

Stadt Bleckede (OT Karze) Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:

- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften
- Kurzbegründung
- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Vorentwurf
April 2021

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bleckede durch:



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

Planzeichnung

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH=9,0m max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: OK Dachfirst (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

TH=4,5m max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF unterer Bezugspunkt: OK Fertigfußboden oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Dachhaut/ Außenfassade (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze
nur Einzelflächer zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfäche Abfall

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltene Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

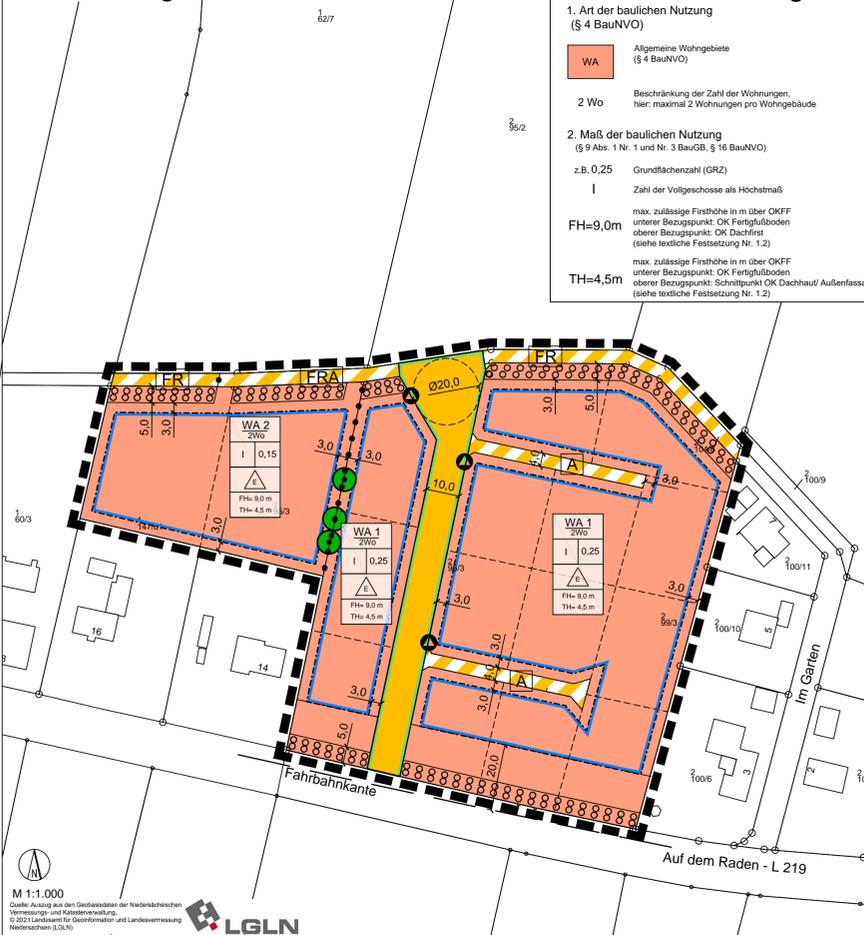
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

9. Darstellung ohne Normencharakter

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Fahrbahnkante



M 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen, den

.....
LGLN Lüneburg
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro PATT
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 041 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Bleckede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

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

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

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

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Die zulässige Sockelhöhe (OKFF) wird auf max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt. Maßgeblicher Bezugspunkt zur Ermittlung des nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunktes ist die Mitte der Gebäudegrundfläche (hier definiert als Flächenschwerpunkt). Von der Festsetzung der Sockelhöhe (OKFF) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Maß von 0,3 m darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

HINWEIS: Die Höhenfestsetzungspunkte in der Planzeichnung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 dürfen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 750 m² nicht unterschreiten. (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

2.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,00 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).

3. Oberflächenentwässerung

3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwasserernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung

4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste 1 (Laubbäume) und Pflanzliste 2 (Sträucher) auszubilden. Die Gehölze sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Pflanzenliste 1 (Laubbäume) Arten und Qualitäten

Feldahorn	Acer campestre	12 - 14
Spitzahorn	Acer platanoides	12 - 14
Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Baumhasel	Corylus colurna	12 - 14
Weißdorn	Crataegus monogyna	12 - 14
Rotdorn	Crataegus laevigata	12 - 14
Esche	Fraxinus excelsior	12 - 14
Mehlbeere	Sorbus aria	12 - 14
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	12 - 14
Vogelkirsche	Prunus avium	12 - 14
Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Flatterulme	Ulmus laevis	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

Pflanzenliste 2 (Sträucher)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenlütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Wildpappel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraaster
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v.), Höhe 60-100 cm

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 84 (1 u.3) NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem Raden“.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden

(1) Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt.

(2) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Für Wintergärten dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

(3) Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung: RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
- sichtbares Holzfachwerk: Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
- Holz in naturbelassenen Tönen und in den Farbtönen rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012 oder ähnliche)
- Putzfassaden in den Farbtönen weiß, beige (Empfehlung: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 oder ähnliche), grau (Empfehlung: RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047 oder ähnliche), rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012 oder ähnliche)
- Wintergärten aus Glas sind zulässig

§ 4 Gestaltung der Vorgärten

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.

§ 5 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m als Holzzäune ohne Sockel oder als Hecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts.

§ 6 Notwendige Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 7 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 2 - 6 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 8 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.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104) in der jeweils aktuellen Fassung

2. Denkmalpflege

Gemäß § 14 NDSchG ist 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), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. 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.

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 Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung

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

Bleckede, den

.....
- Bürgermeister -

Übersichtsplan



Stadt Bleckede (OT Karze) Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift

Stadt Bleckede (OT Karze)
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: April 2021

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

INHALT

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

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



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

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

Die Entwicklungsfläche grenzt unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche des Ortsteils und bietet sich daher für eine wohnbauliche Entwicklung an. An den äußeren Rändern im Norden und Süden soll der Übergang des erweiterten Siedlungsbereichs in die offene Landschaft durch eine standortheimische Bepflanzung gestaltet werden. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Landesstraße.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



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

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

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

3. DERZEITIGE SITUATION

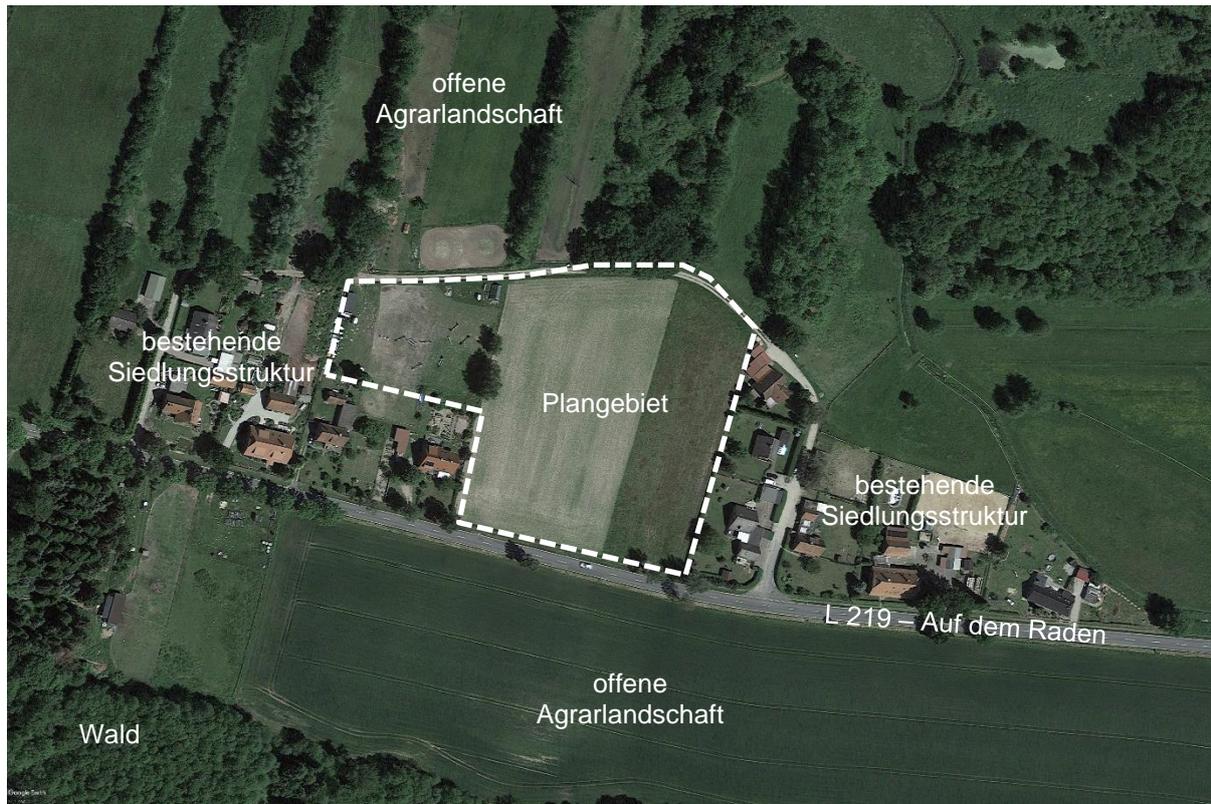


Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 23.03.2021

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

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

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

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

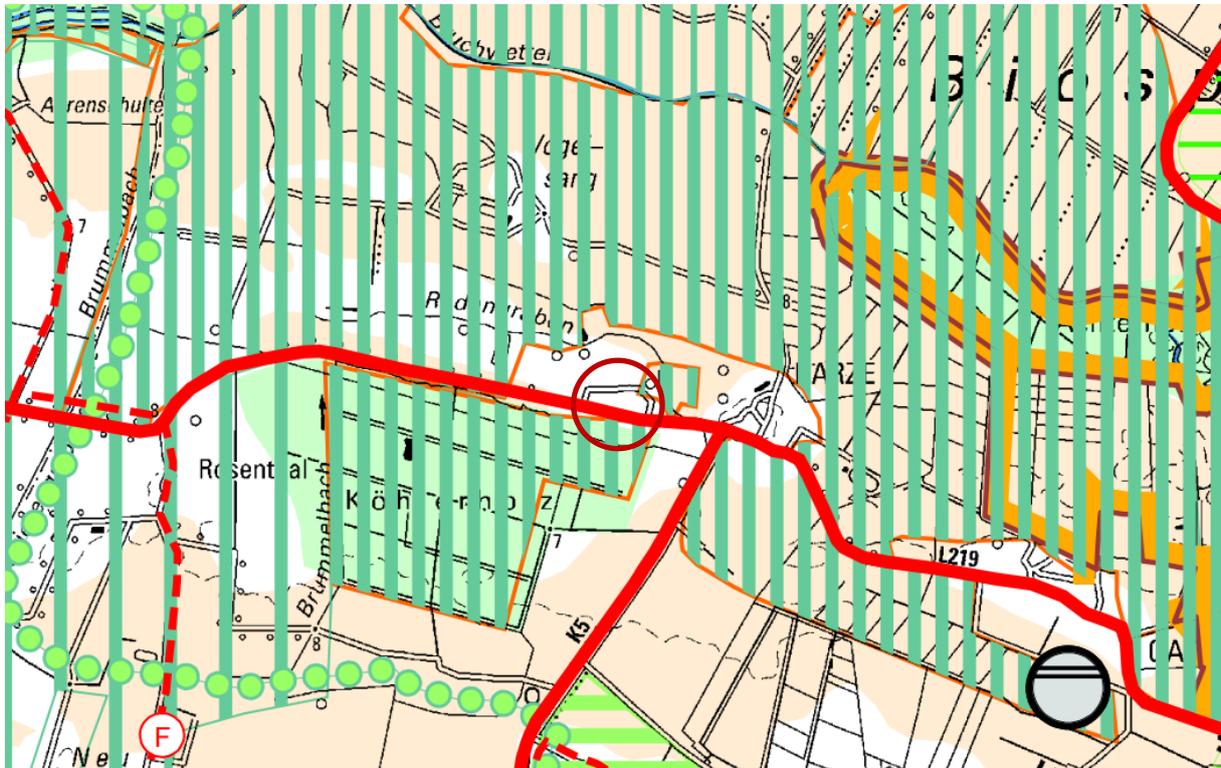
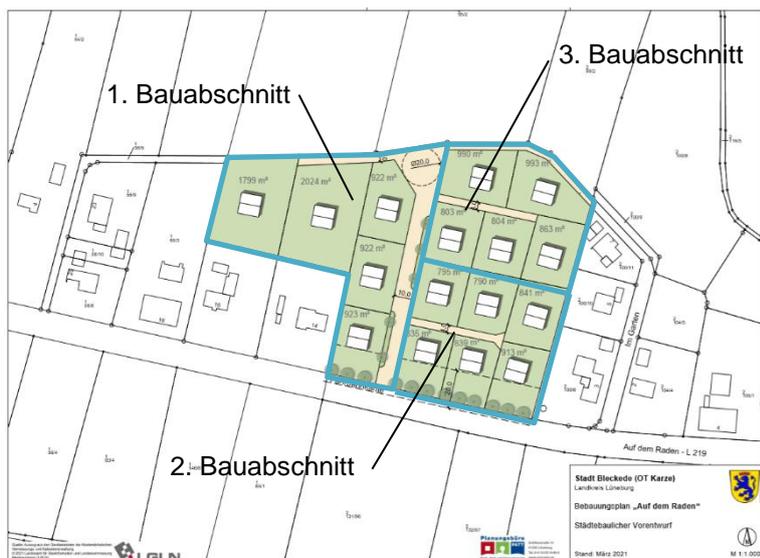


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung von 2016 - nachfolgend RROP genannt - werden keine Funktionszuweisungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans angegeben. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft oder Erholung sind nicht direkt betroffen. Die Landesstraße südlich des Plangebiets wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Diese Funktion wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Südlich der Landesstraße befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten, da die Landesstraße das Plangebiet vom Vorranggebiet trennt und zudem eine Strauch-Baumhecke am südlichen Rand des Plangebiets vorgesehen ist. Diese dient der Einbindung in den umgebenen Natur- und Landschaftsraum. Gleiches gilt für das nordöstlich angrenzende Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Auch hier wird die Einbindung in den angrenzenden Natur- und Landschaftsraum durch eine festgesetzte Strauch-Baumhecke sichergestellt.

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



Das Vorhaben wird dabei in drei Bauabschnitte gegliedert, um eine ortsverträgliche und behutsame Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Pro Bauabschnitt wird die Neuerrichtung von ca. 5 Wohneinheiten ermöglicht. Damit entspricht das Vorhaben den Vorgaben des RROPs.

Abb. 5: Bauabschnitte

4.2 Flächennutzungsplan

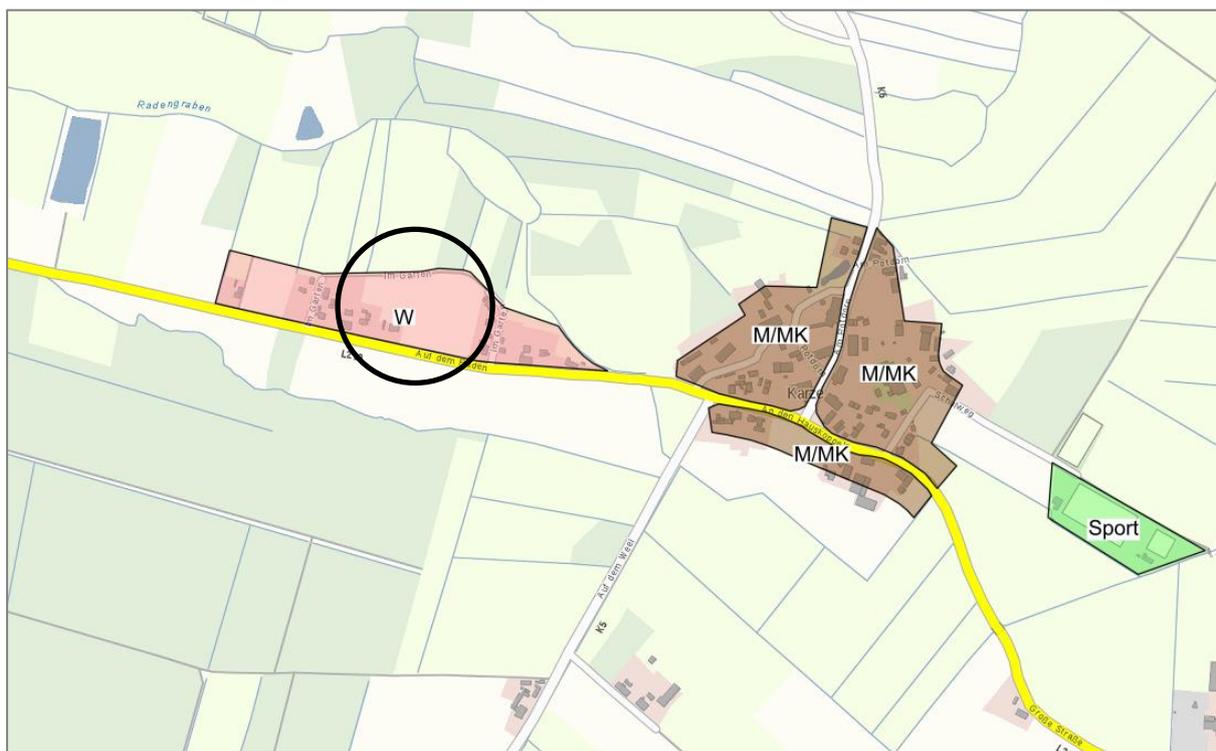


Abb. 6: Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

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

5. PLANUNG



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

5.1 Städtebauliches Konzept

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

5.2 Grünflächen

Um den Übergang des neuen Siedlungsbereichs in die offene Landschaft zu gestalten, werden an den südlichen und nördlichen Rändern des Plangebiets Strauch-Baumhecken vorgesehen. Diese fördern die Einbindung in die umliegenden Landschaftsbestandteile. Die bestehenden Laubbäume werden erhalten.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die Landesstraße L 219. Dazu wird eine Planstraße vorgesehen, die in einer Wendeanlage mündet. Die Wendeanlage ist mit einem Wendekreis von 20 m Durchmesser ausreichend dimensioniert, um eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge sicherzustellen. Die Erschließung der übrigen Grundstücke erfolgt über kleinere Anliegerwege. Der im Norden verlaufende

Feldweg soll in seiner aktuellen Gestalt als Fuß- und Radweg erhalten werden. Nur im Bereich der Wendeanlage und des nördlichenwestlichen Anliegerweges erfolgt ein Ausbau, um die Erschließung der nordwestlichen Grundstücke zu gewährleisten..

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit des Plangebiets für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge wird durch eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage mit einem Wenderadius von 20 m sichergestellt. Abfallbehälter der über die 4 m breiten Anliegerwege erschlossenen Grundstücke werden im Bereich der 10 m breiten Straßenverkehrsfläche oder im Bereich der Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt.

Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung

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

Löschwasser

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Stadt Bleckede als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Die Versorgungsträger gestatten i.d.R. die Wasserentnahme zu Löschzwecken.

5.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke erfolgt durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert um eine Entwässerung der Straßen über straßenbegleitende Mulden zu ermöglichen.

6. FESTSETZUNGEN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

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

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der umliegenden Bebauung, damit sich neue Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Diesem Ziel entsprechend wird eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt eine Grundflächenzahl von 0,25. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind größere Grundstücke vorgesehen. Daher wird in diesem Bereich eine reduzierte Grundflächenzahl von 0,15 festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt, die den lockeren Bebauungscharakter der Umgebung aufgreift und erhält. Auch die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung. Es werden eine maximale Firsthöhe von 9,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Bezugspunkt dieser Höhenfestsetzungen ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF), welche

auf max. 0,3 m über dem nächstgelegenen Höhenfestsetzungspunkt festgesetzt wird. Die Baufenster werden relativ großzügig durch Baugrenzen definiert, um gestalterische Flexibilität zu erhalten. Sie regeln vor allem die Abstände zu benachbarten Grundstücken, zu den Flächen mit Anpflanzgebot und zur Straßenverkehrsfläche und greifen dabei zum Teil bestehende Baufluchten auf. Des Weiteren wird durch die Baugrenzen der Mindestabstand der Gebäude von 20 m zur Landesstraße sichergestellt.

6.2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere zur Gestaltung des Straßenraumes, werden Festsetzungen zu den Abständen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie zur Größe von Ein- und Ausfahrten getroffen.

6.3 Verkehrsflächen

Für die Planstraße wird eine Verkehrsfläche von überwiegend 10 m Breite festgesetzt, sodass eine Versickerung des Oberflächenwassers über straßenbegleitende Mulden erfolgen kann. Um das Wenden von dreiaxigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 20 m berücksichtigt. Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke erfolgt durch 4 m breite Anliegerwege, welche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerweg“ bzw. „Fuß-, Rad- und Anliegerweg“ festgesetzt werden. Im Norden des Plangebiets verläuft ein bestehender Feldweg. Dieser wird in den Bereichen, in denen er nicht als Anliegerweg oder als Wendeanlage ausgebaut werden soll, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und bleibt dort in seiner jetzigen Form erhalten.

6.4 Grünordnung

Um den Übergang der neuen Wohnbebauung in die offene Landschaft nördlich und südlich des Plangebiets zu gestalten und die ökologische Wertigkeit des Vorhabens zu erhöhen, werden 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind als Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Gehölzen auszubilden.

Hecken haben folgenden ökologischen Nutzen:

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

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

6.5 Oberflächenentwässerung

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

6.6 Flächen für die Abfallentsorgung

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

6.7 Örtliche Bauvorschrift

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

Aus ökologischen Gründen werden Stein-, Kies-, Split-, und Schottergärten ausgeschlossen. Des Weiteren wird die Zahl der notwendigen Stellplätze geregelt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück anzulegen.

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

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Förderung der Versorgung mit Wohnraum hat die Planung überwiegend positive Auswirkungen für die Bevölkerung. Mit der neuen Bebauung ist jedoch auch eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Staub zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft.

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

7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“



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

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

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

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

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

Artenschutz: Um die artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren zu berücksichtigen wird derzeit ein Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Fazit: Es werden derzeit keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet. Eine abschließende Bewertung erfolgt jedoch erst im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung des Artenschutzfachbeitrages.

7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund des Entwässerungskonzepts (Versickerung oder Verdunstung auf den Grundstücken) ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche und Boden“ ist hingegen als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und entsprechend auszugleichen. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren näher bestimmt und verbindlich geregelt.

Fazit: Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche und Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Diese kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen, welche im weiteren Verfahren verbindlich geregelt werden, kompensiert werden. Auf das Schutzgut „Wasser“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“

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

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

7.5 Schutzgut „Landschaft“



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

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

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

7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

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

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

7.7 Eingriffsregelung

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

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

Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Bestand:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche	AS	14.091	1	14.091
Hausarten / Reitanlage	GRA / PHH	3.715	1	3.715
Feldweg	TF	806	1	806
Einzelbäume, 3 Stk.	HE	(202)*	3	606
Summe	-	18.612	-	19.218

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

Planung:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet WA 1, davon:	-	(12.250)	-	-
└ bebaubare Flächen (GRZ I 0,25)	X	3.063	0	0
└ Überschreitung der GRZ (+ 50%)	X	1.532	0	0
└ Hausgärten	PHZ	6.671	1	6.671
└ Strauch-Baumhecke	HFM	984	3	2.952
Allgemeines Wohngebiet WA 2, davon:	-	(3.715)	-	-
└ bebaubare Flächen (GRZ I 0,15)	X	557	0	0
└ Überschreitung der GRZ (+ 50%)	X	279	0	0
└ Hausgärten	PHZ	2.549	1	2.549
└ Strauch-Baumhecke	HFM	330	3	990
Straßenverkehrsfläche versiegelt	X	2.163	0	0
Feldweg	TF	484	1	484
Einzelbäume, 3 Stk.	HE	(202)*	3	606
Summe	-	18.612	-	14.252

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

Gegenüberstellung:

	Flächenwert
Bestand	19.218
Planung	14.252
Differenz	4.966

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine negative Bilanz von - 4.966 Wertpunkten.

7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation

Da innerhalb des Plangebiets keine weiteren Flächen zum Ausgleich verfügbar sind, ist das Defizit der Eingriffsbilanzierung in Höhe von 4.966 Wertpunkten auf externen Flächen zu kompensieren. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verbindlich geregelt.

8. UMWELTBERICHT

Im weiteren Verfahren werden die Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht ergänzt.

9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche (m²)
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2)	15.965
└ davon mit Anpflanzgebot (Strauch-Baumhecke)	1.314
Straßenverkehrsflächen	2.647
└ davon Fuß-, Rad- und Anliegerweg	220
└ davon Fuß- und Radweg	484
└ davon Anliegerweg	433
Summe	18.612

10. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom hat der Rat der Stadt Bleckede die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Raden“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. In seiner Sitzung vom hat der Rat der Stadt Bleckede den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro

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

Stadt Bleckede (OT Karze)
 Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan „Auf dem Raden“

Städtebaulicher Vorentwurf

Stand: April 2021

M 1:1.000