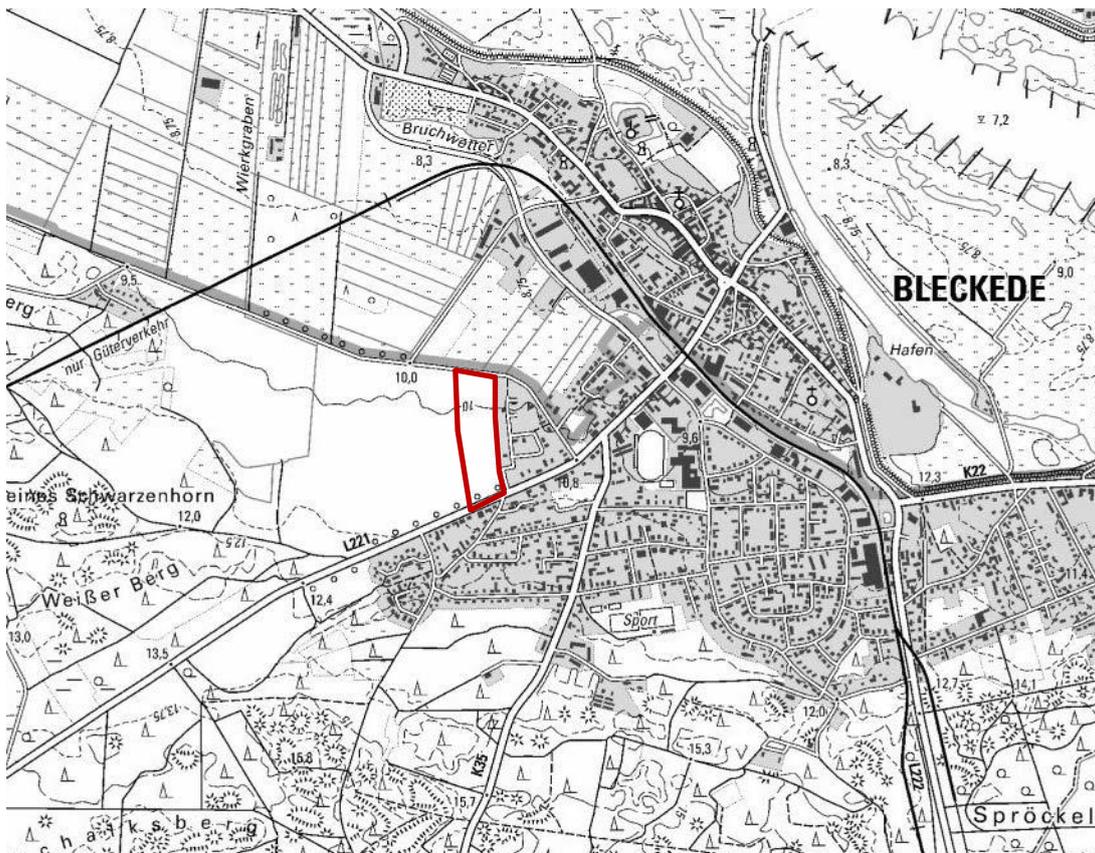


Stadt Bleckede

Begründung

Bebauungsplan Nr. 34 „Neulanden II“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020



Landesvermessung und Geobasisinformation



Niedersachsen



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-27
Fax 04131 / 9503-30
iryna.davydenko@nlg.de

Autorin

Dipl.-Ing. Stadtplanung Iryna Davydenko

INHALT

Teil A

1	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	5
2	Bestandsituation	6
2.1	Anbindung an den überörtlichen Verkehr.....	6
2.2	Vorhandene Nutzung.....	6
3	Planungsvorgaben.....	7
3.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm 2. Änderung 2016.....	7
3.3	Flächennutzungsplan 1999	11
3.4	Rahmenplan Neulandstücke 2002	11
4	Planinhalt	13
4.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	13
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.1.4	Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen	14
4.1.5	Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen	14
4.1.6	Verkehr	15
4.1.7	Schallschutz.....	17
4.1.8	Grünflächen und Anpflanzgebote	18
4.2	Örtliche Bauvorschriften	19
4.2.1	Geltungsbereich	19
4.2.2	Dachgestaltung.....	19
4.2.3	Außenwand- und Fassadengestaltung.....	19
4.2.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	20
4.2.5	Einfriedung.....	20
4.2.6	Werbeanlagen	20
4.2.7	Ordnungswidrigkeiten	20
4.3	Hinweise	20
4.3.1	Rechtsgrundlage	20
4.3.2	Überplanung des Bebauungsplans Neulanden I.....	21
4.3.3	Bodenfunde	21
4.3.4	Altablagerungen/ Altstandorte	21
4.3.5	Externe Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen.....	21
4.3.6	Höhe baulicher Anlagen bei unterem Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull	22
4.4	Empfehlungen Energienutzung - Klimaschutz	22
5	Umweltbelange	22
6	Ver- und Entsorgung	23
7	Klimafreundliches Wohnquartier.....	25

8	Flächenbilanz.....	30
	Anhang	31

Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan der Stadt Bleckede Nr. 34 „Neulanden II“

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Bleckede, am westlichen Ortsrand der gleichnamigen Ortschaft. Östlich grenzt das Planareal an das bereits bestehende Wohnquartier „Neulanden I“. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet die Lüneburger Straße L 221. Im Norden wird es durch den Moorweg eingefasst. Westlich wird das Planareal von Ackerflächen umschlossen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 34 „Neulanden II“ umfasst in der Gemarkung Bleckede, Flur 25 mit Flurstücken 93/1 – 101/1. Die genaue Abgrenzung ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,8 ha.



Übersichtsplan ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN, Regionaldirektion Lüneburg)

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Rahmenbedingungen zur Schaffung neuer Wohnbauflächen im Bereich der L 221 und des Moorweges wurden bereits 2002 im Auftrag der Stadt Bleckede untersucht. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde ein Rahmenplan für die Entwicklung eines neuen Baugebiets „Neulandstücke“ erstellt. Die Flächen des Rahmenplans sollen überwiegend als Wohnbauflächen gemäß des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Jahr 2015 wurde der Bebauungsplan Nr. 31 „Neulanden I“, in dem ein ca. 3,5 ha großes Wohngebiet ausgewiesen wurde, das den ersten Bauabschnitt des im Rahmenplan vorgesehenen Wohnquartiers darstellt. Daran anknüpfend beabsichtigt die Stadt Bleckede einen zweiten Bauabschnitt zu beplanen. Angedacht ist also im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neulanden II“ die bereits entstandene Wohnsiedlung in die westliche Richtung fortzuführen. Geplant ist die Ausweisung von ca. 3,7 ha Wohnbauflächen.

Durch die Nähe zu Lüneburg und die attraktive Lage an der Elbe sowie durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist die Stadt Bleckede ein beliebter Wohnort im Landkreis Lüneburg. Aktuell ist in Bleckede eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, so dass verfügbare Baugrundstücke sogar in kleineren Ortslagen kurzfristig verkauft werden. Mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes bzw. Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers sollen zur Deckung des zunehmend

steigenden Wohnbedarfs, insbesondere vor dem Hintergrund der prognostizierten positiven Bevölkerungsentwicklung (+2,6% für 2030, Bertelsmann Stiftung) attraktive Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Flächen im Plangebiet stehen mittlerweile für eine Entwicklung als Wohnbauflächen zur Verfügung, so dass hierzu ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist. Für das vorliegende Baugebiet Neulanden II besteht bereits eine umfangreiche Interessentenliste von vorrangig Bleckeder Bürgern. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine nachhaltige sukzessive Wohnbauflächenentwicklung im Hauptort Bleckede voranzutreiben. Eine nachhaltige Bauleitplanung muss soziale, ökonomische und ökologische Belange in ein angemessenes Verhältnis bringen. Dieses gelingt im vorliegenden Fall durch Festsetzungen und Empfehlungen zur Energieeffizienz, durch Maßnahmen zur Durchgrünung und zum Ausgleich sowie durch Berücksichtigung sozialer Belange und ökonomischer Belange. Zur Berücksichtigung sozialer Belange sollen Möglichkeiten für die Etablierung vom Wohnraum im bezahlbaren Preissegment durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Mit der Ansiedlung von Infrastruktureinrichtungen bzw. nicht störenden Betrieben, wie z.B. eines Hofladens oder eine Bäckerei, vor allem in der Nähe zur L 221, werden ökonomische Belange angemessen berücksichtigt. Des Weiteren werden mit Hilfe der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung individueller Wohnformen und -konzepte insbesondere mit ökologischen bzw. umweltverträglichen Schwerpunkten (vgl. Kap. 7 Klimafreundliches Wohnquartier) erarbeitet. Diese werden aufgrund des demografischen Wandels bzw. des Klimawandels und der damit verbundenen Veränderungen der Wohnbedarfe und -ansprüche zunehmend beliebter bzw. attraktiver, so dass die Berücksichtigung dieser Entwicklung einen hohen Stellenwert bei der Ausweisung des Wohngebietes finden soll.

2 BESTANDSITUATION

2.1 Anbindung an den überörtlichen Verkehr

Das Plangebiet „Neulanden II“ ist über die Lüneburger Straße L 221 mit Anschlussstelle (L 221/ B 216) an die Hansestadt Lüneburg angebunden. An der L 221, direkt angrenzend an das Wohngebiet „Neulanden I“ befindet sich die Haltestelle der Buslinie Nr. 5100 Lüneburg-Neetze-Bleckede, durch die eine Verbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zwischen den Städten Bleckede und Lüneburg besteht.

In die östliche Richtung verläuft die L 221 bis zum Fähre-Anschluss. Mit einer Fährverbindung kann über die Elbe übergesetzt werden, dort führt die Landesstraße L 223 in Richtung Teldau weiter.

In weniger als einer Stunde ist über die Anschlussstelle B 209/ B 4, Richtung Berlin/Lübeck/Hamburg die Hamburger Innenstadt zu erreichen. Das Maschener Kreuz mit Verbindungen nach Lübeck, Hannover und Bremen befindet sich in ca. 40 Minuten Entfernung vom Plangebiet.

2.2 Vorhandene Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neulanden II“ werden derzeit ackerbaulich genutzt und sind nicht bebaut. Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Elbhöhen-Wendland.

Im Osten wird das Planareal von bestehender Wohnbebauung des Baugebiets „Neulanden I“ eingefasst. Im Norden wird der Geltungsbereich von der Erschließungsstraße Moorweg eingegrenzt. Die südliche Grenze stellt die Landesstraße L 221 dar. Westlich des Plangebietes öffnet sich die freie, agrarisch geprägte Landschaft.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 enthält im zeichnerischen und textlichen Teil keine Darstellungen für das Plangebiet. Die für die Stadt Bleckede relevanten zeichnerischen Darstellungen sind die Eisenbahnstrecke (Lüneburg-Bleckede-Alt Garge) und das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalau“, welches an den Moorweg nördlich des Plangebietes angrenzt. Im textlichen Teil werden für Bleckede keine konkreten Aussagen getroffen.

Allgemeine zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen relevante Ziele und Grundsätze werden im Folgenden aufgeführt:

- Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden, die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden (...). Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden, die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden, die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden, die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden (LROP II 1.1 02 G).
- Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (LROP II 1.1 03 G).
- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP II 2.1 01 G).
- Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP II 2.1 02 G).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP II 2.1. 06 G)
- Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren (LROP III 3.1.1 02 Z).

Bei der vorliegenden Planung werden für die Fortführung des bestehenden Wohngebietes „Neulanden I“ Flächen verwendet, die bereits im Rahmen einer vorbereitenden Planung, bei der Flächennutzungsplanänderung, vorausschauend für diese Zwecke vorgesehen und als Wohnbauflächen ausgewiesen wurden. Außerdem erfolgt die Wohnsiedlungsentwicklung im Hauptort der Stadt Bleckede, so dass die vorhandene Infrastruktur bei der Entstehung des neuen Wohnquartiers, welches sich in das historisch gewachsene Ortsbild einfügt, genutzt wird. Somit werden die Ziele und Grundsätze des LROP im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes eingehalten.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2. Änderung 2016

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2003 wurde 2010 überarbeitet und fortgeschrieben. Im Jahr 2016 erfolgte eine 2. Änderung bezogen auf Vorranggebiete für Windenergienutzung. Am 19. Juni 2017 hat der Kreistag des Landkreises Lüneburg eine Neuaufstellung des RROP beschlossen. Hintergrund sind insbesondere die umfangreichen Änderungen des Landes-Raumordnungsprogramms. So befindet sich das RROP derzeit in der Überarbeitung.

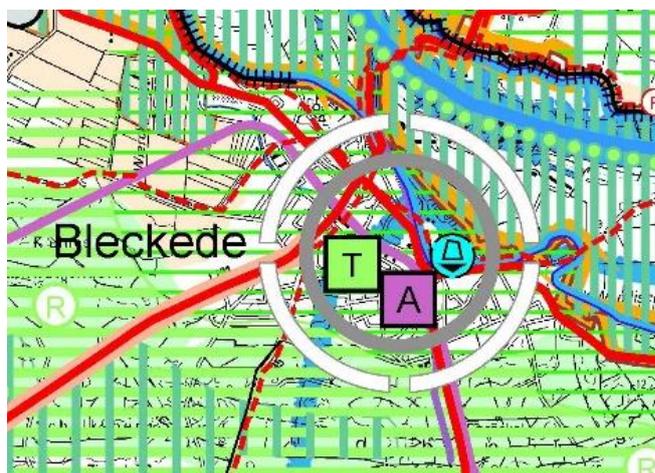
Maßgeblich für die vorliegende Planung ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

Die Stadt Bleckede nimmt gemäß RROP die Aufgabe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen wahr. Als Grundzentrum verfügt Bleckede über folgende Infrastruktur: Grundschulen und Kindertagesstätten, mehrere Verbrauchermärkte, Gastronomie, Jugend- und Familienzentrum, Bäckereien, Sportanlagen.

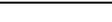
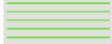
Die mittelzentralen Teilfunktionen bilden gemäß RROP weiterführende Bildungseinrichtungen (Haupt- und Realschule, Gymnasium, Standort der vhs Region Lüneburg), Einzelhandelseinrichtungen für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf (Drogeriemarkt, Baumarkt, Bekleidungsgeschäfte, Kfz-Werkstätten, Autohäuser) sowie Einrichtungen der Jugend- und Altenpflege (ambulante und häusliche Pflegedienste, Seniorenheim). Bleckede wird zur Wahrung dieser Funktionen als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten im RROP gekennzeichnet. In der zeichnerischen Darstellung sind für Bleckede eine regional bedeutsame Eisenbahnstrecke Lüneburg-Bleckede-Alt Garge und ein Sportboothafen dargestellt. Außerdem ist die Stadt als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ festgelegt.

Für das Plangebiet ist zu erkennen, dass die Flächen im RROP als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen sind. Die landschaftsgebundene Erholung in dem betreffenden Raum war bisher möglich. Die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung ist jedoch im Vergleich zur nahe gelegenen landschaftlich deutlich attraktiveren Elbtalauwe geringer. Der Verlust der Erholungseignung ist bezogen auf die beanspruchte Fläche, die nur an den schmalen Nord- und Südseiten von Wegen flankiert wird, gering. Insofern wird diese raumordnerische Vorgabe durch die vorliegende Planung nicht berührt. Um jedoch die Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes für Erholung zu vermeiden, ist eine Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin vorgesehen.

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft der Moorweg als regional bedeutsamer Rad-Wanderweg. Zudem ist im RROP die südlich an das Plangebiet angrenzende Hauptverkehrsstraße L 221 von regionaler Bedeutung mit dem regional bedeutsamen Busverkehr gekennzeichnet.



Auszug aus der Plankarte der 2. Änderung des RROP 2016, Landkreis Lüneburg

	Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen
	Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung u. Entwicklung von Arbeitsstätten
	Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus
	Sportboothafen
	Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung
	Regional bedeutsamer Busverkehr
	Eisenbahnschiene von regionaler Bedeutung
	Regional bedeutsamer Rad-Wanderweg
	Vorbehaltsgebiet Erholung

In der beschreibenden Darstellung zum RROP wird unter dem Punkt 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur das Ziel 2.1(06) formuliert, dass die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten haben. Da die Stadt Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen fungiert und an eine Hauptverkehrsstraße mit regional bedeutsamen Busverkehr angeschlossen ist, stellt der Hauptort Bleckede somit einen bevorzugten Standort für die Siedlungsentwicklung dar. Außerdem wird unter dem Punkt

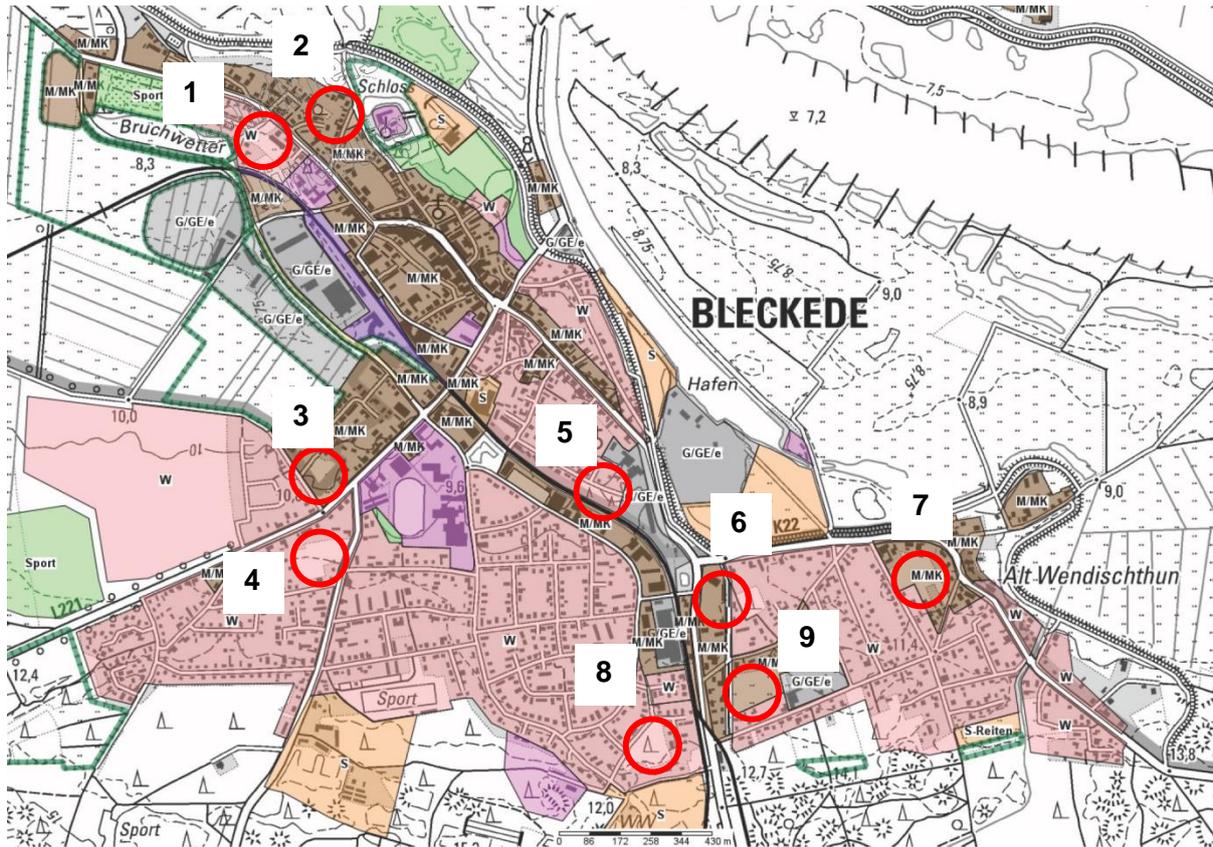
2.1(03) der Grundsatz ausgeführt, dass erforderliche Bauflächen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinden räumlich zusammengefasst werden. Durch die vorliegende Planung werden die bereits im Flächennutzungsplan für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen zum allgemeinen Wohngebiet weiterentwickelt, sodass sich in die umliegende Nutzungsstruktur (überwiegend Wohnnutzung) optimal einfügt und somit das vorhandene Siedlungsgefüge städtebaulich ergänzt.

Im RROP wird unter dem Punkt 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz das Ziel 3.1.1 (01) festgelegt, den jährliche Flächenverbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samtgemeinden/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50 % zu reduzieren. Für die Stadt Bleckede ist eine Flächenausweisung von 0,9 ha pro Jahr im Zeitraum vom 2010 bis 2020 möglich.

Seit 2010 wurden hier das Baugebiet „Neulanden I“ mit der Wohnbaufläche von ca. 3,5 ha sowie das Baugebiet „Barskamper Weg“ mit der Wohnbaufläche von ca. 0,8 ha ausgewiesen. So wurde bis jetzt eine Fläche von 4,4 ha für die Wohnnutzung beansprucht. Durch das geplante Baugebiet wird etwa 3,7 ha Fläche für ein allgemeines Wohngebiet neu ausgewiesen. Insgesamt liegt die Wohnbauflächenausweisung durch die Baugebiete „Neulanden I“, „Barskamper Weg“ und „Neulanden II“ unter der im RROP gesetzten Vorgabe von 9 ha (um 0,9 ha unterschritten). Mit der Erweiterung des Wohngebietes in Bleckede wird somit das im RROP formulierte Ziel zur Reduzierung der neu auszuweisenden Wohnbauflächen eingehalten.

Als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Tourismus“ sollen in Bleckede entsprechende, auf die spezifische Form des Tourismus abgestimmte Infrastruktureinrichtungen für die Erholung vorgesehen werden. Neben allgemeinen Einrichtungen des Tourismus kommen für Bleckede gemäß des Grundsatzes 2.1 (10) insbesondere Einrichtungen der Umweltbildung in Betracht (2.1 10 G). Gleiches findet sich in der Zielformulierung 2.1 (13) wonach Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen eine besondere Entwicklungsaufgabe „Umweltbildung“ zukommt. Die Stadt stellt mit dem Besucherzentrum "Biosphaerium Elbtalau Schloss Bleckede", in dem die ökologischen Zusammenhänge des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalau vermittelt werden, einen Schwerpunkt der Umweltbildung im Bereich dieses Großschutzgebietes dar. Gemäß der Ziele zur Entwicklung der Großschutzgebiete 3.1.4(01) gilt es das Besucherzentrum am Standort Bleckede zu sichern. Ferner wird in den beschreibenden Festlegungen des RROP das Ziel zur Landschaftsgebundenen Erholung 3.2.3(03) für die Stadt Bleckede formuliert. Ein Teilbereich der Stadt samt dem Plangebiet liegt im Naturpark Elbhöhen-Wendland. Dieser überregional bedeutsame Erholungsraum ist entsprechend den Aussagen des Einrichtungsplanes für den Naturpark weiter zu sichern und zu entwickeln.

Im Rahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur insbesondere bei der kommunalen Bauleitplanung soll gemäß des Grundsatzes RROP 1.1 (02) generell verstärkt die Erfordernisse des Klimawandels und des Klimaschutzes berücksichtigt werden. Dazu gehören z.B. Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen, Förderung der Innenentwicklung, Schaffung von optimalen siedlungs- und baustrukturellen Rahmenbedingungen zur effizienten Nutzung von Solarenergie sowie Förderung der Verwendung erneuerbarer Energien im Wohnungsbau; dabei sollen insbesondere rechtliche Möglichkeiten für entsprechende Festsetzungen ausgeschöpft und finanzielle Anreize geschaffen werden. Dem Grundsatz wird durch die vorliegende Planung gefolgt, indem textliche und zeichnerische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise sowie Empfehlungen zur Entwicklung eines klimafreundlichen Wohnquartiers Neulanden II vorgesehen sind (vgl. Kap. 7). Seitens der Stadt Bleckede wird auch die Innenentwicklung durch gezielte Maßnahmen bzw. Vorhaben vorangetrieben. Die bestehenden Innenentwicklungspotentiale weisen jedoch kleinteilige Flächen auf, deren kurzfristige Verfügbarkeit zur Baulandentwicklung nicht gegeben ist, so dass zeitnahe Realisierung eines Wohngebietes in der geplanten Größe im Innenbereich nicht möglich ist. Auf der nachfolgenden Karte sind die potenziellen Innenentwicklungsflächen dargestellt. Es wird außerdem erläutert, aus welchen Gründen aktuell eine Bebaubarkeit nicht möglich ist.



Darstellung der potenziellen Innenentwicklungsflächen, Plangrundlage: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg mit Darstellung des Flächennutzungsplans

Erläuterungen:

- 1 und 3: Eigentumsfläche angrenzender tierhaltender Betriebe, die als Weidefläche benötigt werden
- 2 und 6: kürzlich mit der Wohnnutzung beplant und bebaut
- 4 und 9: Flächen, über deren Verfügbarkeit bisher erfolglos Gespräche mit Eigentümern geführt wurden
- 5: Konfliktlage wegen angrenzender gewerblicher Nutzung
- 8: Betroffenheit innerörtlicher Wald-/Gehölzflächen mit hoher Bedeutung für Erholung und Klima
- 7: Flächen werden aktuell durch landwirtschaftlichen Betrieb benötigt, Verfügbarkeit bei Betriebsaufgabe/-verlagerung wird aktuell geprüft

Die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders gut geeigneten Böden sollen gemäß des Grundsatzes RROP 3.2.1 (01) nur in dem notwendigen Umfang von anderen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen, die für die angestrebte regionale und überregionale Entwicklung erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Zudem ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen als Bauland gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu begründen, da vorrangig Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden sollen. Bei der beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich um eine aus landwirtschaftlicher Perspektive gut nutzbare Ackerfläche, denn die Fläche ist gut geschnitten, weitgehend eben und weist eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Insofern wurde intensiv geprüft, ob der Bedarf an Wohnbauland auch ausschließlich durch Maßnahmen der Nachverdichtung und Innenentwicklung bedient werden kann. Dieses ist wie oben beschrieben nicht der Fall, da die verbliebenen unbebauten Flächen im Innenbereich kurz- bis mittelfristig zur Deckung des aktuellen Bedarfs nicht in Frage kommen. Um somit der Wohnraumnachfrage in der Stadt Bleckede nachhaltig nachkommen zu können, wurde für das neue Baugebiet eine geeignete Fläche im Außenbereich ausgesucht. Die Außenbereichsfläche wurde bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung geprüft und als Teilbereich eines großräumigen Areals als Wohnbaufächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Im weiteren Schritt wurde ein Rahmenplan für das Planareal erarbeitet, der eine mögliche Entwicklung der Flächen aufweist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist. Die gesetzliche Vorgabe, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neulanden II“ berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan 1999

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bleckede aus dem Jahr 1999 als Wohnbaufläche dargestellt. Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Nördlich des Gebietes, angrenzend an den Moorweg, sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich gemischte Bauflächen.

3.4 Rahmenplan Neulandstücke 2002

Um die Vorgaben des Flächennutzungsplanes für das zu entwickelnde Wohngebiet zu konkretisieren, wurde im Jahr 2002 im Auftrag der Stadt ein Rahmenplan für das gesamte Areal „Neulandstücke“ erarbeitet. Dieser stellt eine informelle Grundlage für alle weiteren Planungen in diesem Bereich dar und ist somit in die Abwägungsentscheidungen für den vorliegenden Bebauungsplan einzubeziehen.

Der Rahmenplan sieht die Entwicklung eines großräumigen Wohnquartiers mit der Gesamtfläche von 45,4 ha vor, wobei die Größe der Wohnbauflächen bei ca. 31,5 ha liegt. Anders als im Rahmenplan dargestellt ist allerdings aufgrund der bedarfsorientierten Überplanung des Gesamtareals in mehreren Bebauungsplänen das ehemals geplante Erschließungskonzept (kammförmige Erschließung mit Sackgassen) nicht realisierbar. Außerdem tritt anstelle einer ehemals angedachten Gemeinbedarfsnutzung eine Nutzung als Wohngebiet mit Dienstleistungseinrichtungen.

Mit dem Rahmenplan werden folgende städtebauliche Zielsetzungen verfolgt (vgl. Rahmenplan „Neulandstücke“, Erläuterungen, Stand: 03.07.2002):

- Überwiegende Ausrichtung der Grundstücke in Nord-Südlage zur vorteilhaften Nutzung von Sonnenenergie,
- Organische Ausformung des Erschließungssystems, - Beitrag zur Verkehrsberuhigung,
- Weitgehend vom Kfz-Verkehr getrennt geführte Rad- und Fußgängerwege,
- Von den Bewohnern nutzbare Grünzüge zentral im Plangebiet (Spiel- und Freizeitflächen),
- Möglichkeiten für die Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen in der Nähe zur Landesstraße.

Angestrebt ist also ein Wohnquartier mit hohem Wohnwert durch u.a. verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen, Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen und Grundflächenzahl zu schaffen. Bei der Entwicklung des Wohngebietes haben außerdem die Sicherstellung einer Durchgrünung des Plangebietes sowie eine standortverträgliche Einbindung der Wohnbauflächen in das Orts- und Landschaftsbild einen besonderen Stellenwert.



Auszug aus dem Rahmenplan „Neulandstücke“ 2002, Stadt Bleckede

Für das neue Wohnareal ist überwiegend zweigeschossige Bebauung geplant. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern sind auch andere flächensparende Bauformen und Wohntypen für das Plangebiet vorgesehen. Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt über die L 221. Intern wird das Wohnquartier über die Stichstraßen mit Wendepunkten erschlossen. Insbesondere durch viele Wendemöglichkeiten (über 20 Wendepunkten) weist das Erschließungskonzept eine hohe Beanspruchung der Flächen auf. In dem Punkt unterscheidet sich der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vom Rahmenplan: geplant ist eine gemäß der o.g. Zielsetzung organische Ausformung des Erschließungskonzeptes durch zwei miteinander verbundenen Ringstraßen. So soll eine kompakte, flächensparende Straßenerschließung des Plangebietes gewährleistet werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Neulanden II“ orientiert sich an die planerischen Zielsetzungen und leitet sich im Wesentlichen von planerischen Vorgaben des Rahmenplanes ab, um den städtebaulichen Charakter der geplanten Wohnsiedlung „Neulandstücken“ wiederzugeben.

Im Folgenden werden die Inhalte des Bebauungsplanes dargestellt.

4 PLANINHALT

4.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und gemäß der Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im vorliegenden Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit Unterteilung in WA 1 und WA 2.

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden. Ferner sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die oben genannten Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sein.

In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen und mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung. Außerdem gibt es in Bleckede bereits geeignete Standorte für diese Nutzungen.

Ausnahmsweise kann in den WA 1-Gebieten direkt an der L 221 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO die Unterbringung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden. Die Ausnahme wird durch die Lage des Teilbereichs an der Landesstraße sowie durch die angedachte Ansiedlung von einem Hofladen/ Hofcafe oder einer Bäckerei und die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an dieser Stelle begründet. Alle anderen im § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind in den WA 1 nicht zulässig.

Ferner sind in den allgemeinen Wohngebieten Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die maximal zulässige Grundfläche von 0,4 nach § 17 BauNVO nicht vollumfänglich ausgeschöpft, sondern eine niedrigere Grundflächenzahl von 0,3 in den flächenmäßig größeren WA 2- Gebieten festgesetzt. Lediglich in den WA 1-Gebieten im südlichen Teilbereich des Plangebietes liegt die Grundflächenzahl bei 0,4, da hier eine verdichtete städtische Bauweise, - neben Wohnen in Mehrfamilienhäusern auch gewerbliche Nutzungen, vorgesehen ist. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird im Plangebiet die Überschreitung der Grundflächenzahl um max. 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Im Sinne einer ortsgerechten Weiterentwicklung und der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen mit individuellen Bedarfen insbesondere durch die Entstehung von Mehrfamilienhäusern wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 eine III-Geschossigkeit für Einzelhausbebauung festgesetzt. In den WA 2-Gebieten ist eine I-Geschossigkeit für die Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Ergänzt wird diese Festsetzung durch die maximal zulässige Höhe in den allgemeinen Wohngebieten. In den baulich verdichteten WA 1- Gebieten wird die Traufhöhe auf max. 10,50 m als Höchstgrenze festgesetzt. In den WA 2-Gebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingetragenen Normalhöhennull (NHN)-Höhen maßgebend.

Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen) dürfen im Geltungsbereich die jeweils festgesetzte maximale Firsthöhe um max. 20 % überschreiten.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise im gesamten Geltungsbereich festgelegt.

Innerhalb der offenen Bauweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 nur Gebäudelängen von unter 20 m zulässig. Bei Bebauung in den WA1-Wohngebieten sind nur Gebäudelängen von unter 30 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet, zur westlichen Ortsrandeingrünung sowie entlang des Moorweges verläuft die Baugrenze in einem Abstand von ca. 3 m. Im Rahmen der Lärmschutzmaßnahmen weist die Baugrenze im südlichen Teilbereich des Plangebietes einen Abstand von ca. 28 m zur Straßenmitte der L 221 auf. Aufgrund des straßenbegleitenden Pflanzstreifens wird ein Abstand von ca. 5,5 m von der Baugrenze bis zur Straße Kantorgärten vorgesehen.

Zur hohen Nutzung von Sonnenenergie und somit zur Reduzierung des Heizenergiebedarfs in den Gebäuden wird für die Bebauung im gesamten Plangebiet für Hauptgebäude die Hauptfirstrichtung Ost-West vorgegeben (vgl. Kap. 7 Klimafreundliches Wohnquartier).

4.1.4 Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen

Da sich die Anforderungen der Einfamilienhaushalte dahingehend geändert haben, dass zunehmend mehr kleinere, kompakte Einzel- und Doppelhausgrundstücke auch in den kleinstädtischen Strukturen nachgefragt werden, wird eine Mindestgröße in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 für Einzelhausgrundstücke von 550 m² und für Doppelhausgrundstücke von 650 m² (Doppelhaushälfte 325 m²) festgelegt.

In den WA 2-Wohngebieten sind max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus (Einfamilienhaus) zulässig. Dabei besitzt die zweite Wohneinheit gegenüber der Hauptwohnung höchstens 2/3 der Wohnfläche (im Sinne der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003, BGBl. S. 2346). Bei Doppelhäusern in den WA 2-Wohngebieten gilt eine Doppelhaushälfte als Einzelhaus.

4.1.5 Nebenanlagen/ Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den WA 2-Wohngebieten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen sind die zur Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Ein- und Ausfahrten sowie Einfriedungen. In den WA 2-Wohngebieten ist je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von max. 4 m zulässig.

In den WA 1-Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.1.6 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Kantorgärten des Baugebiets „Neulanden I“ erschlossen und südlich an die Lüneburger Straße L 221 angebunden. Die interne Erschließung des Wohngebietes erfolgt jeweils durch eine 8 m breite Ringerschließung im Norden und im Süden des Plangebiets. Die beiden Straßenringe sind durch einen auch 8 m breiten Weg verbunden, der sich östlich an eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz anschließt (vgl. Parzellierungsplan).

Die Ausbildung der Verkehrsfläche im Plangebiet und die Breite ihrer Fahrbahn orientieren sich am Prinzip der flächensparenden Erschließung sowie erforderlicher, technischer Breiten (Begegnungsfall, Straßenmulden, Durchgrünung usw.).

Zur Vervollständigung der Erschließungsstruktur werden außerdem Fuß- und Radwege festgesetzt, um somit kurze Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes und zum angrenzenden Baugebiet zu schaffen. Der Fuß- und Radweg zur Straße Moorweg im Norden des Plangebiets fungiert gleichzeitig als Fahrweg für Notfahrzeuge.

Im südlichen Bereich des Planareals, in dem u.a. die Errichtung eines Hofladens/-cafes oder einer Bäckerei beabsichtigt ist, soll die Erschließung über eine „Spange“ ausgeführt werden, die sich direkt an die L 221 anschließt. Diese Form der Erschließung wurde speziell für die Nichtwohnnutzung, für die nicht störenden Gewerbebetriebe, im südlichen Teil des WA1-Wohngebietes ausgesucht. Damit soll das neue Wohngebiet durch das mit der Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht belastet werden. In einer fachplanerischen Abstimmung haben sich die Polizei und die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr für die Schaffung einer separaten Erschließung in Form einer „Spange“ für die Nichtwohnnutzung im innerörtlichen Bereich ausgesprochen. Eine ausreichende verkehrliche Sicherheit bei der vorliegenden Erschließungslösung ist gemäß dem Sicherheitsaudit (vgl. Sicherheitsaudit im Anhang) gegeben.

Die „Spange“ wird als Einbahnstraße mit einer Straßenbreite von ca. 5 m konzipiert: die Straßenausführung ist für ein Bemessungsfahrzeug wie z.B. ein dreiaxsiges Müllfahrzeug sowie Lieferverkehr geeignet. Unter Berücksichtigung der Sichtdreiecke ist eine Bepflanzung beidseitig der „Spange“ vorgesehen. Im Bereich des Sichtdreiecks zur Ausfahrt der „Spange“ befinden sich zwei Linden. Im Rahmen eines Sicherheitsaudits wurden mögliche Beeinträchtigungen durch die Linden für die Verkehrssicherheit untersucht und für sehr unwahrscheinlich erklärt. Außerdem soll im Bereich der geplanten Zu-/ Ausfahrt der „Spange“ eine Sichtbeeinträchtigung auf bevorrechtigte Radfahrende und Fußgänger im Verlauf der L 221 durch die geplante Bepflanzung bzw. parkende Fahrzeuge gemäß dem Sicherheitsaudit vermieden werden. Dies wird bei der nachfolgenden Straßenplanung berücksichtigt.

Ferner soll die ungünstige verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Lüneburger Straße/ Kantorgärten/ Sandfeld mit dem großen Einmündungstrichter der Straße „Sandfeld“ perspektivisch entschärft werden. Hierfür soll der Einmündungstrichter so zurückgebaut werden, dass der Bereich „Sandfeld/ Kantorgärten“ nicht mehr als Kreuzung wirkt, die zum schrägen Queren verleitet. Außerdem soll eine Fußgängerquerung (z.B. in Form einer Mittelinsel mit mindestens einseitiger Verschwenkung) im Bereich ab der Einmündung der Straße „Sandfeld“ vorgesehen werden. Eine genaue Ausgestaltung des Knotenpunktes soll im Rahmen der nachgelagerten Straßenplanung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Sicherheitsaudits erfolgen.



Parzellierungsplan ohne Maßstab (Quelle: NLG); Luftbild (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN, Regionaldirektion Lüneburg)

Verkehrstechnische Untersuchung

Im Zuge der Entwicklung des Wohnquartiers „Neulanden II“ wurde das Büro Zacharias Verkehrsplanungen mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt, mit der Aufgabenstellung, das potentielle Verkehrsaufkommen für das geplante Wohnbaugebiet auf Basis aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte abzuschätzen (Verkehrsmengen, LKW-Anteil, Herkunfts- und Zielrichtungen, zeitliche Verteilung). Außerdem sollte die geplante separate Anbindung des südlichen Gebietsteils mit einem Hofladen/ -cafe und Mehrfamilienhäusern an die Lüneburger Landstraße (L 221) bewertet werden.

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers soll über die Erschließungsstraße Kantorgärten des vorhandenen Wohngebiets „Neulanden I“ an die L 221 erfolgen. Damit entstehen bis zum Prognosehorizont 2030 rund 480 zusätzliche Kfz-Fahrten. Weitere rund 800 Kfz-Fahrten ergeben sich durch die neuen Nutzungen im Süden des Gebiets, die direkt an die L 221 angeschlossen werden sollen. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zwischen Sandfeld, Kantorgärten und L 221 wird im Prognosezeitraum 2030 mit Stufe B als gut bewertet. Somit sind keine Ausbaumaßnahmen für den Knotenpunkt wie z.B. Linksabbiegestreifen oder eine Linksabbiegehilfe mit aufgeweiteter Fahrbahn erforderlich.

Gemäß des Verkehrsgutachtens verfügt die Anbindung des südlichen Bereichs des Wohnquartier Neulanden II an die L 221 über eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Stufe A, sodass die vorgesehene

verkehrliche Erschließung als positiv bzw. gut geeignet angesehen wird. Auch hier sind weder ein Linksabbiegestreifen noch eine Linksabbiegehilfe mit aufgeweiteter Fahrbahn notwendig.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung sollte zudem die Lage der vorhandenen Bushaltestelle Sandfeld vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung des Wohngebietes geprüft werden. Es sind beidseitig Busbuchten vorhanden. Hierbei kann der Verkehr im Zuge der L 221 während des Haltestellenaufenthalts weiter fließen. Laut Untersuchungsergebnissen ist die Bushaltestelle gut geeignet für den Abtransport der vorhandenen Busverkehre. Grundsätzlich möglich wäre auch ein Halten des Busses ohne Busbucht am Fahrbahnrand.

Die prognostizierten Verkehrsmengen für das Jahr 2030 hinsichtlich Querungsanlagen für Fußgänger bewegen sich im Grenzbereich. Demnach sind bauliche Querungshilfen (Plateau-/ Teilpflasterung) oder Fußgängerüberwege noch nicht zwingend erforderlich aber sinnvoll, ungesicherte Querungen wären noch akzeptabel.

Zusammengefasst wird vom Verkehrsplanungsbüro das geplante Erschließungskonzept im Wohnquartier „Neulanden II“ für den künftigen zu erwartenden Verkehr als ausreichend bzw. geeignet erachtet.

4.1.7 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Neulanden I“ wurde vom Büro TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hannover eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, dabei wurden die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr der Landesstraße L 221 berechnet und ausgewertet. Im Dezember 2020 wurde das Büro TÜV Nord mit einer Fortschreibung des bestehenden Gutachtens beauftragt. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden folgende Empfehlungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen für das Baugebiet „Neulanden II“ dargelegt.

Das Plangebiet liegt direkt an der L 221, durch welche Lärmimmissionen entstehen. Mit der Absicht im Planungsareal allgemeine Wohngebiete auszuweisen, ist im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen, ob die Lärmimmissionen der Landesstraße zu Beeinträchtigungen führen. Auf Grundlage der Ergebnisse der letzten Verkehrszählungen für die L 221 aus dem Jahr 2010 wurden die anzusetzenden durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) des relevanten Straßenabschnitts entnommen und darauf aufbauend Geräuschemissionen im Plangebiet ermittelt.

Die Berechnungen ergeben, dass die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den geplanten Wohngebieten ab einer Entfernung von ca. 57 m zur Straßenmitte eingehalten werden. Ferner werden in der 16. BImSchV für Wohngebiete von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) definiert. Planungsziel sollte sein, unzumutbare Wohnverhältnisse auszuschließen. Durch Einhaltung dieses Tagesgrenzwertes ist das Plangebiet mit Ausnahme eines etwa 28 m breiten Streifens gegeben. Der Bereich von 28 m gemessen von der Straßenmitte der L 221 ist von der Wohnbebauung sowie von Außenwohnbereichen (wie z.B. Terrassen, Wintergärten) freizuhalten. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als vorbelastet durch Verkehrslärm gekennzeichnet.

Da innerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum Beurteilungspegel über 45 dB(A) auftreten, werden passive Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden vorgesehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (2018) „Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70

Die Anforderung an die resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Hierbei entspricht

$K_{Raumart}$ in dB	Beschreibung
30	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
35	Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht. Außenwohnbereiche (Balkon- und Terrassen) sind im Plangebiet an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

Im Plangebiet befinden sich Lärmpegelbereich III und IV, die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt sind. Diese liegen im südlichen Teilbereich des WA 1.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

4.1.8 Grünflächen und Anpflanzgebote

An zentraler Stelle des Baugebiets ist eine öffentliche Grünfläche (TF 1) festgesetzt, die der Unterbringung eines Spielplatzes dient, aber aufgrund der Flächengröße von ca. 3.800 m² auch gleichzeitig als öffentliche Begegnungsfläche parkartig gestaltet werden soll. Der Einzugsbereich des Spielplatzes umfasst auch das westlich angrenzende Wohngebiet Neulanden I, das selbst über keine eigenständige öffentliche Grünfläche verfügt. Die Pflanzliste gilt auch für den Spielplatzbereich, weshalb diese keine giftigen Arten enthält.

Am Westrand des Plangebiets ist eine 5 m breite öffentliche Grünfläche (TF 2) eingeplant, die der Ortsrandeingrünung dient. Damit die Fläche nicht in die privaten Gärten einbezogen werden kann und entsprechend wirksam ist, wird sie nicht als private Grünfläche festgesetzt. Sollte eine weitere bauliche Entwicklung in westliche Richtung erfolgen, so kann diese bepflanzte Fläche dann Teil eines innerörtlichen Grünzugs werden.

Am Südwestrand des Plangebiets ist anstelle einer dichten Heckenbepflanzung eine Baumreihe aus hochstämmigen Einzelbäumen geplant, wodurch eine Eingrünung bei gleichzeitig dauerhafter Wahrnehmbarkeit der angrenzend möglicherweise entstehenden Geschäfte und Gastronomieeinrichtungen gewährleistet ist.

Am Südostrand des Plangebiets soll zur Eingrünung dieses Wohngebiets mit verdichteter, höherer Bebauung eine dichte Begrünung mit Gehölzen entsprechend der bestehenden Pflanzung entlang der Straße im Baugebiet Neulanden I erfolgen, weshalb hier eine entsprechende öffentliche Grünfläche (TF 3) ausgewiesen ist.

Hieran schließt sich ein Grünstreifen am Südostrand des Plangebiets an, der zwischen der Straße „Kantorgärten“ und dem WA 1-Gebiet gelegen ist (TF 4). Dieser Streifen dient dem Schutz der entlang der Straße gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 31 „Neulanden I“ zu pflanzenden Obstbäume.

Innerhalb des Straßenraums sind insgesamt mindestens 14 Laubbäume gemäß Pflanzliste vorzusehen, die der Durchgrünung und optischen Gliederung des Straßenraums dienen. Die genauen Baumstandorte sind noch nicht festgelegt und im Zuge der straßenbaulichen Ausbauplanung zu bestimmen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Fassaden von großflächigen Wandflächen und von Garagen zu begrünen sind. Diese Festsetzung wird vor allem aus Gründen des Klimaschutzes getroffen (vgl. Kap. 7).

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 NBauO ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 "Neulanden II".

4.2.2 Dachgestaltung

In allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 15 und 50 Grad zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i. S. § 12 BauNVO und Wintergärten.

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern sind nur Materialien in roten bis braunen sowie dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister RAL 840 HR zu verwenden. Als Rot oder Rotbraun gelten die Farbtöne RAL 3000 bis 3003, 3011, 3012, 8004, 8012, als Anthrazit RAL: 7015, 7016, 7022, 7024, 7026 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

Glänzende Dacheindeckungen sind generell unzulässig. Die Dacheindeckung je Haus ist in Material und Farbgebung einheitlich zu gestalten. Davon ausgenommen sind Dächer von Anbauten wie Windfänge, Wintergärten oder Vordächer. Begrünte Dächer, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 10 Grad Dachneigung sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv mit einer Vegetationsschicht von min. 10 cm zu begrünen.

4.2.3 Außenwand- und Fassadengestaltung

Außenwände von Hauptgebäuden in den WA-Gebieten sind als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln oder als Putzfassade in den Farben weiß, beige, grau, rot oder rotbraun herzustellen. Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Giebeldreiecke dürfen auch mit anderen

Materialien verkleidet werden. Außerdem sind Holzfassaden in Naturfarben oder in roten bis rotbraunen Anstrichen zulässig. Als verbindliche Farbkarte ist das Farbbregister RAL 840 HR zu verwenden. Als Rot oder Rotbraun gelten die Farbtöne RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012, als Grau RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044 bis 7047 und als Beige RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

4.2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Flächenversiegelungen sind zu vermeiden, daher sind Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.

Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Terrassen und Nebenanlagen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Stein- und Schottergärten sowie Kies- und Splittgärten ist nicht zulässig.

4.2.5 Einfriedung

Einfriedungen zur erschließenden Verkehrsstraße dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen von der Oberkante der Fahrbahnmitte der den Baugrundstücken vorgelagerten Verkehrsfläche nicht überschreiten. An sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von Sträuchern, Bäumen oder Hecken zulässig. Außerdem sind Metallzaunanlagen in grauen und grünen Farbtönen und Holzzaunanlagen in Naturholzfarbe sowie in grauen und grünen Farbtönen in Natur zulässig.

4.2.6 Werbeanlagen

Freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 4,00 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,50 qm zulässig. Werbeanlagen mit selbstbeleuchtenden Laufschriften sind nicht zulässig. Leuchtende Werbeanlagen sind zwischen 20 Uhr abends und 6 Uhr morgens auszuschalten.

4.2.7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

4.3 Hinweise

4.3.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)

4.3.2 Überplanung des Bebauungsplans Neulanden I

Am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird es erforderlich einen 2,5 m breiten und 8 m langen Streifen des Plangebiets „Neulanden I“ zu überplanen, da in diesem öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Diese Fläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um den Anschluss des Bebauungsplans Neulanden II an die Straße „Kantorgärten“ sicherzustellen. Die für den die Straße „Kantorgärten“ begleitenden Grünstreifen festgesetzten Baumpflanzungen sind auf der verbleibenden Restfläche nach wie vor möglich.

4.3.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege gemäß § 22 NDSchG angezeigt werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3.4 Altablagerungen/ Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Fachdienst Umwelt, Landkreis Lüneburg, zu benachrichtigen.

4.3.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) für ein Brutpaar der Feldlerche wird im Kompensationspool „Gut Horn“, Gemarkung Seedorf, Flur 5, Flurstück 12/1 die Herstellung von Extensivgrünland frischer und feuchter Standorte auf einer Fläche von 11.143 m² zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und zur Sicherung des Erhaltungszustands der Kiebitzpopulation in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet werden auf einer Fläche von 14.652 m² des Flurstücks 58, Flur 1, Gemarkung Mechtersen Maßnahmen ergriffen, die einen günstigen Erhaltungszustand der Population erhalten (FCS-Maßnahmen). Hierzu wird eine bisher intensiv genutzte Grünlandfläche von 9.652 m² extensiviert und 5.000 m² einer angrenzenden feuchten Ackerfläche als Schwarzbrache ohne Nutzung mit regelmäßigem Umbruch außerhalb der Brutzeit des Kiebitzes belassen.

Der genaue Umfang und die konkreten Maßnahmen werden gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB festgelegt. Im Umweltbericht werden die Flächen und Maßnahmen konkret beschrieben.

4.3.6 Höhe baulicher Anlagen bei unterem Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull

Zur Bestimmung der unteren Bezugspunkte in allgemeinen Wohngebieten wurden durch ein Aufmaß des Vermessungsbüros Mellentin (ÖbVI) aus Lüneburg am 15.01.2019 Höhenpunkte des gewachsenen Geländes ermittelt. Diese sind anhand von Höhenpunkten in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

4.4 Empfehlungen Energienutzung - Klimaschutz

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels und den Anforderungen des Klimaschutzes ist in § 1 a Abs. 5 BauGB geregelt: „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Aus diesem Grund werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

a) Es sollten grundsätzlich alle Möglichkeiten der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung und zur Nutzung oder Speicherung von Strom, Kälte oder Wärme aus erneuerbaren Energien zur Anwendung gelangen.

b) Es sollten seitens der privaten Bauherren die bestehenden Möglichkeiten zur Verwendung regenerativer Energien genutzt werden, hier sind u.a. zu nennen:

- Grundwasserwärmepumpen
- Solarenergiegewinnung
- Erdwärmekollektoren
- Erdwärmesonden.

c) Es sollten alle Möglichkeiten zur Verwendung von Niedertemperatur-Brennwertkesseln genutzt werden, in Abhängigkeit des jeweiligen Wärmekonzepts im Gebäude. Es sollten nur Heizsysteme verwendet werden, deren Emissionswerte nicht höher sind als die von Gas-Brennwert-Anlagen.

d) Es sollte grundsätzlich auf den Einsatz sonstiger fossiler Brennstoffe (vor allem Öl) verzichtet werden.

e) Neubauten sollten im Passivhausstandard oder Niedrigenergiestandard errichtet werden. Es wird empfohlen, die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) noch deutlich zu unterschreiten.

f) Es sollten alle Möglichkeiten einer optimalen Südorientierung der Gebäude - abhängig vom jeweiligen Energiekonzept genutzt werden, eine Verschattung benachbarter Gebäude durch Bepflanzung oder die Bebauung sollte möglichst vermieden werden.

Nähere Erläuterungen hierzu sind im Kap. 7 Klimafreundliches Wohnquartier zu finden.

5 UMWELTBELANGE

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht erarbeitet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (vgl. Umweltbericht). Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, die bei einer Realisierung der Planungen entstehen können, sowie die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind im Umweltbericht beschrieben. Es sind im Wesentlichen folgende:

- Flächensparende Bauweise,
- Festsetzung von Grünflächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen zur Eingrünung des Plangebietes und damit der Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild,
- Ausschluss von Stein-, Splitt- und Schottergärten,

- Festsetzungen zur Begrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen und zur Begrünung von Fassaden der Hauptgebäude,
- Schutz angrenzender Gewässer sowie des Grundwassers durch die Versickerung des Oberflächenwasser im Plangebiet,
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse durch Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen,
- Begrenzung der Geschossigkeit in den Wohngebieten in Ortsrandlage sowie Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften zur Minderung der Eingriffe in das Landschaftsbild,
- Festsetzungen zum Schutz der Fauna vor Lichtimmissionen.

Zum Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft (Überplanung von freier Landschaft mit Bedeutung als Rast- und Brutvogellebensraum, Versiegelung und Überbauung von Boden) wird durch Inanspruchnahme des externen Kompensationsflächenpools „Gut Horn“ bei Boitze sowie einer Fläche bei Mechtersen angemessener Ausgleich geschaffen. Im Pool „Gut Horn“ wird gleichzeitig Lebensraum für die Feldlerche geschaffen. In Mechtersen werden Maßnahmen ergriffen, wodurch die Kiebitzpopulation gestärkt wird.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Ver- und Entsorgung des neuen Wohnquartiers analog zum Baugebiet „Neulanden I“. Das geplante Wohnquartier wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom etc.) der Stadt Bleckede angeschlossen.

Aufgrund einer vorwiegend guten Versickerungsfähigkeit der Böden wird die Regelung der Oberflächenentwässerung in den Wohngebieten über ein Mulden-System erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken zurückgehalten und versickert werden. Dieses ist gemäß der zum Bebauungsplan erstellten Baugrunduntersuchung unproblematisch. Die Böden im Plangebiet sind danach gut wasserdurchlässig, d.h. sie weisen gute Versickerungseigenschaften auf. Das Grundwasser steht erst in einer Tiefe von ca. 1,40 – 1,80 m (gemessen Januar 2021) an. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken kann daher gewährleistet werden und wird auch durch die Untere Wasserbehörde gefordert.

In der Studie „Starkregen und Sturzfluten – Anwendung des GERICS-Stadtbaukasten in Bleckede“ des Climate Service Center Germany aus dem Jahr 2020 wurden mögliche Auswirkungen von Starkniederschlägen in Bleckede durch die Modellierung oberirdischer Abflusswege des Regenwassers simuliert. Da im Zusammenhang mit dem Klimawandel Starkregenereignisse zunehmen, kommt es nach Starkregenereignissen vermehrt zu Wasseransammlungen an tiefer gelegenen Stellen auf wenig versickerungsfähigen Böden und bei fehlender Abflussmöglichkeit. Vor diesem Hintergrund wurden die Autoren der genannten Studie um eine konkretisierende wissenschaftliche Einschätzung zur Situation im Plangebiet gebeten. Erkennbar ist aus der GERICS-Studie zur Modellierung des Abflussverhaltens bei Starkregenereignissen in Bleckede, dass es auf dem Großteil der Fläche des Neubaugebiets Neulanden I und II zu keinen problematischen Niederschlagsansammlungen nach Starkregenereignissen kommt. Das spricht für die gute Versickerungsfähigkeit an dem Standort. Eine Ausnahme stellen die beiden nördlichsten Grundstücke im Baugebiet Neulanden I und die beiden nordöstlichen Grundstücke im Baugebiet Neulanden II dar. Für diesen Bereich wird empfohlen, diese Problematik besonders zu beachten, indem z.B. für möglichst groß dimensionierte Sickerflächen auf dem Grundstück gesorgt wird.

Der Nachweis über die schadlose Oberflächenwasserentsorgung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens erbracht. Die Antragsunterlagen beinhalten u.a. hydraulische Nachweise zur schadlosen Versickerung.

Die Abwasserentsorgung wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal entlang der Straße Moorweg angebunden. Eine Fläche für die Abwasserbeseitigung wird im nördlichen Teil des Plangebietes, im Bereich einer öffentlichen Grünfläche und eines Fuß- und Radweges, festgesetzt. Außerdem ist eine Fläche für

Versorgungsanlagen zur Stromversorgung am östlichen Rand der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Der Standort wurde im Vorwege mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt.

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg – gk AöR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe werden an der für den Schwerlastverkehr befahrbaren Erschließungsstraße Planstraße A bereitgestellt.

Der Löschwasserbedarf als "Grundschutz" wird im Allgemeinen nach dem DVGW/ Arbeitsblatt 405 ermittelt. Aus brandschutztechnischer Sicht ist demnach für die Grundversorgung des Plangebietes eine Löschwassermenge von 96 m³/ h über mindestens 2 Stunden bereitzustellen, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung zu stellen ist. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Die für das Wohnquartier erforderliche Löschwassermenge wird sowohl durch Löschwasserbrunnen als auch durch eine zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt.

7 KLIMAFREUNDLICHES WOHNQUARTIER

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel gehören mittlerweile zu den wichtigen Themenfeldern des kommunalen Handelns. Das Baugesetzbuch legt zur Konkretisierung der Klimaschutzziele fest, dass Bauleitpläne „dem Klimaschutz und der Klimaanpassung“ Rechnung tragen sollen. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden soll stärker dem Klimawandel entgegenwirken und die Bodennutzung an den Klimawandel anpassen. Dies ist insbesondere bei der Entwicklung von neuen Siedlungsbereichen und Baugebieten zu beachten.

Unter Berücksichtigung von Aspekten wie z.B. Wahrung des bodenrechtlichen Bezuges, der städtebaulichen Erforderlichkeit sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit können auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB Regelungen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen werden, u.a. mit dem Ziel eine nachhaltige klimafreundliche Quartiersentwicklung zu ermöglichen.

So zeichnet sich ein klimagerechtes bzw. -freundliches Wohngebiet durch folgende Parameter aus:

- geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB);
- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen zum Erhalt der klimatischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG);
- auf den Klimawandel ausgerichtete Planinhalte;
- Minderung der Luftschadstoffemissionen der Wärme- und Stromversorgung und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB und § 9 Abs. Nr. 23 b) BauGB).

Bauleitplanerische Möglichkeiten zur Realisierung eines klimafreundlichen Konzeptes für das Wohnquartier „Neulanden II“

Die Bauleitplanung prägt die Strukturen von Städten und Gemeinden langfristig. Mit einer entsprechenden Gestaltung der Raum- und Siedlungsstrukturen können die Energieverbräuche begrenzt, klimarelevante Emissionen reduziert und kann den möglichen Folgen des Klimawandels vorsorgend entgegengewirkt werden. Im Folgenden wird dargelegt, welche Aspekte des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung und in welcher Form im Bebauungsplan Nr. 34 „Neulanden II“ berücksichtigt werden können.

Die **bauliche Dichte** ist eine wichtige Größe bei der Planung und Gestaltung eines neuen Wohnquartiers, insbesondere die Bebauungsdichte, die über eine Grundflächenzahl (GRZ = bebaute Fläche / Grundfläche) definiert wird. Bestimmt wird die bauliche Dichte außerdem durch Geschossigkeit und Bauvolumen der Gebäude. Aus Sicht des Klimaschutzes wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Je kompakter die Strukturen sind, desto geringer ist die Flächeninanspruchnahme, desto wirtschaftlicher ist die technische Infrastruktur und desto geringer der Heizwärmebedarf der Gebäude. Daraus können sich jedoch Zielkonflikte mit der Klimafolgenanpassung ergeben, denn städtebaulich verdichtete Siedlungsbereiche sind anfälliger für Hitzebelastungen. Um dies zu vermeiden, wird für das Wohngebiet „Neulanden II“ die Bauweise entsprechend der Ortsrandlage und dem städtebaulichen Umfeld gewählt: eine offene gemischte Bauweise, die den Bau von Einzel (EH)-, Doppelhäusern (DH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) zulässt, - also eine Mischung aus einer kompakten und lockeren Bebauung. Die GRZ und damit der Versiegelungsgrad liegt im oberen Bereich: bei 0,4 für die MFH-Bebauung und bei 0,3 für die EH- und DH-Bebauung. Dies entspricht einem flächensparenden Umgang bei der Entwicklung des neuen Baugebiets. Die gewählte Geschossigkeit für Gebäude orientiert sich stark an das Ortsumfeld und wird durch die max. Anzahl der Geschosse und die max. zulässige Trauf-/ Firsthöhe definiert: die TH liegt max. bei 10,50 m für die Mehrfamilienhäusern, hier sind drei volle Geschosse als Höchstmaß möglich, und die FH ist bei max. 9,00 m für die eingeschossige EH- und DH-Bebauung. Eine geringere Flächeninanspruchnahme bei der Planung eines Wohnquartiers wird auch durch die Festlegung einer geringen Grundstücksmindestgröße für Gebäude erreicht: Im hier vorliegenden Baugebiet gilt die Mindestgröße für Einzelhausgrundstücke von 550 m² und für Doppelhausgrundstücke von 650 m². Auf diesem Wege, aber auch durch innere Erschließung des

Plangebietes, wird eine kompakte **Flächenversieglung** für das Wohngebiet unterstützt. Das flächensparende Erschließungskonzept erfolgt im Wesentlichen über eine neue Planstraße A, die zwei Ringerschließungen beinhaltet, wodurch sich eine kompakte Gliederung des Wohnquartiers ergibt und eine fuß- und radläufige Anbindung an das Wohngebiet „Neulanden I“ ermöglicht wird. Außerdem wird die Flächenversieglung durch das Festsetzen der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Festlegung der Baufenster mit Hilfe der Baugrenzen im neuen Wohnquartier beschränkt.

Die Kompaktheit spielt außerdem eine große Rolle bei der Errichtung von Gebäuden. Denn die **Bauweise eines Baukörpers** ist ausschlaggebend für dessen Heizenergiebedarf. Je kompakter das Gebäude, desto geringer ist sein Heizenergiebedarf. Die Kompaktheit eines Baukörpers wird durch seine Geometrie bestimmt. Dazu zählen vorwiegend die Tiefe, Länge und Höhe des Gebäudes sowie die Dachform. Diese Faktoren können maßgeblich durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise gesteuert werden. Generell gilt im Siedlungsbereich, dass eine höhere Dichte den Heizenergiebedarf reduziert. Um dies zu erreichen, wird bei der Planung des Wohngebietes „Neulanden II“ auf verhältnismäßig hohe und jedoch städtebaulich geeignete Ausnutzbarkeit der Flächen bzw. Baugrundstücke durch die Festsetzung der GRZ, der Höhe der baulichen Anlagen und der Hausformen besonders geachtet.

Aus Sicht von Klimaschutz und Klimafolgenanpassung spielt die **Dachgestaltung** eine wichtige Rolle. Das Dach kann zwei wichtige Funktionen übernehmen: Einerseits kann es für die Gewinnung von erneuerbarem Strom oder Wärme über Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden und andererseits kann es als Gründach, Regenwasser zwischenspeichern und damit auch der Klimafolgenanpassung Rechnung tragen. Um Solarenergie bestmöglich nutzen zu können, sollte das Dach bzw. möglichst viele Dächer im Baugebiet idealerweise nach Süden ausgerichtet sein. Dabei sind Abweichungen bis zu ca. 30° möglich. Für Photovoltaikanlagen liegt der optimale Neigungswinkel bei ca. 30°. Bei einer solarthermischen Anlage liegt er bei ca. 45°. Auch auf Flachdächern ist eine Solarenergiegewinnung mittels einer Aufständigung bis zum gewünschten Neigungswinkel möglich. Je flacher ein Dach ist, desto weniger entscheidend ist daher seine Ausrichtung. Für das vorliegende Plangebiet wird eine zulässige Dachneigung zwischen 15 und 50 Grad festgelegt, um einen ausreichenden Spielraum für mehr Optionen der Nutzung der Solarenergie an den jeweiligen Baukörpern zu haben. Ebenfalls aus diesem Grund wird von einer Bauvorschrift für die Dachform abgesehen. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen, Solaranlagen sowie begrünten Dächern ist im Wohnquartier ausdrücklich gewünscht und allgemein zulässig. Dies wird unter örtlichen Bauvorschriften festgehalten. Insbesondere Gründächer wirken sich positiv auf das Mikroklima aus, da sie die Luft abkühlen und anfeuchten. Damit dienen sie sowohl dem Hitzeschutz als auch der Wärmedämmung. Sie können einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten und 40-90% des Niederschlags auf den Dachflächen zurückhalten und verdunsten. Abflussspitzen können gemindert und damit die Gefahr von Überflutungen verringert werden. Das Gewicht der Begrünung ist bei der Planung und der Berechnung der Statik zu berücksichtigen. Gründächer haben zudem den Vorteil, dass sie den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen durch den natürlichen Kühleffekt der Verdunstung erhöhen können.

Zur Reduzierung des Heizenergiebedarfs kann außerdem die Ausrichtung der Gebäude im Wohngebiet beitragen. Die optimale **Orientierung der Baukörper** ermöglicht eine hohe passive Nutzung von Sonnenenergie über die Hauptfassade, wodurch der Heizenergiebedarf verringert wird. Hinter der Hauptfassade liegen vorwiegend die zentralen Wohnbereiche, die einen entsprechend hohen Fensterflächenanteil aufweisen. Durch eine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan „Neulanden II“, Angabe der Firstrichtung in Richtung Ost-West-Achse bei den Wohnbauflächen, wurde die die Ausrichtung bzw. Stellung der Gebäude zur bestmöglichen passiven Solarnutzung geregelt.

Des Weiteren befassen sich bautechnische Standards mit dem **Energiebedarf eines Gebäudes**. Sie sind losgelöst von der Bauweise eines Gebäudes zu betrachten. Die Untergrenze des bautechnischen Standards wird durch die Vorschriften in der Energieeinsparverordnung (EnEV) definiert. Je stärker die

Mindestanforderungen unterschritten werden, desto mehr Energie kann eingespart werden. Je nach technischer Ausstattung kann im Gebäude auch Energie erzeugt werden. Aus diesem Grund wird im B-Plan eine Empfehlung dahingehend ausgesprochen, dass Neubauten im Passivhausstandard oder Niedrigenergiestandard errichtet werden sollten. Es wird empfohlen, die Vorgaben der EnEV noch deutlich zu unterschreiten. Zu diesem Thema bieten das BauGB und NBauO jedoch keine Festsetzungsgrundlage an.

Im Rahmen der Planung eines neuen Wohnquartiers kann die Integration von zentralen **Versorgungseinrichtungen zur Energieerzeugung und -speicherung** geprüft werden. Aus Klimaschutzgründen sollten Fernwärme- oder Nahwärmenetze angedacht werden, diese eignen sich jedoch nicht für jeden Standort (kleine Gebiete, Ortsrandlagen, Gebiete ohne urbane Verdichtung). So können bei langen Netzen größere Netzverluste entstehen. Wird das Netz vorsorglich etwas größer angedacht, kann es langfristig die Effizienz reduzieren. Je größer die Anschlusszahlen und je kontinuierlicher Wärme abgenommen wird, desto größer ist die Effizienz des Netzes. Der Anteil erneuerbarer Energien beeinflusst die Treibhausgasbilanz. Hierzu empfiehlt sich ein Energiekonzept für den Ort bzw. für die Stadt Bleckede im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Standortes Neulanden zu erarbeiten. Zentrale Energieversorgungseinrichtungen sind primär bei der verdichteten Bauweise mit überwiegend Mehrfamilienhäusern besonders geeignet (zentrales Netz). Bei einer lockeren Bebauung (EH und DH) kann eine dezentrale Versorgung empfehlenswert sein.

Generell kann die **Nutzung erneuerbarer Energien** nicht über den Bebauungsplan festgelegt werden. Zwar kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB in Belastungsgebieten ein Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe und nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB können bestimmte bauliche und technische Maßnahmen festgesetzt werden, die bei der Errichtung von Gebäuden getroffen werden müssen. Dies ist aber nicht gleichbedeutend mit einer Nutzungspflicht bestimmter Energieträger. Diese muss nach Bedarf anderweitig sichergestellt werden. Über Verträge kann die technische Möglichkeit zur Nah- und Fernwärmenutzung geregelt sein. Eine Nutzungspflicht lässt sich jedoch nicht ableiten. Städtebauliche Verträge mit Erschließungsträgern/ Versorgungsunternehmen oder privatrechtliche Verträge mit entsprechendem Inhalt können beim Verkauf von Grundstücken als Instrumente verwendet werden, um dennoch die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme zu regeln. Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden B-Plan Aussagen zur Nutzung erneuerbaren Energien als Empfehlungen formuliert: Z.B. ein Verbrennungsverbot für fossile Brennstoffe, ein Anschluss an ein Nah- oder Fernwärmenetz, die Installation von Anlagen für regenerative Energien und die Niedrigenergiebauweise können in privatrechtlichen Verträgen und/ oder städtebaulichen Verträgen vereinbart werden.

Auch das Thema **E-Mobilität** im neuen Wohngebiet kann beispielweise im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit einem entsprechenden Versorgungsträger behandelt werden: Dabei handelt es sich primär um die zeitgemäße Versorgung mit Strom, die die Errichtung sowohl von öffentlichen als auch privaten Ladesäulen zur Stärkung der E-Mobilität gewährleisten soll, sowie um das Etablieren vom Carsharing im ländlichen Raum. Dies gehört zu einer wichtigen Aufgabe innerhalb des Plangebietes.

Ein weiterer klimafreundlicher Aspekt der Planung ist die Regelung der **Regenwasserversickerung**. Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, wenn keine wasserrechtlichen, wasserwirtschaftlichen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegen sprechen. Außerdem wirkt sich die Regenwasserversickerung vor Ort positiv auf den lokalen Wasserhaushalt aus und eine Verdunstung kann im Sommer für Abkühlung sorgen. So wird für das Plangebiet festgesetzt, dass unbelastetes Niederschlagswasser von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern ist. Geeignete Vorkehrungen sollen hierfür getroffen werden. Hierzu gehört das Anlegen von Mulden oder Rigolen; diese Maßnahme wird bei der Straßenplanung im neuen Wohnquartier zum Einsatz kommen. Im Sinne der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung trägt sie außerdem zur Starkregen- und Überflutungsvorsorge bei. Eine

genauere Ausführung hierzu wird im Rahmen der Straßenplanung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgen.

Klimawandelbedingt ist mit einer Zunahme von sommerlichen Trockenperioden zu rechnen. Zum **Schutz vor Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme** soll in den Grundstückskaufverträgen geregelt werden, dass fest installierte sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Beregnung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, unzulässig sind. Ebenso ist zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Zeiten mit anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen auch die flächige Gartenberegnung mit mobilen Rasensprengern auszuschließen. Die Befüllung von privaten Schwimmbädern und Pools über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich zu untersagen, da dies im Widerspruch zum schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Trinkwasser steht und die ständig steigende Zahl von privaten Schwimmbädern und Pools, insbesondere in den Sommermonaten, zu Versorgungsengpässen in der Versorgung mit Trinkwasser führt.

Eine weitere Maßnahme zur Vorsorge vor Starkregenereignissen und zur Vermeidung von Hitzeentwicklung ist eine zwingende Begrünung der Gärten auf den privaten Baugrundstücken im Wohngebiet. Aus dem Grund wird das **Verbot der Anlage von Stein- und Schottergärten sowie Kies- und Splittgärten** als örtliche Bauvorschrift formuliert (gemäß § 9 Abs. 2 NBauO, in Verbindung mit § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO). Gerade in Sommern mit langanhaltender Hitze nehmen z.B. Schottergärten die Hitze tagsüber auf und geben sie nachts an die Umgebung weiter. Es können keine Abkühlungseffekte erzielt werden, wie es durch mit Pflanzen gestalteten Gärten bewirkt werden kann. Pflanzenreiche Gärten tragen durch Verdunstung zu einer Anhebung der Feuchte und Kühlung der Luft bei. Stein- und Schottergärten sowie Kies- und Splittgärten beeinflussen das Siedlungsklima und die Bodenfunktionen im negativen Sinne. Wichtige Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften gehen bei der Anlage von befestigten Gärten ebenso wie die Lebensraumfunktion verloren.

Ferner verbessern **Grünflächen und Fassadenbegrünungen** das Kleinklima, schützen durch die Verdunstung vor Hitze und erhöhen die Biodiversität bei sachgerechter Umsetzung. Auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird im Bebauungsplan eine konkrete Festsetzung von Fassadenbegrünungen getroffen: Die Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 20 m² mindestens 20 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Nicht angebaute Garagenwände sind mindestens zu 50% mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Im Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche an zentraler Stelle in Ost-West-Richtung festgesetzt. Sie dient aufgrund der klimagünstigen Lage und Ausrichtung insbesondere der Belüftung der Siedlung, der **Frischluftentstehung** und der Regenwasserversickerung. Die Frischluftentstehung wird insbesondere durch die Begrünung mit Laubgehölzen in Form von Sträuchern und Bäumen gefördert. Eine weitere Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist im Bereich des für eine verdichtete Bauweise vorgesehenen Wohngebiets WA 1 festgesetzt. Diese Fläche dient wie die Festsetzung zur Anpflanzung von Straßenbäumen ebenfalls insbesondere der Frischluftentstehung und Belüftung dieses Wohngebiets. Die Pflanzliste enthält vorwiegend heimische Arten, aber zusätzlich auch Baum- und Straucharten, die sich als besonders klimawandel tolerant erwiesen haben. Das sind vor allem Baumarten, die hitze- und trockenheitsverträglich sind und daher auch bei zunehmenden sommerlichen Trockenperioden vital bleiben. Hierzu gehören z.B. Baumhasel und Schwedische Mehlbeere. Diese sogenannten Klimabäume sollten innerhalb des Plangebietes vorwiegend dort gepflanzt werden, wo aufgrund der Standortverhältnisse besondere Trockenheit zu erwarten ist, z.B. im besonnten Straßenseitenraum (vgl. Umweltbericht).

Die geplanten Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Empfehlungen können bei entsprechender Umsetzung einen Beitrag v.a. zur Verbesserung des Lokalklimas, zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt, zur CO₂-Reduktion und Reduzierung des Versiegelungsgrades im Siedlungsgebiet leisten.

Nachstehend ist eine tabellarische Zusammenfassung von im B-Plan Nr. 34 „Neulanden II“ formulierten Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Empfehlungen, mit denen positive Auswirkungen auf Klima, Klimaschutz und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels erreicht werden können.

Bauleitplanung	Ziele/ Maßnahmen
Festsetzungen	
Verhältnismäßig hohe Grundflächenzahl. Geschossigkeit, Mindestgrundstücksgröße	Steuerung baulicher Dichte, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, Flächenversiegelung beschränken
Festsetzung der Bauweise (div. Hausformen), der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen	Kompakte Gebäudeformen, eine angemessen hohe bauliche Dichte, Beitrag zum reduzierten Energiebedarf der Einzelgebäude
Festsetzung der Größe und Ausgestaltung von Straßenverkehrsflächen	Reduzierung des Versiegelungsgrades im Wohngebiet
Regenwasserversickerung	Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts
Zeichnerische Festsetzung in Richtung Ost-West-Achse über Firstrichtung und der Baugrenzen	Bessere Verwendung passiver Solarnutzung
Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, wie Spielplatzanlagen; Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Erhaltung und Gewinnung von Vegetationsflächen, positive Beeinflussung des Stadtklimas/ Frischluftentstehung
Dach- und Fassadenbegrünung	Vermeidung von Hitzeinseleffekten, Erhöhung der Biodiversität, Verbesserung des Kleinklimas
Örtliche Bauvorschriften	
Neigung von Dächern	Eine aktive Solarnutzung ermöglichen
Allgemeine Zulässigkeit von begrünten Dächern, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen/ Dachbegrünung von Nebenanlagen, Garagen und Carports	Versickerungsmöglichkeit des anfallende Oberflächenwassers, Erhöhung der Biodiversität und Nutzung erneuerbarer Energien
Vermeidung von befestigten Privatgärten (z.B. Schottergärten); gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen der privaten Baugrundstücke	Vermeidung von Hitzeentwicklung, geringer Versiegelungsgrad, Beitrag zur Artenvielfalt
Dach- und Fassadengestaltung	Optimierte Kompaktheit zur Nutzung von Solarenergie
Empfehlungen	
für den baulichen Standard (EnEV)	Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene, CO2-Reduktion
für den Einsatz regenerativer Energien	Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene, CO2-Reduktion, Option auf Nah-/ Fernwärmeversorgung
für den Verzicht auf den Einsatz sonstiger fossiler Brennstoffe	Begrenzung von Schadstoffen auf lokaler Ebene, CO2-Reduktion
für die Südorientierung der Gebäude; Vermeidung der Verschattung benachbarter Gebäude durch Bepflanzung oder die Bebauung	Möglichkeit der Anwendung passiver Solarenergienutzung

Hinweis:

Generell sollte bei auf konkreten Techniken bzw. Effizienzstandards bezogenen Festsetzungen berücksichtigt werden, dass diese durch Entwicklungen in diesem Bereich überholt werden können. Aus diesem Grunde kann es ratsam sein, sich hinsichtlich technischer Einzelheiten zurückzuhalten, um einen Änderungsbedarf zu diesen Festsetzungen oder ggf. ein Obsolet werden der Festsetzungen zu vermeiden.

8 FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich</u>	<u>47.788 m²</u>
Allgemeine Wohngebiete	35.373 m ²
<i>davon MFH-/ Hofladenfläche</i>	<i>6.800 m²</i>
Straßenverkehrsfläche	7.658 m ²
Fuß- und Radweg/ Parkplatz	897 m ²
Grünflächen	3.860 m ²

ANHANG

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan der Stadt Bleckede Nr. 34 „Neulanden II“, Stand Juni 2021
- Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Wohnbaugebiet „Neulanden II“, Stand Juli 2019
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Neulanden II“ in Bleckede, Stand Februar 2021
- Sicherheitsaudit Vorplanung zur Erschließung südlichen Bereiches Bebauungsplan Nr. 34 „Neulanden II“, Stand Mai 2021