

Gemeinde Garlstorf

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
Textliche Festsetzungen
Begründung mit Umweltbericht

Entwurf Stand: Juni 2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garlstorf durch:



Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Planteil



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung 1.1

2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen: max. 2
Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

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

0,25 Grundflächenzahl (GRZ)

I Anzahl der Vollgeschosse als
Höchstgrenze

FH 9,0 m max. Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden
(OKFF), siehe textliche Festsetzung 1.2

TH 4,3 m max. Traufhöhe in m über Oberkante Fertigfußboden
(OKFF), siehe textliche Festsetzung 1.2

F= 900 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

es gilt die offene Bauweise, nur
Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe
textliche Festsetzung 4

6. Sonstige Planzeichen

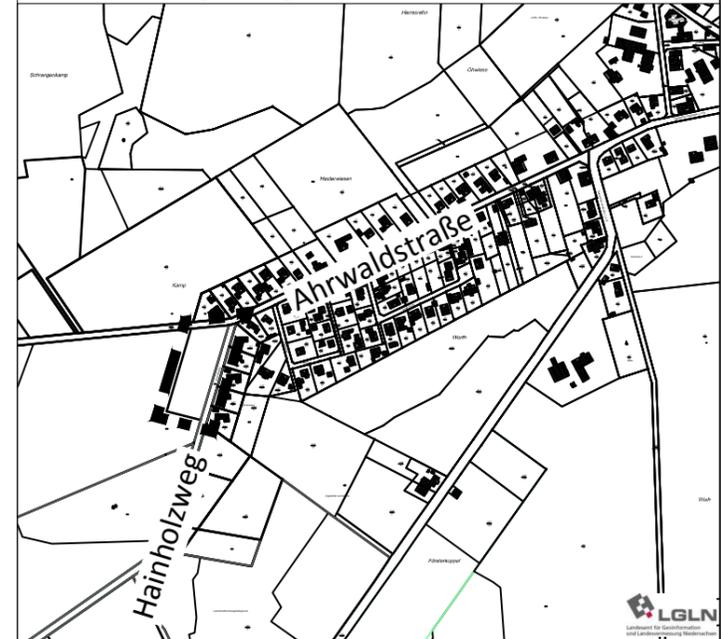
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

z.B. **62,92** Maßgebliche Deckenhöhe Farbahn Oberkante in Meter
ü. NHN gemäß textlicher Festsetzung 1.2

7. Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet Garlstorfer Wald und
weitere Umgebung

Übersichtsplan | 1:10.000



Gemeinde Garlstorf
Landkreis Harburg



Bebauungsplan "Hainholzweg"
mit örtlicher Bauvorschrift



Stand: Juni 2017

M. 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, hiervon ausgenommen sind Kleinwindkraftanlagen als sonstige nicht störende selbständige gewerbliche Anlage.
- 1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante des westlichen äußeren Fahrbahnrandes des Hainholzweges in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Kleinwindkraftanlagen als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. als „sonstiger Gewerbebetrieb“ gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO und als Nebenanlage im Sinne des 14 BauNVO sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Von öffentlichen Verkehrsflächen muss die Anlage einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Die Höhe der Anlage darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Hinweis: Die Zulässigkeit im Hinblick auf die Anforderungen des Schutzes vor Schall- und Lichtimmissionen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Pro Grundstück ist nur eine Zu- und Ausfahrt inklusive Zugang in einer Breite von max. 4,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
- 2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind nur unter den in Festsetzung Nr. 1.3 genannten Voraussetzungen zulässig.

3 Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz

- 3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern.

Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht erreicht werden kann, ist eine gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in das gemeindliche Entwässerungssystem zulässig.

Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

- 3.2 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche (im Plangebiet Lärmpegelbereich 3) zu planen und auszuführen.

Für Schlafräume, die Richtung Norden, Westen und Süden ausgerichtet sind, sind Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4 Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Für die in der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 aufgeführte Pflanzmaßnahme sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

- Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 14-16 cm; mit Ballen
- Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.2 Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch-Baumhecke anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4-8 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m standortheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift, Garlstorf.

§ 1 Dächer

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Pult- oder Walmdächer auszubilden, Krüppelwalme sind zulässig. Dachneigungen unter 20° und über 45° sind nicht erlaubt. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60% der parallel zum First verlaufenden Trauflänge betragen.

(2) Zulässig sind nur Dachpfannen mit den Farbtönen in rot - rotbraun und anthrazit. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. (Rottöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazittöne RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche). Glänzende Pfannen sind nicht zulässig. Gründächer sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

(3) Für geschlossene Garagen über 36 qm Grundfläche sind nur geneigte Dächer zulässig.

§ 2 Außenwände

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
- naturfarbene, bzw. in gedeckten Rot-Rotbrauntönen gestrichene Holzverkleidungen (Farbempfehlung Rot-Rotbraun Töne RAL 3003, 3004 3011), oder ähnliche. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Materialien ist zulässig.

(2) Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Gauben ist die Verwendung anderer Materialien zulässig. Diese haben sich bzgl. der Farbwahl an die Farben des Daches bzw. der Fassade anzupassen.

(3) Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder gedeckten Lasurfarbtönen (RAL-Farben s.o.) herzustellen.

§ 3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Es sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 0,25 qm zulässig.

(3) Werbeanlagen mit Lichtquellen sind unzulässig.

§ 4 Notwendige Stellplätze

(1) Für jede Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 5 Ausnahmen / Abweichungen

(1) Die Vorschriften der §§ 1 und 2 gelten nicht für Wintergärten.

(2) Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (§ 66 (5) NBauO)

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Pflanzlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Flatterulme	(Ulmus laevis)

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Pflanzenliste 2: Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)
Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

HINWEISE

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010

in der jeweils aktuellen Fassung.

2. Denkmalschutz

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

Gemeinde Garlstorf

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf Stand: Juni 2017

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garlstorf durch:



Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1	Anlass und Ziel	4
2	Lage und Begrenzung des Plangebietes	4
3	Flächennutzungsplan	4
4	Derzeitige Situation	5
5	Planung.....	6
6	Städtebauliche Werte	10
7	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	10
8	Bauleitplanerisches Verfahren	11
Teil II Umweltbericht.....		12
1.	Einleitung	12
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	12
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen /_Prognose	14
3.	Massnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	19
3.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	20
3.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	21
3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	21
3.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
4.	Zusätzliche Angaben	23
4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	23
4.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	23
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23

Anlage

Bebauungsvorschlag Schulte Bauregie (im Original M. 1:500)

Teil I Allgemeine Begründung

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
"Hainholzweg" mit örtlicher Bauvorschrift

1 ANLASS UND ZIEL

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift verfolgt die Gemeinde das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen sowie einen Siedlungsabschluss im Westen zu formulieren. Diese Fläche bietet sich insbesondere deswegen für eine Neubebauung an, da die aus der Planung resultierenden Grundstücke über den bereits bestehenden Hainholzweg erschlossen werden können.

Das städtebauliche Konzept sieht westlich des Hainholzweges eine einzeilige Wohnbebauung mit insgesamt sieben Grundstücken vor, die jeweils ca. 940 m² umfassen sollen. Mit der Planung wird gewährleistet, dass der Hainholzweg beidseitig bebaut ist und somit effizienter genutzt wird (siehe Anlage).

Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat für den Bebauungsplan „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift am 06.04.2017 einen Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die die frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 24.04.2017 bis einschließlich 29.05.2017 statt.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs sollen nun die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt werden.

2 LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Garlstorf und liegt hierbei südlich der Ahrwaldstraße sowie westlich des Hainholzweges. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von ca. 7946 m².

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 179/34 sowie einen Abschnitt des Hainholzweges (Flurstück 202/6).

Die genaue Plangebietsbegrenzung ergibt sich aus dem obig abgebildeten Übersichtsplan und ist ebenfalls in der Planzeichnung ersichtlich.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt für einen Großteil des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets stellt der Flächennutzungsplan zudem eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzabpflanzung“ dar. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielvorgaben durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Pflanzgebietes im Westen und Süden des Plangebietes und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in Teilen auf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt hierbei nicht.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

4 DERZEITIGE SITUATION

Die folgende Abbildung zeigt die Abgrenzung des Bebauungsplans „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift auf Grundlage des Luftbildes.



Quelle: Google Earth

Die Fläche des Plangebiets, ausgenommen die Fläche der Straße „Hainholzweg“, ist Bestandteil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die östlich und nördlich anschließenden Siedlungsbereiche werden insbesondere durch Einfamilienhäuser geprägt.



Hainholzweg – Ahrwaldstraße – Plangebiet



Hainholzweg und das Plangebiet (Ackerfläche)

Der Hainholzweg führt Richtung Süden zum „Sportzentrum“, während die Ahrwaldstraße in Richtung Osten zum Ortskern und in Richtung Westen als landwirtschaftlicher Weg zum Ahr-Berg und weiter Richtung Nindorf führt. Beide Straßen werden auch als Wanderwege genutzt.

Bezüglich der Topografie ist das Plangebiet weitgehend eben.

In ca. 750 m Entfernung westlich des Plangebietes verläuft die BAB A 7 (Hamburg - Hannover).

5 PLANUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes soll eine Bebauung entstehen, die sich in ihrem Maß an die ortstypische und umliegende Bebauungsdichte anpasst. Geplant ist deshalb eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei einer GRZ von 0,25, womit der Einfamilienhauscharakter der Siedlung „Ahrwaldstraße“ gesichert wird. Mit einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 900 m² wird gewährleistet, dass die Siedlungserweiterung im Einklang mit der benachbarten Parzellenstruktur und Dichte der Grundstücke erfolgt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme von Kleinwindkraftanlagen als sonstige nicht störende selbständige gewerbliche Anlagen.

Aufgrund einer wachsenden Nachfrage nach Kleinwindkraftanlagen innerhalb der Gemeinde Garlstorf sind diese als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO bzw. als sonstiger Gewerbebetrieb gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässig. Hierbei möchte die Gemeinde die Höhe und den Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen in diesem Bebauungsplan regeln. Kleinwindkraftanlagen sollen als Nebenanlage oder als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bzw. sonstige Gewerbebetriebe (wenn sie mehr als 50 % des erzeugten Stroms in das Stromnetz einspeisen) dann zulässig sein, wenn sie eine Höhe von maximal 9 m (festgesetzte max. Firsthöhe) nicht überschreiten und von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 10 m einhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht beherrschen (z. B. indem sie in einen Vorgartenbereich gestellt werden) und auch nicht wesentlich höher als der vorhandene Gebäudebestand ausfallen. Weitere Faktoren, wie Schattenwurf, Lärmimmissionen müssen im jeweiligen Einzelfall im Rahmen des üblichen Bauantragsverfahrens geklärt werden.

Damit sich die Gebäude in das Gelände einfügen, erfolgt eine höhenmäßige Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe bewirkt, dass sich die Gebäude aufgrund ihrer Höhenentwicklung in die Landschaft einfügen. Der untere Bezugspunkt bezieht sich auf die Oberkante des westlichen Fahrbahnrandes der Straße „Hainholzweg“. Die ermittelten Höhen des westlichen Fahrbahnrandes der Straße „Hainholzweg“ sind Bestandteil der Planzeichnung.

Mit den Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass der neu zu formulierende Siedlungsrand durch eine lockere Bebauung geprägt wird, die sich an die umliegende Bebauung anpasst. Gleichzeitig wird mit den getroffenen Festsetzungen ein harmonischer Übergang von der lockeren Bebauung über ein Anpflanzgebot (siehe Pflanzgebot und Immissionsschutz) zur freien Landschaft gewährleistet.

Bauweise / Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise. Um eine flexible Nutzung und Bebauung der Fläche zu ermöglichen wird eine Baugrenze über das gesamte Allgemeine Wohngebiet gelegt. Der Abstand der Baugrenzen zu den Straßen (Ahrwaldstraße und Hainholzweg) beträgt fünf Meter, während der Abstand der Baugrenze zum Anpflanzgebot im Westen drei und im Süden einen Meter beträgt. Insgesamt ergibt sich eine Tiefe der überbaubaren Fläche von 35 Metern.

Verkehrliche Erschließung / Fußwegverbindung

Das Baugebiet wird über den bestehenden Hainholzweg erschlossen. Eine Erschließung der Grundstücke über die Ahrwaldstraße wird durch ein Ein- und Ausfahrverbot ausgeschlossen. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Osten des Hainholzweges ein Fußweg geplant, der zur Sicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger beiträgt. Dieser wird insofern als notwendig angesehen, da das südlich liegende Sportzentrum über den Hainholzweg erschlossen wird und somit temporär (z. B. bei Veranstaltungen) mit einem höheren Verkehrsaufkommen auf dem Hainholzweg zu rechnen ist.

Im Westen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Entwässerungssystem vorgesehen, dass der Ableitung von überschüssigen Wässern (insb. Regenwasser) dient.

Müllfahrzeuge fahren entlang des Hainholzweges weiter zum Sportplatzgelände und weiter zum Campingplatz Garlstorf. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist deshalb nicht notwendig.

Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Bezüglich der Zufahrten und Zugänge zu den jeweiligen Grundstücken ist pro Grundstück eine Zu- und Ausfahrt inklusive Zugang mit einer Breite von max. 4,50 Metern zulässig. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, dass ein effizientes Entwässerungssystem hergestellt werden kann, dass sich durch große zusammenhängende Mulden- bzw. Grabenflächen auszeichnet, die so wenig wie möglich durch Zu- und Ausfahrten sowie Zugängen unterbrochen werden. Des Weiteren wird der Straßenraum durch die Mulden bzw. Gräben (Straßenbegleitgrün) nicht ausschließlich durch versiegelte Zufahrten geprägt, sodass dieser freundlicher wirkt und in seinem Charakter ansatzweise erhalten bleibt.

Bezüglich der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind diese nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiermit wird das Ziel verfolgt, dass die Straße Hainholzweg nicht von Nebenanlagen, Garagen und Carports geprägt wird, die optisch in die Straße hin-

einragen würden. Die überbaubare Grundstücksfläche hat zum Hainholzweg einen Abstand von 5 Metern. Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn sie die Bestimmungen einhalten, die der Festsetzung 1.3 entsprechen (siehe Art und Maß der baulichen Nutzung).

Pflanzgebot / Oberflächenentwässerung

Um einen harmonischen Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft zu erhalten, wird am West- und Südrand ein Anpflanzgebot überlagernd auf dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Durch die Bepflanzung wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Mit dem Pflanzgebot wird ebenfalls die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzabpflanzung“ berücksichtigt. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher, die der Pflanzliste zu entnehmen sind, sind typisch für die Baum-Strauch-Hecken im Landkreis Harburg.

Unbelastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht erreicht werden kann, ist die gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in das gemeindliche Entwässerungssystem auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig. Um die Drosselung zu gewährleisten ist die Schaffung eines entsprechenden Rückhaltevolumens auf den Grundstücken erforderlich.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets zur Bundesautobahn A7 wirkt sich Verkehrslärm auf das Plangebiet aus. Dies ergab eine schalltechnische Untersuchung.

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Tageszeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im gesamten Plangebiet größtenteils überschritten wird und im Nachzeitraum der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten wird. Der Grenzwert der 16. BImSchV wird tags im gesamten Plangebiet und nachts in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten. Nachts werden hierbei am westlichen Rand des Plangebietes Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV prognostiziert. Im Rahmen der Planung wird mit Baugrenzen verbindlich geregelt, dass in dem Bereich der Überschreitungen des Orientierungswertes der 16. BImSchV keine Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Zudem wird durch textliche Festsetzungen geregelt, dass durch ausreichend durchzuführende Lärmschutzmaßnahmen und dem Anbringen von Lüftereinrichtungen für Schlafräume die Lärmimmissionen minimiert werden und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Wenn die Schlafräume Richtung Osten ausgerichtet sind kann von einer Lüftereinrichtung abgesehen werden. Es ist zu beachten, dass Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer wie Schlafräume zu beurteilen sind.

Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser möchte die Gemeinde Garlstorf den Bauherren auf der einen Seite einen möglichst großen Spielraum lassen, auf der anderen Seite soll aber vermieden werden, dass einzelne Gebäude durch extravagante Gestaltungsmerkmale das gewünschte harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

Es wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die wesentlichen in Garlstorf vorhandenen Gestaltelemente wie Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterialien aufgreift, wobei aber ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung der Neubauten gewährt werden soll.

Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und – neigung eröffnen für den Dachgeschoßausbau ausreichend Spielräume. Für Hauptgebäude sind Dachneigungen von 20° bis 45° zulässig. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Traufhöhe betragen. Damit wird gewährleistet, dass ein Walmdach beispielsweise nicht zu sehr einem Zeltdach ähnlich kommt, die untypisch für die Gemeinde Garlstorf sind. Krüppelwalmdächer sind zulässig.

Die Dacheindeckung soll in einer roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannendeckung erfolgen. Das Farbspektrum wird über RAL-Farben näher bestimmt. Glänzende Dachziegel sind ausgeschlossen, weil sie aufgrund der Blend- und Reflexionswirkungen Nachbarn beeinträchtigen können und zudem einem dörflich geprägten Siedlungsbild entgegenstehen.

Die Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Wintergärten.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind im Sinne einer nachhaltigen Planung allgemein zulässig.

Des Weiteren sind für geschlossene Garagen mit einer Grundfläche von über 36 m² nur geneigte Dächer zulässig. Zweck dieser Regelung ist, dass sich größerflächige Garagen mit ihrer Dachform in die Umgebung einfügen. Beispielsweise ist somit ein Flachdach für geschlossene Garagen mit einer Grundfläche von über 36 m² nicht zulässig.

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sollen ortsüblich vorherrschende Materialien und Farbtöne (für RAL-Kennung siehe: Textliche Festsetzungen) verwendet werden:

- Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun
- Sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun
- naturfarbene, bzw. in gedeckten Rot-Rotbrauntönen gestrichene Holzverkleidungen

Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.

Eine Kombination der Materialien ist zulässig. Details zu den Farbtönen sind in der örtlichen Bauvorschrift nachlesbar.

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Gauben ist die Verwendung anderer Materialien unter der Bedingung zulässig, dass sich diese bzgl. der Farbwahl an den Farben des Daches bzw. der Fassade anpassen haben.

Die Außenwände von Garagen oder Carports und Nebengebäuden, wie Geräteschuppen oder Pavillons sind in Materialien entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen, damit wird ein harmonisch Nebeneinander von Haupt- und Nebenanlagen gewährleistet.

Diese Gestaltungsvorschriften gelten nicht für Wintergärten.

Werbeanlagen

Ziel der Vorschriften für Werbeanlagen ist die Vermeidung einer übermäßigen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes und des neu entstehenden Siedlungsbereichs. Werbeanlagen sind aus diesem Grund lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Mit einer Obergrenze der Größe von Werbeanlagen (0,25 m²) wird verhindert, dass die Werbeanlagen im Ge-

biet eine zu hohe Dominanz einnehmen. Zur Vermeidung von Störungen durch Lichtimmissionen sind Werbeanlagen mit Lichtquellen unzulässig.

Notwendige Stellplatzanlagen

Ziel der Vorschriften für notwendige Stellplatzanlagen ist die Sicherstellung von Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück, sodass das Parken im Straßenraum des Hainholzweges minimiert wird.

6 STÄDTEBAULICHE WERTE

Art der Nutzung	Fläche [ha]
Allgemeines Wohngebiet	0,660
davon Anpflanzgebot	0,108
davon überbaubare Grundstücksfläche (WA 6623 m ² / GRZ 0,25 + 50 %)	0,247
Straßenverkehrsfläche	0,135
Gesamtfläche	0,795

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN UND VERTRETBARKEIT

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

Nachfolgend werden zusammenfassend die wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargestellt.

Immissionen / Emissionen

Landwirtschaft:

Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen, hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm auszugehen.

Verkehr | Lärm:

Durch die Nähe zur Bundesautobahn BAB A7 ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die auf das Plangebiet einwirken und insbesondere das Schutzgut „Mensch“ betreffen. Die Bundesautobahn befindet sich westlich des Plangebiets in ca. 750 Meter Entfernung.

Landschaft

Mit der Planung wird in eine Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung eingegriffen (Landschaftsrahmenplan). Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der festgesetzten Pflanzgebote wird die Planung als insgesamt verträglich eingestuft.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet (siehe Flächennutzungsplan). Die Planung greift jedoch gezielt nicht in das Landschaftsschutzgebiet ein, wodurch keine Einschränkungen in Bezug auf die Planung zu erwarten sind, zumal die Siedlungserweiterung durch den Flächennutzungsplan dargestellt und somit unterstützt wird.

Wasser

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Pseudogley-Braunerde) im Plangebiet kann keine ausschließliche Versickerung und Verdunstung auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet werden. Aus diesem Grund ist ein Entwässerungssystem im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, sodass eine Ableitung der überschüssigen Wässer erfolgen kann. Da es sich hierbei um eine flache Mulde handelt, ist die Einleitung nur über oberflächennahe Systeme (Mulden, Rinnen o. ä.) möglich.

Weitere Schutzgüter

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Luft und Klima erwartet. Auswirkungen ergeben sich mit den Lärmemissionen auf das Schutzgut Mensch und durch die Versiegelungen auf das Schutzgut Boden.

8 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 06.04.2017 hat der Rat der Gemeinde Garlstorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hainholzweg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Des Weiteren wurde der Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan durchzuführen.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand vom 24.04.2017 bis einschließlich 29.05.2017 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Planung beteiligt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes und bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 28.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Teil II Umweltbericht

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

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragene n Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegte n Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung dient der Schaffung von neuem Wohnraum sowie der Formulierung eines Siedlungsabschlusses im Westen des Siedlungskörpers. Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden. Die Ziele der Planung sind in der Begründung, Kapitel 1 dargestellt. Die Festsetzungen werden in Kapitel 5 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die dem Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen sind. Danach führt die Planung zu einem Bedarf von ca. 0,660 ha vornehmlich bislang als Ackerflächen genutzte n Bodenfläche, die erstmalig für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Die mit der Planung vorbereitete n erhebliche n Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Ein externer Ausgleich ist somit erforderlich. Entsprechend notwendige Ausgleichsflächen werden derzeit gesucht und vor dem Satzungsbeschluss mit der Untere n Naturschutzbehörde abgestimmt und über einen städtebauliche n Vertrag und Grundbucheintrag gesichert.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägige n Fachgesetze n und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Neben den allgemeine n gesetzliche n Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), den Naturschutzgesetze n (BNatSchG, NNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG und den Wassergesetze n (WHG, NWG), des Niedersächsische n Denkmalschutzes (NDSchG), ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechende n Verordnungen zu berücksichtige n. Zum Schutz des Menschen vor Emissionsbelastungen sind für die Lärmemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

- Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.
- Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
- Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.
- Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- Kultur- und Sachgüter: Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan wird verwiesen.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargestellt und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge und Gutachten.

2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm ein, der durch die westlich liegende Bundesautobahn A7 (in ca. 750 m Entfernung) und durch die nördliche verlaufende Hanstedter Straße bedingt ist.

Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt zudem in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen, die insbesondere westlich des Plangebiets anschließen. Daher ist von einer gelegentlichen Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) auszugehen.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung am Hainholzweg und der Ahrwaldstraße wird durch die Planung ausschließlich durch den zusätzlich anfallenden Ziel- und Quellverkehr geschaffen. Die damit verbundenen Immissionen sind als verträglich einzustufen.

Das Plangebiet besitzt durch die vorhandenen Straßen und Wege (Hainholzweg, Ahrwaldstraße) eine allgemeine Bedeutung für die Naherholungsfunktion.

Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen - hier: Lärm und Staub; visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, durchgeführt von LÄRMKONTOR GmbH, wurden zu beachtende Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet prognostiziert, die sich insbesondere durch den Verkehrslärm der westlich verlaufenden Bundesautobahn A7 ergeben. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Tageszeitraum der Orientierungswert der DIN 18005 im gesamten Plangebiet größtenteils überschritten wird und im Nachtzeitraum der Orientierungswert im gesamten Plangebiet überschritten wird. Der Grenzwert der 16. BImSchV wird tags im gesamten Plangebiet und nachts in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten. Nachts werden hierbei am westlichen Rand des Plangebietes Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV prognostiziert. Im Rahmen der Planung wird mit Baugrenzen verbindlich geregelt, dass in dem Bereich der Überschreitungen des Orientierungswertes der 16. BImSchV keine Hauptanlagen errichtet werden dürfen. Zudem wird durch textliche Festsetzungen geregelt, dass durch ausreichend durchzuführende Lärmschutzmaßnahmen und dem Anbringen von Lüftereinrichtungen für Schlafräume mit nördlicher, westlicher und/ oder südlicher Ausrichtung die Lärmimmissionen reduziert werden können. Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die aus der räumlichen Nähe resultierenden landwirtschaftlichen Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm werden als nicht erheblich eingestuft.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Immissionen werden ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

Mit der Planung werden vorhandenen Wegeverbindungen in den angrenzenden Naherholungsraum erhalten. Die Erholungsfunktion bleibt gewahrt.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

a) Biotoptypen

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Nach dem Landschaftsrahmenplan (Stand 11/2013) handelt es sich bei der gesamten Ackerfläche innerhalb des Plangebiets um einen Biotoptyp mit geringer Bedeutung.

Im Plangebiet liegen somit keine besonders schutzwürdigen Biotope vor. Für die Vorkommen geschützter Pflanzenarten besteht kein besonderer Schutzbedarf, der im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der landschaftlichen Strukturen, der Nähe zu den angrenzenden Bebauungen des Ortes sowie der fast vollständig fehlenden Gehölze, die sichtbar keine Horste und Habitatbäume mit Höhlen aufweisen, wird ein Brutbestand von streng geschützten Arten nicht erwartet. Für das Plangebiet sind weder europäische noch nationale Schutzgebietskategorien verzeichnet.

Prognose:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete erstmalige Inanspruchnahme der Fläche für das Baugebiet (rund 0,660 ha) bedeutet im Wesentlichen den Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen.

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Tier- oder Pflanzenarten, die Ackerböden besiedeln, können hier verbreitet sein.

Für sogenannte „Ubiquisten“ fallen durch die Inanspruchnahme Lebensräume fort. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatz- und Rückzugsräume vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird durch das festgesetzte Anpflanzgebot überlagernd auf dem Allgemeinen Wohngebiet Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

b) besonderer Artenschutz und Lebensgemeinschaften

Ein Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften besteht nicht.

2.1.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets liegt durchgängig Pseudogley-Braunerde vor (NIBIS Kartenserver / bodenkundliche Karten, M 1:50.000). Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung, durchgeführt durch das Büro „Büro für Bodenprüfung GmbH“, wurden sieben Rammkernsondierungsbohrungen durchgeführt und der Boden analysiert. Neben einer oberen Schicht Mutterboden ist der Boden durch Geschiebesand sowie Geschiebelehm geprägt.

Die schluffige, sandige Pseudogley-Braunerde zeichnet sich insbesondere durch einen verdichteten Untergrund auf, weshalb sich in diesem Boden vor allem stark anfallendes Niederschlagswasser staut. Diese Tatsache ist ebenfalls im Hinblick auf die Regenwasserableitung zu berücksichtigen.

Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird als gering eingestuft. Dem Umweltbelang Boden kommt daher kein besonderer Schutzbedarf zu.

Der zuständigen Bodenbehörde (Landkreis Harburg) sind für das Plangebiet derzeit keine Altablagerungen bekannt.

Prognose:

Innerhalb des 0,795 ha großen Plangebietes können in Summe maximal rund 0,3 ha durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen erstmalig versiegelt werden. Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, so dass Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Baumaßnahmen selbst führen zu einer Verdichtung des Bodens und zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserungen vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

Da ein Ausgleich durch Entsiegelung im Plangebiet nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserung vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen, die auf externen Flächen erfolgen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Durch Flächenversiegelung oder Stoffeinträge kann das Schutzgut Wasser grundsätzlich beeinflusst werden. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bewerten wurde im Rahmen der Baugrunderkundung 7 Rammkernsondierungsbohrungen (bis 3 m Tiefe) durchgeführt.

Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 0,6 m unterhalb der Geländeoberfläche angetroffen. Dieser kann jedoch schwanken und spiegelt nicht den tatsächlichen Grundwasserstand wider.

Prognose:

Aufgrund des verdichteten Untergrunds der Pseudogley-Braunerde wird innerhalb des Plangebietes das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden können. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zunächst weitmöglichst auf den Grundstücken selbst versickern soll, bevor es dann auf den öffentlichen Flächen auf der Verkehrsfläche des Hainholzweges im Seitenraum in begrüntem Mulden zu versickern ist. Von dort wird das nicht versickerte Regenwasser in den gemeindlichen Kanal in der Ahrwaldstraße geführt.

Das Plangebiet ist keinem Wasserschutzgebiet zugeordnet. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Von sonstigen unmittelbaren Stoffeinträgen in das Grundwasser ist nicht auszugehen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Es ist von einer geringen Vorbelastung der Schutzgüter Luft und Klima durch den bereits bestehenden Siedlungsbereich auszugehen. Die vorhandenen Ackerflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch und für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Laut der Kartendarstellung des Landschaftsrahmenplans werden weder Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Belange des Schutzgutes Luft und Klima betroffen, noch liegt das Plangebiet in einem Bereich, in welchem mit einer besonderen Gefährdung dieser Funktionsfähigkeit auszugehen ist.

Prognose:

In dem geplanten Baugebiet wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können vermieden werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Außerdem wird sich die Luftqualität durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) verändern. Die Einflüsse werden von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemessen an bestehenden Regelungen als unkritisch bewertet.

Durch die geplanten Festsetzungen werden keine erhebliche Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen. Die vermutlich geringfügigen Veränderungen der Lufttemperatur und der Luftfeuchte soll durch eine Durch- und Eingrünung des Gebietes berücksichtigt werden.

Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Luft und Klima ist nicht erkennbar.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Mit der Planung wird in eine Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung eingegriffen (Landschaftsrahmenplan). Die Landschaft stellt sich hier als Ackerlandschaft dar, die im Planungsgebiet keine strukturierende Elemente aufweist. Das Planungsgebiet wird ansonsten durch die Siedlungsrandlage geprägt und wird im Bereich der Ackerfluren als nicht bebauter Landschaftsraum wahrgenommen. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Wald.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet (siehe Flächennutzungsplan), welches sich im Westen und Süden des Plangebiets anschließt.

Prognose:

Durch die Neubebauung wird der bebaute Ortsrand nach Osten verschoben, wodurch ein Eingriff in das Landschaftsbild erfolgt.

Die Möglichkeit, die freie Landschaft zu erleben, wird durch die planmäßige Zunahme der Bebauung weiter eingeschränkt. Um den Eingriff in die Landschaft zu minimieren, soll mit einem Anpflanzgebot im Süden und Westen des Plangebiets ein ansprechender, harmonischer Übergang zur Natur und Landschaft erfolgen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der festgesetzten Pflanzgebote wird die Planung als insgesamt verträglich eingestuft.

Regelungen zur Gebäudehöhe und die Gestaltungsvorschriften stellen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild dar. Erhebliche Beeinträchtigungen können so vermieden werden.

Ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt nicht, wodurch keine Einschränkungen in Bezug auf die Planung zu erwarten sind, zumal die Siedlungserweiterung durch den Flächennutzungsplan dargestellt ist.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarem Umfeld ist derzeit Bodendenkmalsubstanz bekannt. Auch liegt es weit außerhalb des historischen Ortskerns, sodass keine Erwartungshaltung in Bezug auf ortshistorisch, bedeutsame mittelalterliche oder frühneuzeitliche Besiedlungsspuren vorliegt.

Prognose:

Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann trotz geringer Erwartungshaltung nicht ausgeschlossen werden. Es soll deshalb im Plangebiet ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG in die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht dieser Lebensraum in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dementsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Diese Prozesse erfolgen im Plangebiet in äußerst begrenzten Umfang.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Prognose:

Die Planung sieht mit dem Anpflanzgebot eine Festsetzung zur Eingrünung und zur Gestaltung vor. Diese Anpflanzfläche erfüllt eine Pufferfunktion für das Lokalklima und bindet den Staub. Gleichzeitig dient sie der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

3. MASSNAHMEN ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wurde im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Salzhausen grundsätzlich geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u. a. ein Baugebiet fest. Diese erforderlichen Festsetzungen ermöglichen erhebliche Eingriffe, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt. Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der Mensch und seine Gesundheit

Im Hinblick auf den Verkehrslärm, der insbesondere durch die Bundesautobahn A7 bedingt ist, werden mit festgesetzten passiven Baumaßnahmen an den Gebäuden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet verringert.

Der Erhalt und die Schaffung von Gehölzstrukturen übernehmen eine Sichtschutzfunktion.

Die Sicherung vorhandener Wegebeziehungen trägt dazu bei, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion vermieden werden.

Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope.

Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Eingrünung des geplanten Baugebiets die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.

Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Boden

Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutterbodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In dem Baugebiet wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in dem geplanten Baugebiet, verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

Gleichwohl verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf diesen Umweltbelang, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Wasser

Die geplante Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser. Niederschlagswasser, welches nicht ausschließlich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann, wird in das neu zu erstellende Entwässerungssystem im Hainholzweg geleitet. Von dort wird es weiter in den gemeindlichen Kanal geleitet.

Luft und Klima

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können vermindert werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt. Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen.

Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzung zur Eingrünung,

die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und durch die örtliche Bauvorschrift bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert.

An den westlichen und südlichen Rändern des Plangebiets wird das Siedlungsgebiet durch ein Anpflanzgebot in die Landschaft eingebettet.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Kultur- und Sachgüter

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege wird auf § 14 NDSchG verwiesen.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet.

Danach kann der Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Ein externer Ausgleich ist somit erforderlich. Hierfür werden gegenwärtig Maßnahmen und Ausgleichsflächen gesucht.

3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biototyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor.

Bestand

Flächenbezeichnung	Biototyp	Größe (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Acker	A	6.598	1	6.598
- Hainholzweg samt Zufahrten (44 % versiegelt)	OV	593	0	0
Straßenbegleitgrün (56 %)	GR	755	1	755
Summe		7.946		7.353

Der nachfolgenden Tabelle sind die Planungs-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor.

Planung

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet				
- WA (6.598 m ² / GRZ 0,25 + 50%)	X	2.474	0	0
- Pflanzstreifen als Strauch-Baumhecke (Anpflanzung)	HFM	1.084	2	2.168
- Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	3.040	1	3.040
Straßenverkehrsflächen				
- Hainholzweg samt Zufahrten und Fußweg (73% versiegelt)	OV	984	0	0
- Straßenbegleitgrün (27%)	GR	364	1	364
Summe		7.946		5.572

Der nachfolgenden Tabelle ist das Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

Ergebnis

Stand der Planung	Flächenwert
Bestand	7.353
Planung	5.572
Summe	- 1.781

Das Defizit beträgt 1.781 Wertepunkte.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe wird auf die Ausführungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Salzhausen verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Garlstorf für den Standort. Die Belange der Landwirtschaft werden ebenso berücksichtigt wie der Schutzanspruch der angrenzenden Siedlungsbereiche an der Straße Hainholzweg und Ahrwaldstraße sowie des angrenzend geschützten Landschaftsteils.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus anderen Baugebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängen sich nicht auf.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Baugrunduntersuchungen (BFB Büro für Bodenprüfung GmbH, März 2017)
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Juni 2017)

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz, der Regenwasserableitung und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Garlstorf überwacht.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Garlstorf plant die Entwicklung einer Siedlungserweiterung im Westen des Siedlungskörpers auf einer Fläche von rund 0,795 ha. Die Siedlungserweiterung erfolgt westlich der Straße „Hainholzweg“ und südlich der Straße „Ahrwaldstraße“.

Der Siedlungsbereich wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung als aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich geeignet angesehen und ist entsprechend im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die vorhandenen Konflikte aufgrund der Lärmsituation können mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Berücksichtigung von Lärmpegelbereichen, Anforderungen an die Gebäude) gelöst werden. Im Hinblick auf die Ableitung von überschüssigen Wässern wird aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ein effizientes Entwässerungssystem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche hergestellt. Darüber hinaus liegt in der Planung ein relativ geringes Konfliktpotenzial bezogen auf die abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund des Versiegelungsgrades sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Auf die Schutzgüter sind bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher bestimmt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb und für den verbleibenden Anteil auch außerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen werden verbindlich gesichert.



BEBAUUNGSVORSCHLAG 4

für eine Teilfläche des Flurstücks
179/32 Flur 2, Gemarkung Garlstorf.
Bauerwartungsland
Hainholzweg in 21367 Garlstorf,

PROJEKT-NR.	ZEICH.-NR.	MASSTAB	GEZEICHNET	BLATTGR.
089	VE-04	1:500	Bu	420 / 297
			GEPRÜFT	DATUM
				24.05.2017

SCHULTE

BAUREGIE

Altenbrückerdamm 14, 21337 Lüneburg
T: 04131. 28 75 400 info@schulte-bauregie.de
F: 04131. 28 75 419 www.schulte-bauregie.de