



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-0
Fax 04131 / 9503-30
info-lueneburg@nlg.de

Autoren

Dipl.-Ing. Iryna Davydenko
Dipl.-Biologin Ulrike Hagemann

INHALT

1	Vorbemerkung	4
2	Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche.....	4
3	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung.....	5
4	Planverfahren	6
5	Ausgangssituation.....	6
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung	6
5.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
6	Planungsvorgaben	7
6.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	7
6.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg.....	9
6.3	Landschaftsrahmenplan	10
6.4	Flächennutzungsplan	11
7	Planinhalt: Geltungsbereich 1.....	12
7.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	12
7.1.1	Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
7.1.2	Erschließung.....	13
7.1.3	Grünordnung	16
8	Planinhalt: Geltungsbereich 2.....	17
8.1	Textliche und zeichnerische Festsetzungen	17
8.1.1	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	18
8.1.2	Grünordnung	18
8.2	Örtliche Bauvorschrift.....	18
9	Hinweise und nachrichtliche Übernahme	18
10	Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft	19
10.1	Geltungsbereich 1.....	19
10.2	Geltungsbereich 2.....	23
11	Flächenbilanz	25
12	Rechtsgrundlagen	25

Anhang

1 VORBEMERKUNG

Der seit August 2005 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 16 „Altdorf“ der Gemeinde Wendisch Evern beinhaltet einen Bereich 1 mit den Festsetzungen eines Dorfgebietes, allgemeinen Wohngebieten und einer öffentlichen Grünflächen sowie einen Bereich 2 mit der Festsetzung externer Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft zwei Teilabschnitte des Bereichs 1. Diese sind räumlich voneinander getrennt und werden hier nachfolgend als Geltungsbereich 1 und 2 bezeichnet.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DER GELTUNGSBEREICHE

Das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 weist eine zentrale Lage in der Gemeinde Wendisch Evern südlich der Eisenbahnlinie Lüneburg – Dannenberg Ost auf. Die beiden Geltungsbereiche liegen direkt im Ortskern. Der Geltungsbereich 1 wird südlich durch die Dorfstraße begrenzt. Dessen nördliche und östliche Grenze verläuft entlang der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs 1 wird durch die Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung sowie des bestehenden Gehöfts definiert. Der Geltungsbereich 2 – dreiecksförmige Fläche - wird durch die Lüneburger Straße und die Straße Kükenbrook sowie im Norden durch die vorhandene Bebauung eingefasst.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist aus dem folgenden Übersichtsplan ersichtlich.

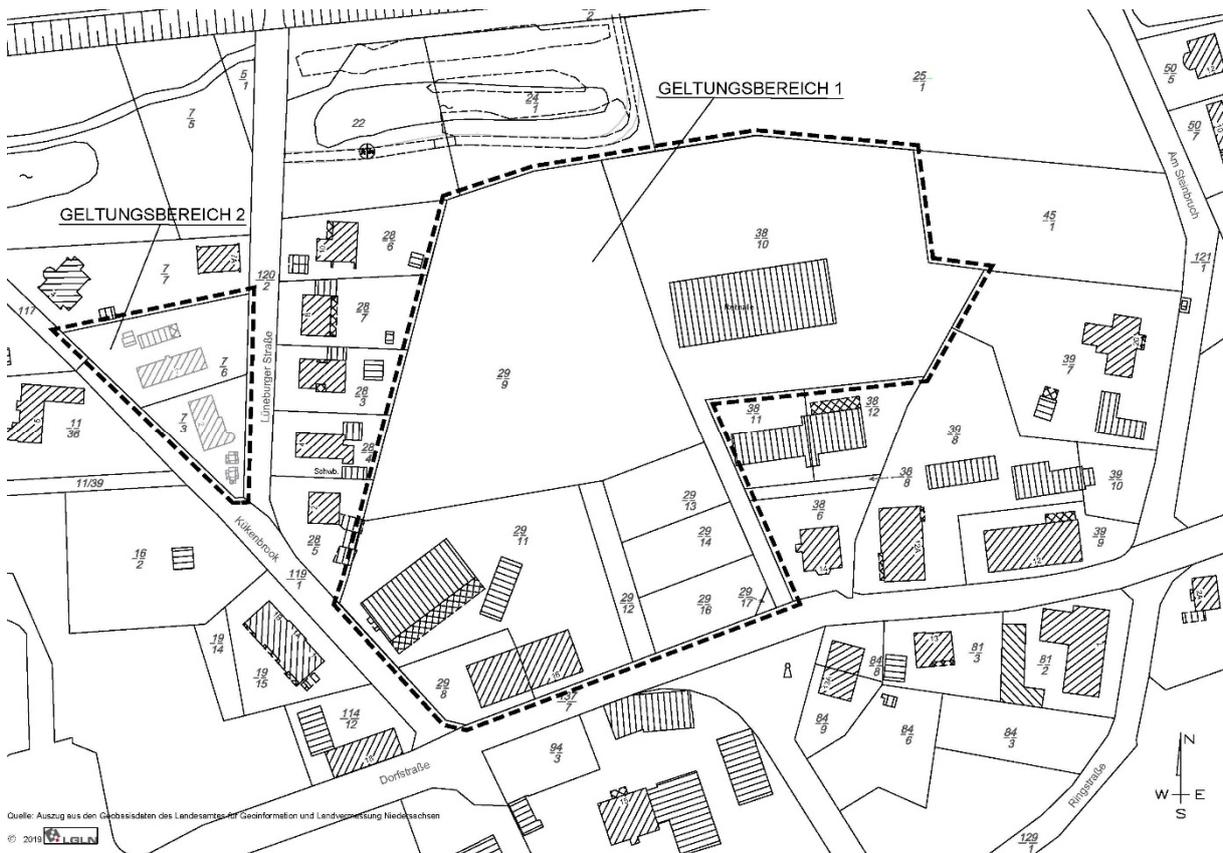


Abb.1 Übersichtsplan mit Geltungsbereichen

3 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Rat der Gemeinde Wendisch Evern hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 beschlossen, Teile des Bebauungsplanes Nr. 16 „Altdorf“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern.

Allgemeines Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es, für den Planungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die geplanten Änderungen betreffen lediglich zwei Teilbereiche des geltenden Bebauungsplanes.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan verfolgte die Gemeinde folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Bereitstellung von Wohnbauflächen i. V. m. einer Nachverdichtung des Ortskerns,
- Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur,
- Regulierung der Oberflächenentwässerung des Altdorfs,
- Schaffung einer Naherholungszone angrenzend an die Wohnbebauung,
- Erhalt der prägenden Gehölzstruktur.

Die Planung wurde bisher allerdings nur in Teilen realisiert. Insbesondere für die Entwicklung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen bedarf es einer Anpassung des Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes. Der rechtswirksame Bebauungsplan weist für den zentralen Teilbereich – Geltungsbereich 1 – des Plangebietes eine diffuse, schwer umzusetzende Erschließungsplanung auf, die außerdem einen unvorteilhaften Zuschnitt der Baufenster zur Folge hat. Aus städtebaulicher und auch aus wirtschaftlicher Sicht ist eine Änderung des Erschließungskonzeptes inkl. einer Umgestaltung der Baufenster erforderlich. Die gegebene Planung lässt sich insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund der partiellen Verfügbarkeit der Bauflächen nicht umsetzen. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird eine kompakte Erschließung angestrebt, die eine günstige und flexible Grundstücksaufteilung ermöglicht.

Neben der Optimierung des Erschließungs- und Parzellierungskonzeptes sollen zudem die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bauweise i. V. m. der Anzahl der zulässigen Wohnungen und Mindestgrundstücksgrößen sowie eine marginale Anhebung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet geändert werden.

Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes wird die Planung für den Geltungsbereich 1 im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung an die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich der Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt angepasst. Auch im Sinne der Nachverdichtung bzw. der Optimierung des Bauens im Bestand wird eine westliche dreiecksähnliche Fläche – Geltungsbereich 2 – geringfügig umgeplant. Aufgrund der konkreten Planung des Bauvorhabens im nordöstlichen Bereich ist hier eine Anpassung des Baufensters sowie Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzung zum Erhalt des Großbaumbestandes vorgesehen. In diesem Zuge ist die Freistellung von der Baumschutzregelung für einen Einzelbaum geplant. Ferner wird hinsichtlich der Gebäudegestaltung die bestehende örtliche Bauvorschrift unwesentlich angepasst bzw. ergänzt.

Die für die Planung des Baugebietes Altdorf ursprünglich geltenden städtebaulichen Ziele werden bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

Die Festsetzungen im übrigen Plangebiet werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt und bleiben unverändert bestehen.

4 PLANVERFAHREN

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist für Bebauungspläne vorgesehen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen vergleichbaren Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen daher insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile und zur Umnutzung von Flächen.

Die zu ändernden Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 „Altdorf“ befinden sich im Ortskern und werden vorwiegend durch die vorhandenen baulichen Strukturen eingefasst. Die Erschließung der beiden Geltungsbereiche erfolgt über die bestehenden Straßen und ist somit gesichert. Die gesamte überbaubare Grundfläche¹ im Geltungsbereich 1 und 2 liegt bei 14.429 m² deutlich unter der zulässigen Grenzmarke von 20.000 m², so dass keine Vorprüfung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes weist keine erheblichen Umweltauswirkungen auf. Denn die für die Geltungsbereiche getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden aufgrund der neuen Planung nur marginal überarbeitet. Da die Art der baulichen Nutzung bzw. die Nutzungsstruktur des Plangebietes unverändert bleiben und vorrangig das Erschließungskonzept inkl. Aufteilung der Baufenster optimiert wird sowie das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der zeitgemäßen Bauweise geringfügig angepasst wird, sind keine schwerwiegenden Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auch die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind erfüllt: Das Vorhaben unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem UVPG oder Landesrecht. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Bei der Realisierung von in einem Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind keine schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Insofern bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten wären.

Im beschleunigten Verfahren wird wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, einer zusammenfassenden Erklärung und einer Überwachung (Monitoring) abgesehen.

5 AUSGANGSSITUATION

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich 1 wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich und als Grünland genutzt. Im südlichen Teilbereich befindet sich das Dorfgebiet, in dem sowohl landwirtschaftlich genutzte Gebäude als auch Wohnbebauung vorhanden sind. Die ehemals durch den Reitbetrieb genutzten Flächen werden durch den Bebauungsplan mit vorwiegend Wohnbauflächen überplant. Auf diesen Flächen ist eine ehemalige Reithalle vorzufinden, die sich größtenteils in einem maroden baulichen Zustand befindet. Im Zuge der Realisierung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll das Gebäude vollständig entfernt werden.

¹ Die zulässige überbaubare Grundfläche im Plangebiet in Höhe von 14.429 m² setzt sich wie folgt zusammen: 10.479 m² überbaubare WA-Grundfläche im Geltungsbereich 1, 1.428 m² überbaubare WA-Grundfläche im Geltungsbereich 2 und 3.332 m² überbaubare MD-Grundfläche im Geltungsbereich 1.

Die bestehende Wohnbebauung entlang der Lüneburger Straße wurde in den ursprünglichen Bebauungsplan aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch aktuell weist der Geltungsbereich 2 eine Wohnnutzung auf: zwei Wohngebäude liegen innerhalb des Bereichs.

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im ursprünglichen Bebauungsplan soll die interne Haupterschließung des Plangebietes (betrifft den Geltungsbereich 1) durch die Planstraße B in östlicher Richtung mit Anbindung an die Straße „Am Steinbruch“ erfolgen. Außerdem ist das Plangebiet im Süden durch die Planstraße A an die Dorfstraße und im Norden durch die Planstraße C und D an den bestehenden Verbindungsweg entlang der Bahnlinie angebunden.

Die Ver- und Entsorgung findet über die vorhandenen Netzsysteme statt und wird über die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Restmüll- und Wertstoffbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Samtgemeinde Ostheide ist für die Abwasserentsorgung im Plangebiet zuständig. Verantwortlich für die Trink- und Brauchwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Lüneburg Süd. Die Zuständigkeit für die Energieversorgung mit Strom und Erdgas liegt bei der Avacon Netz GmbH. Die Deutsche Telekom AG ist für die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen verantwortlich.

Die Versorgung mit Löschwasser obliegt nach dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz der Gemeinde. Hierzu wurde im Zuge der Bebauungsplan-Änderung eine Untersuchung durchgeführt und eine brandschutztechnische Stellungnahme vom Büro Kröger erarbeitet (siehe Anhang). Gemäß der fachlichen Stellungnahme werden zwei Entnahmestellen (Hydranten) im Geltungsbereich 1 empfohlen, wobei jede Entnahmestelle eine Grundversorgung von min. 24 m³/h über zwei Stunden sicherstellen muss. Das Trinkwassernetz wird dabei so ausgelegt, dass insgesamt im Gebiet 48 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden können. Gemäß der Aussage des Wasserbeschaffungsverbandes kann die Trinkwasserversorgung des Baugebiets sichergestellt werden.

Die Vorkehrungen hinsichtlich der Regelung und Sicherung der Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurden im ursprünglichen Bebauungsplan umfänglich festgelegt. So wurde im nördlichen Teilbereich des ursprünglichen Plangebietes ein Grünzug als Naherholungszone mit naturnah gestalteten Versickerungsmulden vorgesehen. Dieser wurde gleichzeitig als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserbaus festgesetzt. In diesem Bereich soll das anfallende Oberflächenwasser aus dem neuen Wohngebiet zur Versickerung gebracht bzw. gedrosselt abgeleitet werden. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, was die Oberflächenentwässerung des Altdorfs aufgrund der Gefälle und Höhenunterschiede über Kanäle vorsieht. Auch dieses Oberflächenwasser soll in die nördlichen Flächen der Regenrückhaltung eingeleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird der nördliche Geltungsbereich nicht überplant. Daher bleiben die Festsetzungen und die damit einhergehenden Funktionen der Flächen unverändert gültig.

6 PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Landesraumordnungsprogramm 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das gesamte Landesgebiet. Es beinhaltet verbindliche Aussagen zu raumbedeutsamen Nutzungen und wie diese entwickelt werden sollen. Somit dient das LROP 2017 der Koordination unterschiedlicher Bedarfe aus den Bereichen Ökonomie, Ökologie, Kultur und Soziales und stimmt diese auf den Raum ab. Es enthält beispielsweise Vorgaben zur Entwicklung der Siedlungsstruktur,

zur Energie, zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und zur Entwicklung von Freiraumstrukturen sowie deren Nutzung.



Abb. 2 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 (schwarzes Rechteck=Plangebiet)

Die zeichnerische Darstellung des LROP 2017 weist für das Plangebiet und für die Gemeinde keine konkreten Angaben auf. In der beschreibenden Darstellung werden für Wendisch Evern ebenfalls keine Grundsätze und Ziele formuliert. Zum Thema Entwicklung der Siedlungsstruktur beinhaltet das LROP 2017 allgemeine Grundsätze, welche für die Entwicklung der Gemeinde und vor allem ihres Ortskerns relevant sind. Diese werden nachstehend aufgeführt:

- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Ort- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (Kap. 2.1 Ziff. 01 LROP 2017).
- Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (Kap. 2.1 Ziff. 04 LROP 2017).
- Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (Kap. 2.1 Ziff. 05 LROP 2017).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen (Kap. 2.1 Ziff. 06 LROP 2017).

Die o. g. raumordnerischen Grundsätze werden durch die vorliegende Planung weitestgehend berücksichtigt. Das primäre Ziel des Planungsvorhabens ist eine gezielte Nachverdichtung im bestehenden Gemeindegefüge. So sollen die Flächenpotenziale durch eine dichtere Bebauung und eine damit einhergehende bessere Ausnutzung der vorhandenen Wohnbauflächen mobilisiert bzw. nachhaltig genutzt werden. Die Entwicklung von Wohngebieten findet im vorliegenden Fall zwar nicht an einem zentralen Ort jedoch in einem Ortskern mitten im Siedlungsgefüge statt. Somit konzentriert sich die Wohnentwicklung in

Wendisch Evern auf ein Gebiet mit ausreichender Infrastruktur, sodass keine zusätzliche Infrastruktur entwickelt werden muss.

Die vertiefende Betrachtung der Vorgaben der Landesraumordnung findet im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg statt.

6.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) in der Fassung der 1. Änderung 2010 für den Landkreis Lüneburg werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Kreisgebiet festgelegt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg vom 12. Juli 2012 ist die 1. Änderung des RROP in Kraft getreten. 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 und soll voraussichtlich im Jahr 2022 durch die obere Landesplanungsbehörde genehmigt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm beinhaltet für das Plangebiet keine Grundsätze und Ziele, abgesehen von der Aussage, dass die Geltungsbereiche im Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung (Kap. 3.2.4 Ziff. 16 RROP) sowie in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk der Stadt Lüneburg liegen. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung vom 15.03.1993/ 23.02.2001 sind somit bei der baulichen Entwicklung der Wohngebiete zu beachten.

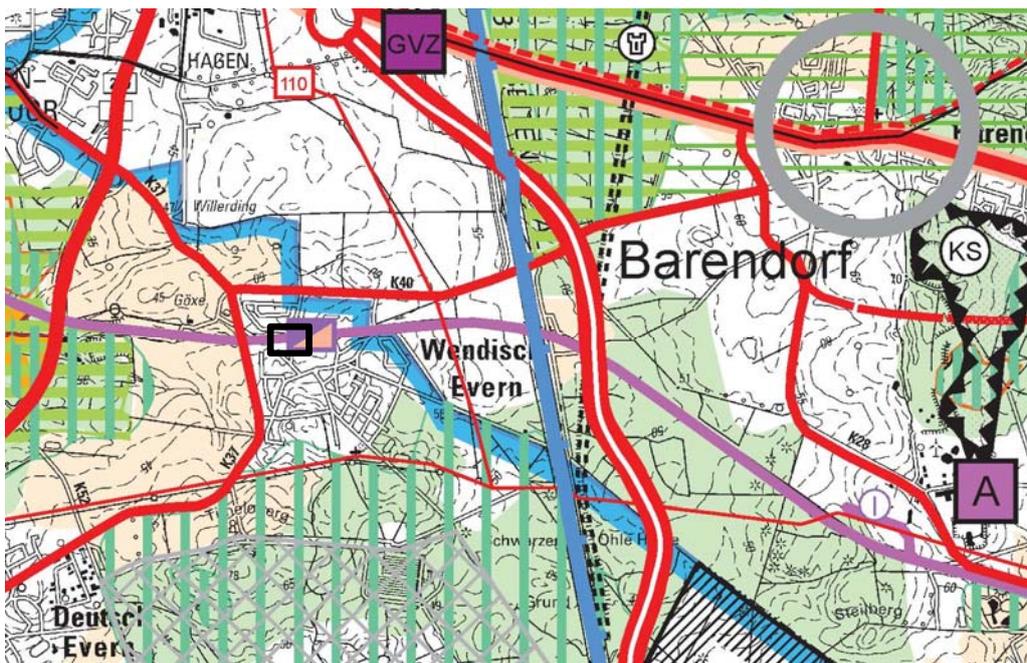


Abb. 3 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 –Änderung 2010 (schwarzes Rechteck=Plangebiet)

Für die Gemeinde Wendisch Evern werden im RROP planungsrelevante Grundsätze und Ziele zu den Themen Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Entwicklung der Siedlungsstruktur und der Zentralen Orte sowie Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen formuliert.

Bezüglich der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes wird im RROP als Grundsatz darauf hingewiesen, dass bei der kommunalen Bauleitplanung die Erfordernisse des Klimawandels und Klimaschutzes verstärkt zu berücksichtigen sind, insbesondere durch Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen sowie der Innenentwicklung (Kap. 1.1 Ziff. 03 RROP). Mit der Änderung des

Bebauungsplanes wird dieser Grundsatz verfolgt, da hier Nachverdichtungspotenziale genutzt werden und dem Leitziel „Innen- vor Außenentwicklung“ der Baugesetzgebung gefolgt wird.

Außerdem ist es Ziel der regionalen Raumordnung, dass die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs auszurichten haben. Dies gilt sowohl für die Haltepunkte des schienengebundenen als auch des straßengebundenen ÖPNV, deren Streckenführungen die (über-)regionalen Siedlungsachsen bilden (Kap. 2.1 Ziff. 06 RROP). Ergänzt wird diese Zielsetzung durch die in der Begründung des RROP genannten Aufgaben der Siedlungsstandorte im Bereich der Siedlungs- und Versorgungsstruktur. Für Wendisch Evern sind u.a. die ausreichende Wohnraumversorgung sowie die ÖPNV-Versorgung über Schiene (Anbindung über Eisenbahnstrecke Lüneburg - Dahlenburg - Dannenberg) und Straße als Aufgabe formuliert. Aufgrund dieser Aufgabenzuweisung entspricht eine Siedlungsentwicklung in Wendisch Evern dem besagten Ziel der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur.

Für Wendisch Evern, als Standort unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“, ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung,
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie
- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen (Kap. 2.1 Ziff. 14 RROP).

Ferner wird im Kapitel 3.1.1 des RROP Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz das Ziel 3.1.1 Ziff. 01 festgelegt, den jährlichen Flächenverbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samtgemeinden/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50 % zu reduzieren, wobei zur Neuausweisung von Wohnbauland die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung nicht angerechnet wird bzw. gehört. Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen sondern um die Optimierung der bereits beplanten Flächen im Rahmen der Nahverdichtung des Ortskerns handelt, entspricht die Planung den besagten Zielen der Raumordnung.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6.3 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) bildet den fachlichen Plan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf kommunaler Ebene des Landkreises. Er dient der Erarbeitung und Darstellung von überörtlichen Planungsaussagen sowie Zielen und Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2017 sieht für die Flächen des Plangebiets keine konkret benannte Entwicklung vor. Im größeren Umfeld des Plangebiets befinden sich Flächen mit einer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit (gelb), welche laut LRP 2017 für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden sollen. Weiterhin befinden sich vereinzelte Biotopverbundflächen (grün) im weiteren Umkreis des Plangebiets, welche dem Aufbau eines Biotopverbundsystems und damit dem Erhalt der Biodiversität dienen sollen. Südöstlich des Plangebietes befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil „Eichenwäldchen Wendisch Evern LB- LG2“.

Räume, welche von Bebauung freizuhalten sind, sieht der LRP 2017 im Bereich des Plangebiets nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Biotopverbundachsen oder potenziellen Schutzgebieten.

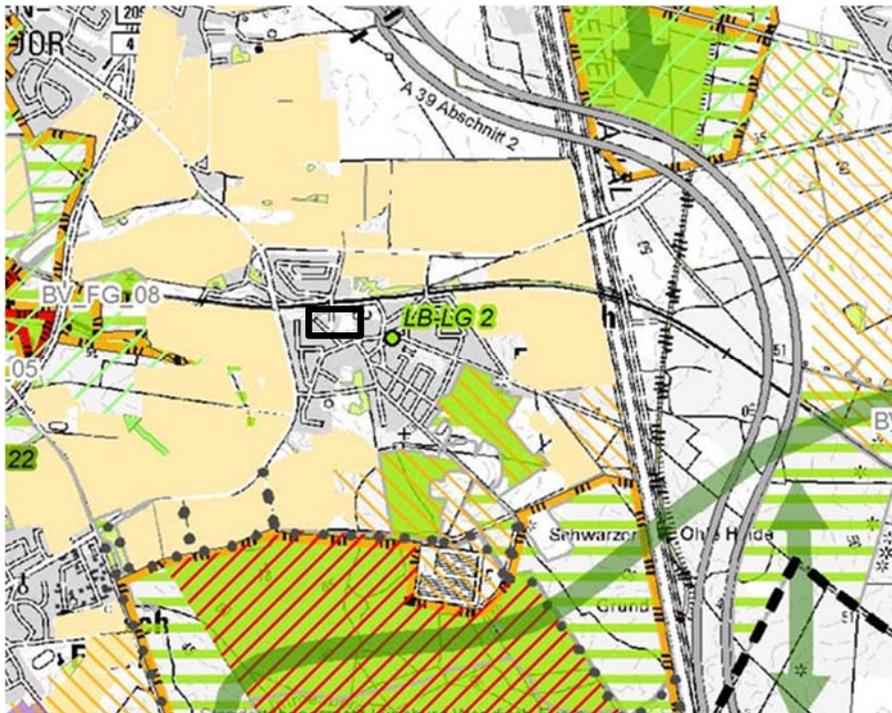


Abb. 4 Ausschnitt aus dem LRP 2017 (schwarzes Rechteck=Plangebiet)

6.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP 2000) legt für das gesamte Samtgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide – 19. Änderung. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs 1 ist als Wohnbaufläche und der südliche Teil als Dorfgebiet ausgewiesen. Für den Geltungsbereich 2 wird im rechtskräftigen FNP entsprechend der derzeitigen Nutzung vollständig als eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht den Inhalten des FNP, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten werden kann.

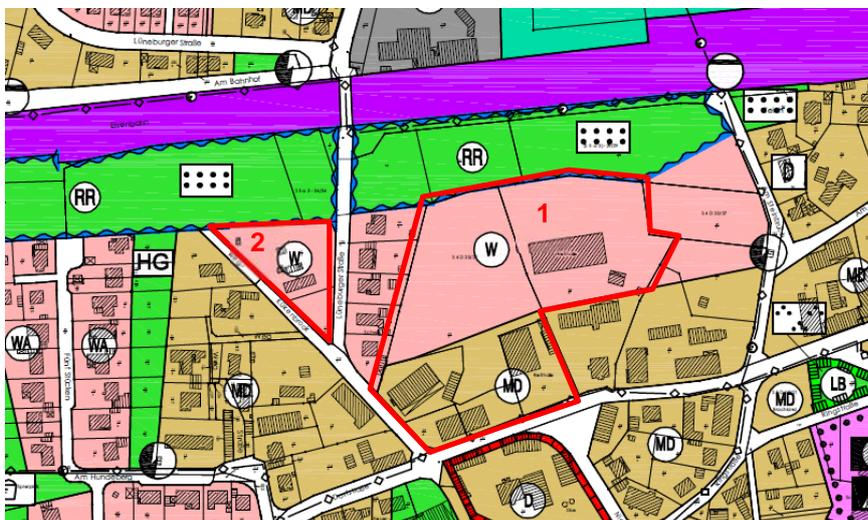


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2

7 PLANINHALT: GELTUNGSBEREICH 1

7.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die wesentlichen Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bestehen in der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet. Im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung bzw. Nachverdichtung sind folgende Änderungen vorgesehen: Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,25, Zulässigkeit von Doppelhausbebauung, Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf 600 m² für Einzelhausbebauung, Festlegung der Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Doppelhausbebauung, Anpassung der Anzahl der zulässigen Wohnungen gemäß der geänderten Bauweise und Festlegung von zwei vollen Geschossen für Doppelhausbebauung sowie Verzicht der Ausrichtung der Längsachse von Hauptgebäuden. Außerdem wird eine Firsthöhe von 9,0 m sowohl für ein- als auch für zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Ferner erfolgen im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Erschließungskonzeptes die Anpassung der Baufenster sowie die Aufgabe bzw. Verlagerung bisheriger mit Pflanzgebot belegter Flächen und von Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft (entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzungen unter Punkt IV „Grünordnung“). Aufgrund dessen ist die Neugestaltung des Baufensters im Dorfgebiet vorgesehen. Weitere Änderungen der textlichen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Anpassung der Festsetzung Nr. 2 unter Punkt II „Bauliche Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten“ entsprechend der geänderten zeichnerischen Festsetzungen sowie die Reglementierung der Gebäudehöhe durch die Firsthöhe unter Festsetzung Nr. 3.

Aufgrund des überarbeiteten Erschließungskonzeptes für den Geltungsbereich 1 entfallen die Ausweisung vom verkehrsberuhigten Bereich, die unter Punkt III „Verkehr“ formulierte Festsetzung Nr. 1 sowie die unter Punkt V „Oberflächenentwässerung“ formulierte Festsetzung Nr. 2. Geändert werden außerdem die Standorte für Müllsammelplätze und die Straßenbefahrungsbeschränkung in der Festsetzung Nr. 3 unter Punkt III „Verkehr“.

Im Folgenden werden die geplanten Änderungen für den Geltungsbereich 1 ausführlich dargestellt.

7.1.1 Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung der Gemeinde Wendisch Evern wird im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung das ursprünglich geplante Erschließungs- und Parzellierungskonzept für den Geltungsbereich 1 überarbeitet. Dabei handelt es sich vorwiegend um die Optimierung der Erschließungsstruktur und der damit verbundenen Grundstücksaufteilung im allgemeinen Wohngebiet vor dem Hintergrund der sparsamen Flächeninanspruchnahme und der gezielten Nachverdichtung im Ortskern. Die Änderungen betreffen ausschließlich die Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA1. So bleiben die Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Festsetzung Nr. 1) unverändert bestehen.

Im Zuge einer ortsgerechten Siedlungsentwicklung und der Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen mit individuellen Bedarfen werden die ursprünglichen Festsetzungen wie folgt angepasst: Für das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich 1 wird die bis dato zulässige Bauweise Einzelhausbebauung um eine Doppelhausbebauung ergänzt. Darauf aufbauend wird die Grundflächenzahl für die Doppelhausbebauung von 0,2 auf 0,25 erhöht, um verhältnismäßig verdichtetes Bauen im Ortsinneren zu ermöglichen. Im Zuge der schonenden Flächeninanspruchnahme und entsprechend der aktuellen Nachfrage wird die Mindestgrundstücksgröße von 700 m² auf 600 m² für Einzelhausbebauung reduziert sowie eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² für Doppelhausbebauung bzw. von 400 m² für eine Doppelhaushälfte neu festlegt. Des Weiteren soll durch die geänderte Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen erreicht werden, dass keine zu starke Verdichtung im Bereich der Einfamilien- und

Doppelhäuser entsteht und wodurch die dorftypische Siedlungsentwicklung unterstützt wird. Im WA1 sind max. zwei Wohnungen pro Einzelhaus vorgesehen, wobei die zweite Wohneinheit gegenüber der Hauptwohnung größtmäßig untergeordnet ist bzw. höchstens 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung aufweisen soll. Ergänzend hierzu findet eine Modifikation bei der Anzahl der zulässigen Geschossen statt: So wird im WA1 eine II-Geschossigkeit für die Doppelhäuser neu festgelegt.

Die geänderten bzw. neuen Festsetzungen sind unter Punkt II „Baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten“ wie folgt formuliert:

2. Im Geltungsbereich 1 beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei einer Einzelhausbebauung 600 m² und bei einer Doppelhausbebauung 800 m² (geändert).

3. Die Firsthöhen in den Geltungsbereichen 1 und 2 dürfen bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront der Grundstücke). Die Zweigeschossigkeit ist nur bei einer Doppelhausbebauung zulässig (neu).

4. Die Anzahl der Wohnungen (Wo) darf 2 Wo pro Einzelhaus nicht überschreiten. Dabei ist die 2. Wohnung ihrer Größe nach der 1. Wo untergeordnet. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als Einzelhaus (neu).

Neben den textlichen Festsetzungen werden zwei zeichnerische Festsetzungen überarbeitet: Auf die festgelegte Stellung der baulichen Anlagen für Hauptgebäude durch Angabe der vorgeschriebenen Längsachse wird verzichtet, um einen größeren Spielraum für die Ausrichtung bzw. Gestaltung individueller Wohnwünsche zu ermöglichen. Entsprechend des optimierten Erschließungskonzeptes werden außerdem Baufenster mit den Abständen zu den Grenzen des allgemeinen Wohngebietes und zum Straßenraum angepasst.

7.1.2 Erschließung

Das überarbeitete Erschließungskonzept sieht die Haupteerschließung des Geltungsbereichs 1 über eine Planstraße A vor, die das Plangebiet über die Dorfstraße an den Ortskern anbindet. Im ursprünglichen Bebauungsplan hieß die Planstraße A der Planweg A und war als Anlieger- und Notstraße für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen ausgewiesen. Über die neue Planstraße A wird das allgemeine Wohngebiet WA1 intern erschlossen: die Straße verläuft von Süden, von der Dorfstraße nach Norden, zum Planweg C und weist im westlichen sowie östlichen Bereich eine Wendeanlage auf. Die Planstraße B behält ihren Verlauf im Osten von der Straße Am Steinbruch und mündet in den neuen Wendepplatz.

Die Planstraße A wird durchgehend in einer Breite von 6 m ausgebaut, - kompakter und flächensparender als die Planstraße B mit der geplanten Breite zwischen 7 und 8 m. Aufgrund der geringen Breite und kurzen Verlaufssträngen sowie des geplanten Straßenausbaus als Mischfläche entfällt die Erforderlichkeit die Planstraße A als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Über den Planweg C und zwei private Stichwege werden die Grundstücke im rückwärtigen Bereich des Wohngebietes erschlossen.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Planstraße A. Die Wendeanlagen sind so konzipiert, dass sie problemlos mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug befahrbar sind. Auf dem Planweg C und den privaten Stichwegen ist die Müllentsorgung nicht zulässig. Sie erfolgt über an geeigneten Stellen festgesetzte Müllsammelstellen (vgl. Abb. 6 und 7).

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt aufgrund der schmalen Planstraße von 6,0 m Breite nicht wie ursprünglich vorgesehen mithilfe einer straßenbegleitenden Sickermulde sondern über einen Regenwasserkanal, dem natürlichen Geländeverlauf folgend, in die vorhandene Vorflut -und

Rückhaltemulde nördlich des Gebietes. Hier wird das Oberflächenwasser flächig zur Versickerung gebracht. In die vorhandene Vorflut- und Rückhaltemulde entwässert derzeit ein Großteil des Altdorfbereiches von Wendisch Evern. Das geplante Baugebiet "Altdorf" liegt in diesem Altdorfbereich und ist daher Bestandteil des Einzugsgebietes der Vorflut- und Rückhaltemulde. Für die Abwasserentsorgung wird im Norden des Geltungsbereichs 1 eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, auf der eine Pumpstation errichtet werden soll (vgl. Abb. 7).

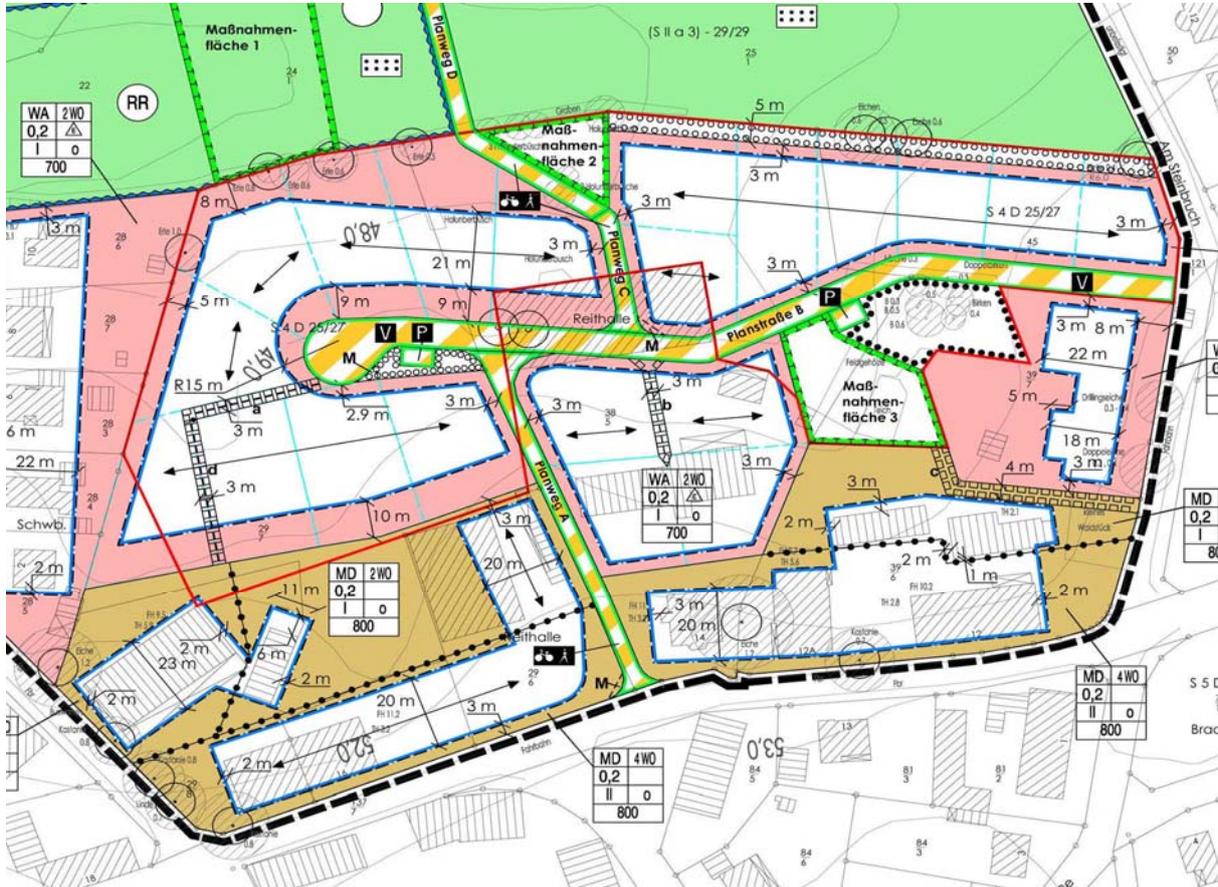


Abb. 6 Ausschnitt B-Plan Nr. 16 „Altdorf“: Geltungsbereich 1

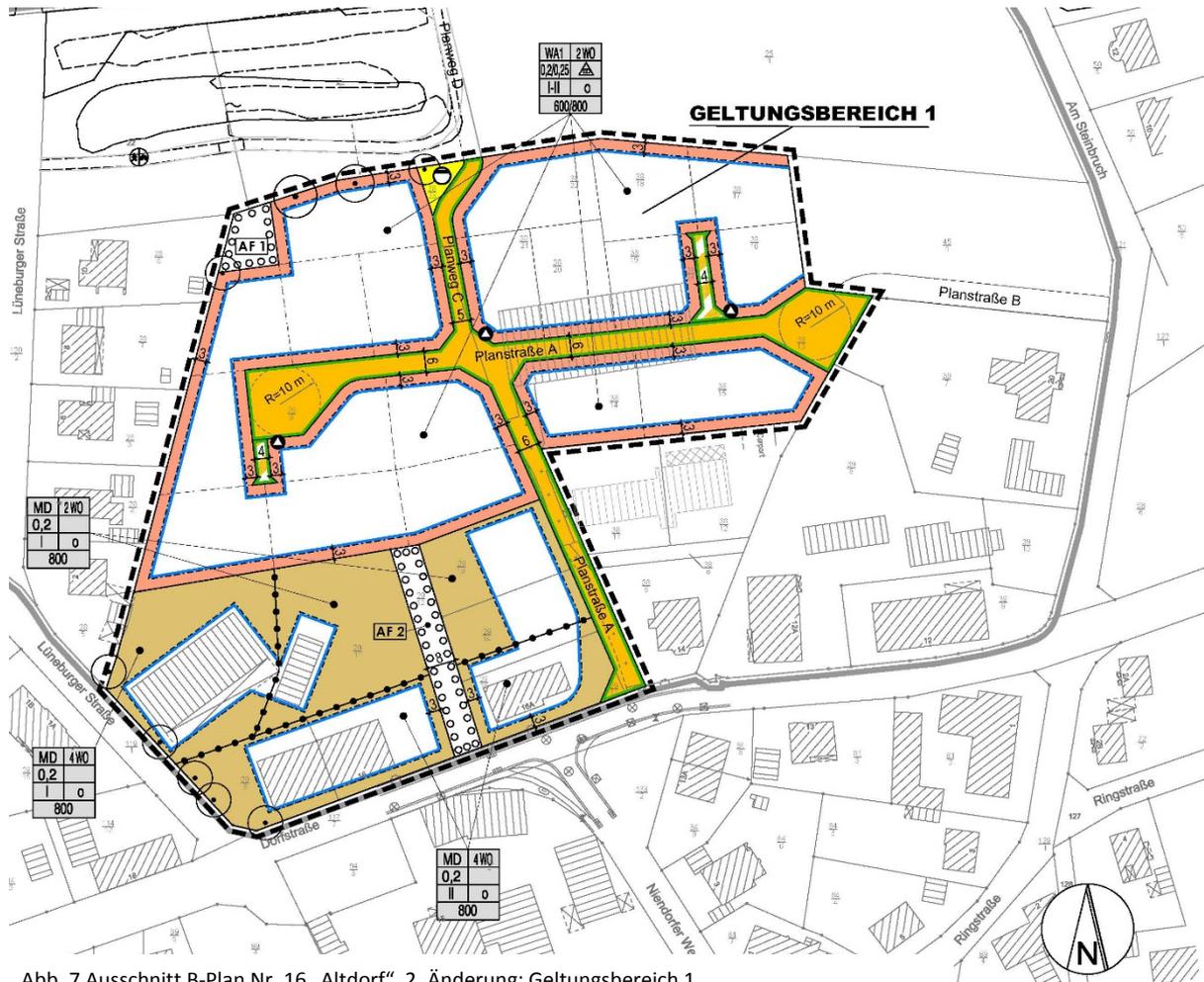


Abb. 7 Ausschnitt B-Plan Nr. 16 „Altdorf“, 2. Änderung: Geltungsbereich 1

Im Zuge der Anpassung des Erschließungskonzeptes für den Geltungsbereich 1 entfallen somit die Ausweisung vom verkehrsberuhigten Bereich sowie die unter Punkt III „Verkehr“ formulierte textliche Festsetzung Nr. 1. Geändert werden außerdem die Standorte für Müllsammelplätze und die Festsetzung Nr. 3. Die Änderungen an den textlichen Festsetzungen sehen wie folgt aus:

1. ~~Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte a und b werden zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger festgesetzt. Der Anschluss des Leitungsrechtes d ist über das Leitungsrecht a zulässig.~~

Festsetzung entfällt, da aufgrund der neuen Erschließungskonzeption die Zuweisung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie ursprünglich vorgesehen nicht mehr erforderlich ist.

3. Auf dem Planweg A und D ist Anliegerverkehr und die Befahrung mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen zulässig (ursprünglich).

Auf dem Planweg C ist Anliegerverkehr und die Befahrung mit Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen zulässig (geändert).

Bei der vorliegenden Planung hat der Planweg C die Funktion einer Anliegerstraße bzw. Nebenstraße (vgl. Abb. 7). Der Planweg D liegt außerhalb des Geltungsbereichs 1 und wird somit durch die Festsetzungsänderung nicht betroffen.

Die Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4 sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und bleiben unverändert.

7.1.3 Grünordnung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung der grünordnerischen Festsetzungen vorgenommen. Die Maßnahmenflächen 2 (MF 3) und 3 (MF 3) entfallen, so weit sie im Geltungsbereich 1 gelegen sind, an der bisherigen Stelle zu Gunsten der besseren Ausnutzbarkeit des Änderungsgebiets für die bauliche Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung. Die Maßnahmenfläche 3 wird dadurch auf den im nicht durch diese Änderung überplanten Teil des Gesamtgeltungsbereichs des Bebauungsplans beschränkt. Ebenso entfallen die Pflanzflächen an den bisherigen Standorten aus denselben Gründen. Die textliche Festsetzung zur Maßnahmenfläche 2 (IV „Grünordnung“ Nr. 6) entfällt daher, wohingegen die Festsetzung IV „Grünordnung“ Nr. 7 des Ursprungsplans, die sich auf die Maßnahmenfläche 3 bezieht, bestehen bleibt.

Anstelle der genannten bisherigen Flächen für die Be- und Durchgrünung des Baugebiets werden zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Eine quadratische Fläche zum Anpflanzen Anpflanzfläche (AF 1) liegt im Nordwesten des Geltungsbereichs 1 und grenzt damit im Norden an die parkähnlich zu gestaltende Grünfläche des Ursprungsplans. Die andere Fläche Anpflanzfläche (AF 2) liegt innerhalb des Dorfgebiets und dient der Abgrenzung einer bestehenden Hofstelle zur östlich geplanten Neubebauung (vgl. Abb. 6 und 7).

Die Fläche AF 1 ist entsprechend der Festsetzung unter IV „Grünordnung“ Nr. 2 im Ursprungsbebauungsplan mit 70 % Sträuchern und 30 % Bäumen als Heister mit den Arten der im rechtswirksamen Bebauungsplan enthaltenen Pflanzenliste 2 zu bepflanzen (Festsetzung IV Grünordnung Nr. 2, erster Absatz). Hierdurch kann die Begrünung um die bestehende Teichanlage ergänzt werden.

Auf der Fläche AF 2 sind gemäß der zugehörigen Festsetzung IV „Grünordnung“ Nr. 2, 2. Absatz zehn Obstbäume anzupflanzen und der Unterwuchs auf dem 8 m breiten Streifen ist durch extensive Pflege als Gras- und Staudenflur oder Extensivgrünland zu entwickeln. Hierdurch wird eine gewisse Abgrenzung zwischen älterer, historischer Bebauung und neuer Bebauung geschaffen, die gleichzeitig eine dorftypische Struktur darstellt.

Ursprünglich waren zwei anzupflanzende Bäume zeichnerisch im Straßenseitenraum festgesetzt. Auf eine vergleichbare Festsetzung wird im Geltungsbereich 1 verzichtet, damit der Spielraum für die Straßenausbauplanung nicht eingeschränkt wird. Die Festsetzung unter IV „Grünordnung“ Nr. 1, die sich auf anzupflanzende Bäume bezieht, entfällt daher ersatzlos.

Es werden drei vorhandene Erlen im Norden des Geltungsbereichs 1 wie im Bebauungsplan Nr. 16 „Altdorf“ und mehrere Bäume an der Lüneburger Straße, von denen jedoch vier bereits beseitigt wurden, als zu erhalten festgesetzt. Hierfür gilt nach wie vor die Festsetzung IV „Grünordnung“ Nr. 3, wonach bei Abgang der zu erhaltenden Gehölze Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet unter IV „Grünordnung“ Nr. 9 eine Zuordnungsfestsetzung, wonach die Maßnahmenflächen als Ausgleichsflächen den Baugrundstücken und Erschließungsanlagen anteilig zugeordnet werden. Diese Festsetzung wird dahingehend geändert, dass die Maßnahmenfläche 2 entfällt, aber im Gegenzug die Anpflanzflächen AF 1 und AF 2 ebenfalls den Baugrundstücken und Erschließungsanlagen als Ausgleichsflächen zugeordnet sind.

Eine neue Festsetzung Nr. 10 beinhaltet Regelungen zur Begrenzung des Zeitraumes für die Baufeldräumung bzw. Gehölzbeseitigung, die aus Gründen des Artenschutzes erforderlich wird. Diese ist wie folgt formuliert:

Um das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht auszulösen, ist eine zeitliche Begrenzung der Gehölzbeseitigung bzw. Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) erforderlich. Sollte sich ein dringender Bedarf ergeben, die Baufeldfreimachung

außerhalb des genannten Zeitraums durchzuführen, muss die betroffene Fläche vorher von einem Fachgutachter auf aktuelle Brutvogelvorkommen überprüft werden.

8 PLANINHALT: GELTUNGSBEREICH 2

8.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Die wesentlichen Änderungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich 2 bestehen in der Erweiterung des Baufensters, sodass eine geradlinige nördliche Baugrenze entsteht und die Abstände der Baugrenzen zum Straßenraum auf einheitliche 3,0 m angepasst werden. Analog zum Geltungsbereich 1 wird eine Firsthöhe bei den Hauptgebäuden festgesetzt. Diese wird sowohl für eingeschossige als auch für zweigeschossige Bebauung auf 9,0 m festgesetzt.

Zu den Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA1 gehören die Freistellung von der Baumschutzregelung für einen Einzelbaum und die Vergrößerung des Baufensters inkl. Anpassung der Abstände zu den Grenzen des WA und zum Straßenraum. Ferner wird die Örtliche Bauvorschrift für Hauptgebäude unter Punkt 1 und 3 angepasst.

Nachstehend werden die geplanten Änderungen für den Geltungsbereich 2 im Detail dargestellt:



Abb. 8 Ausschnitt B-Plan Nr. 16 „Altdorf“: Geltungsbereich 2

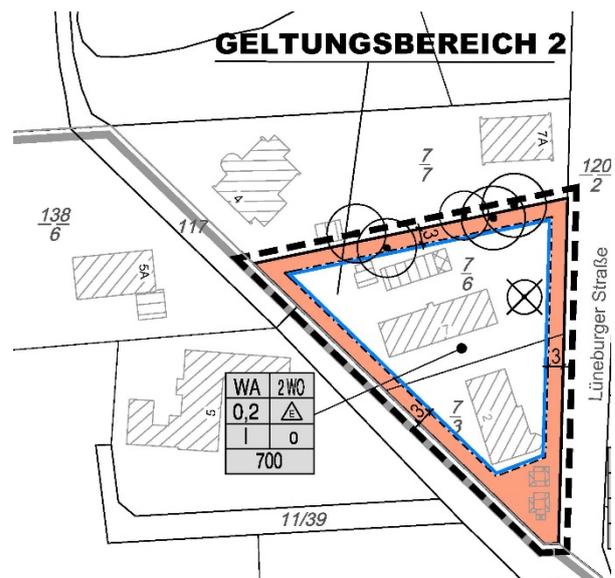


Abb. 9 Ausschnitt B-Plan Nr. 16 „Altdorf“, 2. Änderung: Geltungsbereich 2

Die im ursprünglichen Bebauungsplan mit einem roten Kreuz markierten Bäume wurden bereits in der Vergangenheit entfernt, nachdem im Jahr 2007 durch den Eigentümer in einem Antrag an die Gemeinde auf Beseitigung von Eichen dargelegt wurde, dass einige Eichen nicht mehr den Anforderungen an die Verkehrssicherung genügen und daher beseitigt werden müssen. Nach einer Ortsbesichtigung durch den Bauausschuss der Gemeinde Wendisch Evern wurde dem Antrag auf der Sitzung vom 04.12.2007 stattgegeben. Eine formelle Kompensation in Form von Ausgleichspflanzungen wurde nicht eingefordert. Der Eigentümer, gleichzeitig Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen, hat jedoch auf freiwilliger Basis seit 1990 umfangreiche Baum- und Heckenpflanzungen vorgenommen. Unter anderem wurde eine als Weide und Schulgarten genutzte Fläche mit einer Hecke (ca. 1.000 m², ca. 1 km nördlich des Geltungsbereichs 2) umpflanzte. Insofern wurden in ausreichendem Maße Ersatzpflanzungen getätigt.

8.1.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Außer einer Anpassung des Baufensters und der Festlegung einer Firsthöhe bleiben die im Ursprungsplan formulierten Festsetzungen für diese Fläche hinsichtlich der Bauweise, min. Grundstücksgröße, Geschossigkeit und der Anzahl der zulässigen Wohnungen bleiben unverändert bestehen.

8.1.2 Grünordnung

Im Ursprungsbebauungsplan waren im Geltungsbereich 2 elf Bäume als zu erhalten festgesetzt. Inzwischen wurde aufgrund der Bebauung der am Nordrand des Geltungsbereichs gelegenen Fläche zahlreiche Bäume beseitigt (vgl. rote Kreuze in Abbildung 8), da der Baumerhalt anders als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Altdorf“ angenommen nicht mit der Bebauung kompatibel war. Auch Bäume im Osten des Geltungsbereichs 2 wurden aus verschiedenen Gründen beseitigt. Die Baumfällungen wurden durch die Gemeinde genehmigt (s. Kap. 8.1).

Nunmehr erfolgt eine Anpassung der Planung an die erfolgte Bestandsveränderung und die erwünschte weitere bauliche Grundstücksnutzung. Hierdurch ist perspektivisch nur noch der Erhalt von fünf Bäumen möglich. Für zwei als zu erhalten festgesetzte Bäume im Norden des Geltungsbereichs 2 ist allerdings der dauerhafte Erhalt bei Ausnutzung der Baurechte fraglich. Sollte ein Erhalt zur Realisierung der Baurechte nicht möglich sein, sind entsprechend der Festsetzung IV „Grünordnung“ Nr. 3 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ein Baum im Osten des Geltungsbereichs 2 wurde durch Entnahme der umgebenden Großbäume freigestellt und ist daher möglicherweise windbruchgefährdet, so dass auch dieser Baum nicht mehr als zu erhalten festgesetzt werden soll (vgl. grün markiert in Abbildung 8).

8.2 Örtliche Bauvorschrift

Für den Geltungsbereich 2 wird eine örtliche Bauvorschrift zur Gebäudegestaltung vorgesehen.

Als Dachform ist das Pultdach mit Mindestdachneigung von 15° vorgesehen. Zudem soll es begrünt werden. Für die Außenwände ist überwiegend - Klinkerfassade, untergeordnet - Holzverkleidung (Naturfarbe) möglich.

Für den Geltungsbereich 2 wird die Örtliche Bauvorschrift (I. Hauptgebäude) wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. „... Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl- Glaskonstruktion erstellt und mit Holz verkleidet werden. Die Holzverschalung ist naturfarben zu belassen oder grau zu streichen“.
3. „... Begrünte Pultdächer mit Dachmindestneigung von 15° sind zulässig. Bei An- und Umbauten im Altgebäudebestand sind ausnahmsweise andere Dachformen und -farben zulässig“.

9 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Es gilt die nachrichtliche Übernahme III. Wasserwirtschaft des Bebauungsplanes Nr. 16 "Altdorf".

Es gilt der Hinweis des Bebauungsplanes Nr. 16 "Altdorf" zu höheren Schichtwasserständen im Boden. Ferner wird ein weiterer Hinweis zum Thema Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz sowie zum Thema Artenschutz formuliert.

2. 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 der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet 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.

3. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verstößen gemäß § 44 BNatSchG hinsichtlich des Vorkommens von Rauchschwalben in der ehemaligen Reithalle sind folgende Maßnahmen vor Abriss durchzuführen:

- Anbringen von drei Kunstnestern in der Nähe der Reithalle in für Schwalben zugänglichen Gebäuden der Umgebung,
- Anbringen von Brettern als Nisthilfe in Größe und Menge entsprechend der Möglichkeit für den Bau von drei Schwalbennestern in für Schwalben zugänglichen Gebäuden in der Umgebung, wenn ein Mangel an solchen Nestbaugrundlagen erkennbar ist.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT

10.1 Geltungsbereich 1

10.1.1 Auswirkungen auf Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans mit Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Geltungsbereich 1 in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und im Entfall bzw. der Verlagerung von bisherigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Maßnahmen auf den entfallenden Flächen wurden bisher ebenso wenig wie die geplante Bebauung umgesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, in welchem Umfang Ausgleichsflächen (Anpflanzflächen, Maßnahmenflächen) verloren gehen und in welchem Umfang neue Anpflanzflächen vorgesehen werden:

Festsetzungen Ursprungsbebauungsplan	Flächengröße	Festsetzungen 2. Ä., Geltungsbereich 1	Flächengröße
Maßnahmenfläche 2	434 m ²	Anpflanzfläche 2 Dorfgebiet	486 m ²
Maßnahmenfläche 3, anteilig	369 m ²	Anpflanzfläche 1 (Nordwesten)	227 m ²
Fläche zum Gehölzerhalt, anteilig	124 m ²		
Anpflanzflächen	120 m ² + 252 m ²		
Summen	1.299 m ²		713 m ²

Durch die Planung geht somit noch nicht umgesetzte Ausgleichsfläche von 586 m² verloren. Das entspricht einer Differenz des Flächenwerts der Planung bei einem Wertfaktor 3 der Ausgleichsflächen von 1.758 Wertpunkte.

Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans ergibt sich bei Realisierung der damaligen Planung ein Kompensationsüberschuss von 8.158 Werteinheiten. Insgesamt ist also nach wie vor ein vollständiger Ausgleich der damaligen Eingriffe gewährleistet. Nach neuer Rechnung verbleibt „nur“ noch ein verringerter Überschuss von 8.158 – 1758 Wertpunkten = 6.400 Wertpunkten.

Die Umweltauswirkungen der geänderten Planung sind generell gering. Der Entfall von 586 m² naturnah begrünter Fläche ist von nur geringer Bedeutung. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten großzügigen Grünflächen im Norden des Gesamtgeltungsbereichs bleiben ebenso wie die externe Ausgleichsfläche zur Entwicklung von Trockenrasen von 1,0 ha Größe bestehen. Kleine Grünflächen im ländlichen Siedlungsgebiet, wie sie hier verloren gehen, sind dagegen aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ohnehin eher von Bedeutung für das Ortsbild denn für abiotische und biotische Schutzgüter.

10.1.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im August 2019 erfolgte eine Begehung des Geländes zur Prüfung der Eignung der Freiflächen und der zum Abriss vorgesehenen Reithalle hinsichtlich des möglichen Vorkommens planungsrelevanter Tierarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird der Anwendungsbereich der Verbotstatbestände für nach § 15 BNatSchG zugelassene Eingriffe im Wesentlichen auf europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-RL begrenzt, die hier als „planungsrelevante Arten“ benannt werden. Es handelt sich bei dem zu betrachtenden Plangebiet um einen Siedlungsrandbereich mit jüngeren Gehölzen und ruderalisierten Grünländereien. Zudem befindet sich innerhalb des Areals eine für den Abriss vorgesehene Reithalle.

Insekten

Insektenarten des Anhang IV besiedeln Sonderstandorte wie z.B. Altholz oder Lebensräume, die hier fehlen (z.B. Magerwiesen) und sind daher auszuschließen.

Amphibien

Potenzielle Laichgewässer von Amphibien sind im Norden des Geltungsbereichs vorhanden, werden aber nicht überplant.

Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der geringen Habitateignung ebenfalls nicht zu erwarten, da geeignete wenig bewachsene, trockene Sonnenplätze fehlen und eine Besiedlung mit dieser wenig mobilen Art angesichts der vorherigen Nutzung als intensive Pferdeweide nahezu auszuschließen ist.

Brutvögel

Im Geltungsbereich 1 sind Brutvögel zu erwarten, die potenziell betroffen sein könnten. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten liegt bezogen auf die zu erwartenden weit verbreiteten gebüsch- und heckenbrütenden Arten der Siedlungen und Ortsränder (z.B. Amsel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise) weder direkt noch indirekt vor. Für die in Niedersachsen verbreitet vorkommenden und nicht auf den Roten Listen geführten Brutvogelarten sowie für anspruchlose Gebäudebrüter und auch für etwas anspruchsvolleren Brutvogelarten der verbuschenden Brachen ist ein Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang anzunehmen. Sie finden auch nach Planungsrealisierung insbesondere in den verbleibenden und neu anzulegenden naturnahen Gras- und Staudenfluren und Gehölzen im Norden innerhalb des Gesamtplangebietes sowie auf weiteren angrenzenden Flächen als Brutplatz geeignete Ausweichhabitate. Da die Brutvogelarten ihre Brutplätze überwiegend von Jahr zu Jahr neu auswählen, können sie kleinräumige und zeitlich begrenzte Veränderungen der Habitatstruktur kompensieren, sofern sich die

Summe der geeigneten Bruthabitate nicht wesentlich verringert. Dies ist bei der vorliegenden Planung durch die großzügige Begrünung im Norden der Fall.

Damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG bezüglich der gehölzbrütenden Arten nicht erfüllt werden, ist die Durchführung der Fällarbeiten nur innerhalb der gesetzlichen Fäll- und Schnittzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzusehen. Durch diese Vermeidung bauzeitlicher Konflikte werden bei den häufigen und ungefährdeten, frei- und bodenbrütenden Vogelarten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände ausgelöst. Im Untersuchungsgebiet wird unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsstrategien keine auf Freiflächen oder in Gebüsch brütende Vogelart gemäß § 44 (1) relevant geschädigt oder gestört.

Im Rahmen der Geländebegeutachtung wurde auch die für den Abriss vorgesehene Reithalle hinsichtlich des Vorkommens bzw. der Eignung für gebäudelebende Brutvogelarten geprüft. Die Reithalle besteht aus einem östlichen Teil, der eigentlichen Reithalle, und einem westlichen Teil mit kleinen Räumen, vielen Nischen und Vorsprüngen. Beide Teilbereiche sind aufgrund geöffneter Türen bzw. Fenster für gebäudebewohnende Brutvögel geeignet. Im östlichen Teil wurden keine Hinweise auf Vorkommen von Rauchschwalben, Eulen oder Hausrotschwanz gefunden. Im Westteil wurden dagegen acht Nester von Rauchschwalben vorgefunden, die zum Begehungszeitpunkt am 15.08.2019 nicht (mehr) besetzt waren. Unter zwei Nestern fanden sich Anhäufungen von Kot, weshalb davon ausgegangen wird, dass diese beiden Nester auch in diesem Jahr besetzt waren (vgl. Abb. 10). Bei den anderen Nestern ist erfahrungsgemäß anzunehmen, dass sie unbesetzt waren und es sich um ältere Nester aus den Zeiten der Nutzung als Pferdestall handelte, in denen ein deutlich höheres Nahrungsangebot vorhanden war. Der Abriss der Reithalle führt bezüglich der Rauchschwalbe zu einer gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbotenen Zerstörung von Fortpflanzungsstätten. Eine Ausnahme von den Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG darf gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind, was hier aufgrund des Vorliegens des rechtskräftigen Bebauungsplans der Fall ist, und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Damit dies nicht eintritt, werden folgende konkrete Maßnahmen im Umfeld des Plangebiets vorgesehen:

- Abriss der Reithalle außerhalb der Brut- und Setzzeit (März bis September),
- Anbringen von drei Kunstnestern für Rauchschwalben vor Abriss der Reithalle bzw. vor Beginn der dem Abriss nachfolgenden Brutsaison in der Nähe der Reithalle, z.B. in einem Carport oder auf benachbarten landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Dadurch werden Brutplätze innerhalb eines Gebäudes in der Nähe der bisherigen Nester geschaffen, die vorgezogen wirksam sind.
- Anbringen von Brettern als Nisthilfe in Größe und Menge entsprechend der Möglichkeit für den Bau von drei Schwalbennestern in für Schwalben zugänglichen Gebäuden in der Umgebung in der Nähe der Reithalle, wenn ein Mangel an solchen Nestbaugrundlagen erkennbar ist (Nestbaumaterial ist durch nahe gelegene Teiche und landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden).

Die Umsetzung der Maßnahmen muss innerhalb des nachfolgend gekennzeichneten Suchraumes erfolgen:

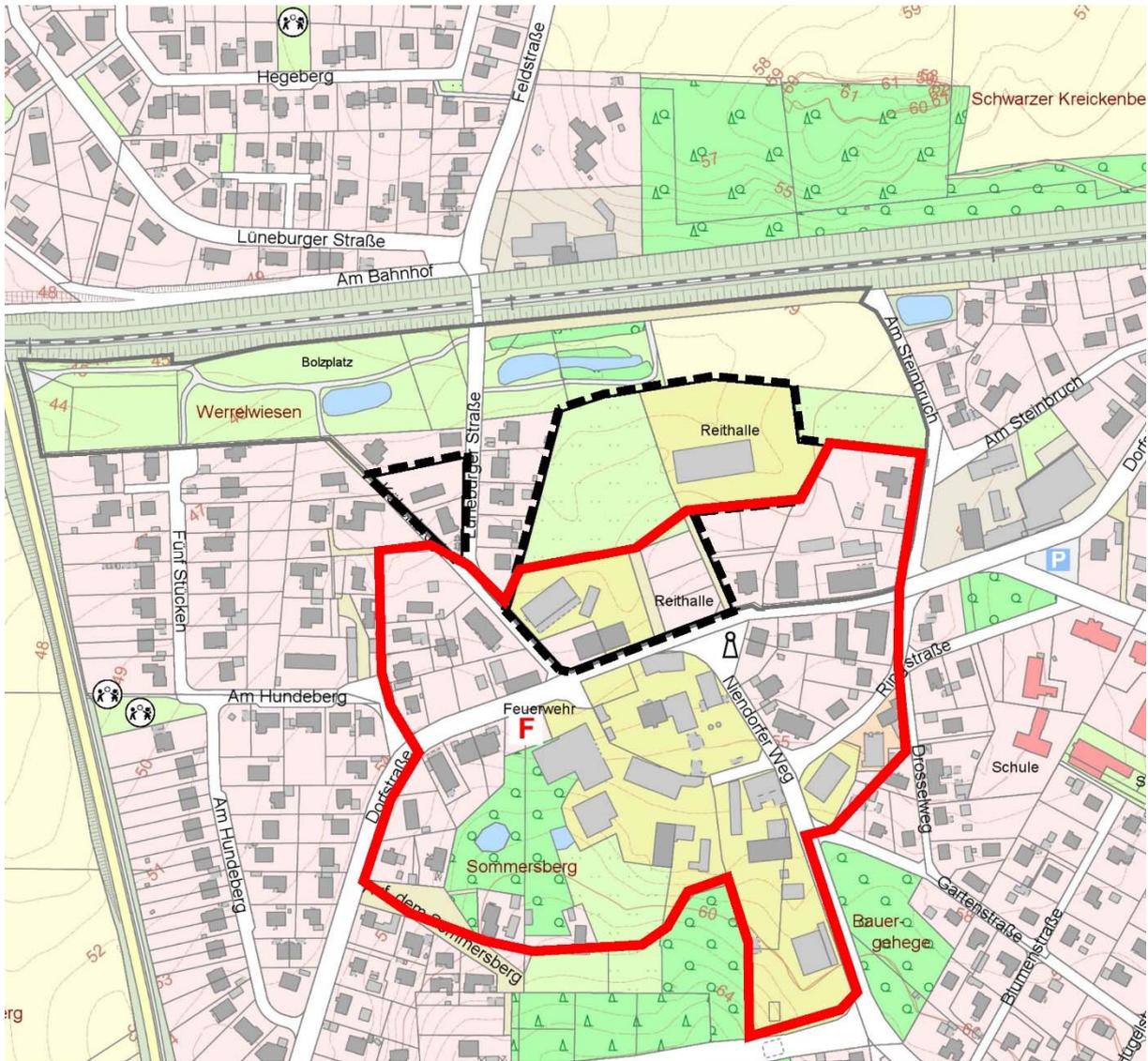


Abb.10 Suchraum für die Umsetzung von Nisthilfen für Rauchschnalben (rote Umrandung) und Lagebezug zum Geltungsbereich der 2. Änderung (schwarz gestrichelt), Karte ohne Maßstab, © LGLN 2020

Säugetiere

Von den in Niedersachsen aktuell vorkommenden landlebenden Säugetierarten sind 26 Arten, darunter 19 Fledermausarten, im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt. Die meisten Arten können aufgrund fehlender Habitateignung und größerem Raumbedarf ausgeschlossen werden. Die Haselmaus kommt in Wäldern bzw. Waldnähe vor und ist daher nicht anzunehmen.

Potentiell sind Jagdgebiete und Quartiere von Fledermäusen betroffen sein. Der Verlust der Jagdgebiete wird bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG als nicht relevant betrachtet, da sich im Umfeld ausreichend naturnahe Flächen befinden und zudem als Ausgleichsmaßnahme solche Flächen im Umfeld geschaffen werden, so dass die bestehenden Jagdgebiete nicht essentiell für den Populationserhalt sind.

Offensichtliche Fledermausquartiere sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind nur jüngere Gehölze vorhanden, die beseitigt werden müssen und die daher keine Quartiereignung aufweisen. Die Reithalle weist keine nutzbaren, frostfreien und windgeschützten Dachräume auf, die als Winterquartiere für gebäudebewohnende Arten geeignet sind. Zwar können - aufgrund des modernen Baustils in geringem Umfang - Sommerquartiere von Breitflügel-Fledermaus und Zwergfledermaus als häufige Arten der

Siedlungen vorhanden sein, jedoch ist der Verlust der Quartiere nach Abriss bezüglich der Population ohne Auswirkungen. Fledermäuse suchen wechselnde Sommerquartiere auf und nutzen demnach auch mehrere Wochenstuben. Da in dem betroffenen dörflichen Bereich noch weitere alte Gebäude vorhanden sind, welche geeignete Sommer- wie auch Wochenstubenquartiere bieten, sind geeignete Ausweichquartiere in genügender Anzahl vorhanden. Ein Anbringen von Fledermauskästen an benachbarten Gebäuden ist nicht erforderlich. Für Fledermäuse bleibt die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und Nahrungsgebieten im räumlichen Zusammenhang erhalten. In dieser Hinsicht können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben ist das Vorhaben in Bezug auf Fledermäuse zulässig im Sinne des Artenschutzes.



Abb. 10 Links oben: Schwalbennest, rechts oben: Reithalle, Westteil außen, links unten: Ruderalflur mit jüngeren Gehölzen als Nahrungsraum, rechts unten: Kotreste der Schwalbe (Quelle: NLG, Stand August 2019)

10.2 Geltungsbereich 2

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gering, da die zulässige Nutzung unverändert bleibt. Das Baufenster wird erweitert, wodurch mehr Flexibilität geschaffen wird, jedoch war auch bisher die gesamte Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, d.h. die potenzielle Versiegelung bleibt unverändert.

Der Entfall von ehemals als zu erhalten festgesetzten alten Eichen führt zu einer Verringerung der Naturnähe, der Ortsbildqualität und der Eignung des Gebiets für siedlungstypische Tierarten, insbesondere auch für planungsrelevante potenzielle Brutvogelarten naturnaher Gärten und Parkanlagen (z.B. Kleiber, Buntspecht, Gartenbaumläufer). Zudem sind die positiven Auswirkungen des Altbaumbestands auf das Kleinklima durch die nur geringere Anzahl an Großbäumen reduziert.

Mit dem Erhalt von fünf Großbäumen werden trotz der beschriebenen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes minimiert und die Gehölze als Habitate

für verbreitete europäische Brutvogelarten und ggf. Fledermäuse sowie zur Minderung der Auswirkungen des Klimawandels trotz der erwünschten verbesserten Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Sinne der Nachverdichtung erhalten.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Änderung des Bebauungsplanes nur geringe Umweltauswirkungen hat. Da das Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt wird, werden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Es ist für den Geltungsbereich aufgrund der direkten Nähe zur Bebauung das Vorkommen von verbreiteten Brutvogelarten und ggf. Fledermäusen zu erwarten. Sie finden auch in den verbleibenden Gehölzen innerhalb des Plangebietes sowie auf angrenzenden Flächen geeignete Ausweichhabitats. Es wurden bei der Ortsbesichtigung in den nicht mehr als zu erhalten festgesetzten Bäume keine größeren Höhlen festgestellt, die als Nistplatz für Höhlenbrüter oder als frostsicheres Überwinterungsquartier für Fledermäuse geeignet wären. Durch den Standort der Bäume im Siedlungsbereich wurden abgestorbene Äste oder Baumstämme mit ausgeprägten Höhlen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht auch gegenüber den angrenzenden Grundstücken regelmäßig entfernt. Fledermäuse nutzen im Sommer zwar auch kleine Spalten als Tagesversteck, wechseln diese aber regelmäßig und nutzen gleichzeitig mehrere solcher Verstecke, so dass der Verlust von für Fledermäuse geeignete Spaltenquartiere aus Sicht des Artenschutzrechtes keine artenschutzrechtliche Verbote auslöst.

Damit dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt werden, ist die Durchführung der Fällarbeiten nur innerhalb der gesetzlichen Fäll- und Schnittzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzusehen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

11 FLÄCHENBILANZ

<u>1. Geltungsbereich</u>	<u>25124 m²</u>
Allgemeine Wohngebiete	13988 m ²
Dorfgebiete	7583 m ²
Straßenverkehrsflächen	2571 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	174 m ²
Fläche für Ver- und Entsorgung	94 m ²
Anpflanzflächen	715 m ²
<u>2. Geltungsbereich</u>	<u>2.168 m²</u>
Allgemeines Wohngebiet	2.168 m ²

12 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung 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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

ANHANG

- Anlage 1 - Entwässerungstechnischer Lageplan, B-Plangebiet „Altdorf“, Wendisch Evern**
- Anlage 2 - Verkehrstechnischer Lageplan, B-Plangebiet „Altdorf“, Wendisch Evern**
- Anlage 3 - Baugrunduntersuchung im B-Plangebiet „Altdorf“, Wendisch Evern**
- Anlage 4 - Brandschutztechnische Stellungnahme, B-Plangebiet „Altdorf“, Wendisch Evern**