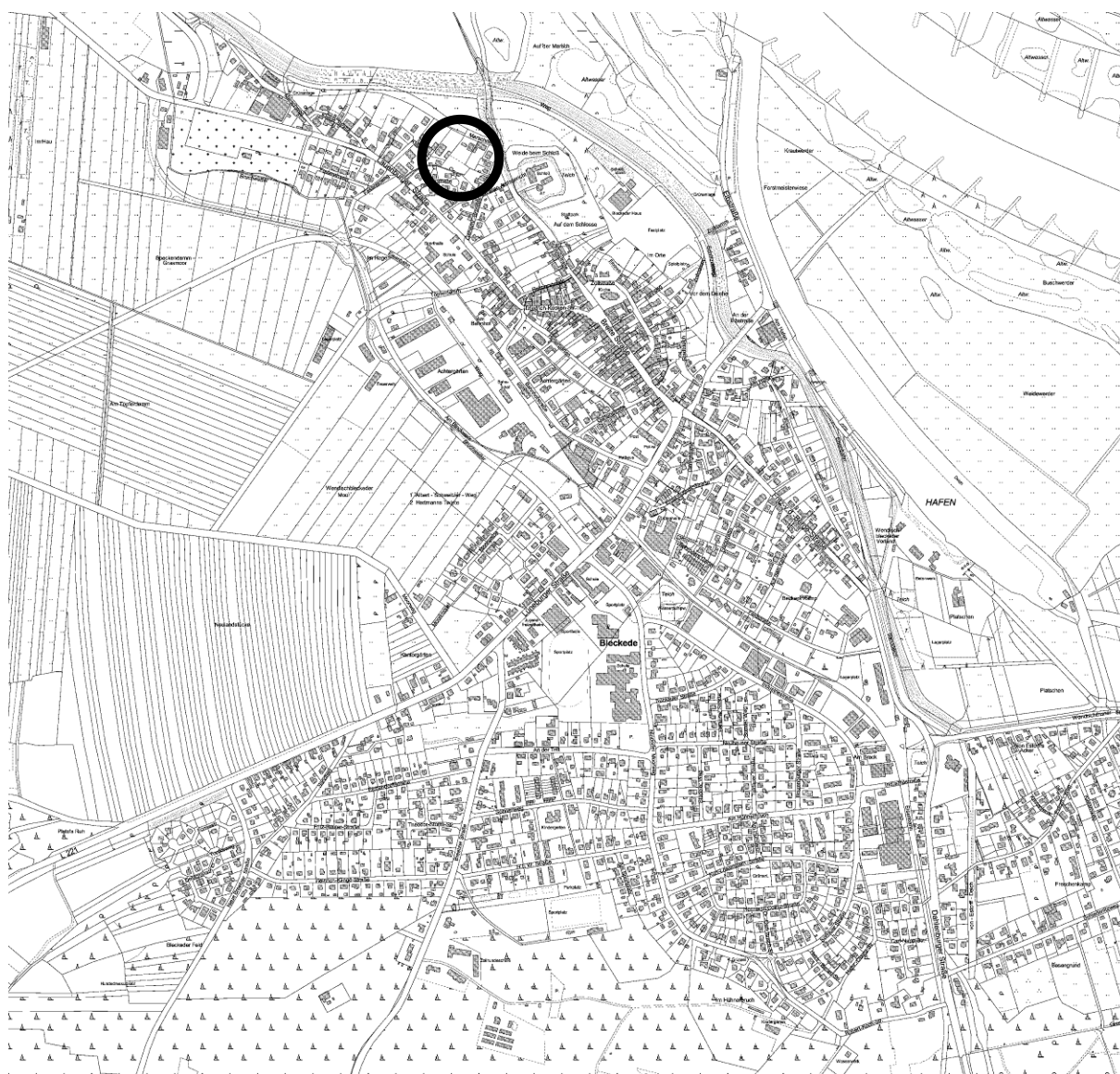


Stadt Bleckede

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13a BauGB

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

UTE MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

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

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	5
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	5
3	Art des Bebauungsplanes, Verfahren, Abwägungsgebot	5
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB.....	5
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
3.3	Abwägungsgebot	7
4	Zu beachtende Plangrundlagen	11
4.1	Flächennutzungsplan.....	11
4.2	Baugrunduntersuchung.....	12
4.3	Hydrogeologisches Gutachten.....	12
4.4	Artenschutzrechtliche Stellungnahme	13
4.5	Schalltechnische Untersuchung.....	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	14
5.1	Bauliche Nutzung	14
5.2	Bauweise, Baugrenzen	14
5.3	Verkehrsflächen	15
5.4	Artenschutz.....	16
5.5	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	16
5.6	ÖBV.....	17
6	Nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz.....	17
7	Hinweis zum Kellerbau.....	18
8	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	18
9	Durchführungsvertrag	19
10	Weitere Angaben.....	20
10.1	Ver- und Entsorgung	20
10.2	Erschließung.....	21
10.3	Oberflächenentwässerung.....	21
10.4	Städtebauliche Werte	22
11	In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....	22
12	Umweltbelange	23
12.1	Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren	23
12.2	Artenschutz.....	23
12.3	Eingriffe und Vermeidungsmaßnahmen.....	24
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	28



- Anlage 1 zur Begründung:
Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Bleckede, Januar 2016, Büro für Bodenprüfung Dipl.-Geoök. D. Herbrich.
- Anlage 2 zur Begründung:
Hydrogeologisches Gutachten, 31.07.2018, Burmann, Mandel + Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB.
- Anlage 3 zur Begründung:
Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Bauvoranfrage „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ in Bleckede, 21.11.2014, Dipl.-Biol. Jann Wübbenhorst.
- Anlage 4 zur Begründung:
Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“, 21.11.2018, Lärmkontor GmbH.



1 Planungsanlass und -ziele

Durch den Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung mit einem Mehrgenerationenhaus in zweiter Baureihe ermöglicht werden. Das geplante Mehrgenerationenhaus soll ein Angebot an generationenübergreifendem Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen schaffen. Es sind insgesamt 17 Wohnungen geplant, wovon 5 Wohnungen barrierefrei rollstuhlgerecht und 12 Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040 sind. Somit wird Wohnraum geschaffen, der sich auch für ältere oder behinderte Menschen eignet. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels erforderlich. Die Wohnungsmarktanalyse des GEWOS Instituts von 2016 prognostiziert für Bleckede eine Zunahme der Seniorenhaushalte um 31,4 % bis 2030. Insgesamt ergibt sich aus der Studie ein Bedarf von 20-50 Wohneinheiten in neuen Mehrfamilienhäusern. Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im August 2018 ein neues Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Auch hier wird ein deutlicher Zuwachs der älteren Einwohner ab 65 Jahren prognostiziert. Die Altersgruppe 65 bis unter 85 Jahre wird nach der Prognose von 2017 bis 2035 um 29,0 % und die Altersgruppe 85 Jahre und mehr wird um 45,6 % ansteigen (weitere Ausführungen hierzu sind Kapitel 3.3 Abwägungsgebot zu entnehmen). Hierauf will die Stadt Bleckede mit der Schaffung von geeigneten Wohnangeboten reagieren. Die Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Mit der Planung eines Mehrgenerationenhauses als Nachverdichtung wird die Innenentwicklung gestärkt und Wohnraum für verschiedene Generationen in Bleckede zum Wohl der Allgemeinheit und entsprechend dem Bedarf geschaffen. Die Planung erfüllt somit soziale und umweltschützende Anforderungen.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein teilweise bebautes, ca. 3.400 m² großes Grundstück in der nördlichen Ortsrandlage von Bleckede. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Wohnhaus. Außerdem umfasst das Plangebiet Teile des Marschdeichs, den Anschlussbereich in der Schlossstraße sowie einen Teilbereich des südlich angrenzenden Grundstücks, auf welchem eine Leitungstrasse zur Ver- und Entsorgung geplant ist. Das Plangebiet ist westlich, östlich und südlich von Wohngebäuden umgeben. Im Norden schließt sich eine Wiesenfläche an, in etwa 80-90 Metern folgt dann der Elbdeich. Das Grundstück im Plangebiet liegt im Norden bei ca. 10 m über NHN und fällt nach Süden auf ca. 8,5 m über NHN ab. Das vorhandene Gelände im Bereich des geplanten Neubaus liegt daher derzeit ca. 1,5 m tiefer als das vorhandene Gelände im Bereich der Bestandsgebäude im nördlichen Grundstücksteil. Der Marschdeich im Plangebiet weist Höhen von ca. 12 m über NHN auf.

3 Art des Bebauungsplanes, Verfahren, Abwägungsgebot

3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB dient dazu, einem bestimmten Investor/Vorhabenträger die Realisierung eines bestimmten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht aus drei Teilen: dem eigentlichen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und dem Durchführungsvertrag. Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit nach § 30 Abs. 2 BauGB. Der VEP legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest. Der Durchführungsvertrag enthält die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des – ggf. näher konkretisierten – Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Durchführungsverpflichtung muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. Auch Bebauungspläne nach § 13a BauGB, wie es hier der Fall ist, können als vorhabenbezogene Bebauungspläne erlassen werden (Vgl. Kuschnerus (2010): S. 67-75)).

3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ des Baugesetzbuches (BauGB). Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 1. weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) oder 2. 20.000



m² bis weniger 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2). In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche < 20.000) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1, Sätze 1 und 2, Nr. 1 und 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	trifft zu
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	--
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	trifft zu
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; 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. 7b 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 § 13a BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt, da die Bedingungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt sind.

Im beschleunigten Verfahren ist eine frühzeitige Information der Bürger erforderlich. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann abgesehen werden. In diesem Fall wurde trotzdem eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um die Rahmenbedingungen besser abklären zu können. Der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Im Vorentwurf umfasste der VEP nur den Vorhabenplan. Der Erschließungsplan wurde erst zum Entwurf ausgearbeitet. Dieses ist rechtlich zulässig. In dem Vorentwurf geht es darum, frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, anderweitige Planungsmöglichkeiten und die

voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darzulegen. Hierfür ist ein Erschließungsplan nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird durch diesen Umstand nicht rechtswidrig. Außerdem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Hier wäre gar keine frühzeitige Beteiligung erforderlich gewesen. Diese wurde trotzdem durchgeführt, um die Rahmenbedingungen besser und frühzeitig abklären zu können. Es folgt eine weitere, förmliche Beteiligung und öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Im Entwurfsstand werden alle Unterlagen, einschließlich eines vollständigen Vorhaben- und Erschließungsplanes, vollständig ausliegen.

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

Aus folgenden Gründen wird nicht die neue Fassung des BauGB, welche am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, verwendet. In der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) steht, dass Verfahren nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 bei der vorliegenden Planung bereits am 01.04.2016 eingeleitet wurde, wird das BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015, angewendet.

Aus folgenden Gründen wird nicht die neue Fassung der BauNVO, welche am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, verwendet. In der Überleitungsvorschrift (§ 25 BauNVO) steht, dass für Bauleitpläne, deren Aufstellung oder Änderung bereits eingeleitet ist, die dieser Verordnung entsprechenden bisherigen Vorschriften weiterhin anzuwenden sind, wenn die Pläne bei dem Inkrafttreten dieser Verordnung bereits ausgelegt sind. Da der vorliegende Plan bereits ab dem 08.04.2016 frühzeitig öffentlich ausgelegt hat, wird die BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, angewendet.

Aus folgenden Gründen wird nicht die neue Fassung der PlanZV, welche am 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist, verwendet. In der Überleitungsvorschrift (§ 3 PlanZV) steht, dass die bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung geltenden Planzeichen weiterhin für Bauleitpläne verwendet werden können, deren Aufstellung die Gemeinde bis zu diesen Zeitpunkten eingeleitet hat, wenn mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 des Baugesetzbuchs begonnen worden ist. Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 bei der vorliegenden Planung bereits am 01.04.2016 eingeleitet wurde, wird die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, angewendet.

3.3 Abwägungsgebot

Die Planung wird dem Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht. Die öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Im Folgenden werden die öffentlichen Belange der Stadt Bleckede und die privaten Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke aufgeführt.

Öffentliche Belange der Stadt Bleckede

- Städtebauliches Interesse an einer sinnvollen Nachverdichtung und Innenentwicklung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, „Bodenschutzklausel“
- Stadt wird mit dieser Planung dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung gerecht/ Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum, der sich auch für ältere oder behinderte Menschen eignet, in Bleckede zum Wohl der Allgemeinheit und entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf (GEWOS-Studie 2018).

Ein Bedarf für das geplante Mehrgenerationenhaus ist auch über die vorhandenen bzw. zukünftigen anderen Angebote für generationenübergreifendes Wohnen in Bleckede hinaus vorhanden. Es soll ein Angebot für generationenübergreifendes Wohnen

in Bleckede geschaffen werden, welches sich auf das Stadtgebiet verteilt. Versorgungseinrichtungen, Ärzte, Apotheke, Lebensmitteleinzelhandel sind auch hier in einem Einzugsbereich von 500 m vorhanden. Die demographische Entwicklung in Bleckede gebietet, das Angebot für Seniorenwohnen auszubauen. Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im August 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Die Entwicklung der Altersgruppen der Stadt Bleckede von 2011 bis 2017 weisen bei den älteren Altersgruppen starke Wachstumsdynamiken auf. Die Altersgruppe 65 bis unter 85 Jahre ist um 14,8 % und die Altersgruppe 85 Jahre und mehr ist um 44,4 % angestiegen. In der Bevölkerungsprognose für die Stadt Bleckede von 2017 bis 2035 wird in der Basisvariante (Annahme: durchschnittliche Entwicklung, Fortschreibung bisheriger Wanderungsbewegungen) ein deutlicher Zuwachs der älteren Einwohner ab 65 Jahren prognostiziert. Die Altersgruppe 65 bis unter 85 Jahre wird nach der Prognose bis 2035 um 29,0 % und die Altersgruppe 85 Jahre und mehr wird um 45,6 % ansteigen. In dem Demographiegutachten wird unter Handlungsempfehlungen zu dem Punkt „Seniorenrechte und barrierearme Wohnungen“ Folgendes ausgeführt: „Vor dem Hintergrund des Anstiegs von Seniorenhaushalten sollten im Fokus des Wohnungsneubaus auch seniorenrechte und barrierearme Wohnungen stehen. Da von Senioren mehrheitlich kleine bis mittelgroße Wohnungen nachgefragt werden, sollten insbesondere barrierearme Zwei- bis Dreizimmerwohnungen in zentralen, infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen errichtet werden. Weiterhin zeigt sich derzeit eine Trendwende bezüglich des Bedarfs an barrierefreiem, kostengünstigen Wohnraum für junge körperlich eingeschränkte Menschen. Bislang gab es vielfach den Wunsch, die Kinder mit körperlicher Einschränkung auch im Erwachsenenalter noch im Haus der Eltern zu versorgen. Mittlerweile wünschen sich sowohl die jungen Erwachsenen als auch deren Eltern jedoch häufiger, dass die Kinder selbstständiger werden und eine eigene Wohnung beziehen können (gerne inklusive eines Betreuungsangebots).“ Auch durch diese neuen Zahlen und Aussagen aus dem Demographiegutachten wird der Bedarf für das geplante Mehrgenerationenhaus belegt.

Die privaten Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke

- Befürchtung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, dass gesunde Wohnverhältnisse durch die Planung nicht gewahrt werden können.

Die Belange der Nachbarn werden bei der Planung gewürdigt. Die Nachbarn werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Nach dem Vorhabenplan ist nur ein Mehrgenerationenhaus zulässig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Planung gewahrt.

Durch die Planung wird es voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung durch erhöhte Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrs kommen. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass sie möglichst weit von angrenzender Wohnbebauung auf den umliegenden Grundstücken entfernt liegen bzw. durch vorhandene Gebäude von der umliegenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. Außerdem wird die Anzahl der Stellplätze im VEP auf einen Stellplatz je Wohnung begrenzt. Hier wird die unterste Grenze der nachzuweisenden Einstellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf für Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) gewählt, um Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrs durch die Stellplatznutzung zu reduzieren. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Insgesamt ist die Planung des Mehrgenerationenhauses einschließlich der Parkplätze aus schalltechnischer Sicht mit der umliegenden Bebauung vereinbar. Die hohe Qualität der ruhigen Lage geht nicht verloren, wie in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt wird. Weitere abwägende Ausführungen zum Immissionsschutz sind dem Kapitel 4.5 zu entnehmen, auf welches hiermit verwiesen wird. Daher ist auch nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch Abgase, Staube oder Lärm zu rechnen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es sich bei der angrenzenden Wohnbebauung um Wohnen in einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan handelt. Hier besteht folglich nicht so ein hoher Schutzanspruch, wie es beispielweise in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet der Fall wäre. Zudem handelt es sich bei der geplanten Nutzung um sozial adäquate Nutzungen. Erhebliche Umweltauswirkungen durch

Geruch bzw. Gestank durch den Müllbehälterbereich sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden Müllbehälteraufstellflächen an der Schlossstraße vorgesehen. Hier werden zu den Müllentsorgungszeiten die Behälter abgestellt. In der übrigen Zeit werden die Müllbehälter auf dem Grundstück an geeigneter Stelle sichtgeschützt untergebracht. Es wird Müllcontainer für die gelben Säcke, Altpapier, Restmüll und Bioabfälle geben. Es werden keine einzelnen gelben Säcke an der Schlossstraße abgestellt, welche das Ortsbild stören würden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Im Hinblick auf den Bestandsschutz muss nach dem Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen.

Die Feuerwehr wurde bei der Planung einbezogen. Der Brandschutz wurde ausreichend bei der Planung berücksichtigt, sodass es hier zu keiner Gefährdung kommen wird.

- Befürchtung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, dass das Eigentum durch die Planung beschädigt werden könnte.

Umliegende Gebäude sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Zum Bebauungsplan wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches Anlage zur Begründung ist und auf welches hier verwiesen wird. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass bei der Herstellung eines Kellers mit einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe des Grundwassers bis +6,5 mNHN keine Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), welcher mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird, wird eine Festsetzung zur Absenktiefe des Grundwassers entsprechend des Hydrogeologischen Gutachtens aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass Wasserhaltungen nur mit einer Absenktiefe des Grundwassers bis + 6,5 mNHN zulässig sind. Somit sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Im Bereich des VEP ist die Stadt Bleckede bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Daher ist eine derartige Festsetzung im VEP zulässig.

Außerdem wird in dem VEP die Unterkante des Kellers bei +6,87 NHN verbindlich festgelegt. Somit liegt die Unterkante des Kellers 0,37 m über der Absenktiefe bis +6,5 mNHN, bei welcher keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan ist nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB keine Festsetzungsmöglichkeit für eine Absenktiefe für eine Wasserhaltung gegeben. Daher wird vorsorglich folgender Hinweis zum Kellerbau aus dem Gutachten in den Bebauungsplan aufgenommen: „Beim Bau des Kellers ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Für die Herstellung des Kellers wird bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung erforderlich, die aufgrund der bisherigen Grundwasserstandsschwankungen zu keinen größeren Auftriebsveränderungen führt als bislang bereits eingetreten. Auswirkungen einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe bis +6.5 mNHN sind daher auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten.“

In dem Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, werden Details zu den Gründungsarbeiten und zur Beweissicherung aus dem Hydrogeologischen Gutachten aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

Weitere präventive Verpflichtungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei Einhaltung der maximalen Absenktiefe des Grundwassers bis + 6,5 mNHN keine Schädigungen von Nachbargebäuden zu erwarten. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan, der einen Keller im Vorhaben- und Erschließungsplan festlegt, ist umsetzbar. Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke sind dann nicht zu erwarten, wie das Gutachten nachweist. Abschließend wird diese Thematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens/ Wasserrechtsverfahrens geregelt.

Die Forderung der Standsicherheit einer baulichen Anlage ist seit jeher eine der wesentlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts. Die Standsicherheit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. § 12 Abs. 1 NBauO ist zu entnehmen, dass die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden dürfen. Sämtliche Bauarbeiten sind fachgerecht und nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Hierbei ist der Schutz des nachbarlichen Eigentums hochrangig zu berücksichtigen.

- Befürchtung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, dass durch geplante Bebauung bedrohlicher Gesamteindruck entsteht und Ortsbild beeinträchtigt wird.

Es gibt keinen nachbarrechtlichen Anspruch auf einen nachbarschaftsfreien Blick oder große Gärten in der Nachbarschaft. Eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke oder eine Beeinträchtigung der Anwohner ist durch die Planung nicht erkennbar. Auch die zulässige Nutzung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird durch die Planung nicht geändert. Das geplante Gebäude wird im Vorhabenplan mit Ansichten festgelegt. Außerdem werden im Bebauungsplan max. Trauf- und Firsthöhen und eine ÖBV festgesetzt. Daher wird sich der Neubau gut in das Ortsbild einfügen. Das geplante Gebäude soll mittig in das vorhandene Gelände gesetzt werden. Durch das geplante Gebäude entsteht daher kein bedrohlicher und nicht hinzunehmender Gesamteindruck. In der Nachbarschaft ist bereits auch eine dichte Bebauung mit großen Baukörpern vorhanden. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

- Befürchtung der Eigentümer der Nachbargrundstücke, dass angrenzende Grundstücke durch Planung bei Hochwassern überschwemmt werden.

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerungsplanung wurde durch einen Fachplaner erstellt und in dem Erschließungsplan festgelegt. Durch Regenereignisse wird es daher nicht zu Überschwemmungen der angrenzenden Grundstücke kommen. Zu den im Rahmen einer Bürgerstellungnahme geäußerten Befürchtungen, dass das angrenzende Grundstück bei künftigen Hochwassern durch die geplante Bebauung unter Wasser stehen wird, ist Folgendes abwägend darzulegen: Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, welches nördlich an den Elbdeich angrenzt. Als Überschwemmungsgebiete werden mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist und die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke zählen daher grundsätzlich nicht zu den Gebieten, die bei einem Hochwasser überschwemmt werden. Die Ausweisung eines Baugebietes und die damit einhergehenden Versiegelungen sind daher im Plangebiet (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) grundsätzlich zulässig. Der Elbdeich stellt einen Schutz bei Hochwasser dar. Im Hydrogeologischen Gutachten wird der durch Qualmwasser schwankende Grundwasserstand berücksichtigt.

Fazit

Die Stadt Bleckede würdigt die oben aufgeführten privaten Belange. Allerdings sind die aufgeführten öffentlichen Belange derart gewichtig, dass sie in der Abwägung mit den privaten Belangen der Eigentümer überwiegen. Die Stadt bewertet den öffentlichen Belang der Nachverdichtung und Innenentwicklung und der Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum, der sich auch für ältere oder behinderte Menschen eignet, in Bleckede zum Wohl der Allgemeinheit und entsprechend dem nachgewiesenen Bedarf höher als die privaten Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke, zumal die oben aufgeführten Befürchtungen der Eigentümer der Nachbargrundstücke durch die Planung ausgeräumt werden können.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vorgebracht, dass ein Abwägungsausfall aufgrund der Vorabbindung der Stadt Bleckede vorliegen würde, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan kritiklos übernommen worden sei und dass die Planung lediglich Privatinteressen dienen würde. Hierzu ist abwägend Folgendes auszuführen:

In dem Beschluss des VGH München vom 05.02.2015 – 2 CS 14.2456 wird unter anderem Folgendes zu dieser Thematik zutreffend ausgeführt:

„... Der Bebauungsplan verstößt nicht offensichtlich gegen das Prinzip der Erforderlichkeit des § 1 Abs. 3 BauGB. [...] Die Grenzen der Erforderlichkeit sind in Richtung auf eine bloße Gefälligkeitsplanung erst dann überschritten, wenn lediglich private Interessen bevorzugt werden, ohne dass eine ausreichende Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe vorhanden ist. [...] Andererseits dürfen die Gemeinden auch wirtschafts- und arbeitsmarktpolitische Ziele verfolgen, wenn sie mit den ihnen nach dem Gesetz zu Gebote stehenden städtebaulichen Instrumenten die Bodennutzung regeln und aktiv steuern [...] Insbesondere bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinn von § 12 BauGB darf die Gemeinde hinreichend gewichtige Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans nehmen und sich dabei auch an den Wünschen des künftigen Vorhabensträgers orientieren, solange sie damit zugleich auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt [...] Die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschieht immer durch einen Vorhabenträger, weil gerade dies die Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausmacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinn von § 12 BauGB dient dazu, einem Investor, dem künftigen Vorhabensträger, ein bestimmtes Vorhaben innerhalb bestimmter Fristen zu ermöglichen...“

Der vorliegenden Bauleitplanung liegen städtebauliche Gründe zugrunde. Ziel ist es, generationenübergreifenden Wohnraum in Bleckede zu schaffen. Außerdem dient die Planung der Nachverdichtung. Somit kommt die Stadt mit der Planung dem städtebaulichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach.

Die Stadt hat nicht „kritiklos“ den Willen des Vorhabenträgers übernommen und diesen ihrer bauleitplanerischen Entscheidung zugrunde gelegt. Es lag keine „Vorabbindung“ vor. Eine ausreichende Abwägung seitens der Stadt hat stattgefunden.

Die Nachverdichtung ist nicht unzulässig, sondern gerade vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erstrebenswert.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist es üblich, dass Unterlagen des Architekten in den Vorhabenplan aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um ein Angebot für generationenübergreifendes Wohnen, auch für ältere oder behinderte Menschen, in Bleckede zu schaffen. Dieses ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels erforderlich. Außerdem dient die Planung der Nachverdichtung. Der Bebauungsplan dient damit dem Allgemeinwohl und nicht ausschließlich Privatinteressen.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche für das überwiegende Plangebiet dar. Nur für den Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft dar. Dieses widerspricht sich nicht. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Im Flächennutzungsplan ist nicht jede einzelne Straße als Verkehrsfläche darzustellen. Insbesondere untergeordnete Straßen wie der Marschdeich werden in der Regel nicht extra als Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Auch umliegende Straßen, wie beispielsweise die größere Lauenburger Straße (L219), sind im Flächennutzungsplan nicht als Verkehrsflächen, sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Gebietsart festgesetzt, da ohnehin nur das Vorhaben zulässig ist, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt ist. Dieses ist rechtlich zulässig. In dem VEP wird der Neubau eines Mehrgenerationenhauses festgelegt. Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche für das Plangebiet und seine Umgebung dar. Ein Mehrgenerationenhaus ist in einer gemischten Baufläche zulässig. Der vorliegende Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



4.2 Baugrunduntersuchung

Es wurde bereits eine Baugrunduntersuchung vom Büro für Bodenprüfung zu dem Vorhaben erstellt, welche Anlage der Begründung ist. Die Baugrunduntersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Baugrundbeurteilungen und Empfehlungen: „Die anstehenden fluviatilen Sande sind gut zur Lastaufnahme geeignet. Demgegenüber sind die humose und die lehmige Auffüllung, die Mudde und der fluviatile Lehm nicht ausreichend tragfähig. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Grundwasserabsenkung durch Vakuumfilter erforderlich. Darüber hinaus sollte eine Baugrubensicherung zu den bebauten Nachbargrundstücken durch Spundwände erfolgen, die erschütterungsarm einzubringen sind. Der Bodenaushub für den Keller ist soweit vorzunehmen, dass die Auffüllung, die Mudde und der fluviatile Lehm vollständig ausgebaut werden. Als Bodenersatz kann Füllsand verwendet werden, der lagenweise bis auf 98/ der einfachen Proctordichte zu verdichten ist. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus kann dann flach auf einer statisch bewehrten Sohlplatte gegründet werden, für deren Bemessung ein Bettungsmodul von $k_s=15.000 \text{ MN/m}^3$ anzusetzen ist. Das Kellergeschoss ist vollständig gegen drückendes Grundwasser in Form einer weißen Wanne aus WU-Beton zu sichern. Die zu erwartenden Setzungen liegen unter 1 cm.“

In dem vorliegenden Hydrogeologischen Gutachten werden die geplanten Gründungsarbeiten im Detail beschrieben. Diese weichen zum Teil von den Empfehlungen aus der vorliegenden Baugrunduntersuchung ab. So soll angabegemäß möglichst zur Baugrubensicherung auf das Einbringen von Spundwänden verzichtet werden. Der geplante Bauablauf wird im hydrogeologischen Gutachten detailliert dargelegt, auf welches hiermit verwiesen wird.

4.3 Hydrogeologisches Gutachten

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Hydrogeologisches Gutachten von der Partnerschaftsgesellschaft Burmann, Mandel + Partner erstellt, welches Anlage der Begründung ist. In dem Gutachten werden der Bauablauf und dessen Auswirkungen auf die Umgebung beschrieben. Zusammenfassend kommt das Hydrogeologische Gutachten zu dem Ergebnis, dass für die Herstellung des Kellers bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung erforderlich wird, die aufgrund der bisherigen Grundwasserstandsschwankungen zu keinen größeren Auftriebsveränderungen führt als bislang bereits eingetreten. Auswirkungen einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe bis +6.5 mNHN sind daher auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten. In dem VEP wird eine entsprechende Festsetzung zur Absenktiefe des Grundwassers (siehe Kapitel 8) und in dem Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe Kapitel 7). Bezüglich weiterer Details wird auf das anliegende Gutachten verwiesen.

Zur Klarstellung wird hier noch folgender Hinweis gegeben: In dem Hydrogeologischen Gutachten wird in Kapitel 1 aufgelistet, welche Unterlagen für die Bearbeitung des Gutachtens zur Verfügung standen. Die dem Gutachten zu Grunde gelegten Pläne weisen etwas ältere Planstände auf als die entsprechenden Pläne im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Angaben/Berechnungen aus dem Gutachten passen aber zu den neueren Fassungen der Pläne im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Schnitte mit den Höhenangaben des geplanten Gebäudes sind bei beiden Planständen identisch, lediglich der Plankopf mit Datum wurde geändert.

Ergänzend wird Folgendes abwägend dargelegt: Dem hydrogeologischen Gutachten ist zu entnehmen, dass die Grundwasserstände regelmäßig von Februar bis Juli 2018 an 4 Pegelbrunnen im Plangebiet gemessen wurden. Die Grundwasserstände wurden im Zusammenhang mit den Pegelständen der Elbe betrachtet. Es war zu erkennen, dass mit fallenden Elbwasserständen die Grundwasserstände im Baufeld gedämpft absinken. Es erfolgte auch ein Abgleich mit Pegelwasserständen der Elbe vor dem Jahr 2018, welches im Sommer hohe Temperaturen aufwies. So wurden Wasserstände von 2005 bis 2015 sowie von 1947 angeführt. In den Jahren 2005 bis 2015 wurde ein mittlerer niedrigster Pegelwasserstand von 5.39 m ermittelt. Der niedrigste Pegelwasserstand ist 1947 mit 4.70 m gemessen worden. Dieser Wert liegt sogar unter dem von März bis Juli 2018 gemessenen Pegelwasserstand der Elbe von 4.94 m. Der Pegelwasserstand der Elbe von 5.39 m (mittlerer niedrigster Pegelwasserstand von 2005 – 2015) wurde auch bei einer Messung im Juni 2018 gemessen. Bei diesem Pegelwasserstand der Elbe hat sich der mittlere Grundwasserstand im Baufeld bei 6.5 m eingestellt. Daher wird angenommen, dass sich dieser Grundwasserstand früher schon öfters eingestellt hatte. Darüber hinaus wurde in dem

hydrogeologischen Gutachten die Dimensionierung der Wasserhaltung zur Herstellung des Kellergeschosses für den gemessenen höchsten Grundwasserstand von 7.5 m (Februar 2018) aufgestellt, um auch bei hohen Grundwasserständen die Baugrube trocken halten zu können. Aus diesen Gründen ist das hydrogeologische Gutachten trotz des niedrigen Grundwassers durch die hohen Temperaturen in diesem Jahr, insbesondere im Sommer, aussagekräftig. Das Hydrogeologische Gutachten zeigt auf, dass es möglich ist, eine Grundwasserabsenkung schadenfrei für die Umgebung durchzuführen. Mehr ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.4 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Zu der Bauvoranfrage für den Neubau des Mehrfamilienhauses wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt, welche Anlage der Begründung ist. Es wird auf Kapitel 11.2 verwiesen, in welchem die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zusammengefasst werden. In den Bebauungsplan werden entsprechende textliche Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen (siehe Kapitel 5.4).

4.5 Schalltechnische Untersuchung

Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche Anlage der Begründung ist. Es wurde untersucht, welche Auswirkungen die westlich an das Plangebiet angrenzende Tischlerei auf das Plangebiet hat. Außerdem wurden die schalltechnischen Auswirkungen aus der Nutzung der geplanten Parkplätze auf die benachbarte Bestandsbebauung ermittelt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Errichtung des Mehrgenerationenhauses in der Nachbarschaft zu der Tischlerei aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist. Die Berechnungsergebnisse zu dem geplanten oberirdischen Parkplatz zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung tags und nachts eingehalten und unterschritten werden. Tags sind keine Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums zu erwarten. Nachts kommt es zu geringfügigen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums an der östlich angrenzenden Bebauung. Die Überschreitungen sind auf die nächtliche Nutzung der zwei nördlichen Parkplätze zurückzuführen.

In der schalltechnischen Untersuchung wird Folgendes hierzu ausgeführt: „Gemäß der bayerischen Parkplatzlärmmstudie (PLS) Kapitel 10.2.3 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissenmaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Wenn durch die Nutzung dieser Stellplätze durch die Bewohner keine erheblichen unzumutbaren Störungen hervorgerufen werden sollten, so wird in einem in der PLS aufgeführten Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995 Az. 3 S 35389/94 die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel (Spitzenpegel) diesbezüglich nicht zu berücksichtigen sind. Ferner vertritt auch das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht in einem Beschluss vom 8. November 2012, Az. 2 Bs 230/12 eine ähnliche Rechtsauffassung, dass Nachbarn, die von Stellplätzen und Garagen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Belästigungen oder Störungen sogar im Regelfall hinzunehmen haben, soweit nicht ausnahmsweise besondere örtliche Verhältnisse Veranlassung geben, diese als unzumutbar zu bewerten.“

Die Stadt Bleckede hat sich gemäß dem Gebot der gerechten Abwägung im Rahmen der Planung ausreichend mit dem Immissionsschutz, dem Rücksichtnahmegebot und dem Interesse der Bewohner umliegender Wohnhäuser am Schutz der Wohnruhe befasst. So wurden die Stellplätze auf dem Grundstück zur Reduzierung von Geräuscheinwirkungen so angeordnet, dass sie möglichst weit von angrenzender Wohnbebauung auf den umliegenden Grundstücken entfernt liegen bzw. durch vorhandene Gebäude von der umliegenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. Außerdem wurde die Anzahl der Stellplätze im VEP auf einen Stellplatz je Wohnung begrenzt, um die Immissionen zu reduzieren und die Wohnruhe zu schützen. Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe oben). In dem vorliegenden Fall geht die Stadt Bleckede davon aus, dass durch die nächtliche Nutzung der 2 nördlichen Parkplätze keine unzumutbaren Störungen hervorgerufen werden, da die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten werden und es lediglich zu geringfügigen Überschreitungen des Spitzenpegels nachts kommt. Der Spitzenpegel ist daher nicht zu berücksichtigen (siehe oben).

Stellplatzimmissionen gehören auch in Wohnbereichen gewissenmaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen. Insgesamt ist die Planung des Mehrgenerationenhauses einschließlich der Parkplätze aus schalltechnischer Sicht mit der umliegenden Bebauung vereinbar. Daher kommt die Stadt Bleckede abwägend zu dem Ergebnis, dass das Interesse an der Realisierung des Vorhabens zur Schaffung von generationenübergreifenden Wohnraum auch für ältere und behinderte Menschen gewichtiger ist als das Interesse der Nachbarn an der Vermeidung der zu erwartenden zumutbaren Geräuscheinwirkungen.

Ergänzend wird Folgendes abwägend dargelegt: In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde korrekt von einem Mischgebiet und den entsprechenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete ausgegangen. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Eine der gemischten Baufläche entsprechende Mischung von Wohnen und Gewerbe ist gegeben. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich eine Tischlerei mit entsprechenden Immissionen. Es liegen somit keine besondere örtliche, nämlich außergewöhnlich ruhige (Wohn-)Verhältnisse, vor. Die Immissionen werden daher als zumutbar bewertet (vgl. Beschluss Hamburgisches Obergerverwaltungsgericht vom 8. November 2012, Az. 2 Bs 230/12 oben).

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Bauliche Nutzung

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Gebietsart festgesetzt wird, da ohnehin nur das Vorhaben zulässig ist, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt ist. Die Festsetzung einer Gebietsart wäre gegenstandslos und überflüssig. Daher ist es rechtlich klarer und richtiger, auf diese Festsetzungen zu verzichten, da sonst ein irreführender Eindruck entstehen könnte. Dieses ist rechtlich zulässig. In dem VEP wird der Neubau eines Mehrgenerationenhauses festgelegt.

Terrassen

Es wird festgesetzt, dass Terrassen die Baugrenze nach Osten überschreiten dürfen. Aufgrund der geringen Breite des Grundstücks ergibt sich keine andere Möglichkeit. Die Terrasse grenzt an ein Nachbargrundstück, das lediglich durch ein Nebengebäude genutzt wird. Es ist daher keine erhebliche nachbarliche Beeinträchtigung zu erwarten. Wie dem Vorhabenplan zu entnehmen ist, überschreitet die Terrasse hier die Baugrenze.

Vollgeschosse

Es werden max. zwei zulässige Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um eine dem Standort und der Nutzung angemessene Bebauung zu ermöglichen. Wie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen ist, sind ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein nutzbares Dachgeschoss geplant.

Trauf- und Firsthöhe

Es werden eine max. zulässige Traufhöhe von 16,0 m über NHN und eine max. zulässige Firsthöhen von 21,5 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen eine angemessene Gebäudehöhe und tragen dazu bei, dass sich die künftige Bebauung gut in das Ortsbild einfügt. In dem VEP wird die Traufhöhe auf 14,44 m über NHN und die Firsthöhe auf 21,05 m über NHN festgelegt, welche im Rahmen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen aus dem Bebauungsplan liegen. In der Umgebung sind zum Teil ähnliche Gebäudehöhen vorhanden.

5.2 Bauweise, Baugrenzen

Darüber hinaus wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine aufgelockerte, dem Standort entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird entsprechend dem geplanten Vorhaben und dem Umgebungsbereich festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Es wird eine Baugrenze in einem Abstand von überwiegend 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt, um den nach NBauO erforderlichen Mindestgrenzabstand einzuhalten und einen Spielraum für eine mögliche Bebauung zu ermöglichen. Nach Süden wird die Baugrenze in



einem Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, da der südliche Grundstücksbereich zur Regenrückhaltung benötigt wird. Das bereits vorhandene Gebäude im Norden des Grundstücks liegt zum Teil außerhalb der überbaubaren Flächen. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Wie bereits oben beschrieben, wird festgesetzt, dass Terrassen die Baugrenze nach Osten überschreiten dürfen. Aufgrund der geringen Breite des Grundstücks ergibt sich keine andere Möglichkeit.

Die nach NBauO erforderlichen Grenzabstände wurden vom Architekten geprüft und werden eingehalten.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Flurstücks 33/5 erfolgt über den denkmalgeschützten Marschdeich. Die Erschließung wird im Bereich der bereits vorhandenen Zufahrt auf dem Marschdeich geplant und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Teile der Flurstücke 66/9, 29/1 und des Flurstücks 66/10 werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird auf dem Flurstück 66/9 nach Westen nur so weit festgesetzt, wie es für die geplante Erschließung erforderlich ist (siehe Erschließungsplan). Es wird nicht das gesamte Flurstück 66/9 festgesetzt, da eine Erschließung in dem westlichen Teilbereich des Flurstücks 66/9 zum Schutz des denkmalgeschützten Deiches ausgeschlossen werden soll (siehe unten).

Im Übrigen wird auf den Erschließungsplan des Fachplaners verwiesen, in welchem die genaue Erschließungsplanung einschließlich der Planung der Oberflächenentwässerung sowie der Ver- und Entsorgung festgelegt ist. Dem Erschließungsplan sind auch die Lage der Müllbereitstellungsfläche und die Befestigungen der Straße auf dem Marschdeich zu entnehmen.

Die Planung der Erschließung über den denkmalgeschützten Marschdeich wurde bereits mit dem Landkreis und dem NLD hinsichtlich der denkmalschutzrechtlichen Aspekte abgestimmt. Es fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Landesamt für Denkmalpflege (NLD) statt, auf welchem die Erschließungsvarianten erörtert wurden. Das Ergebnis wird hier zusammengefasst: Bei dem Gebiet handelt es sich um einen äußerst sensiblen denkmalpflegerischen Bereich mit nur geringem Handlungsspielraum. Der Weg/Deich Marschdeich ist archäologisches Denkmal erster Güte da er nicht überbaut ist. Die vorgestellte Variante, zukünftig den Marschdeich als „Rampe“ zu befahren und im schlichten rechten Winkel auf das Flurstück 33/5 einzubiegen, wurde durch das NLD als nicht durchführbar gesehen, da das verbliebene Denkmal, gänzlich abgetragen, aufgeschüttet, überbaut und genutzt würde, insofern kein alter denkmalgeschützter Deich mehr erkennbar sei. Im Ergebnis liege bereits jetzt eine Beeinträchtigung des Denkmals durch die jetzige Nutzung vor, welche nicht zusätzlich verstärkt werden sollte. Es solle in der Planung versucht werden, die jetzige „Abfahrrampe“ auszubauen, auch wenn hierzu ggf. der Rückbau des Schuppens erfolgen müsse, um eine ansprechende Wegeführung zwischen Kastanie und Deich zu ermöglichen. Den Beteiligten war bewusst, dass auch hierzu ein geringer Abtrag von Boden am Deich direkt an der Rampe erfolgen müsse, allerdings dieses das prioritär oberste Ziel, das Gesamterscheinungsbild des Deiches nicht zu verändern, nur unwesentlich beeinflussen würde. Zusätzlich könne dieses hingenommen werden, da ggf. die Wegfläche des Deiches mit offenporigen Pflasterbauweise (Rasengitter- oder Rasenkammerstein) versehen würde, welches die Wahrnehmung des Marschdeiches als Deich grundsätzlich wieder verbessert. Der Ausbau als regulärer befestigter Weg (komplette Versiegelung ohne Rasenteil) wird hingegen sehr kritisch gesehen, welches wohl nicht genehmigungsfähig sei. Versorgungsleitungen bzw. andere tiefere Eingriffe in den Deich dürften zukünftig nicht mehr erfolgen.

Die Ergebnisse des Abstimmungsgesprächs wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Eingriffe in den Deichkörper sollen so gering wie möglich gehalten werden. Mit der Planung sollen die Nutzung des Deiches ermöglicht und gleichzeitig die Anforderungen des NDSchG erfüllt werden. Der Deich wird lediglich im östlichen Segment ca. bis zu der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 33/5 und 35/5 befahren. Hierfür wird der Deich überwiegend im Bereich der befahrbaren Fläche mit Rasengittersteinen gesichert. Anschließend wird die Erschließung auf die südliche Deichböschung verlegt. Hier wird eine Sicherung mit Betonsteinpflaster im Bereich der Fahrbahn vorgenommen. Es wurde keine Befestigung mit Rasengittersteinen, wie vom



Landkreis vorgeschlagen, für den Bereich der Rampe gewählt, da Rasengittersteine beispielsweise bei Frost keine sichere Befestigung bei Gefälle darstellen. Es bestünde die Gefahr, dass insbesondere ältere Menschen, welche im Plangebiet zukünftig wohnen werden, bei Begehung der Rampe stürzen könnten. Dieses soll durch eine sichere Befestigung mit Betonsteinpflaster umgangen werden. Außerdem wäre eine Befahrung der Rampe mit Rasengittersteinen mit Rollstühlen für ältere Menschen ebenfalls schwierig. Damit wird § 7 Abs. 2 Nr. 2c DSchG ND angewendet. Der vorhandene Schuppen, der im Bereich der geplanten Zufahrt liegt, wird abgetragen. Die genaue geplante Erschließung inkl. der Befestigungen wird entsprechend im Erschließungsplan, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird, festgelegt. Eine darüber hinaus gehende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht. Hier reicht die nachrichtliche Übernahme des Denkmals in die Planzeichnung.

Die Trassierung der Auffahrt ist in dem Erschließungsplan gem. der Abstimmung vom 04.12.2015 angepasst worden. Die Rampe soll im Rampenbereich mit Betonsteinpflaster ausgebaut werden, um die Begebarkeit im Winter sicherer zu gestalten. Zusätzlich ist in der Abstimmung vom 04.12.2015 lediglich der Einbau einer offenporigen Pflasterbauweise festgehalten, jedoch nicht die Herstellung der Auffahrt im Deichbereich mit Rasengittersteinen.

Ein Abtrag des Deichkörpers ist nicht geplant. Aufgrund der bautechnischen Aspekte wird ein Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Rampe erforderlich sein, jedoch wird der Deichkörper an sich nicht abgetragen. Das Ergebnis des Abstimmungsgesprächs vom 04.12.2015 erlaubt diesen Eingriff. Die Befestigung der Fahrbahn und Rampe ist mit offenporiger Pflasterbauweise ebenfalls in dem genannten Abstimmungsgespräch festgestellt worden.

Die im VEP festgelegte Erschließung im Bereich des denkmalgeschützten Marschdeiches (mit Betonsteinpflaster im Bereich der Rampe auf dem Marschdeich) wurde nochmals mit dem Landkreis Lüneburg als zuständige Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Der Landkreis hat als Denkmalschutzbehörde das Benehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (Denkmalfachbehörde), welches Empfehlungen abgeben kann, herzustellen. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Das Flurstück 66/9 (Marschdeich) befindet sich im Eigentum der Stadt Bleckede.

Der Marschdeich wurde bereits 1984 als Straße gewidmet und hat daher schon lange eine Erschließungsfunktion für die Gebäude Marschdeich 1 und 3. Der Marschdeich hat eine öffentliche Widmung bis zur Grundstücksgrenze des Flurstücks 33/5.

5.4 Artenschutz

In der anliegenden artenschutzrechtlichen Stellungnahme, welche Anlage der Begründung ist, werden Vermeidungsmaßnahmen beschrieben, bei deren Einhaltung insgesamt nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu rechnen ist. Entsprechende textliche Festsetzungen zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zu den Fledermäusen wird festgesetzt, dass zur Vermeidung der unbeabsichtigten Tötung oder Verletzung von Einzeltieren Sanierungsmaßnahmen an den Außenfassaden nicht zwischen April und August (Fortpflanzungszeit) erfolgen dürfen. Sofern die Einhaltung dieses Ausschlusszeitraumes nicht möglich ist, müssen die Arbeiten vorsichtig und schrittweise erfolgen. Bei der Planung des Neubaus und der Sanierung der bestehenden Gebäude sind 2 Fledermauskästen pro Gebäude anzubringen. Zu den Brutvögeln wird festgesetzt, dass zur Umgehung vermeidbarer Tötungen eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung und des Entfernens von Gehölzen auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) notwendig ist.

5.5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es wird eine Leitungstrasse für alle erforderlichen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Flurstücks 33/5 über die Flurstücke 42/15 und 33/4 mit Anschluss an die Gerberstraße geplant. Die Leitungstrasse wurde bereits privatrechtlich mit dem Eigentümer des Grundstücks geklärt. Diese Leitungstrasse wird im B-Plan entsprechend als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten von Ver- und Entsorgungsträgern festgesetzt. Eine Leitungstrasse über den denkmalgeschützten Marschdeich ist nicht möglich.



5.6 ÖBV

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um den sensiblen denkmalpflegerischen Bereich zu schützen. Das Baudenkmal auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Marschdeich 1) soll in seinem Erscheinungsbild nicht durch die Planung beeinträchtigt werden.

Die ÖBV gibt einen groben Rahmen für Dachformen, -farben und -neigungen sowie zu Materialien und Farben von Außenwänden vor, welche angemessen für den Standort sind. Die ÖBV lässt genügend Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren.

In der ÖBV wird zu den Dächern festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern zulässig sind. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 35° - 50° zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Außenwände von Hauptgebäuden sind nur aus Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot oder rotbraun zulässig. Außerdem wird festgesetzt, dass bei An- und Umbauten die Gestaltungselemente des bestehenden Gebäudes verwendet werden dürfen, um eine einheitliche Gestaltung eines Gebäudes zu ermöglichen.

Darüber hinaus wird im Rahmen der ÖBV eine Regelung zu den Einstellplätzen getroffen. Es wird festgesetzt, dass je Wohnung 1 Einstellplatz nachzuweisen ist. Hier wird die unterste Grenze der nachzuweisenden Einstellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf für Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) gewählt. Diese Festsetzung wird getroffen, um den durch die Stellplätze entstehenden Verkehr auf dem Grundstück zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung zu reduzieren. In der ÖBV im Bebauungsplan wird keine Obergrenze für die Stellplätze festgelegt. Jedoch werden die Stellplätze in dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) genau festgelegt und somit hier auch eine Obergrenze bestimmt. Wie dem VEP zu entnehmen ist, sind 17 Stellplätze für 17 Wohnungen anzulegen. Dieses entspricht 1 Stellplatz je Wohnung. Eine weitere Regelung hierzu ist daher nicht erforderlich.

Die Besucherverkehre wurden bei der Festsetzung zur Anzahl der Stellplätze berücksichtigt. Es wird festgesetzt, dass je Wohnung 1 Einstellplatz nachzuweisen ist. Diese Festsetzung wird getroffen, um den durch die Stellplätze entstehenden Verkehr auf dem Grundstück zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung zu reduzieren. Hier wird die unterste Grenze der nachzuweisenden Einstellplätze nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf für Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) gewählt. Nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf sind für Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) 1 bis 1,5 Einstellplätze je Wohnung nachzuweisen, wovon bereits 10 % für Besucher vorgesehen sind. Die festgesetzten Stellplätze sind daher ausreichend. Parkplatzprobleme sind daher nicht zu erwarten. Die Wohnungen sollen auch älteren Menschen zur Verfügung stehen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Stellplatzbedarf 1 Stellplatz je Wohnung überschreitet.

Es sind 17 Stellplätze für die 17 Wohnungen im geplanten Mehrgenerationenhaus vorgesehen. Darüber hinaus sind 3 weitere Stellplätze für die bestehende Wohnbebauung im Norden des Grundstücks vorgesehen, wovon zwei einen Ersatz für im Zusammenhang mit der Lage der Einfahrt wegfallende Parkplätze darstellen. Ein weiterer bestehender Stellplatz befindet sich in der bereits vorhandenen Garage. Somit ist insgesamt 1 Stellplatz je Wohnung eingeplant.

Der Vorhabenplan (Ansichten) zeigt, dass es sich um eine Bebauung in ortsüblicher Gestaltung handeln wird.

6 Nachrichtliche Übernahmen zum Denkmalschutz

Auf den Ortskarten in der Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Baudenkmale in Niedersachsen Landkreis Lüneburg, werden der Marschdeich im Plangebiet selbst als auch das Gebäude Marschdeich 1 unmittelbar östlich des Plangebietes als Einzelobjekte, die dem Denkmalschutz unterliegen, gekennzeichnet. Außerdem wird der nördliche, bereits bebaute Teil des Flurstücks 33/5 als denkmalpflegerischer Interessenbereich markiert.

Der im Plangebiet vorhandene Marschdeich wird entsprechend als Kulturdenkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem wird das Gebäude Marschdeich 1, auch

wenn es außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, nachrichtlich als Baudenkmal in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet, da es sich unmittelbar im Umgebungsbereich des Plangebietes befindet. Auf einzelne relevante Paragraphen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (§§ 10, 13 und 14 NDSchG) wird nachrichtlich hingewiesen.

Schädigungen des denkmalgeschützten Gebäudes Marschdeich 1 während der Bauphase sind vorzubeugen. Empfehlenswert im eigenen Interesse des Antragstellers ist ein Beweissicherungsverfahren durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, um im Nachhinein Streitigkeiten zu Schädigungen ausschließen zu können. In dem Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, werden Regelungen zur Beweissicherung aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Ein entsprechender bodendenkmalrechtlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Hinweis zum Kellerbau

Zum Bebauungsplan wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches Anlage zur Begründung ist und auf welches hier verwiesen wird. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass bei der Herstellung eines Kellers mit einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe des Grundwassers bis +6,5 mNHN keine Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind.

In dem Bebauungsplan ist nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB keine Festsetzungsmöglichkeit für eine Absenktiefe für eine Wasserhaltung gegeben. Daher wird vorsorglich folgender Hinweis zum Kellerbau aus dem Gutachten in den Bebauungsplan aufgenommen: „Beim Bau des Kellers ist mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Für die Herstellung des Kellers wird bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung erforderlich, die aufgrund der bisherigen Grundwasserstandsschwankungen zu keinen größeren Auftriebsveränderungen führt als bislang bereits eingetreten. Auswirkungen einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe bis +6.5 mNHN sind daher auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten.“

Außerdem wird eine Festsetzung zur Absenktiefe des Grundwassers in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 8).

8 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer städtebaulich relevanten Parameter fest. Der VEP wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

In dem Vorhabenplan wird das Vorhaben genau festgelegt. Bei dem Vorhabenplan handelt es sich um einen Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Tillmann Bau GmbH, Entwurfsverfasser: Oldenburg und Plesse Architekten.

In dem Erschließungsplan werden die Erschließung, die Oberflächenentwässerung sowie die Ver- und Entsorgung genau festgelegt. Bei dem Erschließungsplan handelt es sich um einen Lageplan der Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen Werner Odermann und Herbert Krause.

Bezüglich der Inhalte wird auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen.

Zum Bebauungsplan wurde ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches Anlage zur Begründung ist und auf welches hier verwiesen wird. In dem Gutachten wird aufgezeigt, dass bei

der Herstellung eines Kellers mit einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe des Grundwassers bis +6,5 mNHN keine Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten sind.

Im VEP wird eine Festsetzung zur Absenktiefe des Grundwassers entsprechend des Hydrogeologischen Gutachtens aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass Wasserhaltungen nur mit einer Absenktiefe des Grundwassers bis + 6,5 mNHN zulässig sind. Somit sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Im Bereich des VEP ist die Stadt Bleckede bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden. Daher ist eine derartige Festsetzung im VEP zulässig.

Außerdem wird in dem VEP die Unterkante des Kellers bei +6,87 NHN verbindlich festgelegt. Somit liegt die Unterkante des Kellers 0,37 m über der Absenktiefe bis +6,5 mNHN, bei welcher keine Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

In dem Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, werden Details zu den Gründungsarbeiten und zur Beweissicherung aus dem Hydrogeologischen Gutachten aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

Weitere präventive Verpflichtungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind bei Einhaltung der maximalen Absenktiefe des Grundwassers bis + 6,5 mNHN keine Schädigungen von Nachbargebäuden zu erwarten. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan, der einen Keller im Vorhaben- und Erschließungsplan festlegt, ist umsetzbar. Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke sind dann nicht zu erwarten, wie das Gutachten nachweist. Abschließend wird diese Thematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens/ Wasserrechtsverfahrens geregelt.

Die Forderung der Standsicherheit einer baulichen Anlage ist seit jeher eine der wesentlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts. Die Standsicherheit ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. § 12 Abs. 1 NBauO ist zu entnehmen, dass die Standsicherheit anderer baulicher Anlagen und die Tragfähigkeit des Baugrundes der Nachbargrundstücke nicht gefährdet werden dürfen. Sämtliche Bauarbeiten sind fachgerecht und nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen. Hierbei ist der Schutz des nachbarlichen Eigentums hochrangig zu berücksichtigen.

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der erneuten Beteiligung Folgendes zur Wasserwirtschaft geäußert: „Sofern zur Durchführung der Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist für die Entnahme sowie für die Wiedereinleitung des entnommenen Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachdienst Umwelt zu beantragen. Das hydrogeologische Gutachten für den VEP „Marschdeich“ ist hierbei zu beachten.“ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf das anschließende Baugenehmigungsverfahren bzw. Wasserrechtsverfahren.

9 Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Bleckede und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Durchführungsvertrag enthält die fristgebundene Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des – ggf. näher konkretisierten – Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Die Durchführungsverpflichtung muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

Um Schäden an den umliegenden Gebäuden vorzubeugen, werden in dem Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, Details zu den Gründungsarbeiten und zur Beweissicherung aus dem Hydrogeologischen Gutachten aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

Darüber hinaus werden in dem Durchführungsvertrag Regelungen zu Beweissicherungsverfahren durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

10 Weitere Angaben

10.1 Ver- und Entsorgung

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

Energieversorgung mit Strom	Energieversorgung Dahlenburg-Bleckede AG
Energieversorgung mit Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Stadt Bleckede (Feuerwehr)
Schmutzwasserentsorgung	Abwasserentsorgung Bleckede GmbH
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg - gkAöR
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

Leitungstrasse

Für die Ver- und Entsorgung des Grundstücks im Plangebiet wird eine Leitungstrasse für alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen über die Flurstücke 33/4 und 42/15 mit Anschluss an die Gerberstraße gelegt. Die Leitungstrasse wurde bereits privatrechtlich mit dem Eigentümer des Grundstücks geklärt. Die Leitungstrasse wird entsprechend im Bebauungsplan als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.

Brandschutz

Der Landkreis Lüneburg hat Folgendes zum Brandschutz geäußert: „Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Einheitsgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.“

Gemäß dem Wasserbeschaffungsverband stehen an den Niederflurhydranten in der Gerberstraße und in der Geheimrat-Brandes-Straße die erforderlichen Löschwassermengen von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung. Die Feuerwehr wird bei der Vorhabenplanung einbezogen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass am 18.08.2016 bereits eine Abstimmung mit der Feuerwehr erfolgte. Der stellv. Stadtbrandmeister teilte mit, dass die erforderlichen Löschwassermengen gesichert sind.

Es fand bereits ein Abstimmungstermin mit der Feuerwehr statt. Eine Feuerwehrumfahrt um das Gebäude wird baurechtlich nicht gefordert. Die Länge der Zufahrt von der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zum Gebäude beträgt nicht mehr als 50 m. Somit entfallen die Forderungen einer Feuerwehruzufahrt und die Aufstellfläche auf dem Grundstück. Trotzdem wird im nördlichen Bereich des Grundstücks als zusätzliches Angebot eine Aufstellfläche für die Feuerwehr eingeplant (siehe Erschließungsplan: Zufahrt mit angrenzender wassergebundener Wegedecke, vorhandenes Gelände profilieren), da der Marschdeich für ein sicheres Verlassen des Fahrzeugs und die sichere Entnahme von Gerätschaften aus dem Erstangriffsfahrzeug oder z.B. das Vorbeifahren eines Rettungswagens zu schmal ist.

Abfallentsorgung

Die GfA Lüneburg teilte Folgendes mit: „Die Abfallentsorgung wird durch die GfA Lüneburg als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt! Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen. Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist an der nächstgelegenen Straße eine Bereitstellungsfläche von 1,65m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Wendeanlagen sind entsprechend der Vorgabe für dreiachsige Müllfahrzeuge herzurichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nichtweiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben können Sie von einer Zustimmung meinerseits ausgehen.“

Es werden Müllbehälteraufstellflächen an der Schlossstraße vorgesehen. Diese werden im Erschließungsplan genau festgelegt. Hier werden zu den Müllentsorgungszeiten die Behälter abgestellt. In der übrigen Zeit werden die Müllbehälter auf dem Grundstück untergebracht. Es wird Müllcontainer für die gelben Säcke, Altpapier, Restmüll und Bioabfälle geben. Es werden keine einzelnen gelben Säcke an der Schlossstraße abgestellt, welche das Ortsbild stören würden. Die in der Stellungnahme der GfA genannte max. Entfernung von 80 m wird eingehalten. Das Flurstück 33/5 ist weniger als 80 m von der Schlossstraße entfernt.

10.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den denkmalgeschützten Marschdeich. Es wird auf den Erschließungsplan und das Kapitel 5.3 der Begründung verwiesen.

10.3 Oberflächenentwässerung

Es wurde eine Oberflächenentwässerungsplanung von einem Fachplaner erstellt. Diese wird im Erschließungsplan festgelegt.

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der vorhandenen Böden nicht möglich. Es ist vorgesehen, das Regenwasser im südlichen Grundstücksbereich in geeigneter Form zurückzuhalten und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil mit dem Bestandsgebäude muss das Regenwasser in den dortigen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dieses ist im Grundbuch geregelt.

Der Bau der geplanten Niederschlagswasserentsorgungsanlagen wird das anfallende Regenwasser auf dem beplanten Grundstück der örtlichen Regenwasserkanalisation zuführen und nicht vor Ort versickert, wodurch ein Entwässern in benachbarte Grundstücke verhindert wird.

Die Bemessung des erforderlichen Speichervolumens des geplanten Regenrückhaltebeckens erfolgte in Anlehnung an die DIN 1986-100:2016-12 und dem DWA-A117:2013. Das Regenrückhaltebecken ist gem. 5-Jährigen Regenereignis nach Kostra-DWD 2010 und der Überflutungsnachweis gem. 30-Jährigen Regenereignis nach Kostra-DWD 2010 bemessen. Für eine Genehmigung der geplanten Entwässerungsanlagen wurde ein Drosselabfluss von 2,5 l/s angegeben. Demzufolge kann das Regenrückhaltebecken die geforderten anfallenden Niederschlagsmengen speichern und abführen. Aufgrund der Lage des Baugrundstückes ist zusätzlich zum geforderten Volumen von 32,11 m³ für den Überflutungsnachweis ein geplantes Volumen des Rückhaltebeckens von 38,25 m³ berücksichtigt.

Der Landkreis Lüneburg hat im Rahmen der Beteiligung Folgendes zur Wasserwirtschaft, Oberflächenentwässerung geäußert: „Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal und die anschließende Einleitung in die Bruchwetter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist ein Wasserrechtsverfahren zu führen.“ Die Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf das anschließende Baugenehmigungsverfahren bzw. Wasserrechtsverfahren.



10.4 Städtebauliche Werte

Fläche des Baugrundstücks ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung	3.431 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.429 m ²
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	67 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4.927 m²

11 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als Planungsalternative in Betracht, da das Grundstück sinnvoll durch eine Nachverdichtung genutzt und generationenübergreifender Wohnraum, der sich auch für ältere oder behinderte Menschen eignet, in Bleckede geschaffen werden soll.

Der Standort Marschdeich ist aufgrund der Nähe zu Versorgern, Ärzten, Physiotherapie, Zentrum, Busverbindung, Café und Kulturangebot im Schloss und Naherholung besonders geeignet. Aber auch im Baugebiet Neulanden wird ein entsprechendes Angebot mit Mehrfamilienhäusern und für Senioren geschaffen, da der bestehende Bedarf nicht alleine durch Nachverdichtung gedeckt werden kann.

Als Planungsalternative kommt nicht in Betracht, das Grundstück im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes für ein einzelnes Grundstück, welches umgeben ist von gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan, soll nicht verfolgt werden, da dieses aufgrund der unterschiedlichen Schutzansprüche der Baugebiete zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnte. Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wäre es nicht sinnvoll, ein Grundstück im Zuge der Berichtigung als Wohnbaufläche darzustellen, wo im gesamten Umgebungsbereich gemischte Baufläche dargestellt wird. Gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich der alten Dorflage passend. Im gesamten Einzugsbereich soll auch eine Gewerbeansiedlung möglich sein. Die Darstellung einer Wohnbaufläche wäre für diesen Bereich nicht zutreffend. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher gemischte Baufläche darstellt.

Die Planungsmöglichkeit, ein Mischgebiet festzusetzen, wurde aus den folgenden Gründen nicht gewählt: Da in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohnehin nur das Vorhaben zulässig ist, welches im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt ist, wurde keine Festsetzung zur Gebietsart im Bebauungsplan getroffen. Man kann zwar die Auffassung vertreten, dass die Festsetzung der Gebietsart und die textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Mischgebiet unschädlich sind. Da die Festsetzungen aber jedenfalls gegenstandslos und überflüssig sind, ist es rechtlich klarer und richtiger, auf diese Festsetzungen zu verzichten, da sonst ein irreführender Eindruck entstehen könnte.

Wie bereits oben beschrieben, wurden verschiedene Erschließungsvarianten erörtert. Die vorgestellte Variante, zukünftig den Marschdeich als „Rampe“ zu befahren und im schlichten rechten Winkel auf das Flurstück 33/5 einzubiegen, wurde durch das NLD als nicht durchführbar gesehen, da das verbliebene Denkmal, gänzlich abgetragen, aufgeschüttet, überbaut und genutzt würde. Eine Wegeführung vor dem Deich kommt in Anbetracht der Veränderung des Gesamterscheinungsbildes, der ungeklärten Eigentumssituation und aufgrund des zu erwartenden sich ändernden Nutzerverhalten weiterer Anlieger und ggf. entstehender Begehrlichkeiten (neue Baureihen mit Blick auf das Deichvorland) nicht in Betracht. Daher wurde die Erschließungsvariante gewählt, die im Bereich der vorhandenen Zufahrt liegt.

12 Umweltbelange

12.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist dies der Fall, da weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

12.2 Artenschutz

Außerdem ist der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Zu der Bauvoranfrage für den Neubau des Mehrfamilienhauses wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt, welche Anlage der Begründung ist und im Folgenden zusammengefasst wird. Es wurde geprüft, ob geschützte Arten (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien) durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

Zu Fledermäusen: Die auf der Planfläche ehemals vorhandenen Gehölze boten keine als Fledermausquartiere geeigneten Strukturen. Die bestehenden Gebäude bieten Fledermäusen sehr wahrscheinlich weder Fortpflanzungs- noch Überwinterungsquartiere. Einzelquartiere, Zwischen- oder Paarungsquartiere sind jedoch nicht ganz auszuschließen. Der Dachboden des bestehenden Wohngebäudes konnte durch den Gutachter nicht besichtigt werden und müsste im Falle einer geplanten Sanierung auf eine mögliche Nutzung durch Fledermäuse hin untersucht werden. Sanierungsarbeiten an den bestehenden Gebäuden sollten möglichst nicht zwischen April und August (Fortpflanzungszeit) oder vorsichtig und schrittweise erfolgen. Bei der Planung des Neubaus und der Sanierung sollten Möglichkeiten zur Schaffung neuer Fledermausquartiere geprüft werden.

Zu Brutvögeln: Die zum Zeitpunkt der Erstellung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vorhandenen Gehölze, besonders die mit Efeu bewachsenen Fichten, das Brombeergestrüpp und einige Gartensträucher, boten zahlreiche Nistmöglichkeiten für häufige Vogelarten der Siedlungen und Wälder. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gehölzbestand (Fichten) im Süden des Grundstücks, auf welchen in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme eingegangen wird, mittlerweile bereits im Rahmen der Baufeldfreimachung entfernt wurde. An den vorhandenen Gebäuden sind einzelne Brutvorkommen von Nischenbrütern möglich. Das Vorkommen von Arten der Roten Listen und Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie kann auf der Planfläche ausgeschlossen werden. Für die sehr häufigen Vogelarten kann ein Eintreten des Störungstatbestandes ausgeschlossen werden. Da der Eingriff nur eine geringe räumliche Ausdehnung hat und keine Habitate mit herausgehobener Lebensraumfunktion betroffen sind, bleibt im vorliegenden Fall die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch ohne die Anwendung der Eingriffsregelung erhalten. Es ist betriebs- und anlagenbedingt kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko zu erwarten. Baubedingte Tötungsrisiken sind durch entsprechende Bauzeitenregelungen zu vermeiden. Zur Umgehung vermeidbarer Tötungen ist eine zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung und des Entfernens von Gehölzen auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. notwendig.

Zu Amphibien: Auf dem Grundstück sind keine Laichgewässer für Amphibien vorhanden. Amphibien sind auf der Planfläche nicht zu erwarten bzw. erhebliche Lebensraumverluste für Amphibien entstehen durch die Planung nicht.

Insgesamt ist bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu rechnen. Entsprechende textliche Festsetzungen zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.3 Eingriffe und Vermeidungsmaßnahmen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus im südlichen Grundstücksbereich auf dem Flurstück 33/5 ermöglicht, welches nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist. Mit der Planung sind daher nur flächenmäßig geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Tiere, Pflanzen

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Zur Minimierung des Eingriffs wird das Vorhaben im VEP hinsichtlich der bebauten Flächen genau begrenzt, sodass die Versiegelung möglichst gering gehalten wird. Außerdem werden Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz getroffen (vgl. Kapitel 11.2). Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird, da mit dem Bebauungsplan eine Nachverdichtung ermöglicht wird.

Boden, Wasser

Durch die zukünftigen Bodenversiegelungen werden die natürlichen Bodenfunktionen des im Plangebiet vorhandenen schutzwürdigen Bodens beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert. Der Wasser- und Bodenhaushalt verliert seine Funktion dauerhaft in diesen Bereichen. Zur Minimierung des Eingriffs wird das Vorhaben im VEP hinsichtlich der bebauten Flächen genau begrenzt sodass die Versiegelung möglichst gering gehalten wird.

Klima

Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Die geringfügig dichtere Bebauung wirkt sich nicht auf die Kaltluftentstehung der gesamten Fläche aus.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der Inanspruchnahme von freier Fläche wird ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Hierfür werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen, wie zum Beispiel die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe oder einer örtlichen Bauvorschrift. Die Trauf- und Firsthöhe ermöglichen eine angemessene Gebäudehöhe und tragen dazu bei, dass sich das Gebäude gut in das Ortsbild einfügen wird. Dieses sind aber nicht die einzigen Maßnahmen. Viel wesentlicher ist, dass das geplante Gebäude im Vorhaben- und Erschließungsplan genau, auch hinsichtlich seines Volumens, festgelegt wird. Der geplante Baustil, welcher den Ansichten im Vorhabenplan zu entnehmen ist, passt sich der historischen Bebauung an. Das Grundstück ist im Norden bereits bebaut und von Bebauung umgeben, sodass es nicht sehr gut von außen einsehbar ist. Das Gebäude wird zwar andere Gebäude in der Umgebung überragen, ist aber vom Baustil her mit alten Wohnwirtschaftsgebäuden, wie sie in der Umgebung zu finden sind, vergleichbar. Zudem liegt es gegenüber der ersten Bauzeile am Marschdeich tiefer. Durch die Planung werden keine Parkplätze auf dem Marschdeich oder auf der Wiese geschaffen. Es werden ausreichend Stellplätze direkt in dem rückwärtigen Grundstücksteil geplant, sodass das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Wiese und des Marschdeiches nicht durch parkende Autos gestört wird.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung werden die Wohnbedürfnisse von unterschiedlichen Altersgruppen in Bleckede befriedigt, indem generationenübergreifender Wohnraum geschaffen wird. Es wird barrierefreier bzw. barrierefrei rollstuhlgerechter Wohnraum geschaffen, der sich auch für ältere oder behinderte Menschen eignet.

Die Belange der Nachbarn werden bei der Planung gewürdigt. Die Nachbarn werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Nach dem Vorhabenplan ist nur ein Mehrgenerationenhaus zulässig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden bei der Planung gewahrt.

Durch die Planung wird es voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung durch erhöhte Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrs kommen. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück so angeordnet, dass sie möglichst weit von angrenzender Wohnbebauung auf den umliegenden Grundstücken entfernt liegen bzw. durch vorhandene Gebäude von der umliegenden Wohnbebauung abgeschirmt werden. Außerdem wird die Anzahl der Stellplätze im VEP auf einen Stellplatz je Wohnung begrenzt. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Insgesamt ist die Planung des Mehrgenerationenhauses einschließlich der Parkplätze aus schalltechnischer Sicht mit der umliegenden Bebauung vereinbar. Daher ist auch nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch Abgase, Staube oder Lärm zu rechnen. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es sich bei der angrenzenden Wohnbebauung um Wohnen in einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan handelt. Hier besteht folglich nicht so ein hoher Schutzanspruch, wie es beispielweise in einem allgemeinen oder reinen Wohngebiet der Fall wäre. Zudem handelt es sich bei der geplanten Nutzung um sozial adäquate Nutzungen.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch Geruch bzw. Gestank durch den Müllbehälterbereich sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es werden Müllbehälteraufstellflächen an der Schlossstraße vorgesehen. Hier werden zu den Müllentsorgungszeiten die Behälter abgestellt. In der übrigen Zeit werden die Müllbehälter auf dem Grundstück untergebracht. Es wird Müllcontainer für die gelben Säcke, Altpapier, Restmüll und Bioabfälle geben. Es werden keine einzelnen gelben Säcke an der Schlossstraße abgestellt, welche das Ortsbild stören würden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme gilt. Im Hinblick auf den Bestandsschutz muss nach dem Gebot der Rücksichtnahme grundsätzlich die neu hinzukommende Nutzung auf den materiell rechtmäßigen Bestand Rücksicht nehmen.

Es gibt auch keinen nachbarrechtlichen Anspruch auf einen nachbarschaftsfreien Blick oder große Gärten in der Nachbarschaft. Eine Wertminderung der umliegenden Grundstücke oder eine Beeinträchtigung der Anwohner ist durch die Planung nicht erkennbar. Auch die zulässige Nutzung der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird durch die Planung nicht geändert. Die Gemeinde bewertet den öffentlichen Belang der Nachverdichtung und Innenentwicklung und der Schaffung von generationenübergreifendem Wohnraum, der sich auch für ältere oder behinderte Menschen eignet, in Bleckede höher als die privaten Belange der Eigentümer der Nachbargrundstücke.

Das geplante Gebäude wird im Vorhabenplan mit Ansichten festgelegt. Außerdem werden im Bebauungsplan max. Trauf- und Firsthöhen und eine ÖBV festgesetzt. Daher wird sich der Neubau gut in das Ortsbild einfügen. Das geplante Gebäude soll mittig in das vorhandene Gelände gesetzt werden. Durch das geplante Gebäude entsteht daher kein bedrohlicher und nicht hinzunehmender Gesamteindruck. In der Nachbarschaft ist bereits auch eine dichte Bebauung mit großen Baukörpern vorhanden. Gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt.

Die Feuerwehr wurde bei der Planung einbezogen. Der Brandschutz wurde ausreichend bei der Planung berücksichtigt, sodass es hier zu keiner Gefährdung kommen wird.

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerungsplanung wurde durch einen Fachplaner erstellt und in dem Erschließungsplan festgelegt. Durch Regenereignisse wird es daher nicht zu Überschwemmungen der angrenzenden Grundstücke kommen. Zu den im Rahmen einer Bürgerstellungnahme geäußerten Befürchtungen, dass das angrenzende Grundstück bei künftigen Hochwassern durch die geplante Bebauung unter Wasser stehen wird, ist Folgendes abwägend darzulegen: Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes, welches nördlich an den Elbdeich angrenzt. Als Überschwemmungsgebiete werden mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist und die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beansprucht werden. Das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke zählen daher grundsätzlich nicht zu den Gebieten, die bei einem Hochwasser überschwemmt werden. Die Ausweisung eines Baugebietes und die damit einhergehenden Versiegelungen sind daher im Plangebiet (außerhalb des Überschwemmungsgebietes) grundsätzlich zulässig. Der Elbdeich stellt einen Schutz bei Hochwasser dar. Eine Beeinträchtigung durch Qualmwasser bei einem Hochwasser der Elbe ist nicht von der Bebauung des Nachbargrundstücks abhängig und verschlimmert bei der geplanten Rückhaltung und Ableitung den Zustand nicht. Auf dem Grundstück im

Plangebiet gibt es trotz der geplanten Bebauung und Erschließung genügend Ausweichmöglichkeiten für das Qualmwasser.

Kulturgüter

Der denkmalgeschützte Marschdeich wird bei der Planung berücksichtigt. Die Planung ist mit dem Denkmalschutz vereinbar, da das Ziel, das Gesamterscheinungsbild des Deiches nicht zu verändern, nur unwesentlich beeinflusst wird (vgl. Kapitel 5.3).

In der Fläche befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Ensembles. Unmittelbar westlich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Marschdeich 1), welches durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt wird. Eine Zufahrt über den Marschdeich ist grundsätzlich auch ohne Schädigung des angrenzenden Baudenkmals Marschdeich 1 möglich. Schädigungen des denkmalgeschützten Gebäudes Marschdeich 1 während der Bauphase sind vorzubeugen. Empfehlenswert im eigenen Interesse des Antragstellers ist ein Beweissicherungsverfahren durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, um im Nachhinein Streitigkeiten zu Schädigungen ausschließen zu können. In dem Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, werden Regelungen zur Beweissicherung aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass öffentliche Verkehrsflächen so anzulegen sind, dass keine Schäden an der Verkehrsanlage aber auch an den angrenzenden Gebäuden entstehen. Zudem werden Einsatzfahrzeuge auch in einem Einsatz an dem betrachteten Streckenabschnitt des Marschdeiches nur mit sehr verminderter Geschwindigkeit fahren können.

Das Schlossensemble und das Deichvorland werden durch die Planung nicht berührt.

Sachgüter

Umliegende Gebäude sollen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Im VEP wird eine Festsetzung zur Absenktiefe des Grundwassers entsprechend des Hydrogeologischen Gutachtens aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass Wasserhaltungen nur mit einer Absenktiefe des Grundwassers bis + 6,5 mNHN zulässig sind. Somit sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu erwarten.

Vorsorglich wird außerdem folgender Hinweis zum Kellerbau aus dem Hydrogeologischen Gutachten in den Bebauungsplan aufgenommen: „Für die Herstellung des Kellers wird bei hohen Grundwasserständen eine Wasserhaltung erforderlich, die aufgrund der bisherigen Grundwasserstandsschwankungen zu keinen größeren Auftriebsveränderungen führt als bislang bereits eingetreten. Auswirkungen einer Wasserhaltung mit einer Absenktiefe bis +6.5 mNHN sind daher auf den angrenzenden Grundstücken nicht zu erwarten.“

In dem Durchführungsvertrag, welcher vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, werden Details zu den Gründungsarbeiten und zur Beweissicherung aus dem Hydrogeologischen Gutachten aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

Darüber hinaus werden in dem Durchführungsvertrag Regelungen zu Beweissicherungsverfahren durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen aufgenommen, soweit dieses erforderlich ist.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Biosphärenreservat, Gebietsteil A. In § 3 des Gesetzes über das Biosphärenreservates „Niedersächsische Elbtalau“ steht, dass der Gebietsteil A Landschaftsausschnitte mit Siedlungsstrukturen und deren Umgebung als charakteristische Bestandteile der Elbe-Landschaft sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche umfasst. Die Erhaltung und Entwicklung dieser Landschaftsausschnitte ist für das Leben und Arbeiten im Biosphärenreservat sowie für den Verbund der Gebietsteile B und C von besonderer Bedeutung. Die Planung ist mit dem besonderen Schutzzweck des Gebietsteils A vereinbar. Es ist daher nicht mit einer Beeinträchtigung des Biosphärenreservates durch die Planung zu rechnen.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden.

In rund 100 m Entfernung nördlich des Plangebietes und nördlich des Elbdeichs liegen ein FFH- und ein EU-Vogelschutzgebiet. Mit der Planung wird lediglich die Bebauung eines rückwärtigen Grundstücksteils innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit einem Mehrfamilienhaus ermöglicht. Die vom bestehenden Siedlungsbereich ausgehenden Störungen, an die Tierarten gewöhnt sind, werden durch die Planung nicht erhöht. Die Schutzgebiete werden daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015.

BAUMINISTERKONFERENZ, KONFERENZ DER FÜR STÄDTEBAU, BAU- UND WOHNUNGSWESEN ZUSTÄNDIGEN MINISTER UND SENATOREN DER LÄNDER (ARGEBAU) (2007): Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007) vom 21. März 2007.

BURMANN, MANDEL + PARTNER PARTNERSCHAFTSGESELLSCHAFT MBB (2018): Hydrogeologisches Gutachten.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG, DIPL.-GEOÖK. D. HERBRICH (2016): Baugrunduntersuchung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Bleckede.

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

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

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAU- UND VERMESSUNGSWESEN WERNER ODERMANN- HERBERT KRAUSE (2018): Erschließungsplanung zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses, (Lageplan), Stand Entwurf: 25.09.2018.

KUSCHNERUS (2010): Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichungen für die kommunale Planung, 4. Auflage.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2015): Kartenserver: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> (Bodenübersichtskarte, Suchräume für schutzwürdige Böden).

LANDKREIS LÜNEBURG (2015): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lueneburg.de

LÄRMKONTOR GMBH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT – VERÖFFENTLICHUNGEN DES INSTITUTS FÜR DENKMALPFLEGE (1981): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Baudenkmale in Niedersachsen, Landkreis Lüneburg.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (2015): Kartenserver: <http://www.umweltkarten-niedersachsen.de>.

STADT BLECKEDE (1999): Flächennutzungsplan Fortschreibung 1995.

TILLMANN BAU GMBH, ENTWURFSVERFASSER: OLDENBURG UND PLESSE ARCHITEKTEN (2017/2018): Planung zum Neubau eines Mehrgenerationenhauses, (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten), Stand Entwurf: 20.01.2017, zum Teil am 02.05.2018 geändert.

WÜBBENHORST, JANN, DIPL.-BIOL. (2014): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu der Bauvoranfrage „Neubau eines Mehrfamilienhauses“ in Bleckede.

Der Rat der Stadt Bleckede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Marschdeich“ in seiner Sitzung am 13.12.2018 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bleckede, den 28.12.2018

gez. Böther
Bürgermeister

