



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:

- Planzeichnung Bebauungsplan (M 1:1000)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A (Lageplan)
- Vorhaben- und Erschließungsplan Teil B (Ansichten)
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschrift
- Hinweise
- Präambel und Verfahrensvermerke
- Begründung mit Umweltbericht

Anlagen:

- FFH-Vorprüfung
- Biotopkartierung
- Oberflächenentwässerungskonzept
- Stellungnahme Straßeneinmündung
- Luftbildauswertung zur Kampfmittelbelastung

AMTLICHE BEGLAUBIGUNG

Es wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit der Urschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift übereinstimmt.

Bleckede, den

.....
Stadt Bleckede

Siegel

ABSCHRIFT

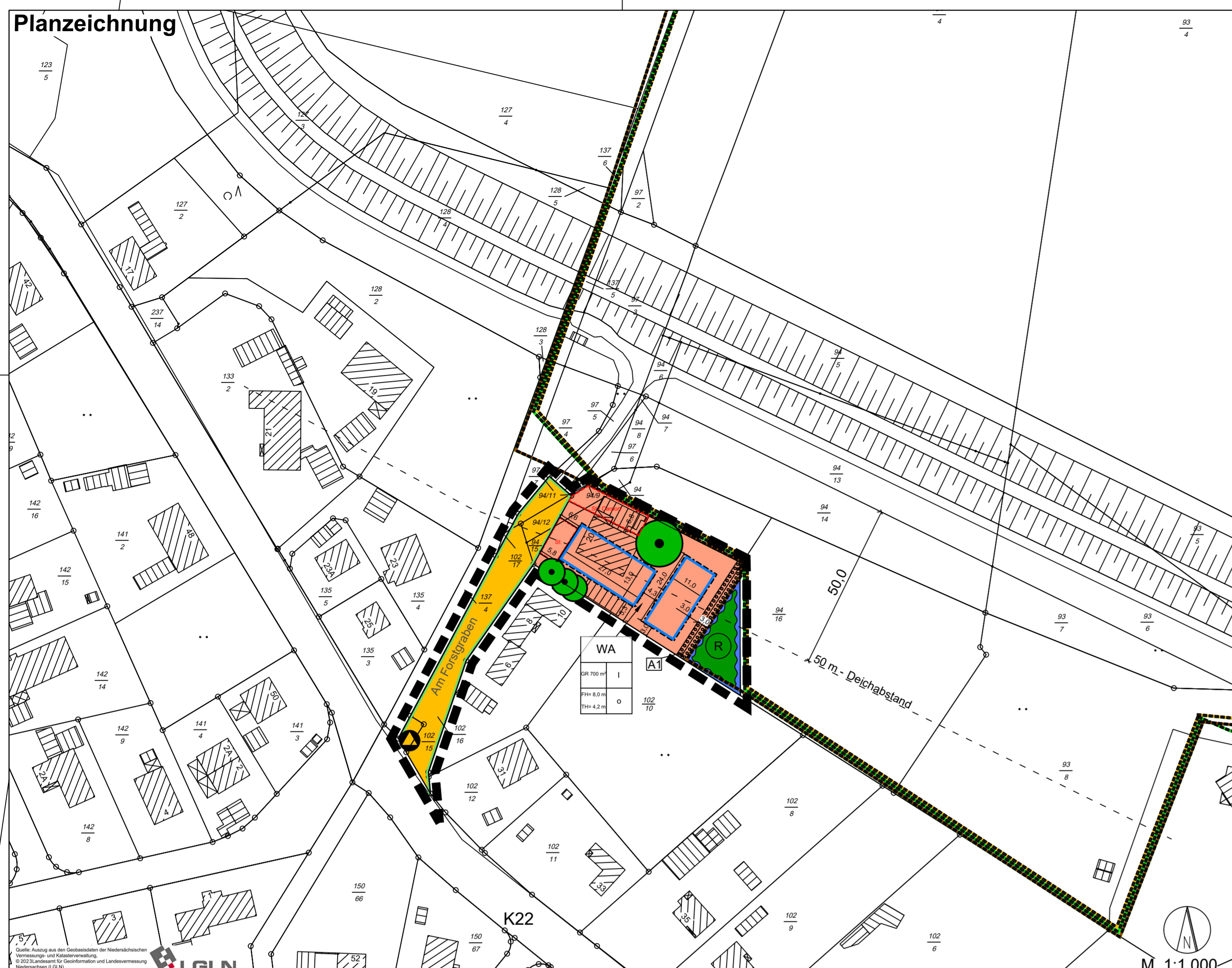
Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR 700 m² zulässige Grundfläche
 - max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: OK Dachfirst (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
 - max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Dachhaut/Außenfassade (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- Bauweise, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
- Flächen für die Abfallentsorgung**
 - Versorgungsfläche Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB
 - Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgründung von Flächen für Stellplätze und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - Biosphärenreservat, Gebietsteil C
 - EU - Vogelschutzgebiet
 - FFH - Gebiet
 - 50 m Deichabstand (§ 16 Abs. 1 NDG)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs. 3a BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB)
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - Die zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG) wird auf maximal 11,50 m üNHN festgesetzt. Von der Festsetzung der Sockelhöhe können Ausnahmen aus Gründen des hochwasserangepassten Bauens zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Überschreitungen der Baugrenzen von 3 m für Terrassen und 2 m für Balkone können zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, Wege sowie Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 500 m² überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Grünordnung**
 - Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 3,0 m breite Hecke unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste A zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Herstellung einer naturnahen Sickermulde unter Beachtung der folgenden Herstellungs- und Pflegeauflagen zulässig: naturnahe und unversiegelte Herstellung; Zwischenlagerung und Wiedereinbringung des bestehenden Oberbodens; Aussaat standortgerechter Wildgrasarten unter Verwendung von Regiosaatgut; Pflege als Extensivgrünland; 2-malige Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mähgutes; erster Schnitt nicht vor dem 25. Juni jeden Jahres; Verzicht auf die Einbringung von Dünger.
 - Für die textliche Festsetzung Nr. 2.1 ist die folgende Pflanzliste verbindlich:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Pflanzliste A (Sträucher) | Acer campestre |
| Feldahorn | Carpinus betulus |
| Hainbuche | Cornus mas |
| Kornelkirsche | Cornus sanguinea |
| Roter Hartriegel | Corylus avellana |
| Haselnuss | Crataegus monogyna |
| Eingriffeliger Weißdorn | Euonymus europaeus |
| Gemeines Pfaffenhütchen | Frangula alnus |
| Faulbaum | Malus sylvestris |
| Malus sylvestris | Prunus spinosa |
| Schlehe | Prunus pyrasifer |
| Wildbirne | Ribes nigrum |
| Schwarze Johannisbeere | Rosa canina |
| Hundstrolche | Salix caprea |
| Salweide | Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | Viburnum opulus |
| Gewöhnlicher Schneeball | |

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v), Höhe 60-100 cm
- Oberflächenentwässerung**
 - Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das Wasser der befahrbaren Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Nr. 20 BauGB)
- Verwendungsverbot für luftverunreinigende Stoffe**
 - Es dürfen keine fossilen Brennstoffe für die Wärme und Warmwasserversorgung verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)
- Einsatz erneuerbarer Energien**
 - Es sind bei der Errichtung von Gebäuden im Vorgriff auf § 32 a NBauO die folgenden baulichen und technischen Maßnahmen für die Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu treffen. Die nutzbaren Dachflächen des östlich gelegenen Gebäudes sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallender solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die Statik der Dächer muss die zusätzlichen Lasten einer Photovoltaikanlage aufnehmen können (ca. 20 kg/m²). Die Dacheinbauten oder -aufbauten sind so anzuordnen, dass die Photovoltaikanlage nicht erheblich verschattet wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Hinweise

- Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind

 - Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
 - Baubenutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG)** vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830)
 - Planzeichenvordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG)** vom 19. Februar 2010, mehrfach geändert; §§ 1a, 2a, 2b, 5, 13a und 25a eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451)
 - Niedersächsisches Deichgesetz (NDG)** vom 16.07.1964 (Nds. GVBl. S. 387) in der zurzeit gültigen Fassung
 - Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalauer“ (NElbtBRG) vom 14. November 2002
- Bodendenkmalschutz und Denkmalpflege**

Es ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Es ist daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

 - Die archäologischen Arbeiten sind durch einen Sachverständigen durchzuführen. Hierfür ist eine archäologische Grabungsfirma heranzuziehen, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.
 - Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Er richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.
 - Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.
 - Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, anzuzeigen. Im Verzuggerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
 - Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Im Übrigen ist § 14 NDSchG zu beachten. Bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.
- Natur- und Landschaftsschutz, ökologische Baubegleitung**

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase zu schützen (Bauzaun, Stammschutz). Die DIN 18920, die RAS-LP 4 sowie die ZTV-Baumpfleger sind zu beachten. Auch wenn sich die Eichen aufgrund des bisher vorhandenen Gebäudes mit ihrem Wurzelwerk an die Versiegelung angepasst haben, sind die Arbeiten im Wurzelbereich vorsichtig vorzunehmen. Für das Bauvorhaben wird eine ökologische Baubegleitung während der Bauphase erforderlich.
- Deichrecht**

Eine deichbehördliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben ist erteilt. Folgende Auflagen sind zu beachten:

 - Die Ausnahmegenehmigung muss vor Ort bei der Baustelle während der Baumaßnahmen vorliegen (auch in Kopie möglich), damit die deichrechtlichen Rahmenbedingungen vor Ort jedem bekannt sind.
 - Durch die Baumaßnahme darf der Deich nicht beschädigt werden. Eventuelle Schäden hat der Bauherr umgehend auf seine Kosten beseitigen zu lassen.
 - Baugeräte /-maschinen und Baumaterial dürfen auf und am Deich nicht gelagert werden, ebenso nicht auf dem Deichverteidigungsweg. Das gleiche gilt für Kräne und andere Baugeräte und -fahrzeuge.
 - Die Deichunterhaltung und die Deichverteidigung darf nicht behindert oder erschwert werden, weder bei den Baumaßnahmen noch in der anschließenden Zeit.
 - Die Zufahrt zum Deichverteidigungsweg muss jederzeit möglich sein. Sowohl während der Baumaßnahmen als auch in der Zeit danach (u.a. auch für die Deichverteidigung). Kosten für evtl. Entfernung von Fahrzeugen oder anderen Störungen muss der Antragsteller bzw. der Verursacher übernehmen.
 - Die Ausnahmegenehmigung ist widerruflich. Bei einem Widerruf können Entschädigungsansprüche nicht geltend gemacht werden.
 - Die Ausnahmegenehmigung ersetzt nicht die sonst noch erforderlichen Genehmigungen.
- Kampfmittel**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 30.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung waren vom 10.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Bleckede, den 13.02.2024

gez. Neumann (Siegel)
.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bleckede hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.12.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den 13.02.2024

gez. Neumann (Siegel)
.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgeteilt.

Bleckede, den 13.02.2024

gez. Neumann (Siegel)
.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2024 im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2024 rechtsverbindlich geworden.

Bleckede, den 16.04.2024

gez. Neumann (Siegel)
.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den

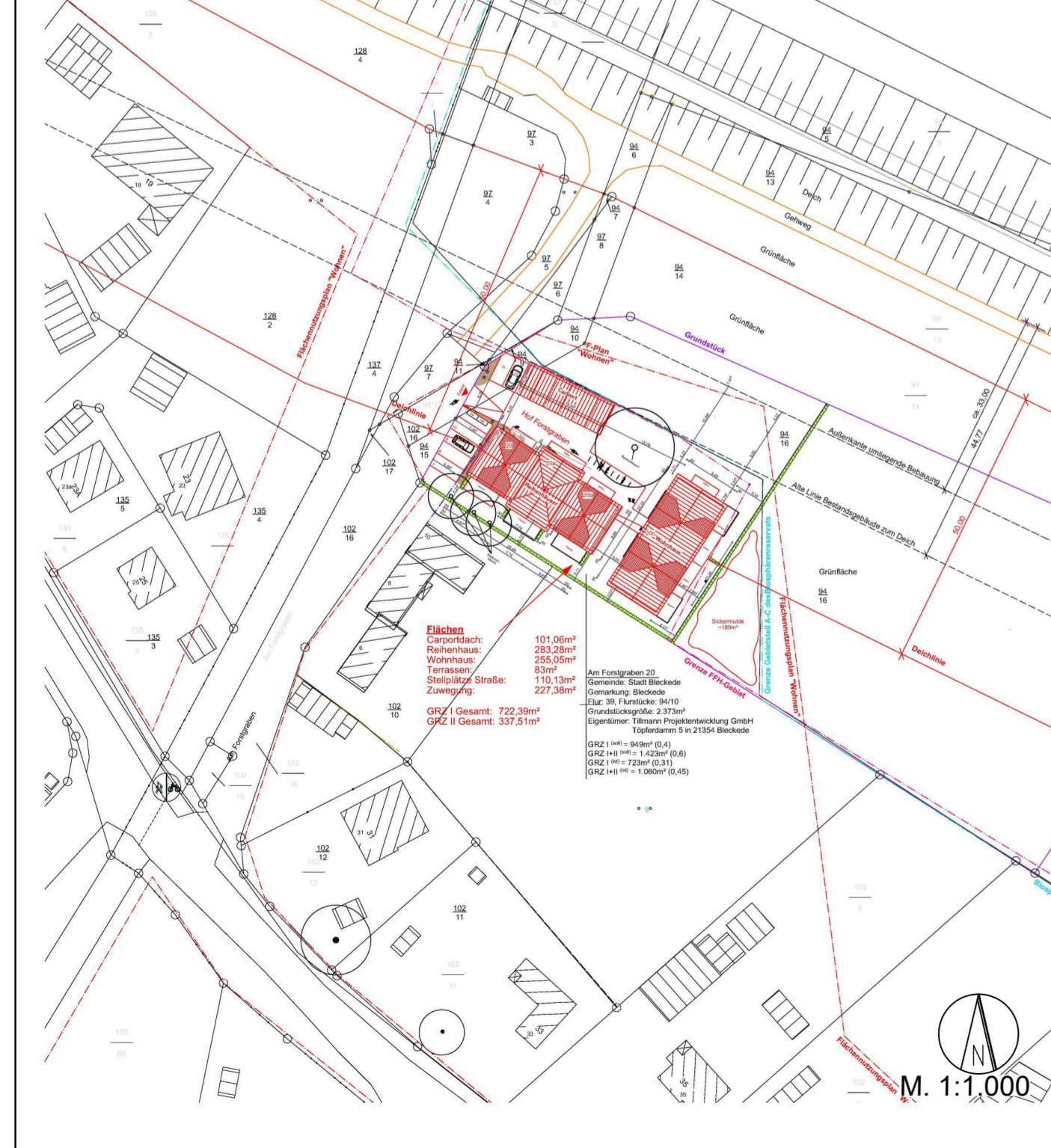
.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A (Lagenplan)



Vorhaben- und Erschließungsplan Teil B (Ansichten)



Örtliche Bauvorschrift

- (§ 9 (4 und 6) BauGB i. V. m. § 84 NBauO)
- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich dieser Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Forstgraben“.
 - Dächer von Hauptgebäuden**
(1) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen in den Farbtönen RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Kaminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3012 (Tomatenrot) und RAL 8012 (Rotbraun) zulässig.
(2) Dachdeckungsmaterialien mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig.
 - Außenwände von Hauptgebäuden**
(1) Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Kaminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3012 (Tomatenrot) und RAL 8012 (Rotbraun)
- Holz in weissen und beigen Farbtönen (RAL Nr. 1001, 1002, 1013, 1014, 1015) sowie in grauen Farbtönen (RAL Nr. 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047)
 - Gestaltung der Gärten**
Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur als Holzzaune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,50 m, als Stabmattenzaune bis zu einer Höhe von 1,50 m, als Feldsteinmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m und als Strauchhecken zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts. Kunststoffe sind als Material für Einfriedigungen unzulässig.
 - Außenbeleuchtung**
Als Außenbeleuchtung ist nur eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zulässig. Es ist nach unten abstrahlendem Licht mit warmweißer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
 - Ausnahmen / Abweichungen**
(1) Die Vorschriften des § 2 gelten nicht für Anlagen zur Gewinnung und Nutzbarmachung von Sonnenenergie.
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Bleckede den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den 13.02.2024

gez. Neumann (Siegel)
.....
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am 02.02.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Bleckede, den 13.02.2024

gez. Neumann (Siegel)
.....
- Bürgermeister -

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Bleckede
Flur: 039 und 040
Maßstab: 1 : 1000

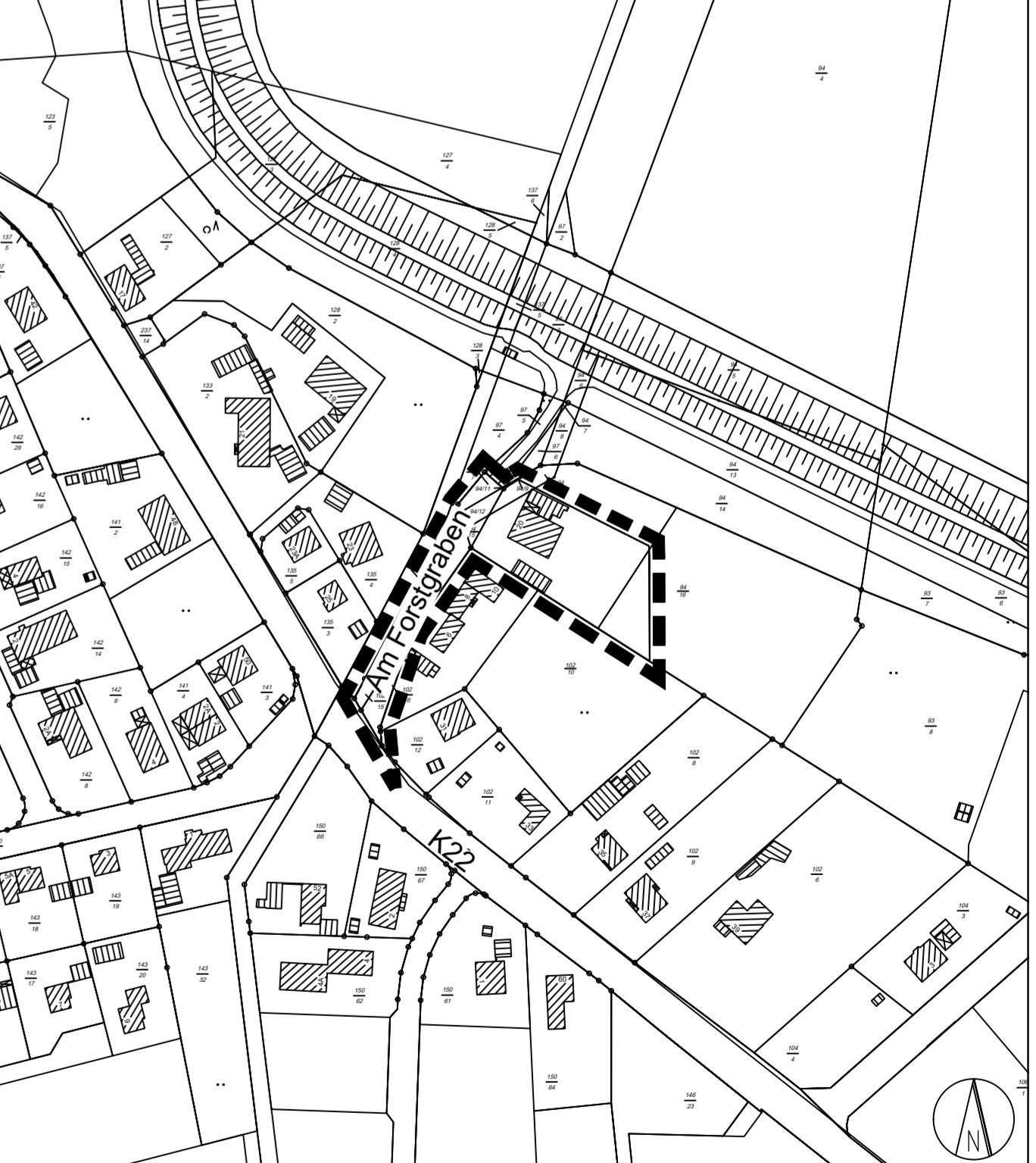
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesmessung
Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand: März 2023).

Lüneburg, den 07.02.2024

gez. Günter Nickel (Siegel)
.....
LGLN Lüneburg
- Katasteramt Lüneburg -

Übersichtsplan



Stadt Bleckede
Landkreis Lüneburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35
„Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift

ABSCHRIFT

Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 041 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stadt Bleckede
Landkreis Lüneburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

ABSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede durch:

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I: Begründung

| | |
|--|----|
| 1. Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes | 3 |
| 3. Vorgaben und übergeordnete Planungen | 4 |
| 3.1 Raumordnung | 4 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.3 Natura 2000 | 6 |
| 3.4 Biosphärenreservat | 7 |
| 3.5 Deichrecht | 7 |
| 3.6 Hochwasserrisikogebiete und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) | 8 |
| 4. Planung, Festsetzungen und deren Auswirkungen | 9 |
| 4.1 Art und Maß der Bebauung | 9 |
| 4.2 Grünordnung und Oberflächenentwässerung | 10 |
| 4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan | 11 |
| 4.4 Erneuerbare Energien und Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe | 11 |
| 4.5 Örtliche Bauvorschrift | 11 |
| 4.6 Verkehrliche Erschließung | 11 |
| 4.7 Ver- und Entsorgung | 12 |
| 5. Städtebauliche Werte | 12 |
| 6. Hinweise | 12 |
| 7. Bauleitplanerisches Verfahren | 13 |

TEIL II Umweltbericht

| | |
|--|----|
| 1. Einleitung | 14 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans | 14 |
| 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan | 15 |
| 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen | 19 |
| 2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung | 19 |
| 2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung | 19 |
| 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen | 27 |
| 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten | 27 |
| 2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen | 27 |
| 3. Zusätzliche Angaben | 27 |
| 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren | 27 |
| 3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen | 28 |
| 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung | 28 |
| 3.4 Quellen | 28 |

Teil I Begründung

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Nähe des Deiches in Alt Wendischthun stand am Ende der Straße „Am Forstgraben“ (Haus-Nr. 20) bis vor kurzem auf einer Warft ein altes Bauernhaus mit Nebengebäuden, das zwischenzeitlich abgerissen wurde. Vier große Eichen, von denen drei an der südlichen Grundstücksgrenze stehen, prägen das Grundstück und die Umgebung.

Im Bereich der Warft sollen nun zwei Wohnhäuser neu errichtet werden, wobei im Süden eine Reihenhausbauung mit drei Einheiten und quer dazu im östlichen Bereich des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten geplant sind.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, wobei sich die Neubebauung bzgl. des Maßes als auch gestalterisch in die regionaltypische Bebauung einfügen soll. Durch den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist es möglich, die „Außenhaut“ der Gebäude detailliert festzulegen. Auch die Gestaltung der Außenanlagen mit der Erhaltung bzw. der vorzunehmenden Neu-Bepflanzungen können festgesetzt werden, so dass sich die neue Grundstücksnutzung durch die Grünstrukturen auch bzgl. des Orts- und Landschaftsbildes weitgehend einfügen wird.

2. LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abb. 1: Luftbild; Quelle: Google Earth; Abrufdatum: 15.05.2023

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Alt Wendischthun in der Nähe des Elbdeiches. Neben der öffentlichen Straße „Am Forstgraben“ liegt ein Grundstück im Nordosten des Forstgrabens im Geltungsbereich. Das Grundstück war bis vor kurzem bebaut und ist nun abgeräumt.

Im Norden und Osten grenzen an dieses Grundstück Grünlandflächen. Im Norden schließt sich der Elbdeich mit Deichverteidigungsweg an. Westlich grenzt der Forstgraben an. Östlich der Verkehrsfläche liegt Wohnbebauung mit Gartenflächen.

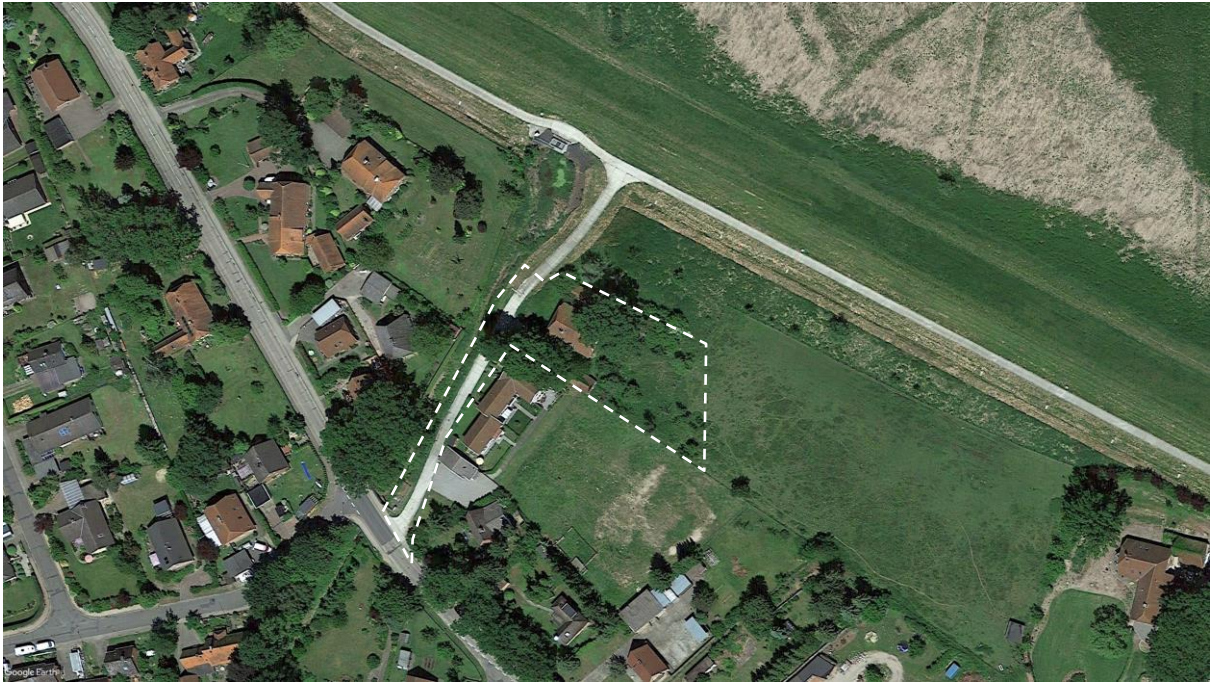


Abb. 2: Luftbild; Quelle: Google Earth; Abrufdatum: 15.05.2023

Das Plangebiet ist überwiegend als Brach- und Lagerfläche mit vereinzeltem Gehölzbestand geprägt. Insbesondere ist ein erhaltenswerter Eichenbestand vorhanden.

3. VORGABEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Raumordnung

Grundzentrale Funktion

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg von 2003 in der Fassung 2010 weist Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Vorranggebiete sind nicht direkt betroffen. Die mit dem Vorhaben vorgesehene Schaffung von Wohnraum, vor allem auch in kleineren und mittleren Einheiten, entspricht der grundzentralen Funktion Bleckedes.

Hochwasserschutz

Außerhalb des Plangebietes verläuft der Elbdeich, an dem ein Vorranggebiet Hochwasserschutz beginnt. Der Deich- und Hochwasserschutz ist besonders zu beachten. Daher wurde die Planung mit der unteren Deichbehörde sowie dem Artlenburger Deichverband abgestimmt. Eine deichrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben, aufgrund der Lage innerhalb der 50m-Deichabstanzzone, liegt vor (siehe auch: Abschnitte 3.5 „Deichrecht“ und 3.6 „Hochwasserrisikogebiete und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“)

Natura 2000, Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Vorranggebiet Natura 2000 und ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Die nördlich und nordöstlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Bereiche werden in der Planung berücksichtigt, indem sich das Vorhaben weitgehend auf die vormals bebauten Flächen beschränkt. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde nicht festgestellt. (siehe auch: Abschnitt 3.3). Erhebliche Auswirkungen auf das angrenzende Vorranggebiet für Natur und Landschaft sind aus Sicht der Stadt Bleckede nicht zu erwarten, da die wohnbauliche Entwicklung in einem bereits zuvor bebauten Bereich ermöglicht wird. Naturschutzfachlich besonders wertvolle Bereiche befinden sich v.a. im Niederungsbereich der Elbe nördlich des Deiches. Anhaltspunkte für eine

Beeinträchtigung dieser Bereiche durch die kleinteilige Neubebauung liegen nicht vor, insbesondere da der Deich eine räumlich abschirmende Wirkung entfaltet. Der Geltungsbereich ist wohnbaulich vorgeprägt. Landschaftlich wird die neue Bebauung durch Heckenpflanzungen in die Umgebung eingebettet. Die prägenden Baumbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Daher werden ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

Erholungsfunktion

Südwestlich des Plangebietes liegt eine Vorbehaltsfläche für ruhige Erholung. Da es sich bei dem Planvorhaben lediglich um eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklung in einem vormals bereits bebauten Bereich handelt, liegen keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion vor. Die neue Bebauung fügt sich gut in das bestehende Siedlungsbild und die Zugänglichkeit der für die Erholung relevanten Bereiche bleibt erhalten.

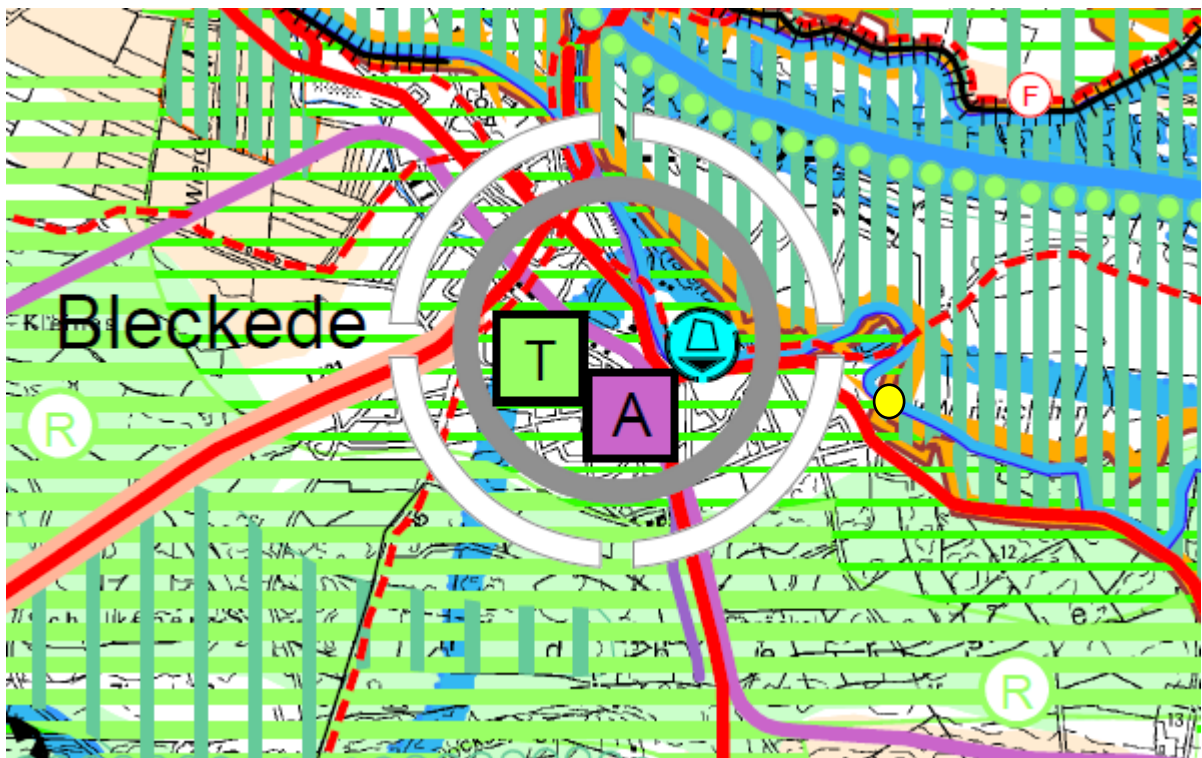


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Lüneburg

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbaufläche dar. Insofern wird der Bebauungsplan gemäß § Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 4: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans; Quelle: Geoportal des Landkreises Lüneburg

3.3 Natura 2000

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet 2528-331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 2832-401 „Niedersächsische Mittelalbe“.

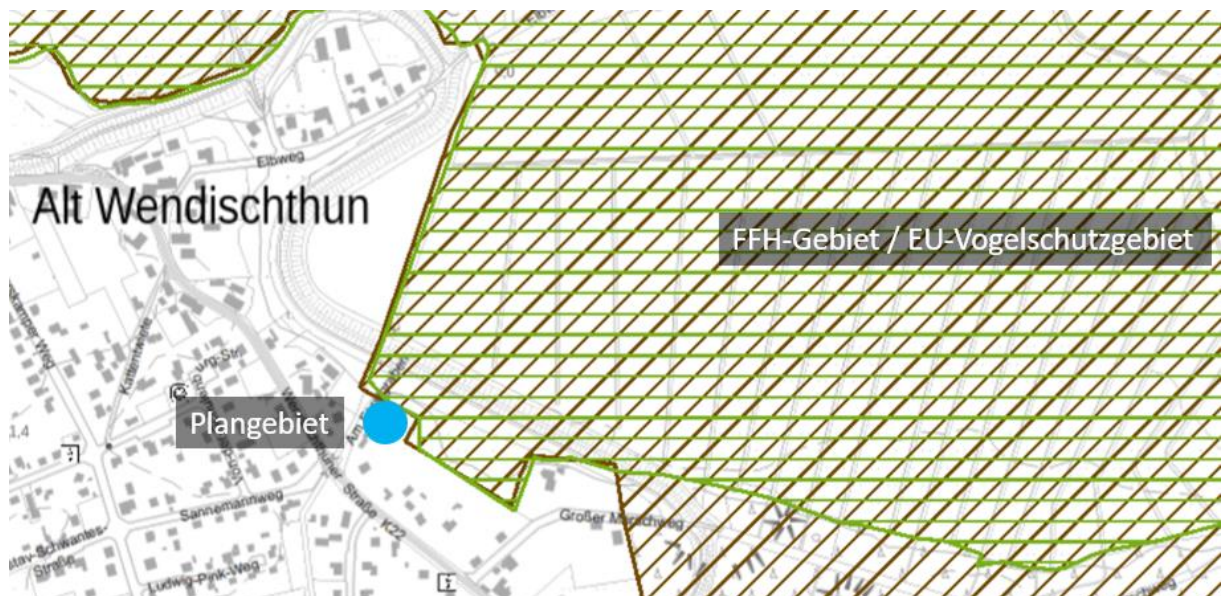


Abb. 5: Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans

Um Konflikte mit diesen angrenzenden geschützten Gebieten sicher ausschließen zu können, wurde eine FFH-Vorprüfung bei dem Fachbüro BioLaGu aus Bleckede in Auftrag gegeben. Der anliegende Bericht des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist und somit eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach §34ff. BNatSchG nicht notwendig wird. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3.4 Biosphärenreservat



Abb. 6: Zonierung des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Zone A liegt, die im Wesentlichen die Ortslagen sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche beinhaltet. Nördlich angrenzend ist der Gebietsteil C ausgewiesen, der besonders schutzwürdige beziehungsweise pflegebedürftige Teile des Biosphärenreservats umfasst. Diese Flächen erfüllen die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes.

3.5 Deichrecht

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der 50m-Deichschutzzone. Der genaue Verlauf dieser Zone ist nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans dargestellt. Da ein übergeordnetes Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum, vor allem in kleineren und mittleren Wohneinheiten, besteht und das Plangebiet bereits in der Vergangenheit (wohn-)baulich genutzt wurde, wurde eine deichrechtlicher Befreiung für das Vorhaben erteilt.

Erhebliche Auswirkungen auf die bestehende und zukünftige Schutzfunktion des Deichs und die Deichunterhaltung werden nicht erwartet, da das Grundstück bereits zuvor wohnbaulich genutzt wurde und die neu geplante Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung am Standort und der im weiteren Umfeld bestehenden Bebauung nicht näher an den Deich heranrückt. Die Zugänglichkeit der Deichanlagen zwecks Deichunterhaltung oder zukünftiger Ausbaumaßnahmen ist weiterhin über die Straße „Am Forstgraben“ gegeben. Durch die geplante Qualifizierung der Straße, z.B. für den Begegnungsverkehr, im Zuge des Neubaus profitiert auch die Deichunterhaltung.

Darüber hinaus wurde die Planung in Abstimmung mit dem Deichverband und der unteren Deichbehörde an die Belange des Hochwasserschutzes angepasst. Insbesondere wurde der ursprünglich im Norden vorgesehene Standort der für das Vorhaben notwendigen Sickermulde in den südöstlichen Teil des Plangebiets verlegt, um größere Abstände zu den Deichanlagen zu schaffen und das Risiko von Qualmwasser zu minimieren. In diesem Zuge wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen deichzugewandten Bereich zurückgenommen. Die neu geplante Bebauung befindet sich den örtlichen Gegebenheiten

entsprechend möglichst weit im Süden und vollständig südlich der vorbestehenden Bebauungsgrenze des vormaligen Bauernhauses mit seinen Nebengebäuden.

Die Auflagen der Unteren Deichbehörde sind zu beachten. Diese sind im Planteil des Bebauungsplans in der Rubrik „Hinweise“ aufgeführt.

3.6 Hochwasserrisikogebiete und Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten jedoch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Daher ist eine Abstimmung der Planung mit der Unteren Deichbehörde und dem Deichverband erfolgt. Der bestehende Hochwasserschutz wird sichergestellt, da die neue Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung nicht näher an den Deich heranrückt und die notwendige Sickermulde im größtmöglichen Abstand zum Deich hergestellt wird. Da der Siedlungsbereich der Stadt Bleckede überwiegend innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt, das Plangebiet bereits zuvor wohnbaulich genutzt wurde und ein bestehender Hochwasserschutz gegeben ist, wird das Vorhaben hinsichtlich des Hochwasserschutzes als vertretbar eingestuft.

Am 1. September 2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. In Anlage 1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. In der Bauleitplanung hat teilweise eine Auseinandersetzung mit diesen zu erfolgen. Zu beachten sind hier insbesondere die Ziffern I.1.1, I.2.1, I.2.2, I.3, II.1.1 bis II.1.6, II.2.1 und II.2.2, die u. a. an die Bauleitplanung gerichtet sind.

Zu Ziffer I.1.1: Im Plangebiet liegt eine geringe Wahrscheinlichkeit für ein Hochwasserereignis vor. Im Falle eines hundertjährigen Hochwassers ist aufgrund des vorhandenen Deichs keine Beeinträchtigung des Plangebiets zu erwarten (Wassertiefe: 0 m). Im Falle eines Hochwasserereignisses vom Typ HQextrem sind im Bereich der neuen Wohnbebauung Wassertiefen von 0-1 m zu erwarten (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen). Im Plangebiet werden keine kritischen oder mit besonderem Evakuierungsaufwand verbundene Infrastrukturen, wie z.B. Kindergärten, Schulen oder Krankenhäuser ermöglicht. Aufgrund der bestehenden Deichanlagen, dem bereits erhöhten Gelände und der mäßigen Empfindlichkeit der vorgesehenen Nutzung bei Hochwasserereignissen, wird die Schaffung von benötigtem Wohnraum im Plangebiet als vertretbar bewertet.

Zu Ziffer I.2.1: Mit dem Klimawandel nehmen die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Starkregenereignissen potenziell zu. Dies kann mit häufigeren und stärkeren Hochwasserereignissen der Elbe einhergehen. Aufgrund des vorhandenen Hochwasserschutzes und der zukünftig geplanten Ausbaumaßnahmen des Deiches wird das vom Klimawandel ausgehende Risiko für das Plangebiet als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Zu Ziffer I.2.2: Gem. Ziffer I.2.2 sollen raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Dieser Grundsatz des BRPHs wird durch die Verwaltung im Rahmen ihrer Zuständigkeit beachtet.

Zu Ziffer I.3: Gem. Ziffer I.3 BRPH sollen die Auswirkungen der Planungen auf die Unterlieger und Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist. Das Vorhaben beschränkt sich im Wesentlichen auf einen bereits zuvor wohnbaulich genutzten Bereich, der durch die beste-

henden Deichanlagen geschützt ist. Daher sind keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Rückhaltung von Hochwässern oder der Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten.

Zu Ziffer II.1.1: Gem. Ziffer II.1.1 BRPH sollen bei raumbedeutsamen Planungen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden. Dieser Grundsatz wurde durch die Abstimmung mit der Unteren Deichbehörde und dem zuständigen Deichverband berücksichtigt. Die Planung wurde auf Grundlage der Abstimmung so angepasst, dass die neue Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung nicht näher an den Deich heranrückt. Zudem wurde die Sickermulde in einen Bereich mit möglichst großem Abstand zum Deich verlegt mit dem Ziel die bestehenden Hochwasserschutzanlagen nicht zu beeinträchtigen.

Zu Ziffer II.1.6: Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden, soweit sie in der zum Zeitpunkt der Sicherung geltenden Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramms enthalten und noch nicht in Bau oder Betrieb sind. Dieser Grundsatz wird durch die Planung beachtet, indem die neue Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung nicht näher an den bestehenden Deich heranrückt. Auf diese Weise werden bestehende und zukünftige Maßnahmen des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt.

Zu Ziffer II.2.1: Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG, die noch nicht wasserrechtlich vorläufig gesichert wurden, sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden. Ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 (1) WHG liegt im Plangebiet nicht vor. Auswirkungen auf das nördlich des Deichs befindlichen Überschwemmungsgebiet sind nicht zu erwarten, da sich die neue Bebauung auf den bereits zuvor wohnbaulich genutzten Bereich südlich des Deichs beschränkt.

Zu Ziffer II.2.2: In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden. Ein Überschwemmungsgebiet nach § 76 (1) WHG liegt im Plangebiet nicht vor.

4. PLANUNG, FESTSETZUNGEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN

4.1 Art und Maß der Bebauung

Der Bebauungsplan setzt gemäß der geplanten Wohnnutzung ein allgemeines Wohngebiet für den Bebauungsbereich fest. Da das Vorhaben vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient, werden die innerhalb allgemeiner Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Die Grundfläche wird auf insgesamt 700 m² begrenzt, um eine ortsverträgliche bauliche Dichte sicherzustellen.

Die Grundfläche darf für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Wegen und Nebenanlagen bis zu 500 m² überschritten werden, so dass insgesamt für versiegelte Flächen 1200 m² zur Verfügung stehen. Der Lageplan des VEP weist für die Hauptnutzung (Wohngebäude und Terrassen/Balkone) ca. 620 m² aus und für die Wege, Carports und Stellplätze ca. 440 m², so dass insgesamt etwa 1060 m² versiegelt werden.

Mit den festgesetzten Baugrenzen, der offenen Bauweise, der Eingeschossigkeit und der Höhenbegrenzung für Trauf- und Firsthöhe auf 4,2 m bzw. 8,0 m wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung bzgl. des Maßes in die ortsübliche Bebauung einfügt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den Ansichten sowie die nachfolgende Visualisierung (Blickrichtung vom Deich) geben einen Eindruck von der geplanten Bebauung.



Abb. 7: Visualisierung der geplanten Bebauung; Quelle: Tillmann Bau GmbH

4.2 Grünordnung und Oberflächenentwässerung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich einige erhaltenswerte Laubbaumbestände. Um diese bauleitplanerisch zu sichern, werden im Planteil des Bebauungsplans verbindliche Erhaltungsgebote festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung ist die Neupflanzung einer Strauchhecke (Fläche A1) im östlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt und durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1 näher bestimmt.

Um anfallendes Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen, wird die verbindliche Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt. Gemäß des vorliegenden Entwässerungskonzeptes wird hierzu eine Versickerungsmulde notwendig. Unter Beachtung der Belange des Deichverbandes wird die Sickermulde nicht, wie ursprünglich vorgesehen, im nördlichen Teil des Geltungsbereichs festgesetzt, sondern im Südosten. Auf diese Weise kann der Abstand zum Deich erhöht werden. Die entsprechende Fläche wird als private Grünfläche und überlagernd als Fläche für eine Versickerungsmulde festgesetzt. Da am Standort im Südosten erhaltenswertes Grünland vorliegt, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Herstellungs- und Pflegeauflagen festgesetzt, die eine naturnahe und naturschutzfachlich wertvolle Herstellung der Sickermulde sicherstellen:

- naturnahe und unversiegelte Herstellung
- Zwischenlagerung und Wiedereinbringung des bestehenden Oberbodens
- Aussaat standortgerechter Wildgrasarten unter Verwendung von Regiosaatgut
- Pflege als Extensivgrünland
- 2-malige Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mähgutes
- erster Schnitt nicht vor dem 25. Juni jeden Jahres
- Verzicht auf die Einbringung von Dünger

Ergänzende Hinweise zur Mahd: Der zweite Schnitt sollte frühestens 10 Wochen nach dem Ersten durchgeführt werden. Zudem sollte ein Teil (etwa 10%) der Fläche jährlich alternierend bei der ersten Mahd stehen bleiben. Ebenso sollte bei der zweiten Mahd, wenn sie durchgeführt wird, ein Teil (etwa 10 %) als Altgrasstreifen über den Winter stehen bleiben. Diese Fläche sollte ebenfalls von Jahr zu Jahr wechseln.

Die im Oberflächenentwässerungskonzept dargestellte Sickermulde als technisches Bauwerk hat lediglich schematischen Charakter. Die naturnahe Ausgestaltung ist durch die textliche Festsetzung Nr. 2.3 rechtverbindlich bestimmt.

4.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Stadt Bleckede strebt im Plangebiet eine Bebauung an, die sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt. Aus diesem Grund werden einige Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt. Auf diese Weise kann die Umsetzung der Bebauung entsprechend der Vorstellungen der Stadt sichergestellt werden. Dies betrifft insbesondere die Anordnung der Hauptgebäude und des Carports, die Dachform und die Dachgliederung, die Anordnung und Gliederung der Stellplätze und die Lage der Heckenpflanzung. Außerdem sind die in den Ansichten dargestellten Strukturen der Fassadengliederung und der Fassadengestaltung sowie die Dachneigungen verbindlich.

Hinweis: Im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil B (Ansichten) weichen die Darstellungen der Einstellplätze 11 und 12 vom Lageplan ab. Die Stellplätze wurden im laufenden Verfahren um 90 Grad gedreht. Verbindlich sind diesbezüglich die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans Teil A (Lageplan).

4.4 Erneuerbare Energien und Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe

Aus Gründen des Klimaschutzes dürfen keine fossilen Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung der neuen Bebauung verwendet werden. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4.1 verbindlich festgesetzt. Zudem soll die Nutzung solarer Energie gefördert werden. Daher wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen des östlich gelegenen Gebäudes zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung einfallender solarer Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Für das südwestlich geplante Gebäude wird von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen, da die Eignung der entsprechenden Dachflächen für PV-Anlagen aufgrund der zum Erhalt festgesetzten Bäume im Süden eingeschränkt und im Einzelfall zu prüfen ist.

4.5 Örtliche Bauvorschrift

Damit sich die neue Bebauung harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt, regeln die örtlichen Bauvorschriften aus städtebaulich-gestalterischen Gründen das zulässige Material und die zulässige Farbgebung von Dächern und Außenwänden. Um die naturschutzfachliche Bedeutung der Gärten und sonstigen unbebauten Grundstücksflächen zu erhöhen, werden flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen ausgeschlossen. Ebenfalls aus siedlungsgestalterischen Gründen erfolgen Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen. Zum Schutz der Tierwelt, sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen nur insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (nach unten abstrahlendes, warmweißes Licht) zulässig.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Wendischthuner Straße (Kreisstraße 22) über die reine Anliegerstraße „Am Forstgraben“. Diese Erschließungsstraße hat eine ausgebaute Breite von etwa 4 m, so dass Begegnungsverkehr nur bei langsamer Fahrweise möglich ist. Das Ingenieurbüro für Bauwesen Ohlenroth + Brunckhorst, Hamburg hat in seiner Stellungnahme, die auch der Begründung beiliegt, ausgeführt, dass wegen der guten Einsehbarkeit und der Straßenraumeinengung auf lediglich rd. 40 m Länge auch ein Begegnungsfall LKW / PKW durch Ausweichen in den Fahrbahnseitenraum möglich und unkritisch ist. Außerdem wurde nachgewiesen, dass im Einmündungsbereich die notwendigen Schleppkurven gegeben sind.

Die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich der Straßen "Am Forstgraben" und „Wendischthuner Straße“ (K22) sind dauerhaft von störendem Bewuchs freizuhalten. Die Randbereiche des Einmündungsbereichs zur Wendischthuner Straße sollen zukünftig befestigt werden.

Für die insgesamt geplanten sieben Wohneinheiten werden 12 Stellplätze vorgehalten, von denen sechs Stellplätze mit einem Carport versehen werden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Im öffentlichen Verkehrsraum sind sämtliche Leitungen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, so dass das Plangebiet von hier voll erschlossen werden kann.

Da die Straße Am Forstgraben keine Wendemöglichkeit für Müllsammelfahrzeuge bietet, wird an der Wendischthuner Straße eine ausreichend dimensionierte und befestigte Müllbereitstellungsfläche geschaffen, auf der zu den Abfuhrtagen die Wertstoffe und der Restmüll bereitzustellen sind. Die Umsetzbarkeit wurde im Rahmen eines Ortstermins mit der Verkehrsunfallkommission, dem Landkreis Lüneburg und einem Fachplanungsbüro für Straßenbau festgestellt. Als Richtwert gilt eine Bereitstellungsfläche von 1,65 m² je Wohneinheit. Die Bereitstellungsfläche wird in Abstimmung mit der GfA und dem zuständigen Baulastträger abschließend zugewiesen.

5. STÄDTEBAULICHE WERTE

| Flächenbezeichnung | Fläche in m ² |
|--|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.720 |
| davon Fläche für Stellplätze/Carports (St/Carport) | 231 |
| davon Flächen mit Anpflanzgebot (A1) | 98 |
| Straßenverkehrsfläche | 922 |
| Private Grünfläche / Fläche für Versickerungsmulde (R) | 302 |
| Gesamtfläche des Geltungsbereichs | 2.944 |

6. HINWEISE

6.1 Brandschutz

Hinweis des Landkreis Lüneburg: Nach dem „Niedersächsischen 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 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggf. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasser-teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

6.2 Bodenschutz

Hinweis des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-

Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

6.3 Natur- und Landschaftsschutz

Ggf. zu verlegende Leitungen sind zum Schutz der Bäume in geschlossener Bauweise zu verlegen.

Eine Inanspruchnahme des Gebietsteils C etwa im Zuge der Bauarbeiten ist generell unzulässig, da hierdurch ein Verstoß gegen § 10 NEIbtBRG ausgelöst wird.

6.4 Gründung von Neubauten

Das Plangebiet weist erhöhte Grundwasserstände bei Elbhochwasser auf (Qualmwasser). Dies ist bei der Gründung von Gebäuden und Nebenanlagen zu beachten.

7. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 02.02.2022 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Bleckede beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Forstgraben“ mit örtlicher Bauvorschrift aufzustellen. Außerdem wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB beschlossen. Daraufhin wurde der Vorentwurf vom 12.09.2022 bis zum 11.10.2022 frühzeitig öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung vom beschlossen.

Teil II Umweltbericht

1. EINLEITUNG

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

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

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

In der Nähe des Deiches in Alt Wendischthun stand am Ende der Straße „Am Forstgraben“ (Haus-Nr. 20) bis vor kurzem auf einer Warft ein altes Bauernhaus mit Nebengebäuden, das zwischenzeitlich abgerissen wurde. Vier große Eichen, von denen drei an der südlichen Grundstücksgrenze stehen, prägen das Grundstück und die Umgebung.

Im Bereich der Warft sollen nun zwei Wohnhäuser neu errichtet werden, wobei im Süden eine Reihenhausbebauung mit drei Einheiten und quer dazu im östlichen Bereich des Plangebietes ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten geplant sind.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben, wobei sich die Neubebauung bzgl. des Maßes als auch gestalterisch in die regionaltypische Bebauung einfügen soll. Durch den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist es möglich, die „Außenhaut“ der Gebäude detailliert festzulegen.

Um das o.g. Vorhaben zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan vor allem ein allgemeines Wohngebiet mit den für die Erschließung relevanten Straßenverkehrsflächen fest. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Gehölzen sowie Festsetzungen für die Herstellung einer naturnahen Sickermulde.

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

1.2.1 Biosphärenreservatsplan



Abb. 1: Zonierung des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Zone A liegt. Gebietsteil A beinhaltet im Wesentlichen die Ortslagen sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche. Er dient dem Leben und Arbeiten der Menschen mit seinen nutzungsgeprägten Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen. Er ist aber auch verbindendes Element zwischen den Gebietsteilen B und C. Mit der vorgesehenen Wohnnutzung entspricht das Vorhaben dem Charakter des Gebietsteils A.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Gebietsteil C an das Plangebiet. Gebietsteil C schließt die besonders schutzwürdigen beziehungsweise pflegebedürftigen Teile des Biosphärenreservats ein. Er erfüllt die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes. Ehemalige Naturschutzgebiete sind in die Teilräume des Gebietsteils C überführt worden. Ursprünglich war die für das Vorhaben erforderliche Sickermulde im Norden des Geltungsbereichs innerhalb des Gebietsteils C vorgesehen. Um den Gebietsteil C nicht zu beeinträchtigen und zusätzlich aus Gründen des Deichschutzes, wurde die Sickermulde in Abstimmung mit der Biosphärenreservatsverwaltung, dem Landkreis Lüneburg, FB Naturschutz sowie dem Artlenburger Deichverband und der unteren Deichbehörde in den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs verlegt.

1.2.2 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (WHG)

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten jedoch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Daher ist eine Abstimmung der Planung mit der Unteren Deichbehörde und dem Deichverband erfolgt. Der bestehende Hochwasserschutz wird sichergestellt, da die neue Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung nicht näher an den Deich heranrückt und die notwendige Sickermulde im größtmöglichen Abstand zum Deich hergestellt wird. Da der Siedlungsbereich der Stadt Bleckede überwiegend innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebiete

ten liegt, das Plangebiet bereits zuvor wohnbaulich genutzt wurde und ein bestehender Hochwasserschutz gegeben ist, wird das Vorhaben hinsichtlich des Hochwasserschutzes als vertretbar eingestuft

1.2.3 Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

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

1.2.4 Natura 2000

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet 2528-331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 2832-401 „Niedersächsische Mittelalbe“.



Abb. 2: FFH-Gebiete (braun) und EU-Vogelschutzgebiete (grün); Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Um Konflikte mit diesen angrenzenden geschützten Gebieten sicher ausschließen zu können, wurde eine FFH-Vorprüfung bei dem Fachbüro BioLaGu aus Bleckede in Auftrag gegeben. Der anliegende Bericht des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist und somit eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach §34ff. BNatSchG nicht notwendig wird. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung mit Umweltbericht als Anlage beigefügt.

1.2.5 Artenschutzrecht

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

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

Es wird nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten durch das Vorhaben gerechnet, da das Grundstück bereits zuvor bebaut war und die naturschutzfachlich relevanten Gehölzstrukturen erhalten werden.

1.2.6 Immissionsschutz

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens ist mit keiner immissionsrechtlichen Konfliktlage zu rechnen.

1.2.7 Eingriffsregelung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

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

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

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

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

Vorgehen:

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

Naturschutzrechtliche Bilanzierung:

Bestand:

| Flächenbezeichnung | Biotoptyp | Fläche in m ² | Wertfaktor | Flächenwert |
|---|-----------|--------------------------|------------|--------------|
| Straßenfläche mit Begleitgrün | X / GRA | 922 | 0,5 | 461 |
| Müll- und Schuttfläche | OSM | 1.613 | 0 | 0 |
| Halbruderale Gras- und Staudenflur | UHT | 35 | 3 | 105 |
| Sonstiges extensives Grünland | GEF | 374 | 3 | 1.122 |
| Einzelbäume, Kronendurchmesser über 10 m (2 Stk.) | HBE* | (236)* | 4* | 944 |
| Einzelbäume, Kronendurchmesser über 5 m (2 Stk.) | HBE* | (101)* | 3* | 303 |
| Summe | - | 2.944 | - | 2.935 |

Planung:

| Flächenbezeichnung | Biotoptyp | Fläche | Wertfaktor | Flächenwert |
|---|-----------|--------------|------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA), davon: | - | - | - | - |
| L bebaubar gem. zulässiger GF | X | 700 | 0 | 0 |
| L bebaubar gem. zulässiger Überschreitung der GF | X | 500 | 0 | 0 |
| L Strauchhecke (A1) | HFS | 98 | 3 | 294 |
| L Hausgarten | PHZ | 422 | 1 | 422 |
| Straßenverkehrsfläche mit Begleitgrün | X / GRA | 922 | 0,5 | 461 |
| Naturnahe Sickermulde | GEF | 302 | 2** | 604 |
| Einzelbäume, Kronendurchmesser über 10 m (2 Stk.) | HBE* | (236)* | 4* | 944 |
| Einzelbäume, Kronendurchmesser über 5 m (2 Stk.) | HBE* | (101)* | 3* | 303 |
| Summe | - | 2.944 | - | 3.028 |

* vorhandene Einzelbäume werden zusätzlich zur Grundfläche nach der vorhandenen Kronen-Trauffläche berechnet. Der Flächenwert ist dem der Grundfläche zuzuzählen. Bäume mit Kronendurchmesser größer 10 m sind dem Wertfaktor 4 zugeordnet. Bäume mit Kronendurchmesser größer 5 m sind dem Wertfaktor 3 zugeordnet. Die 4 Einzelbäume im Plangebiet werden vollständig erhalten.

** durch die verbindlichen Herstellungs- und Pflegeauflagen wird das Extensivgrünland im Bereich der Sickermulde mittelfristig wieder vollständig hergestellt. Aufgrund der temporären Beeinträchtigung durch die Herstellung der Sickermulde wird jedoch ein reduzierter Wertfaktor von 2 zugeordnet.

Gegenüberstellung:

| | Flächenwert |
|------------------|-------------|
| Bestand | 2.935 |
| Planung | 3.028 |
| Differenz | 93 |

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine nahezu ausgeglichene Bilanz. Externe Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

1.2.7 Sonstiges

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

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet vermutlich weiterhin in ihrem Zustand als Schutt- und Lagerplatz mit vereinzelt Gehölzbestand verbleiben.

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

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

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung:

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

2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut „Mensch“

Wohnraumversorgung

Durch die Förderung der Versorgung mit Wohnraum hat das Vorhaben überwiegend positive Auswirkungen für die Bevölkerung. Die Planung sieht insbesondere Wohnraum in kleineren und mittleren Wohneinheiten vor, für die ein wachsender Bedarf besteht.

Emissionen/Immissionen

Mit der neuen Bebauung ist jedoch auch eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Staub am Standort zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Zudem bietet der Standort aufgrund der zentralörtliche Lage mit einer guten Erreichbarkeit der bestehenden Infrastrukturen in Bleckede deutliche Vorteile gegenüber eines Vorstoßes in die offene Landschaft an anderer Stelle.

Hochwasserschutz/Deichschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten jedoch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Daher ist eine Abstimmung der Planung mit der Unteren Deichbehörde und dem Deichverband erfolgt. Der bestehende Hochwasserschutz wird sichergestellt, da die neue Bebauung im Vergleich zur Bestandsbebauung nicht näher an den Deich heranrückt und die notwendige Sickermulde im

größtmöglichen Abstand zum Deich hergestellt wird. Da der Siedlungsbereich der Stadt Bleckede überwiegend innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt, das Plangebiet bereits zuvor wohnbaulich genutzt wurde und ein bestehender Hochwasserschutz gegeben ist, wird das Vorhaben hinsichtlich des Hochwasserschutzes als vertretbar eingestuft.

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

2.2.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

Biosphärenreservat



Abb. 3: Zonierung des Biosphärenreservates Niedersächsische Elbtalaue

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Zone A liegt. Gebietsteil A beinhaltet im Wesentlichen die Ortslagen sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche. Er dient dem Leben und Arbeiten der Menschen mit seinen nutzungsgeprägten Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen. Er ist aber auch verbindendes Element zwischen den Gebietsteilen B und C. Mit der vorgesehenen Wohnnutzung entspricht das Vorhaben dem Charakter des Gebietsteils A.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt der Gebietsteil C an das Plangebiet. Gebietsteil C schließt die besonders schutzwürdigen beziehungsweise pflegebedürftigen Teile des Biosphärenreservats ein. Er erfüllt die Voraussetzungen eines Naturschutzgebietes. Ehemalige Naturschutzgebiete sind in die Teilräume des Gebietsteils C überführt worden. Ursprünglich war die für das Vorhaben erforderliche Sickermulde im Norden des Geltungsbereichs innerhalb des Gebietsteils C vorgesehen. Um den Gebietsteil C nicht zu beeinträchtigen und zusätzlich aus Gründen des Deichschutzes, wurde die Sickermulde in Abstimmung mit der Biosphärenreservatsverwaltung, dem Landkreis Lüneburg, FB Naturschutz sowie dem Artlenburger Deichverband und der unteren Deichbehörde in den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs verlegt.

Natura 2000

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet 2528-331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 2832-401 „Niedersächsische Mittelelbe“.

Um Konflikte mit diesen angrenzenden geschützten Gebieten sicher ausschließen zu können, wurde eine FFH-Vorprüfung bei dem Fachbüro BioLaGu aus Bleckede in Auftrag gegeben. Der anliegende Bericht des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist und somit eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach §34ff. BNatSchG nicht notwendig wird. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung mit Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Sonstige Schutzgebiete

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

Sonstige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben werden vormals (wohn-)baulich genutzte Flächen, welche sich heute als Schutt- und Lagerfläche mit vereinzelt Gehölzbeständen darstellen, einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt. Aufgrund des baulich vorgeprägten Ausgangszustandes der Fläche hat das Plangebiet nur eine eingeschränkte Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Die naturschutzfachlich bedeutsamen Eichenbestände werden mit verbindlichen Erhaltungsgeboten bauleitplanerisch gesichert und bleiben erhalten. Mit der festgesetzten Strauchhecke werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, welche neben der landschaftlichen Einbindung auch eine Funktion als neu geschaffener Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfüllen können. Da am im Südosten des Plangebiets erhaltenswertes Grünland vorliegt, werden in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Herstellungs- und Pflegeauflagen festgesetzt, die eine naturnahe und naturschutzfachlich wertvolle Herstellung der Sickermulde sicherstellen:

- naturnahe und unversiegelte Herstellung
- Zwischenlagerung und Wiedereinbringung des bestehenden Oberbodens
- Aussaat standortgerechter Wildgrasarten unter Verwendung von Regiosaatgut
- Pflege als Extensivgrünland
- 2-malige Mahd pro Jahr unter Abtransport des Mähgutes
- erster Schnitt nicht vor dem 25. Juni jeden Jahres
- Verzicht auf die Einbringung von Dünger

Auf diese Weise ist sichergestellt, dass sich der Bereich der naturnahen Sickermulde mittelfristig wieder als extensive Grünlandfläche entwickelt.

Zum Schutz der Tierwelt werden im Bereich der Straßenverkehrsflächen nur insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (nach unten abstrahlendes, warmweißes Licht) zugelassen.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

2.2.3 Schutzgüter „Wasser, Fläche und Boden“



Abb. 4: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50); Bodentypen im Plangebiet: Mittlerer podsolierter Gley-Regosol und Mittlere Gley-Braunerde; Quelle: NIBIS Kartenserver

Der Bebauungsplan setzt verbindlich fest, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Um dies sicherzustellen, sieht der Bebauungsplan eine naturnah auszugestaltende Sickermulde vor. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass das anfallende Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher nicht erwartet.

Mit dem Vorhaben wird eine vormalige Hofstelle, die sich heute als Schutt- und Lagerfläche mit Gehölzbeständen darstellt, in eine wohnbauliche Nutzung überführt. Aufgrund der baulichen Vornutzung und der hoch verdichteten Schuttfläche sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits im Ausgangszustand erheblich eingeschränkt, sodass sich durch die neue Bebauung keine wesentliche Änderung für die Bodenfunktionen ergibt. Zudem werden die durch Gehölzbestände geprägten, weniger verdichteten Bereiche durch Erhaltungsgebote gesichert. Aufgrund der baulichen Vorprägung und der zentralörtlichen Lage bietet sich der Standort besonders für eine wohnbauliche Entwicklung an, da so die Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden kann.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Wasser, Fläche und Boden“ erwartet.

2.2.4 Schutzgüter „Luft und Klima“



Abb. 5: Mittlere Feinstaubbelastung (PM10) 2020; im Plangebiet: niedrig; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Durch die neue Bebauung ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs am Standort mit den typischen Emissionen, wie Gerüchen, Stäuben und CO₂-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens und der vorbestehenden baulichen Nutzung als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

Aufgrund der zentralörtlichen Lage ist eine gute Erreichbarkeit der Infrastrukturen Bleckedes auch per Fahrrad oder zu Fuß sichergestellt. Dadurch können im Vergleich zu einer wohnbaulichen Entwicklung am Siedlungsrand luft- und klimarelevante Emissionen vermieden werden.

Durch die im Bebauungsplan verankerten Erhaltungsgebote für die Bäume und durch die neu anzulegende Strauchhecke werden bestehende mikroklimatisch bedeutsame Grünstrukturen bauleitplanerisch gesichert und ergänzt.

Auch durch den verbindlichen Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwassererzeugung sowie mit den Vorgaben zur Herstellung von PV-Anlagen können klimarelevante Emissionen vermieden werden.

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

2.2.5 Schutzgut „Landschaft“

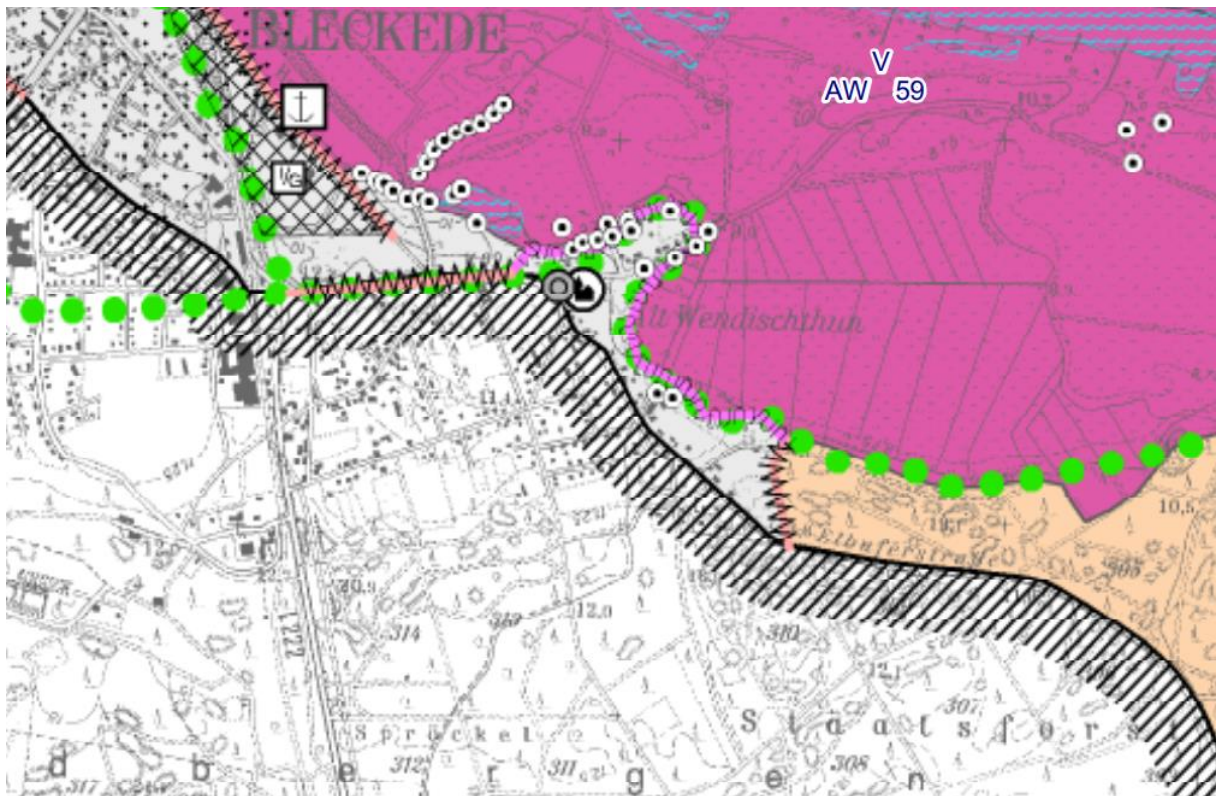


Abb. 6: Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue, Teilplan Landschaftsbild (Ausschnitt); im Plangebiet: keine Darstellung; angrenzend: Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung

Der Biosphärenreservatsplan des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue weist die Überschwemmungsbereiche nördlich des bestehenden Deiches als Landschaftsbildeinheit von sehr hoher Bedeutung aus. Aufgrund der räumlich trennenden Wirkung des Deichs und der geringen baulichen Höhe des Vorhabens können erhebliche landschaftsbildbezogene Auswirkungen auf das Deichvorland ausgeschlossen werden. Das Plangebiet selbst hat eine geringere Bedeutung für das Landschaftsbild, da es sich in einem baulich vorgeprägten Bereich befindet und auch historisch Teil des Siedlungsbereichs war. Die landschaftlich prägenden Eichen der ehemaligen Hofstelle werden vollständig erhalten und durch Erhaltungsgebote verbindlich bauleitplanerisch gesichert. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, wie die vorgeschriebene Eingeschossigkeit, und die verbindlichen Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sorgen dafür, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Siedlungsbild einfügt. Der Übergang zu den östlich angrenzenden Grünlandflächen wird durch die festgesetzte Strauchhecke gestaltet, sodass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

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

2.2.6 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter“

Die Planungen liegen in Nachbarschaft einer archäologischen Fundstelle. Dabei handelt es sich um einen bronzezeitlichen Siedlungsplatz. Aufgrund der Nähe und der topografischen Situation ist eine Ausdehnung der Fundstelle bis zum Vorhabengebiet nicht auszuschließen. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Es ist daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden.

Folgende Auflagen des Landkreises wurden daher in den Planteil des Bebauungsplans aufgenommen und sind zu beachten:

- Die archäologischen Arbeiten sind durch einen Sachverständigen durchzuführen. Hierfür ist eine archäologische Grabungsfirma heranzuziehen, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/amanz/service/deutsche-grabungsfirmen/>
- Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Er richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. D
- Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt.
- Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
- Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG). (Quelle: Landkreis Lüneburg, Bodendenkmalschutz)

Eine darüberhinausgehende Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder für sonstige Sachgüter ist nicht bekannt.

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

2.2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet 2528-331 „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ sowie das EU-Vogelschutzgebiet DE 2832-401 „Niedersächsische Mittelelbe“.

Um Konflikte mit diesen angrenzenden geschützten Gebieten sicher ausschließen zu können, wurde eine FFH-Vorprüfung bei dem Fachbüro BioLaGu aus Bleckede in Auftrag gegeben. Der anliegende Bericht des Gutachters kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten ist und somit eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nach §34ff. BNatSchG nicht notwendig wird. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung mit Umweltbericht als Anlage beigefügt.

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

2.2.8 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen, um es dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Sonstige ggf. entstehende Abfälle und Abwässer sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Da die Straße Am Forstgraben keine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllsammelfahrzeuge bietet, sind die Abfallbehälter zur Abholung im Einmündungsbereich zur Wendischthuner Straße bereitzustellen. Eine entsprechende Versorgungsfläche ist im Bebauungsplan festgesetzt. Im Rahmen der Baugenehmigung können hierzu weitere Vorgaben gemacht werden.

2.2.9 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung

Durch die kompakten Gebäudetypologien (Mehrfamilienhaus und Reihenhäuser) kann potenziell eine Energieeinsparung im Vergleich zu einer offenen Einzelhausbebauung erzielt werden. Durch den verbindlichen Ausschluss fossiler Energieträger zur Wärme und Warmwasserversorgung und durch die verbindlichen Vorgaben zur Herstellung von PV-Anlagen für das östliche Gebäude erfolgt ein wesentlicher Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien. Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestandes im Süden des Plangebiets ist die Wirtschaftlichkeit von PV-Anlagen im Bereich des westlichen Gebäudes im Einzelfall zu prüfen.

2.2.10 Landschaftspläne und sonstige Pläne

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

2.2.11 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

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

2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

Es ist demnach auch bei Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen darauf zu achten, diese Wechselwirkungen positiv zu beeinflussen, indem mehrere Schutzgüter angesprochen werden. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Erhaltungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie die verbindlichen Auflagen für die Ausgestaltung der naturnahen Sickerfläche werden folgende Schutzgüter beeinflusst:

- Filterwirkung: Extensive Grünlandflächen haben eine höhere Bedeutung für die Luftreinhaltung und Frischluftentstehung als intensiv genutzte Flächen; auch das Anpflanzgebot für eine Strauchhecke und die Erhaltungsgebote der Bäume tragen zur Luftreinhaltung bei
- Boden: Die Herstellung einer naturnahen und extensiv gepflegten Sickermulde fördert die natürlichen Bodenfunktionen, v.a. im Vergleich zu einem technischen Bauwerk
- Tier- und Pflanzenarten: Die neu gepflanzte Strauchhecke kann eine Funktion als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenarten erfüllen
- Landschaft: Gestaltung des Landschaftsbildes, unter anderem durch Baumerhalt, Erhalt des Grünlandes und Heckenpflanzung

2.2.13 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Im derzeitigen Planungsstadium ist ein Gefährdungspotential, das sich aus der beabsichtigten Nutzung ergeben könnte, nicht absehbar. Mit schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht zu rechnen. Der bestehende Deichschutz ist sichergestellt, eine entsprechende fachliche Abstimmung mit der unteren Deichbehörde und dem Artlenburger Deichverband ist erfolgt.

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

2.3.1 Überblick

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

Die Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung werden bereits in der Begründung und auch innerhalb der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Wahl eines geeigneten Standortes, der bereits durch angrenzende und vorbestehende Siedlungsstrukturen vorgeprägt ist, um die Umweltauswirkungen zu minimieren
- Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf das für das Vorhaben notwendige Maß und Förderung kompakter Gebäudetypologien (Mehrfamilienhäuser / Reihenhäuser) um die Flächeninanspruchnahme pro Wohneinheit zu minimieren
- Festsetzung von Erhaltungsgeboten, um bestehende Baum- und Gehölzstrukturen bauleitplanerisch zu sichern
- Anpflanzgebote (Strauchhecke) zur landschaftlichen Einbindung sowie zur Schaffung von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt und zur Verbesserung des Mikroklimas
- Oberflächenversickerung am Ort des Niederschlages, um den natürlichen Wasserkreislauf zu fördern
- Umfangreiche Herstellungs- und Pflegeauflagen für eine naturnahe Sickermulde, um das bestehende extensive Grünland zu erhalten
- Verbot von Schottergärten zur Vermeidung unnötiger Bodenbeeinträchtigungen
- Ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung zum Schutz der Tierwelt
- Ausschluss fossiler Brennstoffe und Vorgaben zur Herstellung von PV-Anlagen zur Reduzierung der Klimaauswirkungen

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative verfügbare Standorte für die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung mit baulicher Vornutzung und Vorprägung liegen in Bleckede nicht vor. Grundsätzlich bieten sich einige Flächen an den Siedlungsrändern ebenfalls für eine Wohnnutzung an. Da dies jedoch einen Vorstoß in die offene Landschaft mit entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bedeuten würde, beabsichtigt die Stadt Bleckede vorrangig eine wohnbauliche Entwicklung am Standort Am Forstgraben.

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

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

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

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

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen. Die Einhaltung und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (insbesondere die Heckenpflanzung und die Erhaltungsgebote) werden von der Gemeinde überwacht.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nördlich der Straße „Am Forstgraben“ in Bleckede soll eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklung auf einer Fläche, die bereits zuvor durch eine Hofstelle bebaut war, ermöglicht werden, um dem Bedarf an Wohnraum v.a. in kleineren und mittleren Wohneinheiten gerecht zu werden. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet war bereits zuvor Teil des bestehenden Siedlungskörpers und bietet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vertretbare Aus- und Wechselwirkungen bezüglich der abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nicht erheblich betroffen sind, wenn geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgesehen werden. Dies ist insbesondere in der vorbestehenden Bebauung am Standort sowie dem Ausgangszustand der Fläche als Müll- und Schuttplatz begründet.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die im Umweltbericht näher beschrieben werden, können erhebliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind insbesondere der vollständige Erhalt der Bestandseichen, die Pflanzung einer standortgerechten Strauchhecke, die naturnahe Herstellung und extensive Pflege der Sickermulde sowie die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages vorgesehen.

3.4 Quellen

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