Gemeinde Neetze

Begründung

Bebauungsplan Nr. 13
„Barskamper Weg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Rote Linie: Grenze des Geltungsbereichs 1 des Bebauungsplans
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2018 (unmaßstäblich)

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg
Tel. 04131 / 9503-38
Fax 04131 / 9503-30
ulrike.hagemann@nlg.de

Autoren

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

Stand: Januar 2019

INHALT

Teil A

1 Einführung 4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
1.2 Anlass und Ziel der Planung 5
2 Bestandsituation 6
3 Planungsvorgaben 6
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 6
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm in Verbindung mit Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Ostheide 7
3.3 Flächennutzungsplan 10
4 Städtebauliches Konzept 12
5 Planinhalt 14
5.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen 14
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 15
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 16
5.1.4 Verkehrsflächen 16
5.1.5 Grünordnung 17
5.1.6 Immissionsschutz 18
5.1.7 Boden- und Grundwasserschutz 19
5.2 Örtliche Bauvorschriften 19
6 Auswirkungen der Planung 20
6.1 Umweltauswirkungen 20
6.2 Verkehrliche Auswirkungen 20
6.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz 21
6.4 Ver- und Entsorgung 21
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 22
7 Flächenbilanz 23
Anhang 24

Teil B - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13 „Barskamper Weg“ der Gemeinde Neetze

1 EINFÜHRUNG

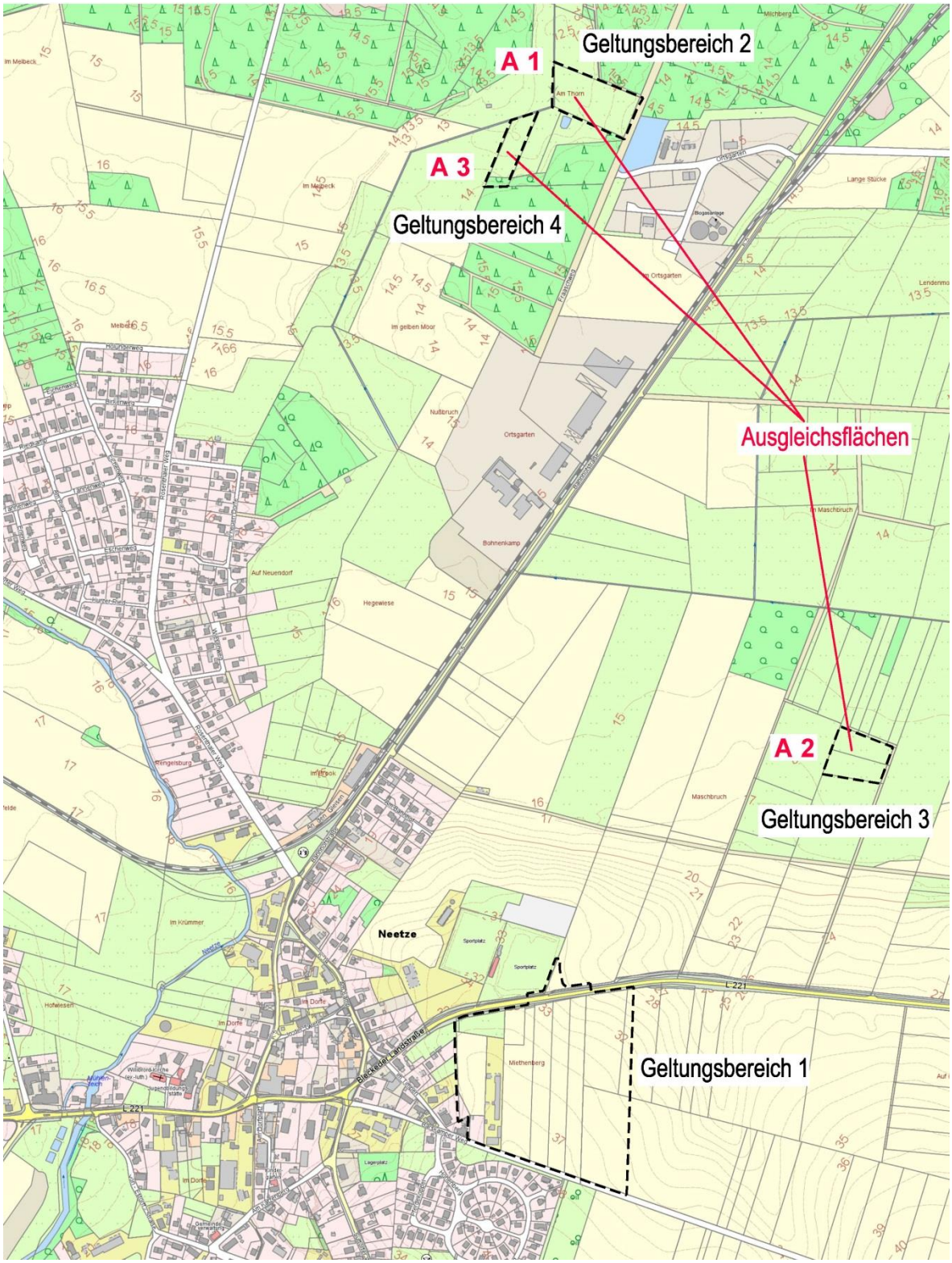
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) liegt in Neetze am östlichen Ortsrand zwischen dem Barskamper Weg im Süden und der Bleckeder Landstraße im Norden. Im Westen grenzt das Gebiet an die lockere, dörfliche Bebauung „Im Timpen“ und im Osten an die freie Feldflur (siehe Übersichtsplan auf dem Deckblatt). In der Begründung wird der Geltungsbereich 1 auch vereinfachend als Plangebiet bezeichnet.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13 „Barskamper Weg“ umfasst vorrangig Ackerflächen (Flur 18, Flst. 64/1, 64/3, 236/64, 235/64, 234/64, Flur 16, Flst. 192/40, Flst. 189/40 tw., Flur 26, Flst. 1) sowie eine Grünlandfläche (Flur 18, Flst. 240/64), eine Rasenfläche (Flur 18, Flst. 64/2), ein als Hofstelle genutztes Grundstück (Flur 18, Flst. 173/64) und die zur Landesstraße bzw. zum künftigen Kreisel gehörigen Flurstücks(-teile). Die Größe des Geltungsbereichs 1 beträgt ca. 10,23 ha.

Zum Gesamtgeltungsbereich gehören außerdem die extern gelegenen Ausgleichsflächen A1 (Geltungsbereich 2 - Flurstück 22/1, Flur 9, Gemarkung Neetze) und A 2 (Geltungsbereich 3 – Flurstück 62, Flur 35, Gemarkung Neetze) und A 3 (Geltungsbereich 4 - Flurstück 24/1, Flur 9, Gemarkung Neetze). Die Gesamtgröße der Geltungsbereiche 2 bis 4 beträgt 2,72 ha.

Die nachfolgende Karte zeigt die Lage und Abgrenzung aller Geltungsbereiche.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Durch die attraktive Lage zwischen Lüneburg (ca. 20 km entfernt) und Bleckede sowie durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen eines Grundzentrums ist die Gemeinde Neetze ein beliebter Wohnort. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen und kann nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung gedeckt werden. Mit der

Erschließung des letzten größeren Baugebiets „Honenberg“ mit 60 Bauplätzen wurde im Jahr 1998 begonnen, seither wurden lediglich zwei kleine Baugebiete mit nur 10 bzw. 15 Baugrundstücken entwickelt. Insofern besteht ein dringender Bedarf zur Ausweisung eines neuen, größeren Baugebiets zur Deckung der hohen Nachfrage.

Die Flächen im Plangebiet stehen mittlerweile für eine Entwicklung als Wohnbauflächen zur Verfügung, so dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgen soll. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Barskamper Weg“ soll ein attraktives, durch die neu zu schaffende Anbindung an die Landesstraße nach Lüneburg verkehrsgünstig gelegenes Wohngebiet entstehen, welches in zwei Bauabschnitten erschlossen werden soll. Für die Entwicklung eines Wohngebiets dieser Größenordnung (ca. 6 ha) wird die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche im Außenbereich erforderlich. Ziel ist die Entwicklung eines ökologisch und sozial nachhaltigen Wohngebiets, indem großzügige Grünflächen festgesetzt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnformen für bezahlbaren Wohnraum geschaffen werden. Diese werden aufgrund des demografischen Wandels und der damit verbundenen Veränderungen der Wohnbedarfe und -ansprüche auch im ländlichen Raum zunehmend bedeutender.

Ferner soll der Bebauungsplan dazu dienen, die Möglichkeiten für eine künftige landwirtschaftliche Nutzung angrenzend an das vorhandene Dorfgebiet zu sichern, indem auf einer Fläche von 0,84 ha ein Dorfgebiet ausgewiesen wird.

2 BESTANDSITUATION

Das Plangebiet ist an der Bleckeder Landstraße L 221 gelegen und wird hierüber zukünftig mittels eines Kreisverkehrs an Bleckede und Lüneburg angebunden. Außerdem sind Lüneburg und Bleckede mit öffentlichen Verkehrsmitteln über die Schnellbuslinie Nr. 5100 Lüneburg-Neetze-Bleckede erreichbar.

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend nicht bebaut und werden als Acker genutzt. Im Westen des Plangebiets befinden sich Wirtschaftsgebäude einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Ein hierzu gehöriger ehemaliger Schweinestall steht leer.

Nördlich des Plangebiets befinden sich die Sportanlagen von Neetze. Die Südgrenze wird durch den Barskamper Weg definiert. Hieran grenzt das Baugebiet „Honenberg“ an. Westlich des Plangebiets liegt historische dörfliche Bebauung. Das Ortszentrum mit Nahversorgungsmarkt, Ärzten und weiteren Einrichtungen ist von der Westgrenze des Plangebiets ca. 400 m entfernt. Schule und Kindergarten liegen südlich des Plangebiets in vergleichbarer Entfernung. Östlich des Plangebietes 1 befinden sich weitere, großflächige Ackerflächen.

Die Ausgleichsflächen (Geltungsbereiche 2 und 3) werden als Grünland genutzt und liegen in der Brummelbachniederung, ca. 1,8 km nördlich bzw. 1 km nordöstlich des Geltungsbereichs 1.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

Im zeichnerischen und textlichen Teil des Landesraumordnungsprogramms (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017 sind keine Darstellungen für das Plangebiet getroffen. Allgemeine zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen relevante Grundsätze werden im Folgenden aufgeführt:

- Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden(…). Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert, belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert, die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt, die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt sowie die

Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (LROP II 1.1 02).

- 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).
- In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP II 2.1 01).
- 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).

Die Grundsätze werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes eingehalten. Die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen werden auf der Ebene der Gemeinde Neetze in einem derzeit separat in Aufstellung begriffenen Entwicklungskonzept geprüft, indem u.a. konkrete Möglichkeiten der Nachverdichtung identifiziert werden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm in Verbindung mit Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Ostheide

Maßgeblich ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010, hier verkürzend „RROP“ genannt.

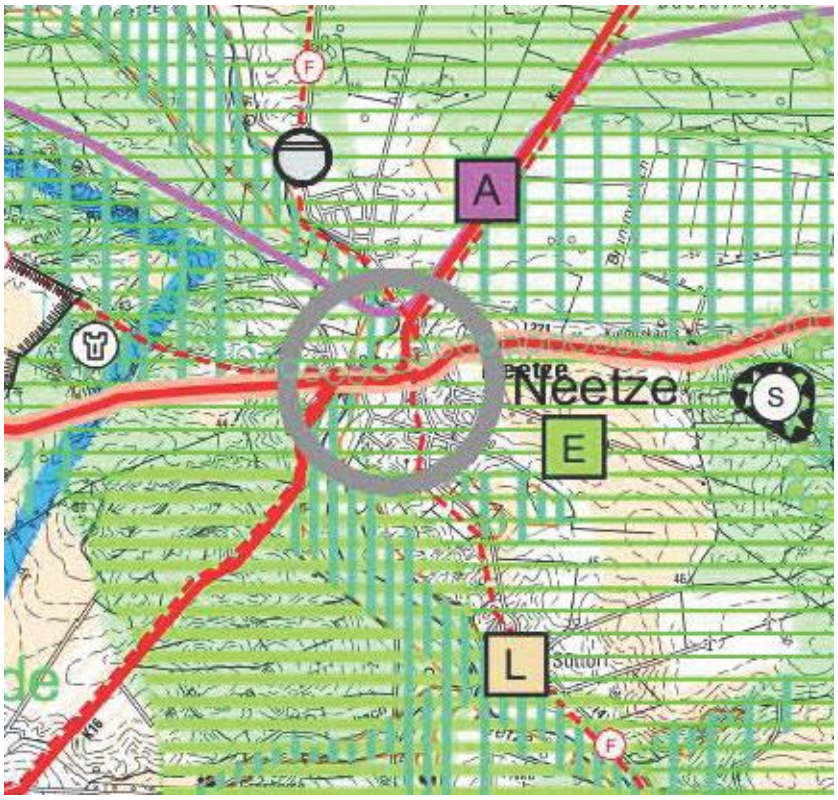
Die Gemeinde Neetze mit dem gleichnamigen Ortsteil nimmt gemäß RROP die Aufgabe als Grundzentrum wahr. Als Grundzentrum verfügt Neetze über folgende Infrastruktur:

- Grundschule und Kindertagesstätte,
- EDEKA-Verbrauchermarkt,
- Gastronomie,
- Jugendzentrum,
- Bäckereien und Metzgerei,
- Sportanlagen.

Der Umfang der Siedlungsentwicklung soll auf die vorhandene Infrastruktur abgestimmt werden und diese sichern, ggf. muss diese mitwachsen, damit es nicht zu einer zeitlich punktuellen Überlastung kommt. Hierauf wird weiter unten in diesem Kapitel genauer eingegangen.

Für das Plangebiet ist zu erkennen, dass die Flächen im RROP als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen sind. Da die überplanten Flächen selbst als landwirtschaftliche Nutzflächen auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht für die landschaftsgebundene Erholung zur Verfügung standen, wird diese raumordnerische Vorgabe durch die vorliegende Planung nicht berührt. Der Barskamper Weg bleibt als auch für die Naherholung bedeutender Weg erhalten und ist durch die Planung nicht betroffen.

Zudem ist im RROP die nördlich an das geplante Baugebiet angrenzende Landesstraße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung mit regional bedeutsamem Busverkehr gekennzeichnet.



Auszug aus der Plankarte der. 1. Änderung des RROP 2010, Landkreis Lüneburg: Grauer Kreis = Grundzentrum, hellgrüne Schraffur = Vorbehaltsgebiet für Erholung, E = Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe 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. Neetze als Grundzentrum mit Anschluss an den regionalen Busverkehr stellt 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 zusammenzufassen sind. Durch die vorliegende Planung werden die bereits im Flächennutzungsplan für die Wohnnutzung vorgesehenen Flächen zum allgemeinen Wohngebiet weiterentwickelt, das sich in die umliegende Nutzungsstruktur (überwiegend Wohnnutzung) optimal einfügt und somit das vorhandene Siedlungsgefüge städtebaulich ergänzt. Die relativ ortskernnahe Planung des Baugebietes trägt zu kompakten Siedlungsstrukturen und kurzen Wegen bei, was auch aus Sicht des Klimaschutzes besonders günstig ist (Grundsatz 1.1 03 RROP).

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt und raumordnerisch vorabgestimmt (10. und 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ostheide). Dennoch ist der Bedarf auf Ebene des verbindlichen Bauleitplans nachzuweisen und ein Abgleich mit der erwarteten Auslastung der grundzentralen Infrastruktur Neetzes durchzuführen. Es ist zudem nachzuweisen, dass alternative Möglichkeiten für die Wohnbaulandentwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht in dem erforderlichen Maße zur Verfügung stehen.

Im parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durch das Planungsbüro Ute Mehring, Büro für Stadt- und Landschaftsplanung, erarbeiteten Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Ostheide, das mit Stand Januar 2018 als Entwurf vorliegt, wurde geprüft, welche Bauflächenpotenziale in der Gemeinde Neetze im Innenbereich vorhanden sind. Danach wurden sechs größere, gut erschlossene Baulücken ausgemacht, auf denen ca. 9 Baugrundstücke ohne Erstellung eines Bebauungsplans entstehen können, was einem Zuwachs von ca. 20 Einwohnern entspricht. Dieses

ist zur Befriedigung des aktuellen Bedarfs (unabhängig vom Bauplatzangebot prognostiziertes Bevölkerungswachstum von 4,8 %) selbst dann nicht ausreichend, wenn weitere theoretisch mögliche Entwicklungspotenziale (Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude, Neubauten auf größeren ehemaligen Hofgrundstücken) einbezogen werden, die in der Regel aufgrund der damit verbundenen Schwierigkeiten (teure Sanierungsmaßnahmen, schwierige Erschließung) leider weniger genutzt werden als aus städtebaulicher Sicht wünschenswert ist. Insofern wird die Inanspruchnahme von bisher unbebauter Freifläche im Außenbereich erforderlich.

Gemäß des raumordnerischen Ziels 3.11 (01) ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Bis 2020 können in der gesamten Samtgemeinde Ostheide danach gemäß RROP jährlich 1,18 ha Wohnbauland im Außenbereich ausgewiesen werden, wobei sich die Ausweisung auf die Darstellung im Flächennutzungsplan bezieht. Bezogen auf den gesamten Zeitraum der Betrachtung im RROP, d.h. in den Jahren von 2010 bis 2020 wäre demnach innerhalb der Samtgemeinde eine Wohnbaulandausweisung (Neudarstellung im Flächennutzungsplan) von ca. 12 ha möglich. Die hier beanspruchte Fläche ist bereits seit bzw. sogar vor 2010 im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche enthalten (Teilfläche der 23. Änderung des Flächennutzungsplans) und daher bezüglich der Umsetzung des raumordnerischen Ziels 3.11 (01) nicht relevant. Zudem erfolgt die Bebauung im Wesentlichen erst außerhalb des genannten Zeitraums. Die Gemeinde Neetze hat seit dem Jahr 2010 lediglich zwei kleine Baugebiete mit nur 25 Baugrundstücken entwickelt, d.h. es besteht ein hoher Bedarf, da die Nachfrage seit Jahren nicht befriedigt werden konnte.

In der Gemeinde Neetze wurden 2010 im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Neetze sechs Änderungsbereiche zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen ausgewiesen, wozu auch der Ostteil des Plangebiets gehört. Außerdem war bereits eine Wohnbaufläche enthalten, die den Westteil des jetzigen Plangebiets umfasst. Die Änderungsbereiche sind überwiegend bebaut. Nicht beansprucht sind nur die Flächen des Plangebiets sowie die östlich an das Baugebiet „Honenberg“ angrenzende Baufläche. Letztere Fläche steht aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht für eine bauliche Erweiterung zur Verfügung.

Laut Demographiegutachten des Landkreises Lüneburg vom August 2018 (zitiert in der Entwicklungsplanung der Samtgemeinde Ostheide des Büros Ute Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung) wird ein Bevölkerungswachstum der Gemeinde Neetze von 4,8 % / 128 Einwohnern als Basisszenario bis 2035 unabhängig vom Angebot an Bauplätzen prognostiziert. Hieran lässt sich jedoch erkennen, dass die vorliegende Planung für 200 Einwohner sehr umfangreich ist, so dass nach Aussage des Landkreises Lüneburg (Stellungnahme zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren) genau geprüft werden muss, ob eine Gefahr besteht, dass die Baugrundstücke nicht angenommen werden.

Diese Gefahr wird aus folgenden Gründen nicht gesehen: Im Zeitraum von 2011 bis 2017 ist die Bevölkerungszahl in Neetze um 10 % gestiegen, obwohl kein größeres Baugebiet ausgewiesen wurde. In dem genannten Demografiegutachten wird auch eine untere und obere Variante hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung genannt, wobei die obere Variante von einem Wachstum von 14,4 % ausgeht. Die Gemeinde Neetze verzeichnet eine hohe Nachfrage an Baugrundstücken fast ausschließlich von Neetzer Bürgern, da wie erwähnt in den letzten 15 Jahren kein größeres Baugebiet entwickelt wurde. Es wird somit nicht die Gefahr gesehen, dass umliegende zentrale Orte beeinträchtigt werden, da die Bauinteressenten bewusst in Neetze als attraktiven Wohnort und aufgrund der heimatlichen Verbundenheit bleiben möchten.

In der Wohnungsmarktanalyse des Landkreises Lüneburg mit Gemeindeprofilen von 2016 (ebenfalls zitiert im Entwurf des Entwicklungskonzepts der Samtgemeinde Ostheide) reicht der Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 und leitet hieraus einen Neubaubedarf von 80 Wohneinheiten ab, was mit den Planungen des vorliegenden Bebauungsplans ungefähr korrelieren würde (bei

2,3 Personen pro Haushalt entspräche dies einem Bevölkerungszuwachs von 184 Einwohnern / 7 %). Allerdings ist es wünschenswert, dass der Bedarf nicht nur durch das Baugebiet, sondern auch durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt wird, damit der Wohnungsbestand im eigenen Ortskern durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Daher wird hier von einem etwas darüber liegenden Bevölkerungswachstum nach Realisierung des Baugebiets ausgegangen, das aber keineswegs den oberen Schätzwert der Prognose aus dem Jahr 2018 von 14,4 % (bis 2035) übertreffen wird. Vielmehr ist bis 2030 ein Anstieg von 10 % entsprechend des Anstiegs im Zeitraum von 2011 bis 2017 anzunehmen.

Mit dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Neetze werden Maßnahmen dargelegt, wie gleichzeitig die Innenentwicklung gestärkt werden kann und welche Maßnahmen zur Daseinsvorsorge erforderlich werden, um die Infrastruktur angesichts der zu erwartende Bevölkerungsentwicklung zu stärken. Unter anderem ist derzeit konkret eine Verlagerung des Nahversorgungsmarktes geplant.

Dem Ziel einer Anpassung der Bevölkerungsentwicklung an die Infrastruktur dient auch die geplante Umsetzung in Bauabschnitten. Es sind zwei Bauabschnitte geplant. Der größere Abschnitt im Norden des Baugebiets umfasst ca. 55 Wohneinheiten. Es ist vorgesehen, dass mit der Erschließung des zweiten Bauabschnitts erst begonnen wird, wenn 70 % der Grundstücke im ersten Abschnitt veräußert sind.

Laut Entwurf sollen insgesamt ca. 6,26 ha Wohnbauland festgesetzt werden. Es können innerhalb der beiden Bauabschnitte ca. 85 Baugrundstücke entstehen, was bei einer Haushaltsgröße von 2,3 Personen (entsprechend jetzigem Stand in Neetze) zu einem erheblichen Zuwachs von ca. 200 EinwohnerInnen entsprechend ca. 8 % führen wird.

Gemäß Ziel 1.1 (01) RROP sollen Gemeinden bei ihren räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demografischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse Rücksicht nehmen. Dabei haben sie u.a. dafür Sorge zu tragen, dass bei allen siedlungsrelevanten Entscheidungen, Planungen und Maßnahmen Gleichstellungsbelange, Belange der älteren Bürger sowie der Jugend einbezogen und entsprechend berücksichtigt werden. Dies ist umso bedeutender, als Neetze als eines von zwei Grundzentren in der Samtgemeinde Ostheide hier einen wichtigen Versorgungsauftrag hat. In diesem Sinne ermöglicht der Bebauungsplan die Bereitstellung von Wohnbauland für bezahlbares Wohnen in Mehrfamilienhäusern, für seniorengerechtes Wohnen oder für Mehrgenerationenhäuser.

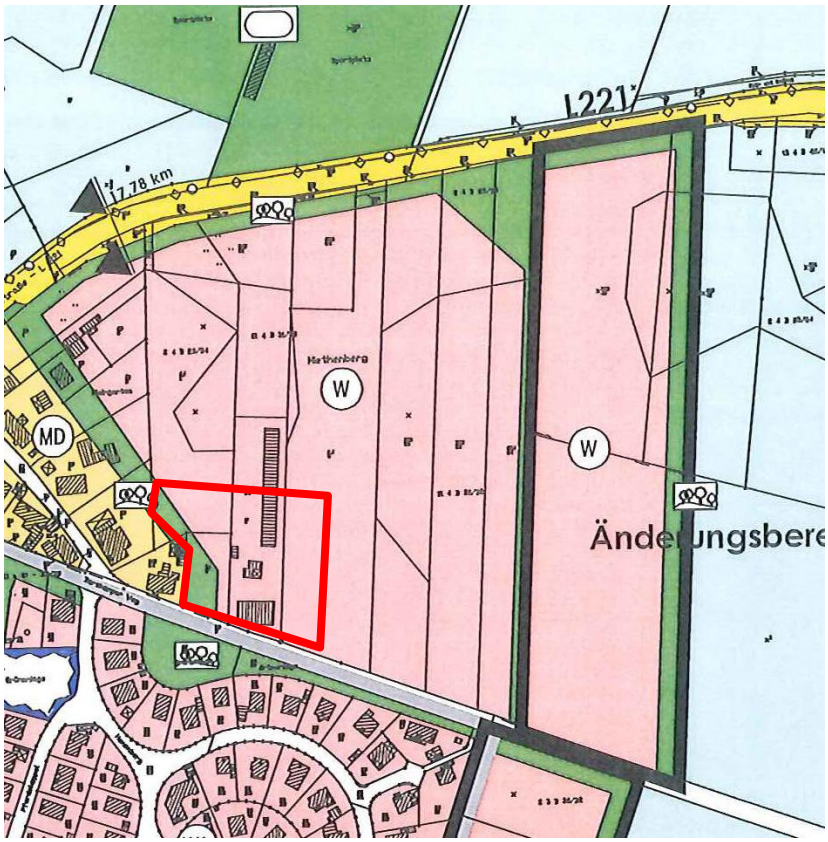
3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ostheide als Wohnbaufläche dargestellt, die durch einen Grünzug untergliedert ist. Diese Darstellung deckt sich mit dem städtebaulichen Entwurf, in dem u.a. ein mittig gelegener Grünzug vorgesehen ist. Auch die nördliche Grünfläche zur Bleckeder Landstraße (L 221) ist im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten. Die Abweichungen von der Flächennutzungsplan-Darstellung liegen im Bereich von jeweils unter 10 m.

Auf dem umzubildenden Flurstück 173/64 der Flur 18 im Südwesten des Plangebiets soll Hobby-Pferdehaltung und Nebenerwerbslandwirtschaft stattfinden. Dieser Bereich soll daher nicht als Wohngebiet, sondern als Dorfgebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan stellt hier ebenfalls Wohnbaufläche dar. Um dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (27. Änderung des Flächennutzungsplans). Durch die direkte Nachbarschaft von Pferdehaltung und Landwirtschaft einerseits und Wohnen andererseits ist mit Konfliktpotenzial zu rechnen. Die Begründung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplanes spricht folgende Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung aus, die auch im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

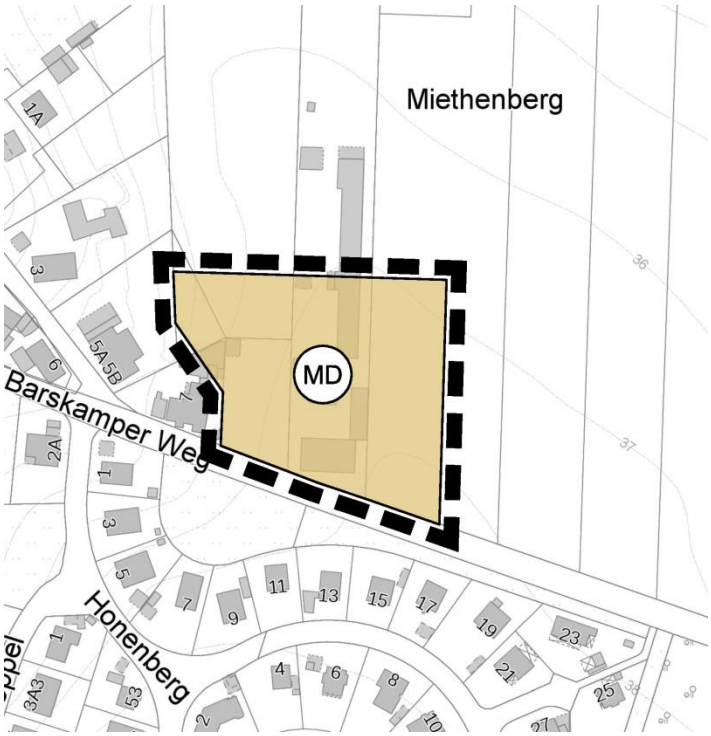
- Schalltechnische Prognose zur Ermittlung der von der L 221 ausgehenden Schallemissionen.
- Festsetzung externer Kompensationsflächen.
- Gestaltung der Eingrünung zur freien Landschaft als Biotopverbundfläche.

Die nachfolgenden Karten zeigen zum einen die derzeit noch wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans und zum anderen die Darstellungen gemäß des Entwurfs zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans:



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ohne Maßstab,
W = Wohnbaufläche,
grün = Grünfläche,

rote Grenze = Geltungsbereich der geplanten 27. Änderurng des Flächennutzungsplans



Auszug aus der geplanten 27. Änderung des Flächennutzungsplans ohne Maßstab,
MD = Dorfgebiet,
schwarze Grenze = Geltungsbereich der geplanten 27. Änderurng des Flächennutzungsplans

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel der vorliegenden Planung ist vorrangig die Entwicklung eines Wohngebiets für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern am östlichen Ortsrand von Neetze. Je nach Ausnutzung der neuen Baurechte ist mit der Entstehung von ca. 85 Baugrundstücken zu rechnen. Das städtebauliche Konzept sieht eine verkehrliche Anbindung des Baugebiets ausschließlich über einen neuen Kreisverkehr von der Landesstraße aus vor; eine Erschließung über den Barskamper Weg ist aus verkehrlichen Gründen nicht erwünscht. Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über zwei neue Planstraßen als miteinander verbundene Ringerschließungen, wodurch sich eine klare Gliederung des Wohngebiets ergibt. Das Planungskonzept einer klaren räumlichen Strukturierung wird auch durch den vertikalen Grünzug aufgegriffen, der gleichzeitig als fußläufige Verbindung durch das Wohnquartier dient. Damit wird für Fußgänger und Radfahrer eine Anbindung sowohl zur Bleckeder Landstraße als auch zum Barskamper Weg und damit zum Baugebiet „Honenberg“ geschaffen.

Das städtebauliche Konzept ist hinsichtlich der Bebauung überwiegend auf die Entstehung von Grundstücken in heute üblicher Größe für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgerichtet, jedoch soll im Norden angrenzend an die Haupterschließung auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und mehrgeschossigen Häusern für Mietwohnungen ermöglicht werden. Dadurch finden sich im Wohnquartier auch Potenziale für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. So kann das Plangebiet Wohnraum für junge Familien, seniorengerechtes Wohnen oder auch Personenkreisen mit geringeren Einkommen bieten. Es besteht aber auch die Möglichkeit, individuelle Wohnprojekte wie z.B. Mehrgenerationenhäuser zu realisieren. Dieser Ansatz soll zur Durchmischung der Anwohnerstruktur im neuen Wohngebiet beitragen.

Im Norden und Osten ist eine umfangreiche Eingrünung des Wohnquartiers vorgesehen, um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden und eine Abschirmung gegenüber den Auswirkungen der angrenzenden Sportplatznutzung und des Straßenverkehrs zu bewirken. In diesem Bereich ist auch die erforderliche Regenrückhalteanlage unterzubringen.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit einem ehemaligen Schweinestall, einer Scheune und diversen Nebengebäuden. Der Nebenerwerbslandwirt möchte auf der Hofstelle in geringem Umfang auch Nutztiere halten und die Landwirtschaft aufrecht erhalten. Der ehemalige Schweinestall soll dagegen abgerissen werden, so dass hier Wohnbebauung entstehen kann. Ein Immissionsgutachten der Landwirtschaftskammer hat ergeben, dass die geplante Wohnbebauung angrenzend an einen tierhaltenden Betrieb unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Daher sollen für den Bereich der Hofstelle und für angrenzende Übergangsflächen zum Dorf Festsetzungen zur Entwicklung eines Dorfgebiets getroffen werden.

Der nachfolgende Plan visualisiert das vorgestellte städtebauliche Konzept.

Darstellung des geplanten städtebaulichen Konzepts, Quelle der Plangrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN

5 PLANINHALT

5.1 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung und gemäß des Flächennutzungsplanes werden im vorliegenden Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, mit Unterteilung in WA 1, WA 2 und WA 3.

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. Außerdem 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, da z.B. nicht störende Handwerksbetriebe oder kleine Läden gerade für ein dörfliches Wohngebiet in der Nähe des Dorfkerns als ergänzende Nutzungen möglich bleiben sollen. Räume für freie Berufe sind gemäß § 13 BauNVO darüber hinaus generell zulässig.

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. Außerdem gibt es in Neetze bereits geeignete Standorte für diese Nutzungen.

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich ein Anwesen, das jetzt und zukünftig als Betriebsstelle für einen Nebenerwerbslandwirt dienen soll. Die Planung sieht vor, die bestehende und geplante Nutzung zu sichern, weshalb im Südwesten des Plangebiets ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen wird. Dorfgebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben den genannten Nutzungen auch Kleinsiedlungen, sonstige Wohngebäude sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Die ebenfalls allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen als verkehrsintensive Nutzungen nicht Bestandteil des hier geplanten Dorfgebietes. Auch die nach § 5 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aus vergleichbaren Gründen ausgeschlossen.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (Gerüche und Lärm) ist die maximal zulässige Zahl an Nutz- und Großtieren beschränkt, und zwar je 4.500 m² Baugebietsfläche auf maximal 15 Stück Geflügel, zwei Schafe oder Ziegen, zwei Mastschweine und sechs Pferde, was der von den Eigentümern maximal erwünschten Tierhaltung entspricht. Im Immissionsgutachten (siehe Anlage) wurde nachgewiesen, dass die von dieser Tierhaltung ausgehenden Immissionen und die Immissionen durch weitere landwirtschaftliche Nutzungen (insbesondere Einsatz von größeren Maschinen zur Erntezeit) mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind. Die empfundenen sonstigen Beeinträchtigungen (z. B. vermehrtes Insektenaufkommen durch Tierhaltung) sind vor dem Hintergrund des Rücksichtnahmegebots ohnehin hinzunehmen.

5.1.2 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. Außerdem werden Mindestgrundstücksgrößen und teilweise die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Norden des Plangebiets wird die maximal zulässige Grundfläche von 0,4 ausgeschöpft, um hier zusammen mit einer Zweigeschossigkeit und einer maximalen Höhe von 12,0 m eine verdichtete Bebauung in verkehrsgünstiger Lage zu ermöglichen. Dieses wird erforderlich, um hier auch die Errichtung größerer Einzelhäuser als Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser für mehrere Wohnungen zuzulassen. Die Höhenbegrenzung auf 12,0 m ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem weiteren Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss. Hier ist entsprechend des Ziels zur Errichtung größerer Einzelgebäude für mehrere Wohnungen eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² festgesetzt, damit die Grundstücksgröße zu den größeren Baukörpern passt. In einer textlichen Festsetzung ist geregelt, dass die Unterschreitung der Mindestgröße bis zu einer Größe von 550 m² möglich ist, wenn in diesen Gebieten z.B. mangels Nachfrage die Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die maximal zulässige Grundfläche von 0,4 für allgemeine Wohngebiete und von 0,6 für Dorfgebiete nach § 17 BauNVO wird in den anderen Baugebieten nicht ausgeschöpft, sondern eine niedrigere Grundflächenzahl von 0,25 im WA 1 bzw. MD und 0,3 im WA 2 festgesetzt.

In den an den Randbereichen gelegenen allgemeinen Wohngebieten WA 1 soll entsprechend der Umgebung bzw. im Hinblick auf die Lage zur freien Landschaft eine nur eingeschossige, wenig verdichtete und damit dorftypische Bebauung entstehen. Daher ist hier auch nur eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m zugelassen, die für die Errichtung eingeschossiger Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss völlig ausreichend ist.

Im zentralen Bereich des Plangebiets soll dagegen auch ein Bereich kompakterer Bebauung (WA 2) für die Errichtung etwas höherer, zweigeschossiger Gebäude vorgesehen werden, so dass unterschiedliche Bauwünsche innerhalb des Plangebiets realisiert werden können. Daher werden hier eine GRZ von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt.

Damit sich die Bebauung in das dörfliche Umfeld einfügt und keine zu kleinen Grundstücke entstehen, werden Mindestgrundstücksgrößen für Baugrundstücke festgesetzt. Dabei gilt in allen Gebieten außer in dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m² für Einzelhäuser und 350 m² für Doppelhäuser. Hierdurch wird gleichzeitig im Zusammenhang mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in den Gebieten WA 1 und WA 2 sichergestellt, dass die verkehrliche Erschließung sowie die geplante Ver- und Entsorgung für die entstehende Anzahl an Wohneinheiten ausreichend ist. Um das sozial erwünschte Wohnen von mehreren Generationen unter einem Dach zu ermöglichen, kann ausnahmsweise eine zweite Wohneinheit zugelassen werden. Die zweite Wohneinheit darf nur 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung haben. Damit soll die Möglichkeit der Schaffung eines verkappten "Doppelhauses" auf kleinen Grundstücken ausgeschlossen werden. Um die gewollte Wohnform sicherzustellen ist die zweite Wohneinheit nur als Ausnahme zulässig. Die Gemeinde hat damit zusammen mit dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde noch die Möglichkeit der Einflussnahme bei der Erteilung der Ausnahmegenehmigung.

Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird generell die Überschreitung der Grundflächenzahl um max. 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

Im festgesetzten Dorfgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, wenn die Überschreitung landwirtschaftlichen Zwecken dient und auf der Grundstücksfläche bereits Gebäude vorhanden sind. Dadurch soll sichergestellt werden,

dass eine für landwirtschaftliche Zwecke erforderliche Bebauung möglich bleibt, aber im Dorfgebiet keine verdichtete Bebauung für ausschließliche Wohnbauzwecke entsteht.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In allen Baugebieten sind mit Ausnahme des Dorfgebiets und des Wohngebiets WA 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Grundsätzlich gilt die offene Bauweise, d.h. die Gebäude sind nur bis zu einer Länge von 50 m zulässig und müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Zu angrenzenden Nutzungen wird in der Regel ein Abstand von 3 m eingehalten. Nur im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 wird zu den Verkehrsflächen der Hauptzufahrt aus verkehrlichen Gründen und Gründen des Immissionsschutzes ein Abstand von 5 m eingehalten.

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese Festsetzung dient dem Ortsbild (geringere visuelle Beeinträchtigung der Straßenräume) und der Verringerung von Verkehrsgefährdungen für Fußgänger. Auf den relativ großen Grundstücken ist ausreichend Platz zur Unterbringung dieser Anlagen vorhanden.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (schallabschirmende Wirkung von Gebäuden) wird für die Bebauung im Norden des Plangebiets für Hauptgebäude die Hauptfirstrichtung Ost-West vorgegeben.

5.1.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Norden über die Bleckeder Landstraße L 221 mittels eines neuen Kreisverkehrs erschlossen. Die Planung des Kreisverkehrsplatzes wurde intensiv mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Auf Grundlage der Abstimmungen wird ein Kreisverkehr entsprechend der Bestimmungen für Kreisverkehre außerhalb bebauter Gebiete mit einem Durchmesser des Außenradius von 35 m konstruiert. Die vollständigen Unterlagen zur Kreisverkehrsplanung sind dem Entwurf des Bebauungsplans beigefügt. Der Bebauungsplan setzt die auf Grundlage dieser Planung zukünftigen Verkehrsflächen als solche fest. Der Kreisverkehr beinhaltet neben der Anbindung an das Baugebiet auch einen gegenüber liegenden Arm zur Anbindung des Sportplatzes, der an dieser Stelle bisher lediglich über einen schmalen Wirtschaftsweg erschlossen ist. Des Weiteren wird bei der Planung des Kreisverkehrsplatzes auch die Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV durch eine neue Bushaltestelle berücksichtigt.

Die interne Erschließung des Wohngebietes erfolgt über zwei 8 m breite Planstraßen, die über ein kurzes 10 m breites Straßenstück miteinander verbunden sind. Für das gesamte Gebiet ist vorgesehen, eine Tempo-30-Zone einzurichten. Dadurch wird die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und somit die angestrebte hohe Wohnqualität im Plangebiet sichergestellt. Die Ausbildung der Verkehrsfläche im Wohnquartier und die Breite ihrer Fahrbahn orientieren sich am Prinzip der flächensparenden Erschließung sowie erforderlicher, technischer Breiten (Begegnungsfall, Straßenmulden, Durchgrünung usw.). Im Plangebiet sind gemäß der festgesetzten Straßenverkehrsflächen vier lange Geraden mit einer Länge von jeweils mindestens ca. 130 m geplant. Damit ist jedoch nicht impliziert, dass die Fahrbahnen gerade verlaufen, sondern dieses soll explizit ausgeschlossen werden. Um im Wohngebiet die gewünschten 30 km/h Durchfahrtsgeschwindigkeit zu erreichen, wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des 8 m breiten Straßenraums bezweckt, dass keine ununterbrochenen Straßenlängen von mehr als 70 m gebaut werden (z.B. Verschwenkungen der Fahrbahn, Verengungen durch Baum-/Pflanzinseln). Hierzu wird parallel zum Entwurf des Bebauungsplans die Ausbauplanung erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Zur Vervollständigung der Erschließungsstruktur werden außerdem Fuß- und Radwege festgesetzt, um kurze Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes und insbesondere nach Süden zum Barskamper Weg und von hier aus zum Baugebiet „Honenberg“ und zur Grundschule bzw. zum Kindergarten zu schaffen. Es wurde geprüft, ob eine ergänzende Fuß- und Radwegeverbindung zur Bleckeder Landstraße im Nordwesten des Plangebiets möglich ist, um die Wegeverbindung zum Ortskern zu verbessern. Aus eigentumsrechtlichen Gründen ist dies jedoch nicht möglich.

Über den Barskamper Weg erfolgt keine direkte Anbindung des Baugebiets, da die Anwohner der Straße „Im Timpen“ nicht zusätzlich belastet werden sollen. Um die unerwünschte Nutzung des Barskamper Wegs zu unterbinden, wird im Bebauungsplan entlang des Barskamper Wegs ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5.1.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch Grünflächen im Norden und Osten des Plangebiets zur Eingrünung bzw. als Abstandsflächen zur Landessstraße fest (GF 1 und GF 2). Darüber hinaus sind zwei Grünflächen entlang einer zentralen Nord-Süd-Achse zur Gliederung des Baugebiets und zur Schaffung einer kurzen, fußläufigen Verbindung durch das Baugebiet festgesetzt.

Die randlichen Grünflächen sind überwiegend gleichzeitig als Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Ziel der Eingrünung des Baugebiets zu erreichen. Insbesondere am östlichen Rand ist aufgrund der hohen Einsehbarkeit des Plangebiets von der Landesstraße aus eine dichte, fünfreihige Bepflanzung erforderlich, wobei in die Pflanzreihen auch hochwachsende Bäume integriert werden. Hierdurch ist gleichzeitig gewährleistet, dass der Pflanzstreifen auch eine Bedeutung im Biotopverbund wahrnehmen kann. Im nördlichen, 18 m breiten Anpflanzstreifen kann auf 50 % der Fläche eine Gehölzentwicklung durch Sukzession erfolgen, indem nur in der südlichen Hälfte als Abgrenzung zur Wohnbebauung gezielte Anpflanzungen in Reihen erfolgen. Dadurch wird der Entwicklung von Spontanvegetation Raum gegeben, was aus Naturschutzsicht wünschenswert ist. Entlang der Böschung der Landesstraße finden sich bereits standortheimische Gehölze, die sich dadurch weiter ausbreiten könnten.

Im Nordosten des Plangebiets ist innerhalb der Grünfläche GF 2 der Bau einer Regenrückhalteanlage erforderlich, die naturnah gestaltet werden soll. Die hieran angrenzenden Flächen sollen mit Landschaftsrasen oder mit einer Wildblumenwiese begrünt werden. Als Abgrenzung zum Baugebiet sind auch Gehölzpflanzungen möglich, so weit dieses mit der Funktionalität der Regenrückhalteanlage vereinbar ist.

Zentral sind zwei Grünflächen (GF 3) festgesetzt, die der Erholung und Durchgrünung des Baugebiets dienen sollen. Diese Grünflächen werden entlang des kurzen Verbindungsstücks zwischen den beiden Planstraßen durch weitere Baumpflanzungen miteinander verbunden, so dass ein durchgehender Grünzug entsteht. Damit im Straßenraum an dieser Stelle Baumpflanzungen auf einem ausreichend breiten Seitenstreifen von ca. 3 m möglich sind, wurde an dieser Stelle die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 10 m erweitert. Durch die Anlage eines Fußwegs durch die Grünflächen wird zudem eine kurze Verbindung zwischen Barskamper Weg und Bleckeder Landstraße geschaffen. Innerhalb der nördlichen Grünfläche ist bei einer Breite von 27 m auch die Unterbringung eines Spielplatzes geeignet. Es ist aus gestalterischen Gründen eine alleeartige Bepflanzung mit großkronigen Bäumen vorgesehen. Darüber hinaus sind die Baumpflanzungen auch aus klimatischen Gründen bedeutend, um die Aufenthaltsqualität auch unter den Bedingungen des sich ändernden Klimas zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist auch zwingend festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück mindestens ein Obstbaum oder sonstiger standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist.

Die Grünflächen sind grundsätzlich als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Erfahrungsgemäß ist hierdurch besser gewährleistet, dass die Flächen die erwünschten Funktionen auch erfüllen werden.

Östlich und nördlich im Dorfgebiet ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die als Sichtschutz und zum Schutz vor Staubimmissionen fungieren soll. Dadurch werden die Auswirkungen der Tierhaltung im Dorfgebiet auf die angrenzende Wohnbebauung verringert.

5.1.6 Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Bonk – Maire – Hoppmann GbR vom 29. Februar 2016 wurden die im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen aus dem Straßenverkehr der Landesstraße L 221 und der Sportplatznutzung berechnet und ausgewertet. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden außerdem Empfehlungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen erarbeitet.

Das Plangebiet liegt direkt an der L 221 und in der Nähe zum Sportplatz, wodurch Lärmimmissionen entstehen. Mit der Absicht im Planungsareal allgemeine Wohngebiete auszuweisen, ist im Sinne der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu prüfen, ob diese Lärmimmissionen zu Beeinträchtigungen führen. Auf Grundlage der Ergebnisse vorliegender Verkehrsmengenangaben und –prognosen sowie der Angaben des TuS Neetze zur Sportplatznutzung wurden Geräuschimmissionen 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 tags in der ersten Baureihe um bis zu 5 dB(A) überschritten werden können. Daher ist eine den Straßen zugewandte Ausrichtung der Außenwohnbereiche unzulässig. Außenwohnbereiche sind daher nach Süden zur straßenabgewandten Seite anzulegen, so dass das Gebäude abschirmend wirkt und den Immissionspegel senkt. Durch eine geschickte Stellung von nicht zum Wohnen genutzter Gebäude kann aber auch dieselbe Wirkung erreicht werden.

Da innerhalb des Plangebietes im Nachtzeitraum Beurteilungspegel über 45 dB(A) auftreten, werden zudem passive Maßnahmen zur Lärmminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden vorgesehen. Alternativ wäre auch die Errichtung eines Lärmschutzwalls als aktive Schallschutzmaßnahme möglich. Hierauf soll jedoch verzichtet werden, da die damit erreichbaren Pegelminderungen mit ca. 2 – 3 dB (A) vergleichsweise gering sind, ein Lärmschutzwall das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und hohe Kosten verursacht.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind daher als passive Schallschutzmaßnahme gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R’W,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R’W,res [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

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. Im Plangebiet befindet sich der Lärmpegelbereich III kleinflächig im nördlichen Teilbereich der Wohngebiete WA 3.

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 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei der Grundrissorientierung die Schallimmissionen der Landesstraße zu berücksichtigen und z.B. auf der der Straße zugewandten Seite Nebenräume zu platzieren.

Im Immissionsgutachten zur Einwirkungen von Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft auf die geplante Wohnbebauung (siehe Anlage) wurde nachgewiesen, dass die von der geplanten Tierhaltung ausgehenden Immissionen und die Immissionen durch weitere landwirtschaftliche Nutzungen (insbesondere Einsatz von größeren Maschinen zur Erntezeit) mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich sind. Hinsichtlich der Gerüche wird ein Maximalwert von 8,7 % der Geruchsstundenhäufigkeit erreicht, was unter dem zulässigen Maximalwert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit liegt.

5.1.7 Boden- und Grundwasserschutz

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Schutz des Oberbodens, des gewachsenen Geländereliefs und zur Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser.

Ziel ist die Sicherung des gewachsenen Oberbodens und dessen Wiederverwendung vor Ort. Daher ist vorgeschrieben, dass der für die Errichtung von Baukörpern und zur Herstellung der Erschließung abzutragende Oberboden so weit möglich vor Ort wiederzuverwerten ist. Hierzu bietet sich die Verwendung als Decksubstrat für die herzustellenden Grünflächen an. Da aber aufgrund der erforderlichen Regenrückhalteanlage ein Bodenüberschuss zu erwarten ist, ist darüber hinaus festgesetzt, dass Überschussboden ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. wiederzuverwenden ist.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Relief geprägt. Damit dieses auch zukünftig erkennbar und erlebbar bleibt, ist ein Geländeauf- und -abtrag nur in dem Maße zulässig, wie es zur Herstellung von Gebäuden, Straßen und Entwässerung zwingend erforderlich ist.

Die Festsetzungen zur Bebauung und die bestehende Versickerungsfähigkeit der Böden ermöglichen in großen Teilen des Baugebiets eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken. Dieses ist daher in Bereichen mit versickerungsfähigem Untergrund zwingend erforderlich.

Um die Versiegelung der Baugrundstücke zu verringern, ist darüber hinaus festgesetzt, dass Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden dürfen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO beziehen sich auf die Gestaltung baulicher Anlagen, konkret auf die Dach- und Fassadengestaltung sowie auf Werbeanlagen. Es wird

ein grober Rahmen gesetzt, so dass zusammen mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Höhenbegrenzung Mindestvoraussetzungen für ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden. Dieses ist aufgrund der exponierten Lage des Baugebiets am Ortsrand von Neetze mit hoher Einsehbarkeit von der Landesstraße aus wichtig.

Ein wesentlicher Faktor für das Einfügen einer neuen Bebauung ist die Ausgestaltung der Dachlandschaft. In Anlehnung an die ortsüblichen Dachformen sind deshalb die eingeschossigen Wohnhäuser mit einer Mindestdachneigung von 20° herzustellen, so dass sie für den Betrachter auch als Fläche in Erscheinung treten. Bei den zweigeschossigen Wohnhäusern sowie Pultdächern und begrünten Dächern werden geringere Anforderungen gestellt. Hier sind Mindestdachneigungen ab 15° zulässig.

Zur Dacheindeckung von geneigten Dächern der Hauptgebäude im Wohngebiet bzw. der Wohngebäude im Dorfgebiet sind nur Materialien in roten bis braunen sowie dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen zulässig, da diese Farben charakteristisch für die Dachlandschaft in der Region sind. Insofern wird durch diese Vorgaben ein Bezug zur angrenzenden ortsüblichen dörflichen Bebauung geschaffen. Andersfarbige Dächer würden das Gesamtbild gerade im Hinblick auf die Größe des Baugebiets und die exponierte Lage im Übergang zur freien Landschaft erheblich negativ beeinflussen.

Aus denselben Gründen werden auch Vorgaben für die Gestaltung von Außenwänden und Fassaden getroffen. Hier sind lediglich die Verwendung roter bis rotbrauner Ziegel, eine Putzfassade in den Farben weiß, beige, grau, rot oder rotbraun oder Holzfassaden in Naturfarben oder in rot bis rotbraun zulässig. Der Spielraum geht damit über die historisch ortsübliche Bauweise mit roten Backsteinen hinaus, um auch moderne Putzbauten zuzulassen, wenn sie sich farblich unauffällig einfügen.

Werbeanlagen sind in Wohngebieten relativ selten, so dass es wichtig ist, dass sie das Straßenbild nicht stören. Daher sind freistehende oder an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen nur bis zu einer Gesamthöhe von höchstens 4,00 m, gemessen über Straßenniveau, und nur bis zu einer Größe von 1,50 m² zulässig. Leuchtende Werbeanlagen sind vollständig ausgeschlossen.

Durch die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO werden Regelungen zur Anzahl der notwendigen Einstellplätze getroffen. Da die Straßenausbauplanung nur begrenzt Besucherparkplätze vorsieht und vermieden werden soll, dass die Versickerungsmulden als Parkraum zweckentfremdet werden, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen. Bei Baugrundstücken mit zwei Wohneinheiten sind mindestens 3 Stellplätze vorzusehen.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht erstellt. Die Umweltauswirkungen sind in diesem vollumfassend beschrieben.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Hinsichtlich der Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet, die der Begründung als Anlage beiliegt. Zusammenfassend kommt die verkehrstechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der zu erwartende Verkehr durch die Anbindung über einen neuen Kreisverkehrsplatz mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Der Verkehr muss in den drei Zufahrten nur sehr geringe Wartezeiten in Kauf nehmen.

Darüber hinaus wurde geprüft, inwieweit eine weitere Bushaltestelle im Umfeld des geplanten Wohngebiets erforderlich bzw. sinnvoll ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine zusätzliche Haltestelle am Kreisverkehrsplatz die ÖPNV-Anbindung des Wohngebiets deutlich verbessern würde, so dass sie als sinnvoll eingestuft wird. Als mögliche Standorte der Haltestellen wurden die beiden Zufahrten auf der L 221 zum Kreisverkehrsplatz zu empfehlen, wo Buskaps ausgebaut werden können.

6.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Grundsätzlich ist bei allen Planungen § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu beachten: Danach besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) für den Fall, dass bei der Durchführung sämtlicher Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht der Landkreis Lüneburg als Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dieses ist im vorliegenden Gebiet besonders relevant, denn im von der Planung betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Dazu gehören ein Urnengräberfeld der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit, ein Siedlungsplatz unbestimmter Zeitstellung und diverse Fundstreuungen. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Den Erdarbeiten sind daher archäologische Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde hin überprüfen. Diese archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Generell sind auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite anzulegen, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Eine Fortführung der Erdarbeiten ist erst nach Beendigung der archäologischen Untersuchungen sowie nach erfolgter Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig.

6.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser, Strom etc.) angeschlossen. Dazu ist es für den rechtzeitigen Ausbau und das Koordinieren mit anderen Leitungsträgern und dem Straßenbau notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich den unterschiedlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen angezeigt wird, möglichst bereits mindestens sechs Monate vor Baubeginn.

Aufgrund einer nur bedingt guten Versickerungsfähigkeit der Böden wird die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen in den Wohngebieten über ein Mulden-System und einen Regenwasserkanal erfolgen. Das nicht in den Mulden versickernde Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal einer Regenrückhalteanlage im Nordwesten des Plangebiets zugeführt. Diese ist mit Einrichtungen zur Sediment- und Leichtstoffabscheidung auszustatten und ansonsten so naturnah wie möglich zu gestalten. Die Regenrückhalteanlage erhält einen Überlauf zu einer weiteren Regenrückhalteanlage östlich des Plangebiets, die im Rahmen der Flurneuordnung angelegt wurde. Bei der Oberflächenentwässerung des Kreisverkehrsplatzes über die nördlich der Landesstraße gelegene Mulde ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser auf die angrenzenden Ackerflächen abfließt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zurückgehalten und so weit durch die Untergrundverhältnisse möglich versickert werden. In Teilbereichen des Baugebiets lässt der anstehende Baugrund eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den zukünftigen Baugrundstücken jedoch nur schlecht bis gar nicht zu. Diese - und nur diese - Grundstücke müssen daher eine Regenwasseranschlussleitung an den öffentlichen Kanal erhalten, so dass das Regenwasser nach vorheriger Zurückhaltung auf dem Grundstück zeitverzögert dem Regenwasserkanal zugeführt werden kann.

Die Abwasserentsorgung wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal entlang des Barskamper Wegs angebunden. Hierzu wird voraussichtlich ein Schmutzwasserpumpwerk im Norden des Plangebiets angrenzend an die östliche Grünfläche erforderlich. Daher ist hier im Bebauungsplan eine Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt.

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg – gk AöR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe werden an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) bereitgestellt. Für Grundstücke, die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, soll an der nächstgelegenen Straße eine Bereitstellungsfläche von 1,65 m² je Wohneinheit innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dies betrifft zwei im Dorfgebiet gelegene Baugrundstücke im Südwesten des Plangebiets.

Der Löschwasserbedarf als "Grundschutz" wird im Allgemeinen nach dem DVGW/ Arbeitsblatt 405 ermittelt. Demnach ist für die allgemeinen Wohngebiete eine Löschwassermenge von 48 m³/ h und für Dorfgebiete von 96 m³/h über mindestens 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge wird durch eine zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt. Bei der weiteren Ausführungsplanung wird die örtliche Feuerwehr eingebunden.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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.

Durch städtebauliche Festsetzungen wie z.B. die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen und Einschränkung der überbaubaren Fläche wird eine kompakte, flächensparende Bauweise im Baugebiet gefördert. Solche Bauweisen sind aus Sicht des Klimaschutzes vorteilhaft.

Der Bebauungsplan trifft keine textlichen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Bei den örtlichen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass Materialien zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen sind. Ganz überwiegend wird eine Nord-Süd- Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet möglich sein, wodurch die Dächer für die Solarstromerzeugung gut nutzbar sind. Gerade die geplanten, mehrgeschossigen Gebäude im Gebiet werden sich zur Errichtung von Solaranlagen anbieten, da hier auf den Süddächern kaum eine Verschattung zu erwarten ist.

Die Anbindung des Baugebiets an den ÖPNV durch eine neue Bushaltestelle ist auch aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll, da damit die bestehende gute Busanbindung nach Lüneburg komfortabel nutzbar ist und Individualverkehr mit nachteiligen Auswirkungen auf das Klima verringert werden kann.

Die Ausbildung der Verkehrsfläche im Wohnquartier und die Breite ihrer Fahrbahn orientieren sich am Prinzip der flächensparenden Erschließung sowie erforderlicher, technischer Breiten (Begegnungsfall, Straßenmulden, Durchgrünung usw.), weshalb die Breite der Verkehrsfläche lediglich 8 m beträgt.

Die Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer relativ geringen GRZ und durch weitergehende Bestimmungen (Zufahrten und Stellplätze nur in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zulässig) ermöglicht die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken, wodurch die Folgen des Klimawandels (u.a. vermehrte Starkregenereignisse) gemindert werden.

Insgesamt werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen berücksichtigt.

7 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich 1 davon:		102.316 m²
Baugebiete		70.574 m²
- Allgemeine Wohngebiete	62.105 m²	
- Dorfgebiete	8.469 m²	
Verkehrsflächen		17.171 m²
- Straßenverkehrsflächen	16.913 m²	
- Fußweg	258 m²	
Flächen für die Abwasserentsorgung		24 m²
Grünflächen		14.548 m²
- GF1 und GF2 (Nord- und Ostrand)	11.689 m²	
- GF3 (zentraler Grünzug)	2.883m²	
Geltungsbereich 2 (Flächen A 1)		12.325 m²
Geltungsbereich 3 (Flächen A 2)		9.100 m²
Geltungsbereich 4 (Flächen A 3)		5.756 m²

ANHANG

Folgende Anhänge sind der Begründung des Bebauungsplans beigefügt:

- Städtebaulicher Entwurf
- Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan der Gemeinde Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“
- Immissionsgutachten zur Einwirkung von Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben in Neetze auf Flächen des Bebauungsplans „Barskamper Weg“
- Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung „Barskamper Weg““
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Gemeinde Neetze Nr. 13 „Barskamper Weg“
- Ausbauplanung Kreisverkehrsplatz

Der separat beiliegende Umweltbericht stellt den Teil B der Begründung dar.