltungs- und Anpflanzgeboten im Plangebiet wird der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Im Nordwesten des Plangebietes wird mit einer Größe von etwa 6.100 m<sup>2</sup> eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf der Fläche befindet sich ein Waldbestand. Die öffentliche Grünfläche wird zudem als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um den bestehenden Gehölzbestand dauerhaft in seinem Charakter zu sichern. Gesichert werden außerdem drei Stiel-Eichen *Quercus robur*, die sich in dem überwiegend zur Entnahme vorgesehenen Gehölzbestand im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden. Eine zweite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Blühwiese“ wird nördlich der Wendeanlage der Straße „In den Tannen“ festge-



setzt. Auf dieser Grünfläche soll eine extensiv gepflegte Blühwiese mit einer Gehölzinsel angelegt und dauerhaft erhalten werden. Hierdurch wird das Vorkommen geeigneter Nahrungsinsekten erhöht und somit ein geeignetes Nahrungshabitat für heimische Fledermaus- und Vogelarten geschaffen.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population werden - für den Entfall von Nist- und Quartierspotentialen - funktionserhaltende bzw. konfliktmindernde Maßnahmen als vorgezogene funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) textlich festgesetzt. Diese betreffen das Anbringen von verschiedenen Fledermausquartieren sowie (Halb-)Höhlennistkästen für Vögel im Pangebiet.

Durch die Aufnahme eines Hinweises für die zeitliche Beschränkung der Gehölzbeseitigung und der Baufeldfreimachung kann der Tatbestand der Tötung gem. § 44 BNatSchG vermieden werden. Von dem Eintreten anderer artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wie der Störung und Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht auszugehen.

## 11.2 Fläche, Boden und Wasser

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet in Anspruch genommen. Der Ursprungsbebauungsplan hat für diese Fläche zuvor ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (bzw. zum Teil ein Dorfgebiet) festgesetzt. Eine Bebauung wäre gem. des Ursprungsbebauungsplanes demzufolge bereits zulässig gewesen. Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine GRZ I von 0,2 festgesetzt. Die damals rechtswirksame BauNVO regelte jedoch nicht die Beschränkung der sogenannte GRZ II. Da auch im Bebauungsplan keine Festsetzung diesbezüglich aufgenommen wurde, gab es keine Einschränkung bezüglich der GRZ II. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird eine GRZ I von 0,2 bzw. 0,25 in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstücks festgesetzt. Somit ist im Rahmen der Planung im Gegensatz zum Basisszenario eine teilweise höhere GRZ I zulässig. Gemäß der gültigen BauNVO ist im Rahmen der 1. Änderung ist eine Überschreitung der GRZ I nun noch bis zu 50 % mit der Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig. Da es gem. dem Ursprungsbebauungsplan keine Beschränkung der GRZ II gab, kann rein rechnerisch von einer Reduzierung der versiegelten Fläche ausgegangen werden. Auf den bereits bebauten Bestandsgrundstücken wurde eine starke Versiegelung der Grundstücke über 30 % der Grundstücksfläche hinaus jedoch nicht umgesetzt.

Aufgrund der geringfügigen Änderungen im Rahmen der 1. Änderung sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Nebenanlagen zur flächigen oder zur automatischen Gartenbewässerung sowie Schwimmbecken und Pools mit größeren Wassermengen, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind, um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu vermeiden sowie die Ressource Trinkwasser zu schonen und mögliche Versorgungsengpässe bei der Versorgung mit Trinkwasser zu verhindern. Außerdem wird festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern ist. Im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung werden breite Straßenseitenmulden zur Aufnahme des auch den Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass der Wasserhaushalt und das Abflussregime im Plangebiet dem der unbebauten Landschaft nahekommen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 3550094007 „Barskamp „Klevertkuhle“. Sie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Ablagerung wurde bereits erkundet. Zu Boden und Wasser sind bisher keine Kontrollprogramme durchgeführt worden. Es sind bisher keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers bekannt. Der Grundwasserflurabstand wird im Bericht der Nachermittlung mit ca. 40 m angegeben, die Durchlässigkeit der die Ablagerung unterlagernden Sedimente mit  $K_f < 10^{-6}$ . Es ist somit nur schwach durchlässig. Eine akute Gefährdung wird nicht festgestellt.

Die Altablagerung wird mit 39 Punkten (von maximal 100 Punkten) bewertet. Es handelt sich somit um eine Altablagerung mit einem geringeren Sanierungsbedarf. In die Bewertung fließt ein, dass ein verhältnismäßig geringes Volumen an Hausmüll zu der Ablagerung gehört, der



Grundwasserflurabstand hoch ist und die Sohle der Ablagerung einen sehr geringe Durchlässigkeitsstufe aufweist, wodurch das Grundwasser gut geschützt ist, jedoch Wohnbebauung bereits im Bestand nahe angrenzend bis 20 m entfernt vorhanden ist.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird kein Eingriff in den Bereich der Altablagerung geplant. Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans Klevertgarten aus dem Jahr 1969 wurden der in dem Bereich festgesetzten Grünfläche die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ zugewiesen. An diesen Zweckbestimmungen wird nun im Rahmen der 1. Änderung nicht weiter festgehalten. Somit wird keine Nutzung im Bereich der Grünfläche angestrebt. Vielmehr wird der vorhandene Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt, um seiner Bedeutung für Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

### **11.3 Luft und Klima**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt im überwiegenden Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest, ebenso wie der Ursprungsbebauungsplan. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden lediglich einige der Parameter an die heutigen Anforderungen angepasst. Daraus resultieren jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltbelange Luft und Klima.

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung sowie Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas und die Kalt- sowie Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Dies wäre jedoch bereits vor der vorliegenden Bebauungsplanänderung möglich gewesen.

Durch die Festsetzung einer GRZ I sowie einer GRZ II wird die Überbauung begrenzt. Dadurch können erheblich nachteilige Auswirkungen auf Luft und Klima vermieden werden. Im Ursprungsbebauungsplan wurde die GRZ II nicht begrenzt, sodass es nun zu einer Reduzierung im Vergleich zum Basisszenario kommt. Es liegen jedoch nur marginale Unterschiede zwischen den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan und denen der vorliegenden Änderung vor, sodass dahingehend keine nachteiligen Auswirkungen auf den Umweltbelange Luft und Klima zu erwarten sind.

Aus Klimaschutzgründen wird festgesetzt, dass Carports, Garagen und Nebengebäude ab einer gewissen Dachfläche mit Gründächern herzustellen sind. Gründächer wirken sich günstig auf das Lokalklima aus, da sie der Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser dienen. Zudem wird eine Festsetzung zum Einsatz erneuerbarer Energien getroffen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Durch diese Festsetzungen wird der Einsatz erneuerbarer Energien im Sinne des Klimaschutzes gestärkt. Es werden Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zugelassen. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. So wird ein Verwendungsverbot für luftverunreinigende und klimaschädliche Stoffe festgesetzt. Weiterhin werden Schottergärten im Plangebiet ausgeschlossen, die zu einer weiteren Aufheizung des Lokalklimas beitragen würden.

Die nun getroffenen Festsetzungen stellen einen positiven Beitrag nicht nur zum lokalen Klimaschutz dar, sondern auch einen Beitrag zum globalen Klimaschutz, indem ein Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes geleistet wird.

### **11.4 Orts- bzw. Landschaftsbild**

Die vorliegende Planung stellt keinen erheblichen Eingriff in das Landschafts- bzw. Ortsbild dar, da das Plangebiet bereits im Sinne des Ursprungsbebauungsplanes bebaut werden durfte. Zudem ist das Ortsbild baulich bereits vorgeprägt.

Gegenüber der freien Landschaft im Westen wird das Plangebiet mit Gehölzbestand abgeschirmt. Nordwestlich der geplanten Bebauung befindet sich eine im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche mit Gehölzbestand, südwestlich grenzt eine Fläche ebenfalls mit Gehölzbestand an, die an das Plangebiet angrenzt.

Vielmehr wird durch die Begrenzung der baulichen Höhe gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan auf ein Vollgeschoss sowie die Einführung von Trauf- und Firsthöhe die Höhenentwicklung im Plangebiet reduziert und das Orts- und Landschaftsbild am nordwestlichen Ortsrand von Barskamp geschützt.



### **11.5 Mensch und seine Gesundheit**

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Es ist nicht mit dem Einwirken erheblicher, die Richtwerte der TA Lärm überschreitender Schallimmissionen auf das Allgemeine Wohngebiet zu rechnen. Bereits gemäß des Ursprungsbebauungsplanes wäre im überwiegenden Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet zulässig gewesen.

Mit der Planung wird attraktiver Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll keine durchgehende Verkehrsführung von der „Köstorfer Straße“ zur Straße „In den Tannen“ mehr vorgesehen werden. Durch die zuvor zulässige durchgehende Verkehrsführung wären Durchgangsverkehre zu den im anschließenden Bebauungsplangebiet ansässigen Gewerbebetrieben möglich geworden, welche zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Wohngebiet geführt hätten. Somit werden die Verkehrsbebewegungen im Plangebiet im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan reduziert.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 3550094007 „Barskamp „Klevertkühle“. Sie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Ablagerung wurde bereits erkundet (vgl. Kap. 8 und 11.2). Zu berücksichtigen ist, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bereits seit 1969, im Rahmen des Ursprungsplans, ein Wohngebiet festgesetzt wird. Diese wurde zu großen Teilen jedoch noch nicht umgesetzt. Wohnnutzung rücken nicht näher an die Altablagerung heran, als sie im Bestand bereits vorhanden sind (Köstorfer Straße 25 und 39) oder bereits geplant waren.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird kein Eingriff in den Bereich der Altablagerung geplant. Im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans Klevertgarten aus dem Jahr 1969 wurden der in dem Bereich festgesetzten Grünfläche die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ zugewiesen. An diesen Zweckbestimmungen wird nun im Rahmen der 1. Änderung nicht weiter festgehalten. Somit wird keine Nutzung im Bereich der Grünfläche angestrebt. Es werden menschliche Nutzungen aus dem Bereich der Altablagerung explizit zurückgenommen. Gefährdungen sind somit nicht zu erwarten.

### **11.6 Schwere Unfälle und Katastrophen**

Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten, da in der Umgebung des Plangebietes so genannte Störfallbetriebe nicht vorhanden sind. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes oder in dessen Nähe. Die Bemessung der Oberflächenentwässerung erfolgt für das 5-jährliche Regenereignis und darüber hinaus auch für das 30-jährliche Regenereignis, welches das Szenario des Starkregenereignisses abbildet. Die Mulden werden so bemessen, dass auch in diesem Fall keine Überflutung der Mulden eintritt.

Von einer Altablagerung im Nordosten des Plangebietes geht keine Gefährdung für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete aus. Die Altablagerung wird mit 39 Punkten (von maximal 100 Punkten) bewertet. Es handelt sich somit um eine Altablagerung mit einem geringeren Sanierungsbedarf (vgl. Kap. 8, 11.2 und 11.5).

### **11.7 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Elbhöhen-Wendland. Die Planung ist jedoch mit dem Naturparks Elbhöhen-Wendland vereinbar, da Siedlungsflächen Bestandteil des Naturparkgebiets sind und die Erweiterung solcher Flächen grundsätzlich nicht als problematisch angesehen wird.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung vorhanden und demzufolge keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.



### **11.8 Sach- und Kulturgüter**

Durch die Aufnahme eines Hinweises zur Bodendenkmalpflege in den Bebauungsplan werden ggf. im Plangebiet vorhandene Kulturdenkmale geschützt.



## 12 Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2022): Baugrunderkundung im B-Plangebiet „Klevertgarten“ in Bleckede/OT Barskamp, 11.04.2022.

GEMEINDE BARSKAMP (1969): Bebauungsplan Nr. 2 „Klevertgarten“.

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

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

KLIMASCHUTZ- UND ENERGIEAGENTUR NIEDERSACHSEN GMBH (Hrsg.) (2021a): Neubaugebiete – Muster-Festsetzungen für ein Verbot fossiler Brennstoffe in Bebauungsplänen, gefördert durch: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

KLIMASCHUTZ- UND ENERGIEAGENTUR NIEDERSACHSEN GMBH (Hrsg.) (2021b): Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung – Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen, gefördert durch: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan 2017. Landkreis Lüneburg.

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

NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER DEN WALD UND DIE LANDSCHAFTSORDNUNG (NWaldLG) vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).

PLANZEICHENVERORDNUNG vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

