

Gemeinde Garlstorf

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Dorf“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

- Präambel mit Verfahrensvermerken
Übersichtsplan
Planzeichnung mit Planzeichenerklärung
Textliche Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift und Hinweisen
- Begründung mit Umweltbericht

URSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garlstorf durch:

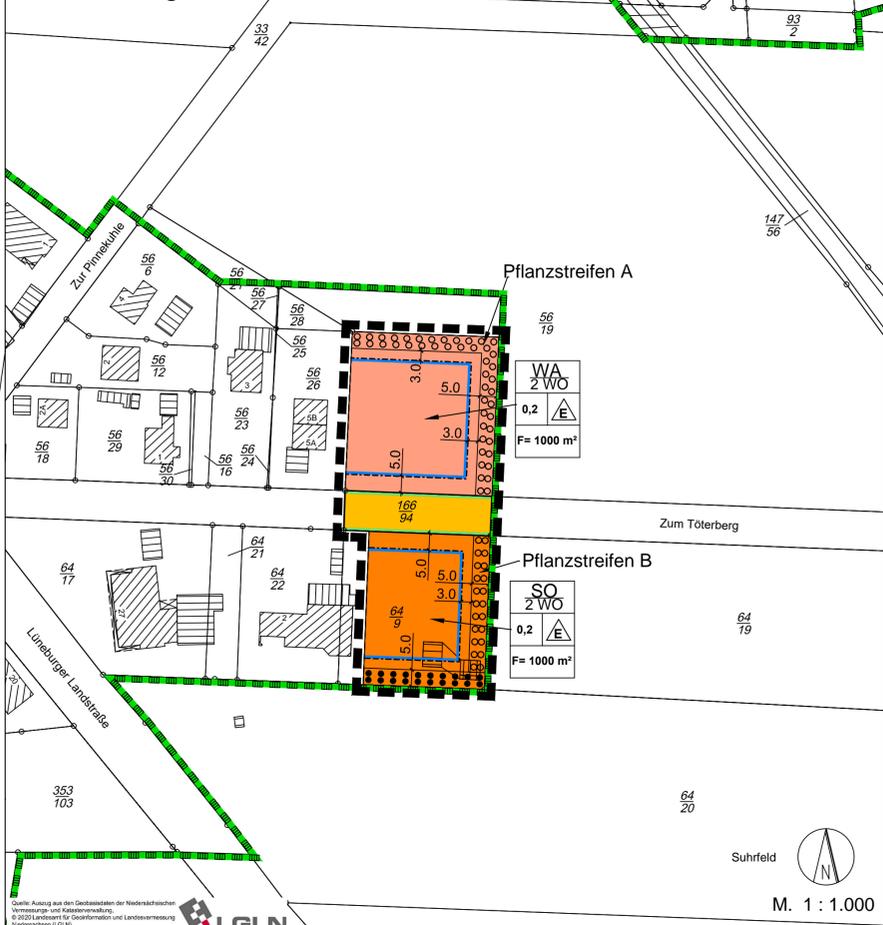
Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet
SO Sondergebiet "Ländliches Wohnen"
2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,2 Grundflächenzahl (GRZ)
F= 1000 m² Mindestgrundstücksgröße
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald und weitere Umgebung" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht werden, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.
(2) Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen.
(3) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.

§ 3 Ausnahmen

- (1) Die Vorschriften des § 1 Nr. 1-3 gelten nicht für Wintergärten.
(2) Weitere Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 4 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.

Hinweise

Rechtsgrundlagen

- Maßgebend sind
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsverzeichnis, §§ 80 und 161 geändert, § 182 angefügt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

in der jeweils aktuellen Fassung
Denkmalschutz
Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmal-schutzgesetz - NDSchG)

Erdwärmennutzung
Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Brunnen der Hamburger Wasserwerke. Es muss daher mit Einschränkungen bei der Erdwärmennutzung gerechnet werden. Einzelheiten werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

Artenschutzrechtlicher Hinweis: CEF-Maßnahme Rauchschnalbe
Im Falle einer Umnutzung oder eines Abrisses der bestehenden Stallgebäude sind vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode (März bis September) mindestens 6 Nisthilfen, z. B. Schwegler Rauchschnalbenest 10B, in den neuen Pferdestallungen oder in Alternativgebäuden im Umfeld, fachgerecht anzubringen.
Artenschutzrechtlicher Hinweis: CEF-Maßnahme Fledermaus
Im Falle von Eingriffen an den Eichen an der Straße „Zum Tötberg“ werden 3 Fledermausfachkästen als CEF-Maßnahme erforderlich. Diese sind fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen. Eingriffe an den Gehölzen haben im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1
Sträucher
Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v.), mit Ballen.
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 pyrastrer)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Die Bepflanzung hat spätestens in der zweiten nach Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) vollständig zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Pflanzliste 2

Bäume
Lateinischer Name Stammumfang (in cm)
Gewöhnliche Rosskastanie Aesculus hippocastanum 14 - 16
Winterlinde Tilia cordata 14 - 16
Stieleiche Quercus robur 14 - 16 / 18 - 20
Spitzahorn Acer platanoides 14 - 16
Esche Fraxinus excelsior 12 - 14
Flatterulme Ulmus laevis 12 - 14
Feldahorn Acer campestre 12 - 14
Hainbuche Carpinus betulus 12 - 14
Sandbirke Betula pendula 12 - 14
Hochstämmige Obstbäume

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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), des § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Garlstorf den Bebauungsplan „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Garlstorf, den
Gemeinde Garlstorf
(Horst Jagau)
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung Garlstorf, Flur 1
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Winsen (Luhe), den
- LGLN - Regionaldirektion Lüneburg -
- Katasteramt Winsen (Luhe) -

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 041 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.10.2020 bis 20.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Garlstorf hat den Bebauungsplan „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung ist damit am rechtsverbindlich geworden. (§ 10 A bs. 3 Satz 4 BauGB)

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

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

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

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

Garlstorf, den
- Bürgermeister -

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO)
1.2 Das Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO) dient dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Arten von Nutzungen sowie die Hobbypferdehaltung. (§ 11 BauNVO)
1.3 Im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO) ist eine Überschreitung der GRZ für Reit- und Longierplätze bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO) ist je 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Grünordnung

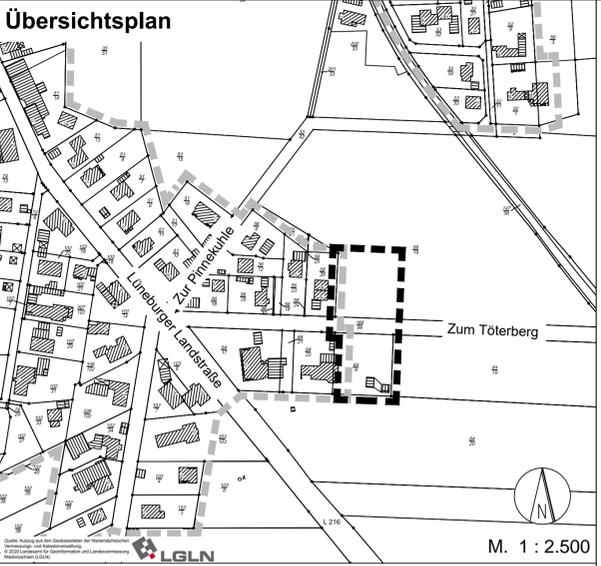
- 2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (Pflanzstreifen A und B) ist eine mindestens 3-reihige Gehölzanpflanzung (Pflanzabstand 1,5 m) mit standortheimischen Sträuchern (siehe Pflanzliste 1) vorzunehmen. Bei der Bepflanzung sind 4-8 Sträucher derselben Art im Verbund vorzusehen. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)
2.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen B“ darf einmalig über eine Länge von maximal 5 Metern durchbrochen werden.
2.3 Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze (Bäume und Sträucher, vgl. Pflanzliste 1 und 2) dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend ihres Gehölztyps (Strauch oder Baum) durch Gehölze der Pflanzliste 1 bzw. 2 zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)
2.4 Laubbäume mit einem Stammdurchmesser ab 40 cm, gemessen in 1 m Höhe über Geländeoberfläche, sind zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind diese auf demselben Grundstück durch mindestens 3 x verschulte Laubbäume gleicher Art nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)
2.5 Wird ein bisher baumloses Grundstück mit einem (Wohn)Gebäude bebaut, so ist auf diesem Grundstück pro 800 m² Grundstücksfläche ein großwüchsiger, hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen und zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Allgemeine Anforderungen an Gebäude

- (1) Die Ansichtsflächen der Außenwände der Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) herzustellen. Fachwerk ist mit einer Ausfachung aus entsprechendem roten bis rotbraunen Ziegelmauerwerk ebenfalls zulässig. Holzhäuser sind nur mit Holzverkleidungen in senkrechter Ausführung und nur in naturfarbenen Farbönen zulässig. Naturfarbene bzw. in gedeckten Grün-, Braun- oder Grautönen gestrichene Holzverkleidungen für untergeordnete Bauteile wie Giebeldreiecke und Gauben sind zulässig. Dabei gelten folgende Farböne: Grün Töne: RAL Nr. 6001, 6002, 6004, 6005 oder ähnliche, Braun Töne: RAL Nr. 8001, 8007, 8011 oder ähnliche, Grau Töne: RAL Nr. 7016, 7022, 7031 oder ähnliche. Die Verwendung anderer Materialien für untergeordnete Anschlusspunkte und Details, die konstruktiv als notwendig begründet sind, ist zulässig. Für Gauben ist eine Schindelbekleidung ebenfalls zulässig.
(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder als Walmdächer auszubilden. Dachneigungen unter 30° und über 50° sind nicht erlaubt. Krüppelwalme mit einer Dachneigung bis zu 60° sind zulässig. Bei Walmdächern muss die Firstlänge mindestens 60 % der parallel zum First verlaufenden Traufänge betragen.
(3) Zulässig für die unter Absatz 2 genannten Dächer sind nur Dachpfannen mit den Farbönen in rot-rotbraun (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016) und dunkelanthrazit (RAL Nr. 7015 oder 7016) sowie Reetdeckung. Nicht zulässig als Dachdeckungsmaterialien sind Kunststoff, Dachpappe und Metall sowie hochglänzende (glasierte oder engobierte) Dachpfannen. Die Dachflächen dürfen nur mit einem Material gedeckt werden. Solartechnische Anlagen sind allgemein zulässig.
(4) Nebengebäude müssen sich in Gestalt und Material dem Hauptgebäude anpassen. Holzverkleidungen im Sinne des (1) Satz 3 und 4 sowie begrünte mindestens 20° geneigte Dächer sind für Nebengebäude ebenfalls zulässig. Für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 20 m² sind Flachdächer zulässig.
(5) Dachgauben dürfen insgesamt nicht breiter als 2/3 der dazugehörigen Traufänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamthöhe des Daches von der Traufe bis First nicht überschreiten. Der lichte Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens 1,20 m betragen. Dachgauben sind innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten. Fenster in Dachgauben sind mit stehenden oder quadratischen Formaten auszubilden.
(6) Drempel bis 30 cm sind zulässig. Ausnahmsweise können Drempel bis 50 cm zugelassen werden, wenn die Traufe mindestens bis auf die Höhe der entsprechenden Geschossdecke herunterverlegt wird. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Drempelhöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des oberen Geschosses. Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Drempelhöhe ist die Unterkante Dachhaut an der Außenfassade.
(7) Dachflächenfenster sind nur zulässig, wenn sie im Einzelnen nicht breiter als 1,20 m sind und insgesamt 1/3 der Traufänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
(8) Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,5 m über dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite, nicht überschreiten.



Gemeinde Garlstorf
Landkreis Harburg

Bebauungsplan
„Dorf“, 2. Änderung und Erweiterung
mit örtlicher Bauvorschrift

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

Gemeinde Garlstorf

Landkreis Harburg



Bebauungsplan „Dorf“, 2. Änderung und Erweiterung mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung mit Umweltbericht

URSCHRIFT

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Garlstorf durch:



Schillerstraße 15
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	Raumordnung	4
4	Flächennutzungsplan	5
5	Derzeitige Situation und bestehendes Planungsrecht.....	6
6	Planung.....	8
7	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit	11
8	Bauleitplanerisches Verfahren.....	16
9	Städtebauliche Werte	16
10	Abbildungs- und tabellenverzeichnis	17

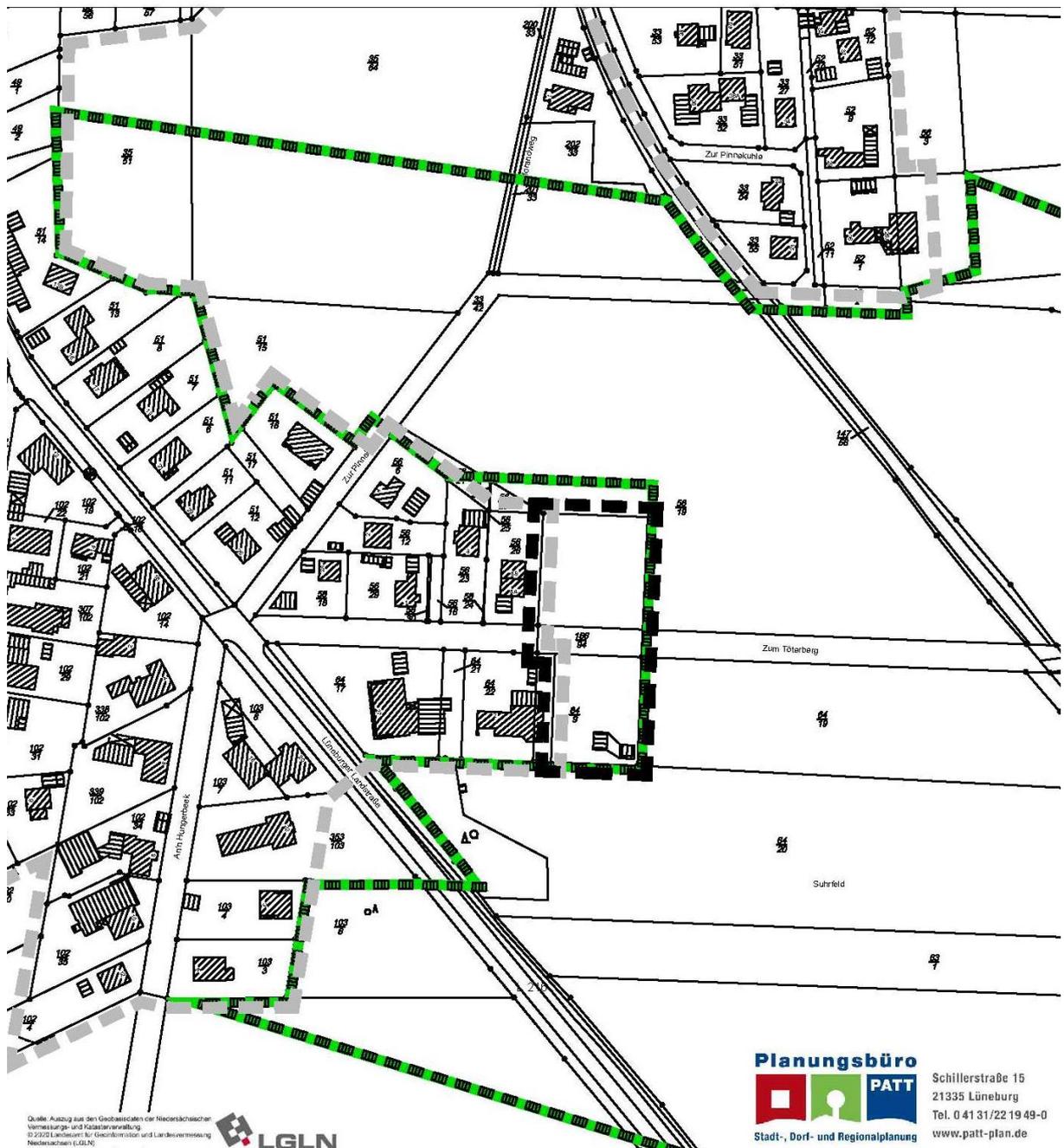
TEIL II UMWELTBERICHT

18

1.	Einleitung	18
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	18
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung.....	20
2.	Beschreibung und bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.2	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .	29
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	34
2.4	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	36
2.5	Artenschutzrechtliche Kompensation	39
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
2.7	Störfallbetriebe.....	39
3.	Zusätzliche Angaben.....	40
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	40
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	40
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
4.	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	42

Teil I Allgemeine Begründung

Übersichtsplan und Abgrenzung des Geltungsbereiches | ohne Maßstab



Quelle: Auszug aus den Geodaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
 Niedersachsen (LGLN)



Planungsbüro

 Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

-  Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
 hier: Landschaftsschutzgebiet "Garlstorfer Wald
 und weitere Umgebung"
 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, 2. Änderung und Erweiterung mit ÖBV
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Urplan)

Abb. 1 | Übersichtsplan

1 ANLASS UND ZIEL

Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift wird das Ziel verfolgt, im Südosten des Siedlungskörpers von Garlstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ortsangemessenen Wohnraum zu schaffen.

Bereits mit der ersten Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2017 wurde das Ziel verfolgt, Wohnraumpotenziale in Garlstorf zugänglich zu machen. Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird vor dem Hintergrund einer weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum an diese Intention angeknüpft. Während mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes vor allem die Wohnraumschaffung im Innenbereich erleichtert wurde, ist das Ziel der zweiten Änderung, die Erschließung von Wohnraumpotenzialen im Außenbereich und das gleichzeitige Formulieren eines harmonischen Siedlungsrandes im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“.

In der Ortschaft Garlstorf mit etwa 1.122 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 2019, LSN Datenbank) kann mit der zweiten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zusammenfassend ein Beitrag zum örtlichen Wohnraumangebot geschaffen werden.

2 LAGE UND BEGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers von Garlstorf an der Straße „Zum Töterberg“ und umfasst den Bereich des gegenwärtigen Siedlungsrandes bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ (vgl. Abb. 1). Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Flächengröße von 4.321 m².

3 RAUMORDNUNG

Die folgende Abbildung zeigt die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg für den Bereich des Plangebiets und weiterer Umgebung. Die Lage des Plangebiets wird durch eine rote Umgrenzung (ovalförmig) kenntlich gemacht.



Abb. 2 | RROP 2025 LK Harburg - Auszug

Es wird ersichtlich, dass das Raumordnungsprogramm für die Fläche des Plangebietes keine zeichnerischen Aussagen trifft. Folgende Vorbehaltsgebiete grenzen jedoch unmittelbar an:

- Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“
- Vorbehaltsgebiet „Landschaftsgebundene Erholung“
- Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“

Die oben genannten Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Auch in weiteren Aspekten steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt unter anderem aufgrund des Pflanzgebotes (siehe Kapitel 6) eine städtebauliche Abrundung des Ortsrandes zur Natur und Landschaft, gleichzeitig werden Nachverdichtungspotenziale auf bereits anthropogen vorgeprägten Flächen (Pferdehaltung südlich und Ackerlandflächen nördlich der Straße „Zum Töterberg“) genutzt.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die folgende Abbildung zeigt die Darstellungen des Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebiets und weiterer Umgebung. Die ungefähre Lage des Plangebiets wird durch eine rote Umgrenzung (ovalförmig) kenntlich gemacht.

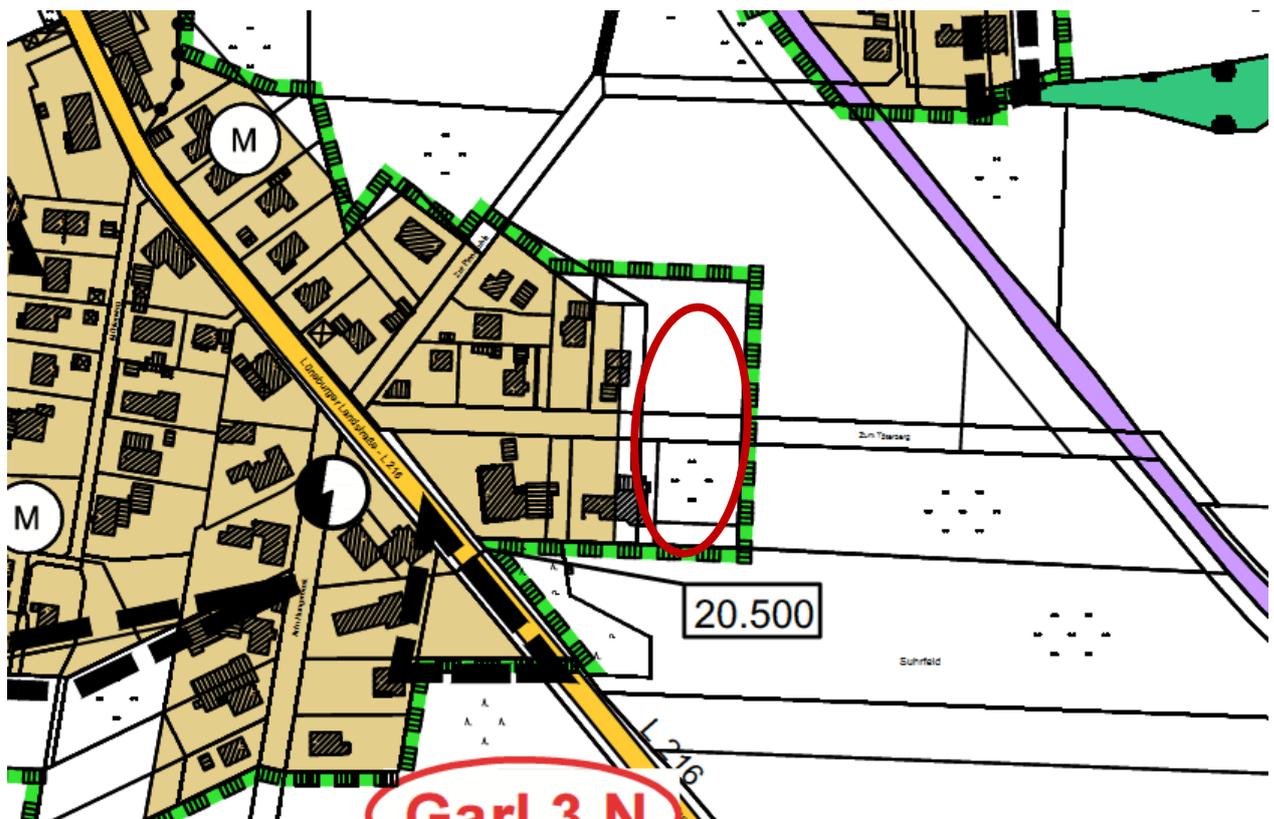


Abb. 3 | Flächennutzungsplan SG Salzhausen - Auszug

Der Flächennutzungsplan trifft für die Fläche des Plangebiets keine Darstellungen bzw. stellt Flächen für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der geringen Flächengröße der Erweiterungsfläche und einer ohnehin parzellenunscharfen Darstellung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung gegeben, dass der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächen-

nutzungsplan entwickelt gilt. Dies ist ebenfalls Ergebnis eines Gespräches mit dem Landkreis Harburg vom 21.11.2019.

Aus dem Flächennutzungsplan wird ebenfalls die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ ersichtlich. Ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt nicht.

5 DERZEITIGE SITUATION UND BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Während die Fläche nördlich der Straße „Zum Töterberg“ als agrarwirtschaftlich genutzte Ackerlandfläche betrieben wird, dienen die Flächen südlich der Straße „Zum Töterberg“ gegenwärtig zur Pferdehaltung. Sowohl im Süden des Plangebiets als auch südlich angrenzend an der Straße „Zum Töterberg“ bestehen dicht bepflanzte Gehölzstreifen.

Während der Gehölzstreifen im Süden des Plangebiets durch Birken, Kiefern und Lärchen geprägt ist, kennzeichnet sich der Gehölzstreifen an der Straße am „Zum Töterberg“ durch einen dichten Fichtenbestand mit vereinzelt Laubbäumen (Birke und Eiche).

An der Straße „Zum Töterberg“ besteht zudem im Süden der Straßenverkehrsfläche mit einer Mulde eine entwässerungstechnische Anlage.

Die folgenden Abbildungen zeigen den gegenwärtigen Bestand im Plangebiet.



Abb. 4 | Fläche nördlich der Straße „Zum Töterberg“



Abb. 5 | Fläche nördlich der Straße „Zum Töterberg“ (1)



Abb. 6 | Gehölzstreifen und Entwässerungsgraben



Abb. 7 | Straße „Zum Töterberg“ aus Richtung Osten

Hinsichtlich des bestehenden Planungsrechts erfolgt eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, der im Jahr 2004 in Kraft trat und im Jahr 2017 erstmals geändert wurde. Der Bebauungsplan „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift umfasst im Wesentlichen den alten Ortskern von Garlstorf sowie den Siedlungsbereich östlich der Bahnstrecke „Zur Pinnekuhle“. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Förderung des Charakters des Ortes, der sich aus der dörflichen Nutzungsstruktur und dem ansprechendem Ortsbild ergibt. Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurde im Sinne der Innenentwicklung eine Umnutzung von landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden (Scheunen, Ställe etc.) und sonstigen gewerblich genutzten Gebäuden in Wohngebäude erleichtert.

Die folgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des Urplans „Dorf“.



Abb. 8 | Urplan „Dorf“

6 PLANUNG

Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des Ziels der Wohnraumschaffung wird als Art der baulichen Nutzung im Norden des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet und im Süden des Plangebiets ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zum Schutze des dörflichen Charakters und der umliegenden Wohnnutzungen um den Bereich der Straße „Zum Töterberg“ sowie aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht zulässig.

Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO)

Das Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO) dient gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Arten von Nutzungen sowie die Hobbypferdehaltung.

Mit der Festsetzung über das Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ wird zum einen das Ziel der Wohnraumschaffung verfolgt, zum anderen erfolgt eine Sicherung der bestehenden Nutzung. Bereits gegenwärtig wird die südliche Erweiterungsfläche durch den Eigentümer für eine Pferdehaltung genutzt.

Maß der baulichen Nutzung

Damit sich die neue Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsstrukturen einfügt, erfolgt in großen Teilen eine Übernahme der Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung aus dem Urplan. Maßgebend ist hierbei das an der Ergänzungsfläche angrenzende Dorfgebiet MD 3 (vgl. Abb. 8). Sowohl die im Dorfgebiet MD 3 festgesetzte GRZ von 0,2, die Mindestgrundstücksgröße von 1000 m² sowie die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (max. 2 Stück) gelten unverändert für die Wohngebiete in der Erweiterungsfläche. Darüber wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Neben der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude erfolgt ebenfalls eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche. Es wird wie folgt festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (SO) ist je 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig. Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Es kann damit gesichert werden, dass keine ortsuntypisch hohe Wohnungsdichte im Bereich der Erweiterungsfläche entsteht. Auch kann Konflikten, die u. U. mit einer hohen Wohnungsdichte einhergehen (höhere Verkehrsbelastung, ruhender Verkehr im Straßenraum etc.), präventiv begegnet werden.

Hinsichtlich des Sondergebietes „Ländliches Wohnen“ ist eine Überschreitung der GRZ für Reit- und Longierplätze bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Damit kann die gegenwärtige

Nutzung gesichert werden und eine Flexibilität in der Bespielung der Fläche für Pferdehaltung bleibt erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird eine Bebauung der ansonsten als Außenbereich einzustufenden Flächen ermöglicht. Sowohl nördlich als auch südlich der Straße „Zum Töterberg“ wird jeweils ein Baufenster festgesetzt, mit denen eine flexible Bebauung der jeweiligen Grundstücke gesichert werden kann. Während das Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet eine Gesamtgröße von 1.260 m² umfasst, misst das Baufenster im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ eine Gesamtgröße von 945 m².

Die nördlichen und südlichen Grenzen der Baufenster orientieren sich an den Bebauungsstrukturen der westlichen Grundstücke. Hauptanlagen sind in diesem Zuge erst ab einem Abstand von 5 Meter zur Straße „Zum Töterberg“ zulässig. Zu den Pflanzgeboten beträgt der Abstand der Baugrenzen drei Meter.

Grünordnung

Hinsichtlich der Grünordnung gelten die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 des Urplanes unverändert für die Erweiterungsfläche (nunmehr die textlichen Festsetzungen Nr. 2.4 und 2.5). Damit wird der Intention des Urplanes gefolgt, schützenswerte Bäume zu erhalten und Grünstrukturen in Form von Bäumen auf Grundstücken zu schaffen, die bisher baumlos sind.

Darüber hinaus werden im Übergang zur Natur und Landschaft Pflanzgebote festgesetzt, die einen harmonischen Übergang des Siedlungsbereiches zur Natur und Landschaft sichern.

Während im Norden und Osten des Plangebiets bei Bebauung¹ der Plangebietsfläche ein 5 Meter breiter Pflanzstreifen mit Sträuchern gemäß Pflanzgebot anzupflanzen ist (dreireihige Strauchhecke, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1), wird im Süden des Plangebiets eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Bezogen auf die Pflanzbindungsfläche sind standortheimische Gehölze (Bäume und Sträucher, vgl. Pflanzliste 1 und 2 bei den textlichen Festsetzungen) dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend ihres Gehölztyps (Strauch oder Baum) durch Gehölze der Pflanzliste 1 bzw. 2 zu ersetzen. Wenn beispielsweise eine Lärche oder Kiefer abgängig wird, bedeutet dies, dass der entsprechend abgängige Baum durch einen Laubbaum der Pflanzliste (siehe textliche Festsetzungen) spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen ist. Somit kann langfristig gesichert werden, dass der Siedlungsbereich durch standortheimische Gehölze harmonisch eingegrünt ist.

Hinsichtlich der zu pflanzenden Strauchhecken darf die Strauchhecke mit dem Titel „Pflanzstreifen B“ im südlichen Bereich des Plangebiets einmalig über eine Länge von maximal 5 Metern durchbrochen werden. Hiermit erfolgt eine Anpassung an den Bestand. Auch zukünftig soll gesichert sein, dass vom südlichen Grundstück des Plangebiets eine Erschließung der angrenzenden Weideflächen zwecks Pferdehaltung ermöglicht bleibt. Ebenfalls besteht

¹ Gemeint sind anzeige- bzw. genehmigungspflichtige hochbauliche Anlagen

ein Bestandsschutz für die baulichen Anlagen, die die Pflanzgebotsflächen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes schneiden.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke werden über die bestehende Straße „Zum Töterberg“ erschlossen. Es erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Oberflächenentwässerung

Gemäß der niedersächsischen Bodenkarte BK50 des *NIBIS Kartenserver* handelt es bei dem Boden im Plangebiet zum großen Teil um den Typ *Tiefer Podsol-Gley*. Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich einer Bebauung der Grundstücke aufgrund des Bodens *Tiefer Podsol-Gley* eine sorgfältige Bodenuntersuchung vor Baubeginn durchgeführt werden sollte. Im Zuge der konkreten Umsetzung von Vorhaben muss eine geregelte Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden. Gemäß der Bodenkarte BK50 des *NIBIS Kartenserver* besteht ein mittlerer Grundwasserhochstand von 5 dm unter Geländeoberfläche sowie ein mittlerer Grundwassertiefstand von 11 dm unter Geländeoberfläche. Durch oberflächennah anstehendes Grundwasser wird die Tiefenversickerung und das Speichervolumen zur Aufnahme von Sickerwasser begrenzt.

Abfallbeseitigung

Da die Grundstücke im Plangebiet durch die Müllsammelfahrzeuge aufgrund aktueller Vorschriften nicht erschlossen werden können, sind die im Plangebiet anfallenden Abfälle in der Straße „Zum Töterberg“ auf Höhe der Objekte Haus-Nr. 2 und 5 zur Abfuhr bereitzustellen.

Örtliche Bauvorschrift

Um ein einheitliches Ortsbild in Garlstorf zu sichern, gelten die örtlichen Bauvorschriften gemäß Urplan auch für die Plangebietsfläche. Aufgrund aktualisierter Rechtsgrundlagen erfolgen lediglich geringfügige Änderungen zu der örtlichen Bauvorschrift des Urplanes. Vor diesem Hintergrund wird § 1 (4) S. 2 der örtlichen Bauvorschrift des Urplanes für die Plangebietsfläche wie folgt neugefasst:

„Für bauliche Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 20 m² sind Flachdächer zulässig.“

Ebenfalls erfolgt eine Präzisierung des § 1 (6) der örtlichen Bauvorschrift, indem ein unterer und ein oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe von DREMPeln festgesetzt wird.

Darüber hinaus werden für die Erweiterungsfläche die §§ 3 und 4 der örtlichen Bauvorschrift des Urplans redaktionell angepasst, sodass die örtliche Bauvorschrift der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorf“ nunmehr den aktuellen Rechtsgrundlagen entspricht.

Hinweise

Es ergehen Hinweise zu den Rechtsgrundlagen.

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder 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 die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG)

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im näheren Umfeld des Plangebiets Brunnen der Hamburger Wasserwerke befinden. Es muss daher mit Einschränkungen bei der Erdwärmenutzung gerechnet werden. Einzelheiten dann werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

Da mit der Planung Eingriffe in die Avifauna begründet werden (vgl. Kapitel 7 der Begründung und Umweltbericht), ergehen zusätzlich artenschutzrechtliche Hinweise:

„Im Falle einer Umnutzung oder eines Abrisses der bestehenden Stallgebäude sind vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode (März bis September) mindestens 6 Nisthilfen, z. B. Schwegler Rauchschwabennest 10B, in den neuen Pferdestallungen oder in Alternativgebäuden im Umfeld, fachgerecht anzubringen.“

„Im Falle von Eingriffen an den Eichen an der Straße „Zum Töterberg“ werden 3 Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme erforderlich. Diese sind fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen. Eingriffe an den Gehölzen haben im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zu erfolgen.“

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, Teil II)

Nachfolgend werden zusammenfassend die wesentlichen Auswirkungen der Planungen dargestellt.

Mensch

Immissionen / Emissionen

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.

Im Weiteren verläuft in etwa 70 m Entfernung zum Plangebiet die Lüneburger Landstraße L 216. Um die Lärmeinwirkungen der Lüneburger Landstraße auf das Plangebiet bewerten zu können, wurden auf Grundlage der DTV-Werte (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) und der Zahlen über den Schwerlastverkehr für die L 216 auf Höhe des Plangebiets, die im

Jahr 2010 gemessen worden sind, überschlägig die Mittelungspegel für Tag und Nacht ermittelt.²

Um den Mittelungspegel auszurechnen, wurden zunächst die gemessenen DTV-Werte gemäß Tabelle 3 der RLS 90 in die maßgebende Verkehrsstärke M in Kfz/h umgerechnet:

$$M \text{ [Kfz/h]} \text{ für L 216 tags} = 0,06 \cdot \text{DTV} = 0,06 \cdot 6.500^3 = \underline{390}$$

$$M \text{ [Kfz/h]} \text{ für L 216 nachts} = 0,008 \cdot \text{DTV} = 0,008 \cdot 6.500^4 = \underline{52}$$

Darüber hinaus wurde der Anteil des Schwerlastverkehrs auf der L 216 in Höhe des Plangebiets ermittelt. Dieser beträgt insgesamt 4,6 % ($300^5/6.500^6 = 0,046$).

Es ergeben sich aus oben genannten Daten sowie folgender ebenfalls berücksichtigter Daten

- Straßengattung: Landesstraße
- Höchstgeschwindigkeit: 70 km/h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone
- Abstand zur Mitte des Fahrstreifens: 75 m (Bezugspunkt ist die südöstlich verlaufende Baugrenze)
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: 2,25 m

folgende Mittelungspegel:

➤ Tag: 54,1 dB(A)

➤ Nacht: 45,3 dB(A)

Unter Berücksichtigung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete [Tags: 55 db(A)/Nachts: 45 db(A)] zeigt sich, dass die Orientierungswerte durch die Verkehrsströme am Tag unterschritten und in der Nacht geringfügig überschritten werden. Die geringfügige Überschreitung in der Nacht ist vertretbar. Die mögliche Obergrenze des Abwägungsspielraums aus der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 49 db(A) in der Nacht bleibt deutlich unterschritten.

Es lässt sich somit festhalten, dass mit der Planung hinsichtlich der Lärmemissionen durch den Verkehr keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind.

² Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg (Hrsg.), Paulsen, R. (o. J.): Straßenverkehrslärm berechnen. URL: http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html.

³ Vgl. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Hrsg.) (o. J.): Straßeninformationsbank. URL: <https://www.nwsib-niedersachsen.de/application.jsp>.

⁴ Vgl. Ebd.

⁵ Vgl. Ebd.

⁶ Vgl. Ebd.

Verkehr

Infolge einer Bebauung der Plangebietsfläche ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs an der Straße „Zum Töterberg“ zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen sind insbesondere aufgrund der geringen Plangebietsgröße nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen wurde im Jahr 2019 eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse beauftragt.

Tiere - Vögel

Im Rahmen dieser Prüfung wurde festgestellt, dass kein Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten im Plangebiet vorzufinden ist.

Hinsichtlich besonders geschützter Vogelarten, die auf der roten Liste geführt werden, wurden im Umfeld des Plangebiets die Rauchschwalbe (3 Rauchschwalbennester in einem Stallgebäude) und das Braunkehlchen nachgewiesen. Die folgende Abbildung zeigt die Reviere der genannten Vogelarten. Mit einem roten „Bk“ wird der Revierstandort des Braunkehlchens dargestellt, mit einem roten „X“ der Revierstandort der Rauchschwalben in dem Stallgebäude.



Abb. 9 | Revierstandorte „Rauchschwalbe“ und „Braunkehlchen“

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, der Beachtung der Bauzeitenregelung und einer geeigneten CEF-Maßnahme für die Rauchschwalbe (siehe Kapitel 6 der Begründung und Kapitel 2.5 des Umweltberichts) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht entnehmen.

Tiere - Fledermäuse

Über die Vogelarten hinaus erfolgte eine Untersuchung der Fledermäuse. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt (§§). In den Unterständen auf der Planfläche konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden; weitere Gebäude finden sich nicht.

Spechthöhlen oder Habitatbäume konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. In den Gehölzen konnten abgesehen von einem Eichen-Starkast mit abgeplatzter Borke an der Straße „Zum Töterberg“ keine potentiellen Fledermausquartiere nachgewiesen werden.

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor. (Brockmann 2019)

Obgleich keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte vorliegen, wurden im Rahmen von Fledermausbegehungen Flüge verschiedener Arten festgestellt. Das Plangebiet stellt jedoch gemäß Gutachten kein Nahrungs- und Jagdhabitat dar, welches den Bestimmungen des § 44 (1) BauGB unterliegt. Dennoch wird im Gutachten auf die besondere Funktion der Eichen an der Straße „Zum Töterberg“ hingewiesen, die möglichst als Nahrungshabitat erhalten bleiben sollen. Im Weiteren wird eine CEF-Maßnahme formuliert:

„Da abgeplatzte Eichenborke potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse bietet, werden bei Eingriffen [sic] in den Eichenbestand an der Straße „Zum Töterberg“ 3 Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme angesetzt. Diese sind fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen. Eingriffe an den Gehölzen haben im Winterhalbjahr zu erfolgen [...]“. (Brockmann 2019)

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und beschriebener CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu erwarten.

Pflanzen

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen handelt es sich bei den Flächen des Plangebiets im großen Teil um anthropogen vorbelastete Ackerflächen bzw. Flächen für die Pferdehaltung, die gemäß Landschaftsrahmenplan als Biototyp mit sehr geringer bis geringer Bedeutung dargestellt sind. Im Süden des Plangebiets und an der Straße „Zum Töterberg“ bestehen Gehölzriegel. Um schützenswerte Bäume (Laubbäume) dieser Gehölzriegel zu sichern, erfolgen Festsetzungen über einen Pflanzerschutz. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“ sind nicht zu erwarten.

Boden und Fläche

Gemäß der Bodenkarte BK 50 des *NIBIS Kartenserver* handelt es bei dem Boden im Plangebiet zum großen Teil um den Typ *Tiefer Podsol-Gley*. Mit der Planung werden Voraussetzungen für die Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen geschaffen. Somit ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten, der auszugleichen ist. Ein Ausgleich des Eingriffes kann innerhalb des Plangebiets sichergestellt werden. Es wird im Weiteren auf die weiteren Inhalte des Kapitels und den Ausführungen im Umweltbericht (siehe Teil II, Kapitel 2.4) verwiesen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet. Auch besteht kein oberirdisches Fließ- oder Oberflächengewässer im Plangebiet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich

einer Bebauung der Grundstücke aufgrund des Bodens *Tiefer Podsol-Gley* eine sorgfältige Bodenuntersuchung vor Baubeginn durchgeführt werden sollte. Im Zuge der konkreten Umsetzung von Vorhaben muss eine geregelte Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden. Gemäß der Bodenkarte BK 50 des *NIBIS Kartenserver* besteht ein mittlerer Grundwasserhochstand von 5 dm unter Geländeoberfläche sowie ein mittlerer Grundwassertiefstand von 11 dm unter Geländeoberfläche. Durch oberflächennah anstehendes Grundwasser wird die Tiefenversickerung und das Speichervolumen zur Aufnahme von Sickerwasser begrenzt.

Luft und Klima

Es sind geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten (bspw. durch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen), die jedoch aufgrund der geringen Intensität und der Vorbelastung der Flächen durch umgebende Siedlungsbereiche und einer aktiv betriebenen Landwirtschaft als nicht erheblich einzustufen sind. Zudem erfolgt mit einer Eingrünung des Gebiets eine Stärkung des Mikroklimas.

Landschaft und Landschaftsbild

Mit einer Bebauung des Plangebiets erfolgt eine kleinflächige Siedlungserweiterung auf bisher un bebauter Fläche Richtung Osten, was ein Eingriff in das Landschaftsbild bedeutet. Aufgrund der festgesetzten Eingrünung der Bebauung im Übergang zur Natur und Landschaft in Form von Pflanzstreifen werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild erwartet.

Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Es ergeht der Hinweis auf die Bestimmungen nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG.

Kompensation des Eingriffes in die Natur und Landschaft

Wie bereits beschrieben, erfolgt mit der Planung ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Unter der Anwendung der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013) kann der Eingriff bemessen werden. Es wird insbesondere auf Kapitel 2.4 des Umweltberichts verwiesen. Gemäß Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergibt sich in Gegenüberstellung des Bestands zur Planung ein Defizit von 352 Ökopunkten. In der negativen Bilanz sind eingriffsausgleichende Festsetzungen, wie das Pflanzgebot bei Bebauung eines baumlosen Grundstücks (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5) und die Nachpflanzung von standortgerechten Gehölzen bei Abgängigkeit von standortfremden Gehölzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3), noch nicht mitberücksichtigt. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte Strauchhecke dreireihig anzupflanzen ist, was insbesondere die Wertigkeit der Strauchhecke und die Qualität der Eingrünung des Plangebiets gegenüber einer beispielsweise zweireihigen Strauchhecke nochmals erhöht. Es kann dem Belang Landschaftsbild und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hinreichend Rechnung getragen werden. Mit den genannten Festsetzungen und insbesondere der anzupflanzenden dreireihigen Strauchhecke im Übergang zur Natur und Landschaft kann in Summe das Defizit von 352 Ökopunkten aufgefangen werden.

8 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Am 02.12.2019 hat der Rat der Gemeinde Garlstorf die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift, 2. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Am 04.06.2020 hat der Rat im Weiteren die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige öffentliche Auslegung fand vom 08.07.2020 bis einschließlich 21.08.2020 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Garlstorf hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 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. Die öffentliche Auslegung fand vom 14.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 statt. Mit dem Schreiben vom 13.10.2020 fand bis einschließlich dem 20.11.2020 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Am hat der Rat der Gemeinde Garlstorf nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

9 STÄDTEBAULICHE WERTE

Art der Nutzung	Fläche [m²]
Allgemeines Wohngebiet	2.114
davon Anpflanzgebot	435
davon überbaubare Grundstücksfläche durch Hauptanlagen und Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO	634,2
Sondergebiet „Ländliches Wohnen“	1.685
davon Anpflanzgebot	205
davon Pflanzbindung	183
davon überbaubare Grundstücksfläche durch Hauptanlagen und Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO (+ zusätzliche zulässige (Teil-)Versiegelung durch Reit- und Longierplätze nach textlicher Festsetzung Nr. 1.3)	505,5 (+ 791,5 ⁷)
Straßenverkehrsfläche	522
Gesamtfläche	4.321

Tab. 1 | Städtebauliche Werte

⁷ (Teil-)Versiegelung durch Reit- und Longierplätze nach textlicher Festsetzung Nr. 1.3 in Abhängigkeit zu den festgesetzten Anpflanz- und Pflanzbindungsgeboten im SO „Ländliches Wohnen“

10 ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildungen

Abb. 1 | Übersichtsplan

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage folgender Quelle:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN)



Abb. 2 | RROP 2025 LK Harburg - Auszug

Quelle: Landkreis Harburg (2019): RROP 2025 – Zeichnerische Darstellung. URL: <https://www.landkreis-harburg.de/downloads/datei/OTAxMDEyMzU1Oy07L3Vzci9sb2NhbC9odHRwZC92aHRkb2NzL2Ntcy9oYXJidXJnL21lZGllbi9kb2t1bWVudGUvcGxhbmthcnRlXzlwMTIfZW5kZmFzc3VuZy5wZGY%3D>.

Abb. 3 | Flächennutzungsplan SG Salzhausen - Auszug

Quelle: Landkreis Harburg (o. J.): Geoportal Landkreis Harburg – Flächennutzungsplan. URL: http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/portalconfigs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353008,353012&visibility=true,true,true&transparency=0,0,30¢er=565788.014942904,5908135.480545&zoomlevel=1.

Abb. 4 | Fläche nördlich der Straße „Zum Töterberg“

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 5 | Fläche nördlich der Straße „Zum Töterberg“ (1)

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 6 | Gehölzstreifen und Entwässerungsgraben

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 7 | Straße „Zum Töterberg“ aus Richtung Osten

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 8 | Urplan „Dorf“

Quelle: Landkreis Harburg (o. J.): Geoportal Landkreis Harburg – Bebauungsplan „Dorf“. URL: https://www.landkreis-harburg.de/ftp/bplaene/11_1184.pdf.

Abb. 9 | Revierstandorte „Rauchschwalbe“ und „Braunkehlchen“

Quelle: Brockmann (2019): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Tabellen

Tab. 1 | Städtebauliche Werte

Quelle: eigene Darstellung

Teil II Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 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 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 Ergebnisse der Umweltprüfung werden in zusammenfassender Darstellung in diesem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Im Folgenden werden gem. Anlage 1 des BauGB im Rahmen einer Kurzdarstellung folgende Aspekte betrachtet:

- Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang
- Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift wird das Ziel verfolgt, im Südosten des Siedlungskörpers von Garlstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ortsangemessenen Wohnraum zu schaffen.

Inhaltlich wird nördlich der Straße „Zum Töterberg“ ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und südlich der Straße „Zum Töterberg“ ein Sondergebiet ländliches Wohnen, das dem Wohnen sowie dem Wohnen mit Pferdehaltung dient. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird sich an den bestehenden Festsetzungen des Urplans bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes orientiert. Um einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung sowie Natur und Landschaft zu gewährleisten, erfolgen Anpflanz- und Pflanzbindungs festsetzungen.

Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 4.321 m². Im Folgenden erfolgt ein tabellarischer Überblick über den Bedarf an Grund und Boden bei Maximalausnutzung. Es wird ebenfalls der Bestand betrachtet.

Bestand	Fläche in m ²
Versiegelte Fläche (Straßenfahrbahn, Stallgebäude)	210
Unversiegelte Fläche (Acker, Flächen für die Pferdehaltung, Straßenbegleitgrün)	4.111
Gesamt	4.321

Tab. 1 | Flächen im Bestand

Planung	Fläche in m ²
Versiegelte Flächen:	2088 (815 m² davon teilversiegelt)
Grundfläche des allgemeinen Wohngebiets sowie des Sondergebietes „Ländliches Wohnen“ bei maximaler Ausnutzung der GRZ (GRZ 1)	760 (vollständige Versiegelung)
Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 von 100 der festgesetzten GRZ) im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ (GRZ 2)	380 (vollständige Versiegelung)
Überschreitung der GRZ 1 und 2 durch Reit- und Longierplätze bis zu einer GRZ von 0,8 im Sondergebiet Ländliches Wohnen	815 (Teilversiegelung)
Straßenfahrbahn	133 (vollständige Versiegelung)
Unversiegelte Fläche	2.233
Unversiegelte Grundstücksflächen / Straßenbegleitgrün	1435
Eingrünung des Plangebiets (Pflanzbindungs- und Anpflanzflächen)	798
Gesamt	4.321

Tab. 2 | Bedarf an Grund und Boden Planung

Aus der Differenz der geplanten versiegelten Fläche zu den bestehenden versiegelten Flächen ergibt sich, dass durch die Planung eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen von max. 1.878 m² zu erwarten ist.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan, sowie die Art ihrer Berücksichtigung

Fachgesetzliche Grundlagen

Es erfolgt eine Auseinandersetzung mit fachgesetzlichen Grundlagen kategorisiert nach den Schutzgütern.

Mensch:

Die bestehenden Fachgesetze zum Schutzgut Mensch zielen beispielsweise auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, Lichtimmissionen etc.) ab. Beispiele hierfür sind das Baugesetzbuch, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Auch zu berücksichtigen ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Tiere und Pflanzen:

Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

Fläche / Boden:

Im 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 Baugesetzbuches (BauGB, hier z.B.: § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB), 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. Gleiches gilt für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB durchzuführende Untersuchung der Auswirkungen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.

Kultur- und sonstige Sachgüter:

Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Darüber hinaus sind auch die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB zu beachten. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Fachplanerische Grundlagen

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg, dem Landschaftsrahmenplan 2013 des Landkreis Harburgs und dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen entnommen.

Regionales Raumordnungsprogramm 2025 für den Landkreis Harburg

Die folgende Abbildung zeigt die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2025 für den Landkreis Harburg für den Bereich des Plangebiets und weiterer Umgebung. Die Lage des Plangebiets wird durch eine rote Umgrenzung (ovalförmig) kenntlich gemacht.



Abb. 1 | RROP 2025 LK Harburg - Auszug

Es wird ersichtlich, dass das Raumordnungsprogramm für die Fläche des Plangebietes keine zeichnerischen Aussagen trifft. Folgende Vorbehaltsgebiete grenzen jedoch unmittelbar an:

- Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“
- Vorbehaltsgebiet „Landschaftsgebundene Erholung“
- Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen“

Die oben genannten Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Auch in weiteren Aspekten steht die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt unter anderem aufgrund des Pflanzgebotes (siehe Kapitel 6 des Teil I) eine städtebauliche Abrundung des Ortsrandes zur Natur und Landschaft, gleichzeitig werden Nachverdichtungspotenziale auf bereits anthropogen vorgeprägten Flächen (Pferdehaltung südlich und Ackerlandflächen nördlich der Straße „Zum Töterberg“) genutzt.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Die folgende Abbildung zeigt das Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan 2013 des Landkreises Harburg. Mit einem roten Kreis ist die ungefähre Lage des Plangebiets kenntlich gemacht.

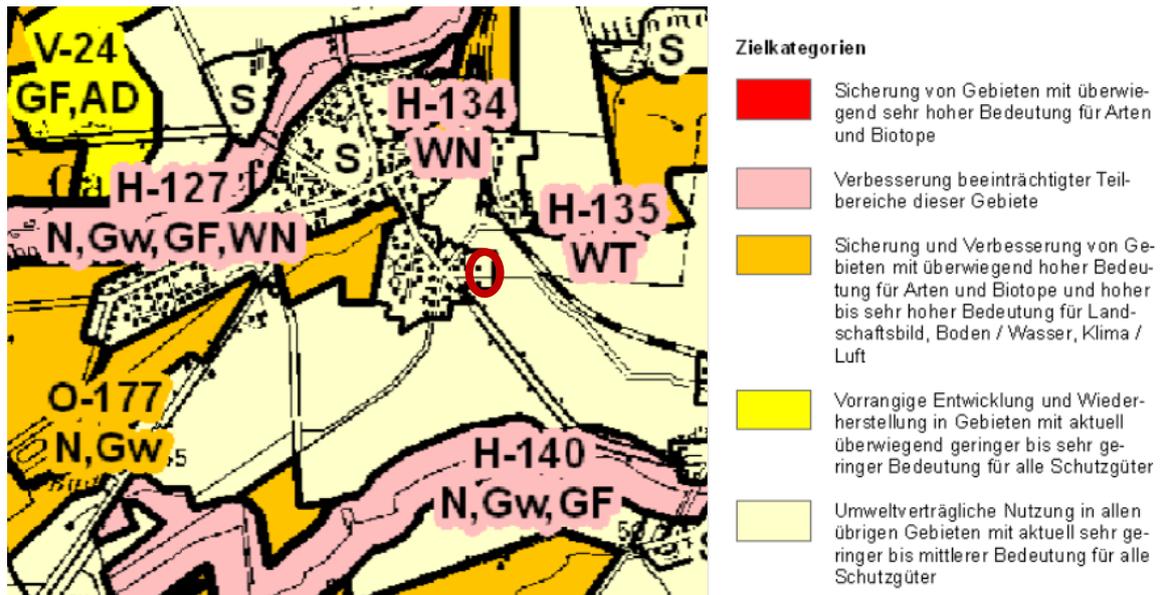


Abb. 2 | Landschaftsrahmenplan LK Harburg „Zielkonzept“ - Auszug

Das Zielkonzept zum Landschaftsrahmenplan 2013 des Landkreises Harburg weist für den gesamten Bereich des Plangebiets die Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ aus.

Es wird deutlich, dass gemäß LRP den Flächen des Plangebiets keine hohe Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter zugesprochen wird. Die Planung steht dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans nicht entgegen. Auf eine möglichst umweltverträgliche Nutzung wird durch Festsetzungen, wie einer geringen GRZ oder den Pflanzgeboten, geachtet.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen wird die Nähe des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ ersichtlich. Mit der Planung wird kein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet begründet. Die folgende Abbildung zeigt den Flächennutzungsplan sowie die ungefähre Lage des Plangebiets (rotes Oval) und des Landschaftsschutzgebietes (grüne Linie mit schwarzen Kästen).

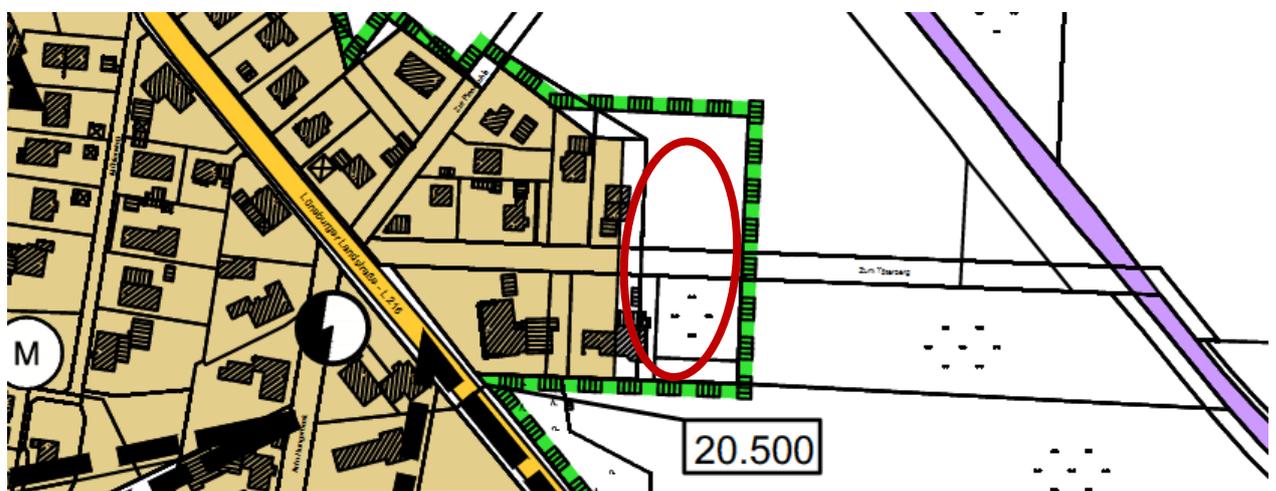


Abb. 3 | Flächennutzungsplan SG Salzhausen - Auszug

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Nachfolgend wird die Bestandssituation des Umweltzustands sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung dargestellt. Insbesondere im Hinblick auf die Prognose bei Durchführung der Planung ist die Entwicklung auf den einzelnen Umweltbelang auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (z.B. Natura 2000-Gebiete) 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,
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes und
- unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die o.g. Belange.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge. Folgende Fachbeiträge liegen vor:

- Brockmann, J. (2019): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Zum Töterberg – Garlstorf“

Ferner sind insbesondere die Belange der Land- und Forstwirtschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB in die Abwägung mit einzustellen.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend wird bezogen auf die einzelnen Schutzgüter der Bestand betrachtet sowie zusätzlich erörtert, welche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter einwirken, wenn keine bauliche Entwicklung der Plangebietsfläche erfolgt, sondern die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.

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. Insbesondere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen können Einfluss auf das Schutzgut Mensch nehmen.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der nördlichen Plangebietshälfte als landwirtschaftliche Ackerfläche und der Tatsache, dass im Norden und Nordwesten des Plangebiets Ackerlandflächen anschließen ist von einer gelegentlichen Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) auszugehen.

Darüber hinaus verläuft in etwa 70 m Entfernung zum Plangebiet die Lüneburger Landstraße L 216.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bestehen nicht (vgl. auch Teil I „Begründung“, Kapitel 7). Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet voraussichtlich genutzt werden wie bisher. Die Ackerfläche mit ihren durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelösten Lärm- und Staubimmissionen bliebe langfristig erhalten. Die Flächen, die derzeit für die Pferdehaltung genutzt werden, blieben voraussichtlich mindestens mittelfristig erhalten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Gemäß der Karte 1 „Arten und Biotope“ des Landschaftsrahmenplans (LRP) 2013 für den Landkreis Harburg wird für die Flächen des Plangebiets südlich der Straße „Zum Töterberg“ ein Biototyp mit sehr geringer Bedeutung und nördlich der Straße „Zum Töterberg“ ein Biototyp mit geringer Bedeutung dargestellt. Die sehr geringe bis geringe Biotopbedeutung der Flächen im Plangebiet resultiert insbesondere aus den Nutzungen der Flächen (Acker und Pferdehaltung). Durch anthropogene Einwirkungen auf den Boden herrscht eine geringe Ausprägung an Pflanzenarten vor.

Neben den flächigen Biotoptypen von geringer Bedeutung bestehen darüber hinaus zwei Gehölzriegel im Plangebiet (im Süden des Plangebiets und an der Straße „Zum Töterberg“). Während sich der südliche Gehölzriegel durch Birken, Weymouth-Kiefern und Lärchen charakterisiert, charakterisiert sich der Gehölzriegel an der Straße „Zum Töterberg“ durch eine dichte Fichtenreihe mit vereinzelt Eichen, Weymouth-Kiefern, Birken und schwachen Lärchen. Insbesondere die Laubbäume und im Speziellen die Eichen sind erhaltenswert.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Karte 1 „Arten und Biotope“ des LRP. Der Gehölzriegel an der Straße „Zum Töterberg“ wird im LRP als linienhaftes Gehölz durch einen braunen Strich kenntlich gemacht.

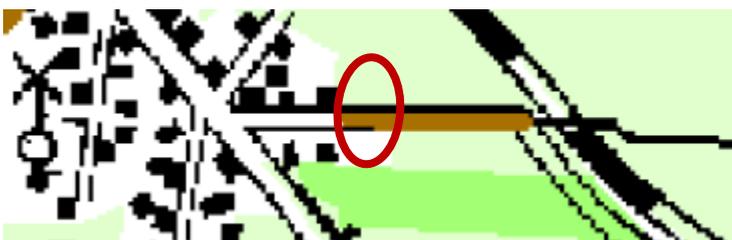


Abb. 4 | Landschaftsrahmenplan LK Harburg „Arten und Biotope Bestand“ - Auszug

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine wesentliche Änderung der Wertigkeit der Biotoptypen zu erwarten.

Tiere

Die gesamte Plangebietsfläche weist eine anthropogene Vorbelastung auf. Diese Flächen stellen tendenziell keinen prädestinierten Lebensraum für Tiere dar. Sie bieten mit ihrer dauerhaften, durch den Menschen geprägten Nutzung, keine geeigneten Lebensraumbedingungen für Lebewesen.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurde zusätzlich im Jahr 2019 eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasste den gesamten Bereich des Plangebiets.

Im Plangebiet konnten keine Brutnachweise streng geschützter Vogelarten erbracht werden. Hinsichtlich besonders geschützter Vogelarten, die auf der roten Liste geführt werden, wurden im Umfeld des Plangebietes die Rauchschnalbe und das Braunkehlchen nachgewiesen.

„Die Rauchschnalbe gehört zu den besonders geschützten Arten [...] und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-NI 3). In den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Pferdeställen konnten 3 Nester der Rauchschnalbe festgestellt werden.“ (Brockmann 2019)

„Das Braunkehlchen gehört zu den besonders geschützten Arten [...] und ist in Niedersachsen als stark gefährdet eingestuft (RL-NI 2). Bereits bei Untersuchungen im Jahr 2010 konnte vom Autor ein Brutpaar des Braunkehlchens in den östlich an das Plangebiet anschließenden Grünlandbereichen nachgewiesen werden. Dieses Revier konnte im Jahr 2019 bestätigt werden [...]. Die Planflächen selbst sind aufgrund der Biotopausstattung und der hohen Gehölzkulissen für das Braunkehlchen als Nahrungsrevier nicht geeignet.“ (Brockmann 2019)

Die folgende Abbildung zeigt die Reviere der genannten Vogelarten. Mit einem roten „Bk“ wird der Revierstandort des Braunkehlchens dargestellt, mit einem roten „X“ der Revierstandort der Rauchschnalben in dem Stallgebäude.



Abb. 5 | Revierstandorte „Rauchschnalbe“ und „Braunkehlchen“

Hinsichtlich der Fledermäuse stellt der Gutachter folgendes fest:

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt (§§). In den Unterständen auf der Planfläche konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden; weitere Gebäude finden sich nicht.

Spechthöhlen oder Habitatbäume konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. In den Gehölzen konnten abgesehen von einem Eichen-Starkast mit abgeplatzter Borke an der Straße „Zum Töterberg“ keine potentiellen Fledermausquartiere nachgewiesen werden.

Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor. (Brockmann 2019)

Obgleich keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte vorliegen, wurden im Rahmen von Fledermausbegehungen Flüge von drei Arten von Fledermäusen erfasst (Großer Abendsegler, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus).

Das Plangebiet stellt jedoch gemäß Gutachten kein Nahrungs- und Jagdhabitat dar, welches den Bestimmungen des § 44 (1) BauGB unterliegt.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen und der geplanten Eingriffe kann diese Bedeutung der Planflächen für die Artengruppe der Fledermäuse nicht hergestellt werden. (Brockmann 2019)

Bezüglich des Schutzgutes „Tiere“ bleibt bei Nichtdurchführung der Planung der gegenwärtige Zustand voraussichtlich erhalten. Negative Auswirkungen sind nicht zu erkennen.

2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Insbesondere der nördliche Teil des Plangebiets ist Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Freifläche. Größere zusammenhängende Freiflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Geringfügige Beeinträchtigungen der Luftqualität ergeben sich durch die Bewirtschaftung der Ackerflächen (Stäube und Schadstoffausstoß). Die Gehölzriegel im Plangebiet haben eine Bedeutung für die Filtrierung von Stäuben aus der Luft und erfüllen kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktionen. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Status Quo erhalten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erkennen.

2.1.4 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Die Landschaft des Plangebiets selbst wird durch die Nutzungen der Landwirtschaft und Pferdehaltung sowie der Gehölzriegel geprägt. Im Westen vom Plangebiet schließen Siedlungsflächen an, im Norden sowie Nordosten Ackerlandflächen und im Süden sowie Südosten Weideflächen. Gemäß Landschaftsrahmenplan handelt es sich bei der Plangebietsfläche um eine Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung. Ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erfolgt nicht.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der gegenwärtige Zustand erhalten bleiben. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Fläche / Boden

Die folgende Abbildung zeigt die Verortung der Bodentypen im Plangebiet. Die Karte ist dem NIBIS Kartenserver, Themenkarte: Bodenkunde und weitergehend Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 (BK50) entnommen.

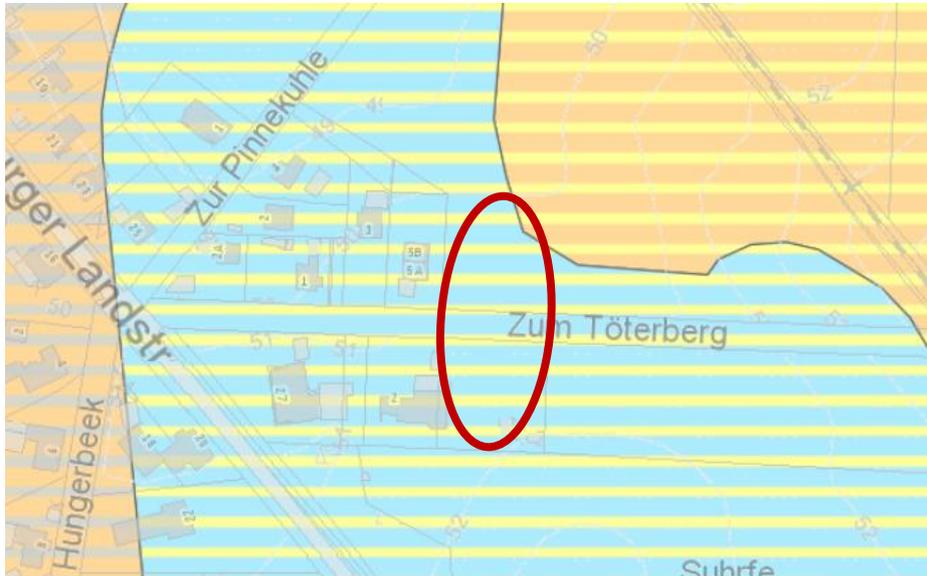


Abb. 6 | Bodentypen

Die Plangebietsfläche wird im Wesentlichen durch den Bodentyp *Tiefer Podsol-Gley* der Bodenlandschaft *Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen* und Bodengroßlandschaft *Geestplatten und Endmoränen* geprägt (Abb. 6, blaue Fläche mit gelben Linien). Gleicher Boden befindet sich ebenfalls in den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen.

„Gleye entstehen bei gleichmäßig hoch anstehendem Grundwasser auf allen Ausgangsgesteinen.“⁸ „Häufig handelt es sich bei Gleyen im sandigen Ausgangsmaterial um die Übergangstypen Braunerde-Gley und Podsol-Gley.“⁹

Gemäß der Bodenkarte BK50 des *NIBIS Kartenserver* besteht ein mittlerer Grundwasserhochstand von 5 dm unter Geländeoberfläche sowie ein mittlerer Grundwassertiefstand von 11 dm unter Geländeoberfläche.

In einem kleinen Teilbereich im Nordosten des Plangebiets besteht gemäß BK50 ebenfalls der Boden *Mittlere Podsol-Braunerde* der Bodenlandschaft *Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen* und Bodengroßlandschaft *Geestplatten und Endmoränen* (Abb. 6, braune Fläche mit gelben Linien).

Die Bodenfruchtbarkeit wird für den Bereich des Bodens *Tiefer Podsol-Gley* als gering eingestuft.

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.) (2018): Bodentypen. URL: <https://www.lfu.bayern.de/boden/erdausstellung/bodentypen/index.htm>

⁹ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2003): Boden und Umweltgeologie. URL: https://mluk.brandenburg.de/media_fast/4055/a_sb_9_1.pdf

Nach derzeitigem Kenntnisstand (NIBIS Kartenserver) liegen keine Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen vor.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine negativen Änderungen, aber auch keine nennenswerten Verbesserungen für das Schutzgut Fläche/Boden zu erwarten. Die Flächen können weiterhin landwirtschaftlich bzw. zur Pferdehaltung genutzt werden.

2.1.6 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Plangebietsfläche selbst befindet sich kein oberirdisches Fließ- oder Oberflächengewässer. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb von Schutzzonen und Wasserschutzgebieten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im näheren Umfeld zum Plangebiet Brunnen der Hamburger Wasserwerke befinden.

Wie bereits unter Betrachtung des Schutzgutes Boden benannt, zeichnet sich der Boden tendenziell durch einen hohen Grundwasserstand aus. Gemäß der Bodenkarte BK50 des *NIBIS Kartenserver* besteht ein mittlerer Grundwasserhochstand von 5 dm unter Geländeoberfläche sowie ein mittlerer Grundwassertiefstand von 11 dm unter Geländeoberfläche. Durch oberflächennah anstehendes Grundwasser wird die Tiefenversickerung und das Speichervolumen zur Aufnahme von Sickerwasser begrenzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Plangebietsfläche befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.1.8 Natura 2000-Gebiete

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. In der Plangebietsfläche und deren Umfeld befindet sich kein nach der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie (FFH-RL) oder nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenes Gebiet.

2.1.9 Emissionen, Abfälle, Abwässer

Bei Nichtdurchführung der Planung ist weiterhin im Norden des Plangebiets mit einer landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche zu rechnen. Neben den landwirtschaftlichen Immissionen, wie Lärm und Stäube bei der Bewirtschaftung der Flächen, ist mit den damit üblichen Abfällen und Abwässern zu rechnen. Die südlichen Flächen des Plangebiets werden voraussichtlich zu mindestens mittelfristig weiter zur Pferdehaltung genutzt. Es ist mit den für Pferdehaltung üblichen Abfällen (z. B. Pferdemit) und Abwässern zu rechnen.

2.1.10 Nutzung von erneuerbaren Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Änderungen zwischen der Bestandssituation und der Situation bei Nichtdurchführung der Planung sind nicht zu erkennen.

2.1.11 Erstellung von Landschaftsplänen sowie sonstiger Pläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz)

Im Jahr 2019 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt.

2.1.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

2.1.13 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen (s. § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) 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.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine signifikanten Veränderungen der Schutzgüter untereinander durch Wechselwirkungen erkennbar.

2.1.13 Auswirkungen von Störfallbetrieben

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben wird nicht durch die Bauleitplanung ermöglicht. Damit liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen innerhalb der Plangebietsfläche vor. Änderungen zwischen der Bestandssituation und der Situation bei Nichtdurchführung der Planung sind somit nicht zu erkennen.

2.2 Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Neuausweisung von Wohnbauflächen in Form eines Allgemeinen Wohngebiets und eines Sondergebiets „Ländliches Wohnen“ werden Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung der bisherigen Außenbereichsfläche geschaffen. Im Folgenden erfolgt eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Bei einer baulichen Entwicklung der Baugebietsflächen ist während der Bauphase von einer zusätzlichen Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner benachbarter Gebiete im Westen auszugehen. Diese Beeinträchtigung wird jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen haben, da es sich lediglich um eine zeitlich begrenzte Belastung handelt, die nicht von Dauer sein wird.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, welches durch die Neuerschließung der Siedlungserweiterungsfläche induziert wird.

Hinsichtlich der L 216 hat eine überschlägige Überprüfung der Lärmemissionen zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind (vgl. Teil I „Begründung“, Kapitel 7).

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Flächen ist von einer gelegentlichen und hinnehmbaren Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen (Stäube, Gerüche und Lärm) auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind insgesamt nicht zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Biototypen

Mit der baulichen Entwicklung der Plangebietsfläche geht ein Eingriff in die bestehende Biotopstruktur einher, die gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburgs von sehr geringer bis geringer Bedeutung ist. Nördlich der Straße „Zum Töterberg“ erfolgt eine Umwandlung des Biototyps „Acker“ mit der Wertstufe 1¹⁰ zu wohngebietstypischen Biotopstrukturen (Zierrasen, versiegelte und teilversiegelte Flächen etc.). Südlich der Straße „Zum Töterberg“ erfolgt eine Umwandlung des Biototyps „Sonstige Weidefläche“ mit der Wertstufe 2¹¹ zu vorwiegend wohngebietstypischen Biotopstrukturen (Zierrasen, versiegelte und teilversiegelte Flächen etc.).

Hinsichtlich des Gehölzriegels an der Straße „Zum Töterberg“ sind zwecks Erschließung des südlichen Grundstücks ggf. Bäume (bestmöglich Nadelbäume) zu entnehmen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Tiere

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung der Flächen (Acker und Pferdehaltung) dient das Plangebiet gegenwärtig als Lebensraum für nur wenige Tierarten. Ein Großteil der heimischen Tierarten sind Ubiquisten, welche keine spezialisierten Lebensräume benötigen und somit während der Bauzeit in Nachbargebiete ausweichen können und nach erfolgter Durchführung der Planung wieder in das Plangebiet zurückkehren können und werden. Andere, z. B. nur wiesen- oder felderbewohnende Tierarten würden jedoch durch die vorliegende Planung verdrängt.

Hinsichtlich der Avifauna wurden bezogen auf die Artengruppe „Vögel“ Brutvorkommen der Rauchschwalbe und des Braunkehlchens im Umfeld des Plangebiets nachgewiesen. Bei der Rauchschwalbe und dem Braunkehlchen handelt es sich um besonders geschützte Arten, die auf der roten Liste geführt werden. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sind folgende Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf genannte Vogelarten zu erkennen:

„Sollten die Flächen bebaut werden und die Pferdehaltung aufgegeben bzw. verlagert werden; sind auch die Brutstätten der Rauchschwalbe gefährdet. Sollten die Pferdeställe umgenutzt oder abgerissen werden, sind CEF-Maßnahmen erforderlich.“ (Brockmann 2019)

„Die Planflächen selbst sind aufgrund der Biotopausstattung und der hohen Gehölzkulissen für das Braunkehlchen als Nahrungsrevier nicht geeignet. Bei zukünftigen Eingriffen südlich der Straße „Zum Töterberg“ ist auf eine klare Abgrenzung zwischen Planfläche und Landschafts-

¹⁰ Vgl. Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag

¹¹ Vgl. Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag

schutzgebiet, am besten durch niedrigwüchsige Heckenstrukturen zu achten. Eine Ausweitung des Baufeldes, z.B. für Zufahrten oder Ablagerung von Baumaterialien über die Plangebietsgrenze hinaus, muss ausgeschlossen werden. Unter diesen Rahmenbedingungen bleibt die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population des Braunkehlchens sind aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.“ (Brockmann 2019)

Für weitere besonders geschützte Vogelarten gilt gemäß Gutachten:

„Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ [...] ist durch die Eingriffe im Plangebiet [...] keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Nahrungshabitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.“ (Brockmann 2019)

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, der Beachtung der Bauzeitenregelung und einer CEF-Maßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten zu erwarten.

Hinsichtlich der Fledermäuse kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Da abgeplatzte Eichenborke potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse bietet, werden bei Eingriffen in den Eichenbestand an der Straße „Zum Töterberg“ 3 Fledermausflachkästen als CEF-Maßnahme angesetzt.“ (Brockmann 2019)

„Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen und der geplanten Eingriffe kann diese Bedeutung der Planflächen für die Artengruppe der Fledermäuse nicht hergestellt werden. Die Eichen entlang der Straße sollten als Nahrungshabitate erhalten bleiben. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.“ (Brockmann 2019)

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und einer CEF-Maßnahme sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Luft und Klima

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, sodass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Das Lokalklima, welches derzeit durch den Außenbereich geprägt wird, wird sich im Zuge der Planung somit geringfügig ändern und einem lokalen Klima innerhalb eines bebauten Ortsbereiches annähern. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Begünstigt wird das Lokalklima durch festgesetzte Anpflanz- und Pflanzbindungsgebote.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb). Auf-

grund einer nur sehr geringen Zunahme der Verkehre werden keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Luft und Klima erwartet.

Im Rahmen der Bauphase ist durch die Baumaßnahmen zusätzlich von erhöhten Staubemissionen auszugehen.

2.2.4 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Zur Bewertung des Schutzgutes Landschaft werden Kriterien wie geländemorphologische Ausprägung bzw. geologisch oder für die Naherholung (Eigenart und Schönheit) bedeutsame Landschaftsbestandteile herangezogen.

Mit einer baulichen Entwicklung des Plangebiets erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Landschaft. Der gegenwärtige Charakter des Plangebiets Acker- bzw. Pferdehaltungsfläche geht zugunsten einer Verschiebung des Ortstandes Richtung Osten verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten, zumal Minimierungsmaßnahmen greifen (siehe Kapitel 2.3.4). Auch erfolgt kein Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet.

2.2.5 Schutzgut Fläche / Boden

Mit einer baulichen Entwicklung der Plangebietsfläche erfolgt insbesondere aufgrund von Neuversiegelungen ein erheblicher Eingriff in den Boden. Biotische und abiotische Potentiale des Bodens gehen verloren. Auf den künftig versiegelten und verdichteten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Das Areal nördlich der Straße „Zum Töterberg“ kann nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund des erheblichen Eingriffs in den Boden ist ein Ausgleich zu erbringen (siehe Kapitel 2.4).

2.2.6 Schutzgut Wasser

Mit der Planung werden Voraussetzungen für eine Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen geschaffen. Hiermit geht einher, dass der abflussbildende Anteil des Oberflächenwassers nach Durchführung der Planung deutlich höher als im gegenwärtigen Zustand ist. Dies ist ein wesentlicher Indikator für einen Eingriff in den Wasserhaushalt. Sofern keine Maßnahmen gegen diesen erhöhten abflussbildenden Anteil unternommen werden, kann dies Schäden nach sich führen, beispielsweise an Gebäuden. Im Zuge der konkreten Umsetzung von Vorhaben muss eine geregelte Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden. Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden. Geeignete Vorkehrungen sind entsprechend zu tätigen. Im Weiteren wird auf die Inhalte des Kapitels 2.1.6 verwiesen.

Während der Bauphase kann es darüber hinaus dazu kommen, dass ggf. erhöhte Mengen von Schadstoffen in das Grundwasser gelangen. Dies ist auf die offenen Bauflächen, die Fahrten und Sonderanforderungen der Fahrzeuge und die teils wassergefährdenden Werkstoffe zurückzuführen, die bei einer Errichtung von Straßen und Gebäuden erforderlich sind. Es ist darauf zu achten, dass potenziell schadstoffgefährdetes Wasser sachgerecht abgeleitet wird, sodass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

Auf das Schutzgut Wasser werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet, wenn das unbelastete Oberflächenwasser sachgerecht behandelt wird.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich im näheren Umfeld zum Plangebiet mehrere Brunnen der Hamburger Wasserwerke befinden. Daher muss mit Einschränkungen hinsichtlich der Erdwärmenutzung gerechnet werden. Einzelheiten werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

2.2.7 Kultur und sonstige Sachgüter

Derzeit lässt sich nicht ausschließen, dass bei Bautätigkeiten im Boden auf archäologische Funde gestoßen wird. Es ergeht der Hinweis auf die Bestimmungen nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG.

2.2.8 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 sowohl positiver als auch negativer Art sein.

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen besteht eine unmittelbare Wechselwirkung zu dem Schutzgut Tiere und Lebensräume. Durch den Eingriff in die Biotopstrukturen werden Lebensräume von Artengemeinschaften geschädigt oder zerstört. Erhebliche Auswirkungen sind unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen nicht zu erkennen.

Eine weitere wesentliche Wechselbeziehung besteht zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Dies ergibt sich vor allem durch die Tatsache, dass der Boden grundsätzlich eine Versickerungsfunktion hat und damit einen Teil des anfallenden Regenwassers aufnimmt. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ebenfalls Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser auswirken, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können.

Erhöhte Luftverunreinigungen stehen zudem in Wechselbeziehung zum Schutzgut Mensch, dessen Lebensqualität durch zu hohe Luftverunreinigungen beeinträchtigt wird. Aufgrund des geringen Eingriffs in das Schutzgut Luft sowie geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und damit einhergehend des Menschen ausgegangen.

2.2.8 Sonstiges

Abfälle, Beseitigung und Verwertung

Abfälle und Abwässer, die sich durch wohnbauliche und pferdehaltungsbedingte Nutzungen ergeben, sind ordnungsgemäß zu beseitigen. Im Rahmen der Baugenehmigung können anhand der konkreten Nutzung hierzu Vorgaben gemacht werden. Folgendes gilt es darüber hinaus zu beachten: Da die Grundstücke im Plangebiet durch die Müllsammelfahrzeuge aufgrund aktueller Vorschriften nicht erschlossen werden können, sind die im Plangebiet anfallenden Abfälle in der Straße „Zum Töterberg“ auf Höhe der Objekte Haus-Nr. 2 und 5 zur Abfuhr bereitzustellen.

Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in die Schutzgüter planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Kategorisiert nach den betrachteten Schutzgütern erfolgt eine Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen.

2.3.1 Schutzgut Mensch

Durch eine Eingrünung des Plangebiets mit Anpflanzgebot und Pflanzbindungsgebot wird das Mikroklima gestärkt und die Luftqualität erhöht, was sich positiv auf die Gesundheit des Menschen auswirkt. Zugleich wird mit Festsetzungen über die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gesichert, dass keine zu hohe Wohndichte entsteht, die ortsuntypisch wäre und Belastungen, wie höhere Verkehrszahlen, vermuten lässt.

2.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Biotoptypen

Durch eine Eingrünung des Plangebiets an der Nord- und Ostseite (Anpflanzgebot) wird ein gegenüber dem Acker und der Pferdehaltungsfläche hochwertiges Biotop geschaffen. Zudem können durch Pflanzbindungsgebote (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3 und 2.4) schützenswerte Gehölze gesichert werden.

Tiere

Mit dem Anpflanzgebot einer Strauchhecke an der Nord- und Ostseite des Plangebiets werden neue Lebensräume für verschiedene Tiere geschaffen werden. Mit den Strauchhecken ist es nicht nur möglich den bereits angesiedelten Tieren ein neues Umfeld zu bieten, auch bisher auswärtige Lebewesen profitieren von der Eingrünung der Plangebietsfläche. Durch die Festsetzung über eine Strauchhecke wird den Aussagen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachgekommen, dass hinsichtlich des Braunkehlchens möglichst eine klare Abgrenzung zwischen Planfläche und Landschaftsschutzgebiet, am besten durch niedrigwüchsige Heckenstrukturen, beachtet werden sollte. Auch neue Baumstrukturen innerhalb der Plangebietsfläche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.5) haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere.

Durch die Pflanzbindung des südlichen Gehölzstreifens können zudem Lebensräume von Tieren erhalten bleiben.

Bezogen auf die Avifauna ist im Rahmen der Durchführung der Planung (Bauphase) gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag auf eine schonende Bauausführung unter Berücksichtigung unten stehender Punkte zu achten:

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.

- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

„Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.“ (Brockmann 2019)

Zusätzlich genannter Vermeidungsmaßnahmen werden hinsichtlich der Rauchschnalbe und der Fledermäuse vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) erforderlich (siehe Kapitel 2.5).

2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Bezugnehmend auf die Entstehung von Staubemissionen während der Bauphase wird empfohlen, mit Befeuchtungsmaßnahmen zu arbeiten, sodass die Staubemissionen gemindert werden können.

Eine Minderung der Auswirkungen auf das Mikroklima im Gebiet erfolgt durch die Eingrünung der Bebauung sowie der Festsetzungen über Pflanzbindungen. Bäume und Sträucher haben eine Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und erfüllen eine kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion.

2.3.4 Schutzgut Landschaft

Durch eine Eingrünung des Plangebiets im Übergang zur Natur und Landschaft können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden. Ziel ist ein harmonischer Übergang vom Siedlungsgebiet zur Natur und Landschaft.

Durch eine Orientierung der Festsetzungen am Urplan (z. B. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung) und der Übernahme der örtlichen Bauvorschrift aus dem Urplan kann gesichert werden, dass sich die neuen Bebauungsstrukturen städtebaulich verträglich in das bestehende Ortsbild einfügen.

2.3.5 Schutzgut Boden

Im Rahmen der Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein bedeutender 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.

Bei einer baulichen Entwicklung der Plangebietsfläche wird während der Bauphase Oberboden abgetragen, der gesichert, gelagert und – soweit möglich – im Plangebiet z. B. zur Andeckung der Pflanzflächen, den Straßenseitenräumen und Böschungen 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.

Weiterhin ist im Rahmen der Bauphase zu gewährleisten, dass für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, nach Ab-

schluss der Bauphase wieder zu lockern und rekultivieren sind. Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z. B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Bauphase bleiben durch die Neuversiegelung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut in der Betriebsphase.

Um die erheblichen Beeinträchtigungen zu mindern, die mit einer Neuversiegelung einhergehen, wird die maximal zulässige GRZ von 0,4 in einem Allgemeinen Wohngebiet, ausgeschlossen. Stattdessen wird die sogenannte GRZ 1 sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ mit 0,2 festgesetzt. Darüber hinaus ist die Oberflächenbeschaffenheit von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten im Sinne der Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden möglichst teilversiegelt herzustellen, beispielsweise durch Pflaster mit offenen Fugen oder wassergebundenen Deckschichten.

Ein weiterer Ausgleich des erheblichen Eingriffes in den Boden ist zu erbringen (siehe Kapitel 2.4).

2.3.6 Schutzgut Wasser

Schon während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Regenwasser mit potenziell enthaltenen Schadstoffen fachgerecht behandelt wird und eine Schädigung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. In diesem Zuge ist auf einen sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen zu achten, die eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens darstellen können

Im Umgang mit dem erhöhten Grad der Neuversiegelung werden entwässerungstechnische Maßnahmen notwendig. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Im Zuge der konkreten Umsetzung von Vorhaben muss eine geregelte Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden, um sowohl Schäden des Grundwassers als auch Schäden baulicher Anlagen zu vermeiden.

Mit einer geringen GRZ I von 0,2 wird ein Beitrag dazu geleistet, den abflussbildenden Teil möglichst gering zu halten.

Da sich im näheren Umfeld zum Plangebiet mehrere Brunnen der Hamburger Wasserwerke befinden, muss mit Einschränkungen der Erdwärmenutzung gerechnet werden. Einzelheiten werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.

2.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Derzeit lässt sich nicht ausschließen, dass bei Bautätigkeiten im Boden auf archäologische Funde gestoßen wird. Es ergeht der Hinweis auf die Bestimmungen nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz – NDSchG.

2.4 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Bo-

den, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, NLWKN 2011)

Vorgehen:

Bei der durchzuführenden naturschutzrechtlichen Bilanzierung wird zunächst der Bestandswert der Eingriffsflächen ermittelt. Der Bestandswert der Eingriffsfläche wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung Bestandswert zu Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis wären weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen, sodass anschließend der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt werden kann.

Bestand				
Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (Nördlich der Straße „Zum Töterberg“)	A	2.114	1	2.114
Sonstige Weidefläche (Flächen der Pferdehaltung südlich der Straße „Zum Töterberg“)	GW	1.255	2	2.510
Versiegelte Flächen (Straßenfahrbahn und Stallgebäude)	X	210	0	0
Scher- und Trittrasen (Straßenbegleitgrün)	GR	390	1	390
Sonstige Feldhecke ¹² (Gehölzstreifen entlang der Straße „Zum Töterberg“ und im Süden des Plangebiets)	HF	352	2	704
Summe		4.321		5.718

Tab. 3 | Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung – Bestand

Planung				
Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Versiegelte Flächen (Straßenfahrbahn + überbaubare Grundstücksfläche durch Hauptanlagen und Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO)	X	1.273	0	0
Sonstige Weidefläche	GW	815	2	1.630
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	1.045	1	1.045
Scher- und Trittrasen (Straßenbegleitgrün)	GR	390	1	390
Sonstige Feldhecke ¹³ (Gehölzstreifen“ im Süden des Plangebiets)	HF	183	2	366
Strauchhecke	HFS	615	3	1.935
Summe		4.321		5.366

Tab. 4 | Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung - Planung

In Gegenüberstellung des Bestands und der Planung ergibt sich nach Durchführung der Planung ein **Defizit von 352 Ökopunkten**. Nicht berücksichtigt in der obigen Bilanzierung sind die Festsetzung über ein Pflanzgebot bei Bebauung eines baumlosen Grundstücks (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.5) und die Festsetzung über eine verpflichtende Nachpflanzung von standortgerechten Bäumen bzw. Sträuchern gemäß Pflanzliste innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

¹² Baumhecke mit (überwiegend) standortfremden Gehölzen

¹³ Baumhecke mit (überwiegend) standortfremden Gehölzen

Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3). Genannte Festsetzungen begünstigen über die Inhalte der Bilanzierung hinaus einen Ausgleich des Eingriffs. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Strauchhecke dreireihig anzupflanzen ist, was insbesondere die Wertigkeit der Strauchhecke und die Qualität der Eingrünung des Plangebiets gegenüber einer beispielsweise zweireihigen Strauchhecke nochmals erhöht. Es kann dem Belang Landschaftsbild und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hinreichend Rechnung getragen werden. Mit den genannten Festsetzungen und insbesondere der anzupflanzenden dreireihigen Strauchhecke im Übergang zur Natur und Landschaft kann das Defizit von 352 Ökopunkten aufgefangen werden.

2.5 Artenschutzrechtliche Kompensation

Bezogen auf die Rauchschwalbe und Fledermäuse sind beim Eintritt bestimmter Fälle vorzuziehene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Folgenden wird der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zitiert:

Rauchschwalben:

„Sollten die Flächen bebaut werden [gemeint sind die Flächen südlich der Straße „Zum Töterberg“] und die Pferdehaltung aufgegeben bzw. verlagert werden; sind auch die Brutstätten der Rauchschwalbe gefährdet. Sollten die Pferdeställe umgenutzt oder abgerissen werden, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Dazu ist es notwendig, vor der auf den Abriss folgenden Brutperiode (März bis September) mindestens 6 Nisthilfen, z.B. Schwegler Rauchschwalbennest 10B in den neuen Pferdestallungen oder Alternativgebäuden im Umfeld fachgerecht anzubringen.“ (Brockmann 2019)

Fledermäuse:

„Es liegen keine belastbaren Hinweise auf die Nutzung des Plangebietes als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte durch streng geschützte Fledermausarten vor. Da abgeplatzte Eichenborke potentielle Sommerquartiere für Fledermäuse bietet, werden bei Eingriffen in den Eichenbestand an der Straße „Zum Töterberg“ 3 Fledermausflachkästen als CEFMaßnahme angesetzt. Diese sind fachgerecht am verbleibenden Baumbestand anzubringen. Eingriffe an den Gehölzen haben im Winterhalbjahr zu erfolgen, siehe Bauzeitenregelung.“ (Brockmann 2019)

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Siedlungsentwicklung von Garlstorf ist insbesondere aufgrund der engen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ stark eingeschränkt. Sämtliche frei verfügbaren Entwicklungspotenziale wurden bereits in der Vergangenheit umgesetzt (z. B. über den B-Plan Hainholzweg). Auch wurden mit der ersten Änderung des Bebauungsplans bereits Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft. Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes kann nunmehr auf einen der letzten Potenzialflächen in Garlstorf ein Beitrag zur örtlichen Wohnraumschaffung geleistet werden.

2.7 Störfallbetriebe

Die Ansiedlung von Störfallbetrieben im Bereich der Wohnbaufläche ist nicht vorgesehen. Damit liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen in Verbindung mit Bauvorhaben in der Plangebietsfläche vor.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Beurteilung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter bereits vorhandener Erfassungen (Flächennutzungsplan, Landschaftsrahmenplan, Luftbild usw.) sowie der genannten Fachgutachten.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Landschaft (Anpflanz- und Pflanzbindungsgebote) sowie die vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Garlstorf überwacht.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der zweiten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Dorf“ mit örtlicher Bauvorschrift wird das Ziel verfolgt, im Südosten des Siedlungskörpers von Garlstorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ortsangemessenen Wohnraum zu schaffen.

Gegenwärtig werden die Flächen des Plangebiets als Flächen für die Landwirtschaft (im Norden des Plangebiets) bzw. Pferdehaltung (im Süden des Plangebiets) genutzt. Mittig des Plangebiets verläuft die Straße „Zum Töterberg“. Sowohl im Süden als auch entlang der Straße „Zum Töterberg“ bestehen Gehölzreihen, die sich durch (überwiegend) standortfremde (Nadel-)Gehölze charakterisieren.

Vor dem Hintergrund des Ziels, neuen Wohnraum zu ermöglichen, ist im Norden des Plangebiets die Festsetzung über ein allgemeines Wohngebiet und im Süden des Plangebiets die Festsetzung über ein Sondergebiet „Ländliches Wohnen“ geplant. Mit beiden Baugebieten werden insbesondere Wohnnutzungen begründet.

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Planung ergeben sich auf das Schutzgut Boden. Ein Ausgleich des Eingriffes erfolgt im Plangebiet (siehe Kapitel 2.4). Zudem ergeben sich bei Durchführung der Planung unter Eintritt bestimmter Umstände Auswirkungen auf die Vogelart „Rauchschnäbel“ bzw. auf Fledermäuse. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 2.5).

Erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild können insbesondere durch die Festsetzung über Strauchhecken im Übergang zur Natur und Landschaft vermieden werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird vor Baubeginn die Durchführung einer sorgfältigen Bodenuntersuchung empfohlen. Im Zuge der konkreten Umsetzung von Vorhaben muss eine geregelte Oberflächenentwässerung nachgewiesen werden. Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Gemäß der Bodenkarte BK 50 des *NIBIS Kartenserver* handelt es bei dem Boden im Plangebiet zum großen Teil um den Typ *Tiefer Podsol-Gley*. Es besteht nach *NIBIS Kartenserver* ein mittlerer Grundwasserhochstand von 5 dm unter Geländeoberfläche sowie ein mittlerer Grundwassertiefstand von 11 dm unter Geländeoberfläche. Durch oberflächennah anstehendes Grundwasser wird die Tiefenversickerung und das Speichervolumen zur Aufnahme von Sickerwasser begrenzt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen. Hinsichtlich des Schutzgutes „Kultur und sonstige Sachgüter“ erfolgt ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG.

4. ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildungen

Abb. 1 | RROP 2025 LK Harburg - Auszug

Quelle: Landkreis Harburg (2019): RROP 2025 – Zeichnerische Darstellung. URL: <https://www.landkreis-harburg.de/downloads/datei/OTAxMDEyMzU1Oy07L3Vzci9sb2NhbC9odHRwZC92aHRkb2NzL2Ntcy9oYXJidXJnL2l1ZGllbi9kb2t1bWVudGUvcGxhbmthcnRlXzlwMTIfZW5kZmFzc3VuZy5wZGY%3D>.

Abb. 2 | Landschaftsrahmenplan LK Harburg „Zielkonzept“ - Auszug

Quelle: Landkreis Harburg (o. J.): Geoportal Landkreis Harburg – Landschaftsrahmenplan. URL: http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/portalconfigs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353008,353027&visibility=true,true,true&transparency=0,0,0¢er=556214.2580026722,5907027.14141856&zoomlevel=4.

Abb. 3 | Flächennutzungsplan SG Salzhausen - Auszug

Quelle: Landkreis Harburg (o. J.): Geoportal Landkreis Harburg – Flächennutzungsplan. URL: http://geoportal.metropolregion.hamburg.de/mrhportal_Harburg/newVersion_1.4.6/portalconfigs/simpleTree/index.html?layerIDs=487,353008,353012&visibility=true,true,true&transparency=0,0,30¢er=565788.014942904,5908135.480545&zoomlevel=1.

Abb. 4 | Landschaftsrahmenplan LK Harburg „Arten und Biotope Bestand“ - Auszug

Quelle: Landkreis Harburg (o. J.): Geoportal Landkreis Harburg – Landschaftsrahmenplan. URL: https://www.landkreis-harburg.de/medien/dokumente/lrp_harburg_karte_1_arten_biotope.pdf?20151001090123.

Abb. 5 | Bodentypen

Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (o. J.): Niedersächsisches Bodeninformationssystem. URL: <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>

Abb. 6 | Revierstandorte „Rauchschwalbe“ und „Braunkehlchen“

Quelle: Brockmann (2019): Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Tabellen

Tab. 1 | Flächen im Bestand

Quelle: eigene Darstellung

Tab. 2 | Bedarf an Grund und Boden Planung

Quelle: eigene Darstellung

Tab. 3 | Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung - Bestand

Quelle: eigene Darstellung

Tab. 4 | Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung - Planung

Quelle: eigene Darstellung