GEMEINDE LENGENBOSTEL

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG WÜMME

BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"AM BLÖCKEN"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

Vorlage zur Bekanntmachung gem. § 10 BauGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN

INHALTSVERZEICHNIS

1 RECHTSGRUNDLAGEN 1
2 VERFAHREN 1
3 GELTUNGSBEREICH 1
4 VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT 1
5 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2
6 ANGABEN ZUM BESTAND 2
7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN 3
7.1 Art der baulichen Nutzung 3
7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 3
7.3 Örtliche Bauvorschriften 4
7.4 Spielplatz 5
7.5 Anpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen 6
7.6 Verkehrliche Erschließung 6
7.7 Ruhender Verkehr 7
7.8 Fuß- und Radwege 7
8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG 7
8.1 Technische Versorgung 7
8.2 Technische Entsorgung 7
8.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 8
9 IMMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE 8
9.1 Immissions- / Emissionssituation 8
9.2 Altlasten 8
9.3 Bodendenkmale /-funde 9
10 EINGRIFFSREGELUNG 9
10.1 Allgemeines 9
10.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 9
10.3 Minderungs- / Ausgleichsmaßnahmen / Kompensation 10
11 AUSWIRKUNGEN 12
11.1 Wohneinheiten und Bevölkerung 12
11.2 Kommunale Infrastruktur 12
11.3 Landschaftspflege und Ortsbild 13
12 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE 13

ANLAGE :

- Übersichtsplan
- Ausschnitt FNP (8. Änderung)
- Kartierung Biotoptypen / Nutzungsstrukturen
- Pflanzschema / Gehölzliste

ANHANG :

- Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswassern von Ingenieurbüro Porada, Harsefeld
- Gutachterliche Stellungnahme der LWK Hannover, Zeven 01/2001
  (Diese Gutachten können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden)

ANLAGE :

ÜBERSICHTSPLAN

Stand : 11/00

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN FREETZ NR. 4 "AM BLÖCKEN"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO

GEMEINDE LENGENBOSTEL

SG. SITTENSEN – LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Nds. Bauordnung (NBauO)

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2 VERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde vom 10.08.2000
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 23.11.00
- Beteiligung der LWK Hannover zur Emissionssituation der örtlichen Landwirtschaft
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde am 08.03.2001
- Öffentliche Auslegung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 29.03.2001
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch den Rat der Gemeinde am 08.05.2001
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB
  - Verfahrensstand –

3 GELTUNGSBEREICH

In der Gemarkung Freetz, Flur 1, werden durch den Planbereich von ca. 2,3 ha folgende Flurstücke erfasst: 73/13, 73/29, 73/31, 73/35, 73/48 tlw., 73/50 tlw., 73/51.

Der Planbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 71/16,71/18, 147/3 (als K 149),
- im Westen durch die Flurstücke 73/37, 73/46,
- im Süden durch die Flurstücke 77/1, 77/2, 85/1,
- im Osten durch die Flurstücke 73/49, 79/3.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden soll.

4 VERANLASSUNG / ZIEL, ZWECK UND ERFORDERLICHKEIT

Durch den Bebauungsplan sollen auf der Basis der Darstellungen im Flächennutzungsplan, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Kreisstraße 149 und nördlich der Eichenstraße, planungsrechtlich einer Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung zugeführt werden. Die Erweiterung der baulichen Nutzung in diesem Bereich resultiert zum einen aus den zur Disposition stehenden landwirtschaftlichen Flächen aufgrund des verstärkten Rückganges des landwirtschaftlichen Sektors und zum anderen aus dem sich in den letzten Jahren ablesbaren Bevölkerungsanstieg innerhalb des Gemeindegebietes (im Jahr 1961: 364 Einwohner (EW); 1998: 418 EW = + 11,5 %) und der damit verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen für eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Die erwähnte Wohnraumnachfrage ergibt sich zum einen aus dem Gemeindegebiet selbst, zum anderen aus dem benachbarten Hamburger Raum, wegen der guten Verkehrsanbindung für Pendler (BAB 1) und der gewerblichen Entwicklung im Ortsteil Lengenbostel. Gleich-

zeitig sollen die neu zu entwickelnden Bauflächen zu einer Abrundung der vorhandenen Bebauung beitragen, ein attraktives Angebot an ortsnahen Bauflächen schaffen sowie dem in diesem Bereich fehlenden Ortsrand durch geeignete Anpflanzungen neu zu definieren.

Somit kann als Zweck des Bebauungsplanes insbesondere die Absicht, für Bauflächen zum Eigenbedarf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, angeführt werden. Hierbei sollen in der Hauptsache die Belange der Erschließung, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes als auch des Immissionsschutzes im Hinblick auf die Auswirkungen durch die Kreisstraße und die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe (vgl. Anhang - Gutachterliche Stellungnahme der LWK Hannover) ihre Berücksichtigung finden. Die nahe dem Ortszentrum liegenden Flächen sollen deshalb überwiegend einer Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern für insgesamt 12-14 Baugrundstücke (1. Bauabschnitt 8 Baugrundstücke) zugeführt werden.

Des weiteren soll mit der Umgrenzung des Plangebietes die zwischen der Eichenstraße und K 149 liegenden handwerkliche und landwirtschaftlichen Betriebe planungsrechtlich in die in dem Umfeld beabsichtigte Wohnnutzung integriert werden, so dass eine konfliktarme Nachbarschaft zwischen Wohn- und gemischter Nutzung im Sinne des § 5 BauNVO möglich ist.

Zweck des Bebauungsplanes ist es somit, die nordwestliche Ortslage durch die Erweiterung der Wohnbauflächen zu ergänzen und durch das Einbeziehen landschaftstypischer Elemente eine Abrundung gegenüber dem Außenbereich zu ermöglichen.

Neben der planungsrechtlichen Berücksichtigung der v.g. Emission –und Immissionssituation sind insbesondere die Belange des Naturhaushaltes und die Neugestaltung des Ortsrandes in die Planung einbezogen worden, so dass insgesamt eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht wird.

Die Größe des Planbereiches ist erforderlich,

- um den nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Freetz einer abschließenden städtebaulichen Ordnung zuführen zu können, damit die zur Disposition stehenden Flächen in ein zusammenhängendes, ergänzendes und zweckmäßiges Erschließungskonzept eingebunden werden können,
- um für eine städtebauliche Abrundung des westlichen Ortsteils auch ein zusammenhängendes landschaftsplanerisches Konzept entwickeln zu können,
- um eine Berücksichtigung der immissionsrechtlichen Belange herbeiführen zu können, um dem Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Lengenbostel entsprechen zu können, um die Versickerung (RRB-Fläche) des Regenwassers für den 2. Bauabschnitt im Planbereich sicherzustellen.

5 INHALT DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Die bisherigen Aussagen des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Gemeinde Lengenbostel / Freetz aus dem Jahr 1998 stellte den Geltungsbereich des B-Planes als landwirtschaftliche Fläche (Nord- und westlich der Kreisstraße 149) und gemischte Bauflächen (M). Mit der jetzt genehmigten 8. Änderung ist der vorher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich in Wohnbaufläche (W) umgewandelt worden.

Insgesamt ist mit der in Bauabschnitte gegliederten Realisierung eine gemäß § 8 (2) BauGB Entwicklung des Bebauungsplanes aus der 8. Änderung des FNP (Genehmigt / Bekanntmachung) gegeben.

6 ANGABEN ZUM BESTAND

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Freetz, südlich der Gemeinde Lengenbostel und wird zur Zeit noch unterschiedlich genutzt, wobei der überwiegende Flächenanteil einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker / Intensivgrünland) unterliegt.
Von Norden her wird es begrenzt durch die Kreisstraße 149 und im südlichen und östlichen Bereich durch verschiedene landwirtschaftliche Betriebe.

Die Flurstücke 73/51 und 73/13 werden bereits baulich genutzt.

Auf dem Flurstück 73/13 befinden sich einige für das Landschaftsbild typische Laubbäume (2 x Ahorn und 2 x Birke) (vgl. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen).

Südlich an das Plangebiet angrenzend liegen die Flurstücke 73/46, 77/1, 77/2 und 76/17 des Ortsteils Freetz, die sowohl mit Wohn- als auch gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung bebaut sind.

7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Unter Berücksichtigung der Darstellung im Flächennutzungsplan (8. Änderung) der Gemeinde Lengenbostel, Ortsteil Freetz und der benachbarten bestehenden Bebauung ist für den überwiegenden Bereich der Flächen südlich der Kreisstraße 149, westlich der Planstraße B und nördlich der Planstraße A Flächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO wird sichergestellt, dass diese Flächen überwiegend dem Wohnen dienen. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern unterstützt diese Zielrichtung. Zulässig sind gem. § 4 BauNVO neben den Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet" wurde auch gewählt, um nicht störende Nutzungen, die durch neue Arbeitsformen und Übertragungstechniken von Informationen und Daten entstanden sind, im Planbereich zuzulassen. Insgesamt wird somit eine verträgliche und sinnvolle Erweiterung der südlich bzw. östlich vorhandenen Bebauung erreicht.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie im Hinblick auf die Schutzansprüche der zukünftigen Bevölkerung und der angrenzenden Bebauung, sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Dabei ist berücksichtigt worden, dass bei derartigen Anlagen bzw. Betrieben sowohl Verkehrsmengen durch An- und Abfahrten als auch betriebsbedingte Lärmbelastungen und Immissionen entstehen, die dem Vorrang des Wohnens bzw. dem Charakter des Gebietes widersprechen und zu nicht vertretbaren nachbarrechtlichen Spannungen führen würden.

7.1.2 Dorfgebiet (MD)

Für die im südwestlichen (westlich der Planstraße B) und südlich der Planstraße A liegenden Flächen ist eingeschossiges Dorfgebiet ausgewiesen worden, dabei sind zwei schon bebaute Grundstücke in das Plangebiet integriert worden. Dorfgebiete dienen gemäß § 5 (1) BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Die hier ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO werden generell für unzulässig erklärt. Mit dieser Herausnahme im Sinne des § 1 (5) BauNVO soll ein Beitrag zur Lärmminderung im Hinblick auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet erreicht werden. Durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr der Besucher dieser Einrichtungen werden Beeinträchtigungen befürchtet, die sich störend auf die umliegenden Gebiete, insbesondere auf die überwiegend vorgesehene Wohnnutzung, auswirken könnten. Flächen für v.g. Nutzungen stehen an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde zur Verfügung.

Für den ersten Bauabschnitt finden 2 unbebaute Flächen als zukünftige MD-Baugrundstücke (westlich der Planstraße B / südliche der Planstraße A) Berücksichtigung.

MD-Gebietsflächen wurden ausgewiesen, um einen Übergang sowie Erweiterungen im Zusammenhang mit den angrenzenden handwerklichen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben zu gewährleisten. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen kann insgesamt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Dorfgebietsnutzung entsprochen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 bzw. 0.4 festgesetzt. Dieses entspricht nicht dem Höchstmaß der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO, aber es leistet eine transparente und offene Bauweise mit größtmöglichen Flächenanteil und passt sich an die schon bestehende Bebauungsstruktur an. Außerdem kann mit der o.g. Grundflächenzahl eine höhere bauliche Verdichtung und damit eine Veränderung der Struktur verhindert werden.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet ist festgesetzt worden, um den Charakter der Einfamilienhausstruktur und des Ortsbildes zu wahren. Für diesen Teil des Plangebietes sind je Hauseinheit nur 2 Wohnungen (Wo) und je Doppelhaushälfte nur eine Wo zulässig. Weiterhin sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt worden, um die umliegende Bebauungsstruktur aufzunehmen und sich an diese anzulehnen.

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Neubauten darf im Mittel eine Höhe von 0.5 m, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zur Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Hiermit soll erreicht werden, dass keine aus dem Erdreich herausragenden Keller entstehen. Außerdem soll verhindert werden, dass damit notwendig werdende Geländeaufschüttungen (z.B. für Terrassen und Auffahrten) Veränderungen im Gelände bewirken, die dann zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen (vgl. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen).

7.2.1 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Um einen Spielraum bei der Anordnung der Gebäude und um der zukünftigen Bevölkerung eine gerecht werdende Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sind Baugrenzen definiert worden, die die überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächen abgrenzen. Des weiteren sind die Baugrenzen um 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt, um entlang der Planstraßen A und B eine gleichmäßige Vorgartentiefe, und um eine optische Erweiterung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten.

Damit der Zusammenhang zwischen Vorgarten und Verkehrsfläche nicht durch störende bauliche Anlagen beeinträchtigt wird, ist nachstehende textliche Festsetzung vorgenommen worden.

Nebenanlagen und Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; davon ausgeschlossen sind Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO (Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung). Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass auch allseits offene Garagen (= Carports = überdachte Stellplätze) zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie / Grundstücksgrenze nicht errichtet werden dürfen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass einerseits die hinteren Grundstücksbereiche als begrünte Abstandsflächen erhalten bleiben und andererseits die Vorgartenflächen von geschlossenen baulichen Anlagen zergliedert werden und die städtebauliche Quartiercharakteristik nicht verloren geht.

Die nicht überbaubaren Flächen, oftmals zusammenhängende begrünte Freiflächen, gewährleisten einen Nahrungs- und Lebensraum für Flora und Fauna. Dieser planerische Ansatz ist zur Minimierung des bauordnerischen Eingriffs in die Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB zu bewerten.

7.2.2 Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine eingeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 2 – 3.5 m festgesetzt. Als Definition der Traufhöhe gem. NBauO gilt der äußere Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes und der Dachhaut. Der Traufpunkt kann sich somit zwischen dem Mindestmaß von 2 m und dem Maximalmaß von 3,5 m über Bezugsebene bewegen. Überformte und für den ländlichen Bereich untypische Baukörper (u.a. Nurdachhaus, Drempel) sollen damit ausgeschlossen werden. Mit der o.g. Traufhöhe wird außerdem der Bezug zu den benachbarten Baukörpern gegeben und damit das ortstypische Siedlungsbild bewahrt. Im Bereich der Dorfgebietsnutzung ist hinsichtlich Traufhöhe keine Einschränkung erfolgt, da in solchen Bereichen nutzungsbedingt auch andere Höhen erforderlich sein können.

7.3 <u>Örtliche Bauvorschriften</u>

- Allgemeines

Gem. § 1 Abs. 6 BauGB dient die städtebauliche Planung u.a. insbesondere der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Daher müssen aus vorgenannten Gründen die Interessen der privaten Grundstückseigentümer bezüglich der Gestaltung der baulichen Anlagen gegenüber dem Interesse der Öffentlichkeit zurückstehen.

Die örtlichen Bauvorschriften sollen die Bauleitplanung unterstützen und ergänzen. Des weiteren wird ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Bauherren und Entwurfsverfasser ausreichend Raum für eigene Initiativen haben. Bei umfassender Realisierung der Gestaltungsvorschriften kann eine Vielzahl gestalteter Einzelbauten, die jedoch einander zugeordnet sind und soviel Gemeinsames aufweisen, dass sie eine harmonische Einheit bilden, umgesetzt werden. Auch haben sie das Ziel und den Zweck, das Ortsbild zu wahren. Die Nds. Bauordnung (NBauO) ermächtigt zum Erlass gestalterischer Vorschriften, die über die Abwehr bloßer Verunstaltungen hinaus gehen dürfen.

Für dieses Plangebiet werden zur Berücksichtigung der örtlichen Baustrukturen folgende Festsetzungen getroffen :

- Material und Farbe der Außenwände
  Durch die Festsetzung des Materials und der Farbe der Außenwände wird im Planbereich eine orts- und landschaftstypische Ansicht geschaffen und ein harmonisches Ortsbild erreicht. Dazu werden absichtlich keine RAL-Farbtöne festgesetzt. Zu den benannten Farbtönen sind ausreichend Materialbeispiele Vorort. Festzuhalten bleibt, dass hiermit insbesondere aktuelle Materialangebote in Grün, Grau oder Blau etc. verhindert werden sollen. Bei der Farbgebung zu Außenwandputzen sind grelle Farbtöne zu vermeiden. Insbesondere Reinweiß o.ä. ist nicht zulässig. Helle und gedeckte (keine Leuchtfarbtöne) sandfarbene Töne (z. Bsp. RAL 1001, 1002, 1014, 1015, 1019, 3012, 7032, 7035, 7038, 9001 und 9002) für Anstriche und erdfarbene Töne (z. Bsp. RAL 2000 - 2008, 3000 – 3011, 7011 – 7026) für die Dacheindeckungen sollten zur Anwendung kommen.
- Dachneigung und –form sowie Material und Farbe der Dacheindeckung
  Dachneigungen und –formen sind das verbindende Element der Einzelbauten und nehmen die Gestaltung der umliegenden vorhandenen Häuser auf. Die festgesetzten Dachneigungen für geneigte Dächer der Hauptbaukörper sowie für Garagen und Nebengebäude haben sich im Hinblick auf das vorhandene Ortsbild als erforderlich herausgestellt. Als Ausnahme hiervon gilt der überdachte Stellplatz (Carport) mit flachgeneigtem Dach (0 - 5 Grad) sowie für Pultdächer bzw. kombinierte Pultdächer.
- Unzulässige Baumaterialien
  Diese Vorschrift ist erforderlich, um eine gestalterisch vertretbare Materialwahl in Anlehnung an die im Ort vorhandene Bausubstanz zu erreichen.
- Höhe baulicher Anlagen
  Mit den Festsetzungen (OK, TH) soll erreicht werden, dass ein zu hoher Keller über Geländeoberfläche oder u.a. Drempel oder Nurdachhäuser als nicht landschaftstypische Bauform auch in Zukunft ausgeschlossen ist.
- Solaranlagen
  Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und soll erreichen, dass der Eindruck der überwiegend vorhandenen geschlossenen Dachflächen erhalten bleibt
- Vorgärten
  Die Vorgärten sind bis auf die erforderlichen Zuwegungen, Grundstückszufahrten und nicht überdachte Stellplatzflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch zu gestalten, um den Versiegelungsgrad gering zu halten, miteinander vernetzte Vorgartenflächen zu schaffen, einen Beitrag zum Naturschutz zu leisten und durch Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Gestaltung des ortstypischen Straßenbildes beizutragen.
- Einfriedungen
  Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Lebendhecken zulässig.

Durch diese Festsetzung wird entlang der erschließenden Straße gewährleistet, dass der Straßenraum von sichtbaren Erscheinungsbild offen bleibt und der Einblick auf die straßenzugewandte Hausfront ermöglicht wird, um den Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen transparent zu halten.

- Stellplatzflächen und Zufahrten
  Diese sind in einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um zu einer Verringerung des Oberflächenwassers, Entlastung der Vorflut und zur Eingriffsminderung beizutragen.

Beispiele für Gestaltungsempfehlungen, die im Rahmen der Dorferneuerungsplanung aufgestellt worden sind und für Freetz beispielhaft angewandt werden könnten, stehen bei der SG.-Verwaltung Sittensen zur Einsicht zur Verfügung.

7.4 Spielplatz

Eine öffentliche Fläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz wurde innerhalb des Geltungsbereiches nicht festgesetzt.

Für den Geltungsbereich ist gem. Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NSpG) ein Spielplatz erforderlich. Die Größe gem. NSpG beträgt für dieses Baugebiet 300 qm (GRZ 0.3 + 75 % für die zulässige Eingeschossigkeit) x 2 % = 150 qm) als Mindestgröße.

Aufgrund der Nähe zum Spielplatz am Dorfgemeinschaftshaus / Feuerwehrgerätehaus mit Spielgeräten im i.S. des NSpG kann auf die Ausweisung eines internen Spielplatzes verzichtet werden.

Die Gemeinde wird daher vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden Ausnahme- / Befreiungsantrag stellen.

7.5 Anpflanzungen / Begrünungsmaßnahmen

Mit den grünordnerischen Festsetzungen sowie der Ausweisung von Maßnahmenfläche / Anpflanzungsfläche soll erreicht werden, dass Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplanes unterlassen, gemindert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Wesentlich ist die Definition eines neuen Ortsrandes durch die Entwicklung eines Feldgehölzes sowie einer Streuobstwiese als öffentliche Maßnahme.

Dabei kommt den Bäumen eine besondere gestalterische Bedeutung zu, denn bei entsprechender Größe wirken sie raumbildend und raumregulierend; auch wirken sie hinsichtlich umweltschützender Belange eingriffsmindernd und betonen gleichzeitig den Übergang von der zukünftigen Bebauung und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Für den Planbereich werden sie bezüglich des Straßenraumes im Abstand von ca. 300 qm Verkehrsfläche (das bedeutet einen Pflanzabstand von ca. 40m) als standortheimischer Laubbaum angepflanzt. Um die Anpflanzung zu verwirklichen, sind die Pflanzungen im Rahmen der Erschließung und des entsprechenden Pflanzschemas (vgl. Anlage zur Begründung) nach vorzunehmen.

Die im Norden parallel zur K 149 liegende Maßnahmenfläche ist geeignet, einen Lärmschutz gegenüber der südlich zukünftigen Bebauung zu gewährleisten und gleichzeitig eine Pufferzone - hinsichtlich der verursachten Emissionen – zu bilden. Im wesentlichen ist aber hier die Gestaltung des Ortsrandes maßgebend.

Zur allgemeinen Durchgrünung und aus ökologischen Gründen ist außerdem je Wohneinheit auf den Baugrundstücken die Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes oder eines standortheimischen Laubbaumes festgesetzt (vgl. Gehölzliste – Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzung).

7.6 Verkehrliche Erschließung

7.6.1 Äußere Erschließung

Die bisherige Erschließung der Ortschaft Freetz erfolgte zum Teil über die Eichenstraße sowie über den im Nordwesten verlaufenden Wirtschaftsweg „Am Blöcken", der die Zuwegung u.a. für die Flurstücke 73/13 und 73/50 beinhaltet. Eine weitere „Straße" findet sich als zweiter Wirtschaftsweg im Osten des Planbereiches; dieser gewährleistet bis heute eine Zuwegung zu den Flurstücken 73/48 und 73/49.

Der Wirtschaftsweg „Am Blöcken" wird bei Umsetzung des 2. Bauabschnitts aufgehoben. Danach wird hauptsächlich die Planstraße A die Nutzungen des zukünftigen Geltungsbereiches erschließen.

7.6.2 Innere Erschließung

Die Planstraße A wird die Haupterschließung des Geltungsbereiches nach Umsetzung des 2. Bauabschnittes übernehmen und als Wendeanlage (Typ 3 der EAE), in den die Planstraße B als Stichweg einmündet. Von der Planstraße A zweigt ein Fuß- und Radweg ab, der in einer Breite von 4 Metern die Erschließung der anliegenden Grundstücke und weiterführend das Baugebiet in einer Breite von 2 Metern an die Eichenstraße anbindet. Die Planstraße B beinhaltet den bisherigen Wirtschaftsweg „Am Blöcken", der sich von der Kreisstraße nach Süden erstreckt und das Gelände des ehemalige Sägewerkes erschlossen hat.

Die Planstraßen A und B sind im Ausbau in ihrer Funktion als Anliegerstraßen vorgesehen. Hierbei ist ein verkehrsberuhigter Ausbau als Mischprofil angedacht, bei dem für den Ausbau die Grundsätze der Gestaltung bei Mischung der Verkehrsarten gelten. Die Planstraße B, die in Zukunft ihren Abschluss in einem Wendehammer (Typ 1 EAE) findet, wird als befahrbarer Wohnweg geplant. An den geplanten Wendehammer schließt sich ein Fuß- und Radweg an, der die Planstraße B mit der K 149 verbindet. Damit beinhaltet sie u.a. die Erschließungs- und überwiegend Kommunikationsfunktion. Die Größe des Wendehammers wird i.S. EAE so geplant, dass für den Wendekreis von Personenkraftwagen ein äußerer Wendekreisradius von 6 m gewährleistet wird.

Innerhalb des Kreuzungsbereiches der Planstraßen A und B ist die Wendeanlage Typ 3 der EAE derart vorgesehen, dass Müllfahrzeuge (2-achsig) hier die Möglichkeit zum Wenden haben.

Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen ist im Detail durch einen Pflasterplan mit entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen sicherzustellen. Hierdurch soll die Dominanz der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der nicht verkehrlichen Nutzung des gesamten Straßenraumes

deutlich werden, damit das Zeichen 325 StVO „verkehrsberuhigter Bereich" angewendet werden kann.

Aus diesem Grunde sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine Festsetzungen für öffentliche Parkflächen und Standorte von Bäumen getroffen worden. Diese Standorte bleiben der Detailplanung vorbehalten.

Durch den vorgesehenen Ausbau wird für den Planbereich eine Verkehrssicherheit und ruhiges dörfliches Wohnen erreicht.

Ein Durchgangsverkehr besteht lediglich auf der Kreisstraße 149, die das Plangebiet im Norden begrenzt und deswegen keine direkten verkehrlichen Auswirkungen auf den Planbereich entstehen lässt. Der neu entstehende Ziel- und Quellverkehr wird hauptsächlich durch die Kreisstraße aufgenommen.

7.7 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkflächen sind nicht festgesetzt, da die genaue Lage dieser Flächen der Detailplanung vorbehalten bleiben soll. Die Detailplanung hat die Einfahrten der Grundstücke wie auch die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Flächen für private Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Pro Wohneinheit sind Flächen (mindestens 25 qm) für zwei Stellplätze nachzuweisen, um den im ländlichen Raum notwendigen und in der Regel auch vorhandenen Zweitwagen auf dem privaten Wohnbaugrundstück unterzubringen. Die Festsetzung ist erfolgt, da die Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 der NBauO mit den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf diese weitergehende Festsetzung nicht enthalten.

Hierdurch wird eine Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche durch abgestellte PKW und ein sparsamer Ausbau der Planstraßen erreicht.

7.8 Fuß- und Radwege

Da die Verkehrsflächen des Plangebietes als Mischflächen und verkehrsberuhigter Bereich 325 StVO vorgesehen sind, werden die darin befindlichen Fuß- und Radwegeflächen der Planstraßen A und B an die Kreisstraße 149 angebunden.

8 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Technische Versorgung

Die elektrische Energieversorgung erfolgt durch die EWE AG.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Bremervörde. Die Versorgung ist gesichert.
Die erforderlichen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind vor Erstellung der Erschließung mit dem Ortsbrandmeister, dem Brandschutzprüfer des Landkreises und dem Wasserversorgungsverband zu klären und sicherzustellen.

Das Leitungsnetz der Deutschen Telekom stellt ein umfassendes Angebot an Kommunikationsinfrastruktur (Telefon, Internet u.v.m.) sicher. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes und für die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, möglichst 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden.

8.2 Technische Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die zentrale Kläranlage in Sittensen. Die Entsorgung ist gesichert.

Eine Versickerung des Oberflächen- und Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse nur im ersten Bauabschnitt auf den Baugrundstücken erfolgen. Insofern ist das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen in das zwischen der Kreisstraße 149 und der Anliegerstraße (Planstraße A) festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Für den 2. Bauabschnitt sind ggfl. die vorgesehenen Flächen für die Versickerung in Form von Mulden / Gräben in Anspruch zu nehmen.

Die Müllabfuhr erfolgt satzungsgemäß durch die Müllabfuhr des Landkreises Rotenburg (W).

8.3 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Laut Bodengutachten des Ingenieurbüros Porada, Harsefeld, ist im Planbereich die unmittelbare Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken aufgrund der Bodenverhältnisse (Sandböden) nur auf den Flurstücken 73/31 und 73/35 = 1. Bauabschnitt unmittelbar möglich. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Büro Galla bestätigt die Art der dezentralen Entwässerung und weist für den zweiten Bauabschnitt daraufhin, dass die für die Oberflächenwasser der Verkehrsfläche von Planstraße A/B (vorgeschlagene Breite von 4.75 m) in einer Regenwassermulde aufgefangen werden und anschließend in den vorhandenen Regenwasserkanal an der K149 abgegeben werden können. Für den 1. Bauabschnitt (kein gesonderter Erschließungsaufwand aufgrund des Bestandes erforderlich !) ist die Versickerung, wie bisher, innerhalb des Profils möglich.

Des Weiteren ist zwischen der K 149 und den Planstraßen A und B ein Regenrückhaltebecken (RRB) geplant, dass die Niederschlagswasser der zukünftigen Baugrundstücke östlich des RRB und südlich der Planstraße A (Flurstücke 73/29 / 73/31) aufnehmen soll. Innerhalb der RRB-Fläche kann das Regenwasser bzw. nicht verschmutzte Oberflächenwasser einerseits versickern oder verdunsten (kleinklimatischer Belang zur Eingriffregelung) und andererseits i.S. der technischen Anforderungen bzw. Maßnahmen kontrolliert in das Verbandsgebiet abgegeben werden. Die Flächen sind auf ein 10-jähriges Regenereignis ausgelegt, da eine unmittelbare Vorflut nicht zur Verfügung steht oder die Verbinden / Einleitung nicht hergestellt werden kann. Durch die Rückhaltung wäre eine verzögerte Abgabe gegeben.

Die Versickerung bzw. die Rückhaltung wird als ökologischer Faktor zur Sicherung des Naturhaushaltes angestrebt:

- zum Ausgleich des Grundwasserhaushaltes
- zur Verminderung des Wasserzuflusses für die Vorfluter
- zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes
- zur Grundwasserneubildung
- zur Erhaltung der Gewässergüte des Grundwassers

und

- zur Verbesserung des Kleinklimas durch verstärkte Verdunstung.

Entsprechend der wasserrechtlichen Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) ist Niederschlagswasser nach Maßgabe des Arbeitsblattes A 138 – Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswassers der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV) vorrangig zu versickern. Vgl. hierzu auch die Broschüre des Nds. Sozialministers „Entsiegelung von Flächen, Humanisierung im Städtebau".

9 IMMISSIONEN / ALTLASTEN / BODENFUNDE

9.1 Immissions- / Emissionssituation

Die nicht erhebliche Emissionssituation wird durch die Verkehrsbelastung der K 149 sowie durch die umgebende Landwirtschaft geprägt.

Evtl. zeitweilig auftretende Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen müssen hingenommen werden, soweit sie ortsüblich sind und nur zeitweilig und im begrenzten Umfang auftreten. Durch die gutachterliche Stellungnahme (vgl. Anhang) der LWK Hannover ist nachgewiesen, dass für die vorgesehenen Wohnfunktionen des 1. Bauabschnittes gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Die Umsetzung des 2. Bauabschnitt ist die Aufgabe der vorhandenen Viehhaltung / landwirtschaftliche Betriebsnutzung Voraussetzung.

Die durch den im 2. Bauabschnitt auf der K 149 fließenden Verkehr verursachten Immissionen sind nicht erheblich. Sie werden durch den Abstand aufgrund des nach § 18 NStrG vorgegebenen Anbauverbotes hinreichend berücksichtigt (nachrichtliche Übernahme – vgl. textliche Festsetzung).

9.2 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich Anzeigen dafür ergeben, so ist der LK ROW davon zu benachrichtigen. Sie sind aufgrund der bisherigen Nutzung der Fläche als Acker- und intensives Grünland nicht zu erwarten.

9.3 Bodendenkmale /-funde

Für dieses Plangebiet liegen keine Angaben bzgl. Bodendenkmale oder Bodenfunde vor. Sollten sich während der Erschließungsmaßnahmen Anzeigen dafür ergeben, so ist der LK ROW davon zu benachrichtigen.

10 EINGRIFFSREGELUNG

10.1 Allgemeines

Nach § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 darauf hin überprüft, ob es den Eingriffstatbestand erfüllt.

Dies ist in der Regel der Fall, wenn das Vorhaben zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung der Grundfläche führt und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt.

Grundlagen der anschließenden Bewertung sind die von W. Breuer (1994) erarbeiteten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", bei denen die folgenden Schutzgüter des Naturschutzes wie Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild als Erfassungs- und Bewertungsgegenstand herangezogen werden.

Die Bewertung erfolgt mit Ausnahme des Klimas in 3 Wertstufen:

Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1
Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2
Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3
Für das Klima gelten nur zwei Wertstufen (von allgemeiner Bedeutung = 2 und von geringer Bedeutung = 3).

Es wird darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche durchgeführt werden sollen. Für die im Geltungsbereich vorhandene und bereits genehmigten Nutzungen (Flurstücke 73/13 und 73/51) ist eine Kompensation gem. § 1a (3) letzter Satz BauGB nicht erforderlich. Nach § 1a BauGB (1998) wäre es auch möglich, den Eingriff außerhalb der Eingriffsfläche zu kompensieren. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht.

10.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Schaffung dieses neuen Wohngebietes handelt es sich um eine Veränderung der Gestaltung und Nutzung von landwirtschaftlicher Fläche (Ackerbau, Intensivgrünland), die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Im folgenden wird der Bestand von Natur und Landschaft im Plangebiet, in dem die Planung vorgesehen ist, erfasst und bewertet sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planinhaltes geprüft. Eine Bestandsanalyse, die die Erfassung des Naturhaushaltes, der landschaftsprägenden Strukturen des Planbereiches sowie die Beziehung zu den angrenzenden Flächen beinhalten wird, ist dazu notwendig.

10.2.1 Boden

Geprägt ist der Planbereich durch Podsol-Pseudogleye, der charakterisiert wird durch die Bodenarten sehr lehmige Sande mit Steinen, die sich über einer Grundmoräne entwickelt haben. Gehemmte Versickerung charakterisiert diesen Bodentyp. Als stark überprägter Naturboden ist die Parabraunerde der Plangebietsflächen als Boden mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Die in Folge der bewirtschaftungsbedingten Maßnahmen bis in den Untergrund überprägten Naturböden der zukünftig für Wohnnutzungen genutzten Böden sind der Wertstufe 2 zuzuordnen (von allgemeiner Bedeutung).

Die Überbauung / Versiegelung von Boden der zukünftigen Wohnnutzung hat die Vernichtung vorhandener Bodenhorizonte zur Folge.

Bewertung der Planung :

Da das Schutzgut Boden einer baulichen Nutzung (allgemeines Wohn- und Mischgebiet), die mindestens eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 beinhaltet, zugeführt wird und die dazugehörigen Verkehrsflächen (Versiegelung im Verhältnis 1 : 1) berücksichtigt werden müssen, sind diese Flächen als künstliche Biotope der Wertstufe 3 = von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften einzuordnen.

Auch für das Schutzgut Boden sind sie von geringer Bedeutung (Wertstufe 3), da es sich um allgemeine Versiegelungsflächen handelt.

10.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in grundwasserferner Geestlandschaft mit welligem bis ebenem Gelände. Es ist davon auszugehen, dass in der vorhandenen Ortslage mit überwiegend ackerbaulicher Nutzung eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation als Vorbelastung besteht. Die Änderungsfläche ist mit allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) einzuordnen.

Bewertung der Planung :

Beim Schutzgut Wasser ist aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades (hoher Anteil von Gebäude- und Verkehrsflächen) mit einer stark beeinträchtigten Grundwassersituation zu rechnen. Dadurch ist dem Grundwasser nur noch die Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zuzuordnen; durch Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung von Niederschlagswasser in Mulden in naturnahem Ausbau) können aber erhebliche Beeinträchtigungen vermindert werden.

10.2.3 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Bestand ist nach Biotoptypen kartiert; diese wiederum werden direkt auf der Fläche nach ihrer Naturnähe bewertet.

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche (vom Intensivgrünland zum Ackerland) dar und wird mit der Wertstufe 2 - 3 (von allgemeiner bis geringer Bedeutung) beurteilt. Die Vielzahl an vorgefundener Fauna, u.a. Störche, Feldsperling, Klappergrasmücke, führt auch zusätzlich zu einer Bewertung mit der Wertstufe 2.

Bewertung der Planung:

Die Ausweisung neuer Baugebietsflächen und der damit verbundene Versiegelungsgrad wirken sich negativ auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aus, so dass hier nur noch Schutzgüter mit Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) zu erwarten sind.

10.2.4 Klima

Die durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägte Plangebietsfläche im ländlichen Raum hat keine relevanten klimatischen Auswirkungen und sind daher von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

Bewertung der Planung:

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima entstehen aus dem Versiegelungsgrad hinsichtlich der Gebäudeflächen und durch die Veränderung des Luftaustausches und der Vegetationsstrukturen. Deswegen kann für das Schutzgut Klima nur die Wertstufe mit geringer Bedeutung (Wertstufe 3) deklariert werden.

10.2.5 Landschaftsbild

Historisch gesehen ist der Ortsteil Freetz ein landwirtschaftlich geprägtes Gebiet gewesen, dass auch heute noch über eine Vielzahl landwirtschaftlicher Flächen verfügt; diese aber nicht mehr im hohen Maße bewirtschaftet werden. Eine ehemalige Ziegelei mit hohem Schornstein begrenzt das Plangebiet im Westen der Ortschaft Freetz. Insgesamt ist das Landschaftsbild von allgemeiner bis besonderer Bedeutung (Wertstufe 1 – 2).

Bewertung der Planung:

Durch die zukünftige Planung wird das Plangebiet aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (Gebäude, Straßen usw.) erheblich beeinträchtigt und wird deswegen nur noch mit der Wertstufe 3 (von geringer Bedeutung) bewertet.

10.3 Minderungs- / Ausgleichsmaßnahmen / Kompensation

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 8 (2) BNatSchG).

Nach dem in der naturschutzrechtlichen Regelung an erster Stelle stehenden Vermeidungsgebotes sind zunächst alle Möglichkeiten auszuschöpfen, die durch den geplanten Eingriff zu erwartenden Beeinträchtigung zu vermeiden. Ist dies aufgrund des Planungserfordernisses nicht möglich, müssen die als unvermeidbar eingestuften Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

10.3.1 Kompensationsbilanz

Insgesamt stellt die Realisierung des Bebauungsplanes einen erheblichen Eingriff dar, der nachhaltige Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter haben wird. Besonders betroffen sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensgemeinschaften, die vor allem durch die planungsrechtlichen Vorgaben zu erheblichen Veränderungen zugunsten der Bebauung verursacht werden. Aus diesen Gründen sind folgende Kompensationsmaßnahmen unentbehrlich :

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden festgesetzt :

- Eingrünung von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (vgl. Ziffer 3.2 und 3.4 der textlichen Festsetzungen),
- Anpflanzung von Einzelbäumen (Laubgehölze) in Privatgärten (vgl. Ziffer 3.1 bis 3.3 der textlichen Festsetzungen).

Für das Schutzgut Boden wird festgesetzt :

- Dezentrale Versickerung von Regenwasser.

Für das Schutzgut Wasser wird festgesetzt :

- Versickerung auf den Baugrundstücken (1. Bauabschnitt),
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden, die in das für den 2. Bauabschnitt geplante Regenrückhaltebecken abgeleitet werden (vgl. Ziffer 5 der textlichen Festsetzungen).

Für das Schutzgut Klima / Luft wird festgesetzt :

- Windschutzpflanzungen zur Reduzierung des Schadstoffaustausches (vgl. Ziffer 3.1 bis 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Für das Schutzgut Landschaftsbild wird festgesetzt :

- Anpflanzung von Feldgehölzen (vgl. Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen),
- Anpflanzungen von Einzelbäumen in Hausgärten (Laubbäume); pro Stellplatz 1 Laubbaum (vgl. Ziffer 3.4 der textlichen Festsetzungen).

Die Bewertung der geplanten Nutzungsformen (Versiegelungsflächen wie Gebäude, Zufahrten, Parkflächen) lässt erkennen, dass sich eingriffsbedingt Defizite für die Schutzgüter Boden / Klima / Luft ergeben werden.

Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima / Luft lassen sich durch grünplanerische Maßnahmen (Vegetationsmasse) im Planbereich kompensieren.

Als Ausgleich auf der Eingriffsfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen :

- Anpflanzung einer Feldhecke am nordwestlichen Plangebietsrand (vgl. Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen),
- Anlage einer Streuobstwiese parallel zur K 149 (vgl. Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen),
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (1. Bauabschnitt).

EINGRIFF	BREUER-FAKTOR	KOMPENSATION
Arten und Lebensgemeinschaften : - Ackerbau / Intensivgrünland : (Wertstufe 3) - Flora und Fauna : (Wertstufe 2)		
Boden : (Wertstufe 2) Versiegelung (durch Planung- neu) : - WA-Fläche : 0.3 GRZ + 50 % - MD-Fläche : 0.4 GRZ + 50 % - Verkehrsfläche : 0.8	Eingriffsfläche – vorhandene Flächen i.S. von § 1a (3) BauGB = 1,66 ha x GRZ 0.3 + 50 % = 0,73 x 0,3 = 0,22 ha	- Anpflanzungen : 0,13 ha - Streuobstwiese : 0,12 ha
Wasser : - Oberflächenwasser (Wertstufe 2) - Grundwasser (Wertstufe 2)		Vermeidungsmaßnahmen : - Versickerung von Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken - RRB – naturnaher Ausbau
Klima / Luft : (Wertstufe 2)		Kein direkter Ausgleich – Kompensation durch Vegetationsmasse
Landschaftsbild : (Wertstufe 1 – 2)		Kein direkter Ausgleich – Kompensation durch Vegetationsmasse

Insgesamt gesehen erfahren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Wasser durch diese Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung von Wertstufe 3 zu Wertstufe 2, die zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen für Flora und Fauna und des Kleinklimas führen, die Grundwassersituation aufwerten (Verringerung des Düngemitteleintrages) und zu einer positiven Beeinflussung des Landschaftsbildes führen.

Der planungsrechtlich vorbereitete Eingriff scheint mit den festgesetzten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs kompensierbar.

Für die Schutzgüter Klima / Luft und Landschaftsbild ist kein direkter Ausgleich vorgenommen worden.

10.3.2 Fauna (Weißstorch)

Hinsichtlich des vorhandenen Weißstorchhorstes (Charaktervogel des Norddeutschen Tieflandes – vom Aussterben bedroht) ist kein gesondertes faunistisches Gutachten erfolgt. Es bleibt für diese Planung festzustellen, ob der seit Stillegung des Sägewerkes vorhandene Horst (Schornstein Sägewerk, Flurstück 73/50) durch das Baugebiet beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Abwägung zur 8. Änderung FNP wurde die faunistische Problematik durch Befragung von Zeitzeugen betrachtet. Beobachtungen hinsichtlich der Belegung bzw. des Brutgeschehens über Jahre zeigen, dass die Belegung nicht kontinuierlich erfolgte. In den letzten 2 Jahren war der Horst nicht belegt. Auch in diesem Jahr ist ein Einflug nicht beobachtet worden, d.h. der Horst ist auch im 3. Jahr in Folge nicht besetzt. Der Standort des Horstes ist ungewöhnlich. Die Populationen befinden sich im Oste- und Allertal bzw. an der Oberen Elbe. Der Brutbestand ist wesentlich vom intakten Lebensraum abhängig (vgl. Quelle : Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 4/96).

Das Ausbleiben des Weißstorches ist in der stetig verschlechterten Lebensbedingen vor Ort zu vermuten. Die Beeinträchtigung durch temporäre Bautätigkeit ist kaum erheblich, da der Storch zuletzt eingeflogen ist, obwohl in unmittelbarer Nähe Baustellenlärm (Boxenlaufstall) vorhanden war. Eine Beeinträchtigung des Brutverhaltens ist durch v.g. Beobachtungen nicht eindeutig zu belegen. Nach Angaben von Zeitzeugen ist auch die Nahrungssuche nicht ausschließlich auf die Flächen des Geltungsbereiches beschränkt.

Die Gemeinde ist nach Beratung mit der Biologin G. Hofmann (HH) und der UNB des LK ROW, vertreten durch Frau Vogt, bereit, im Rahmen des notwendigen Grundstückverkehrs festzulegen, dass die Bautätigkeit nicht innerhalb des sensiblen Zeitraumes des Einfluges stattfinden.

11 AUSWIRKUNGEN

11.1 Wohneinheiten und Bevölkerung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Ausweisung von 8 - 12 WA-Baugrundstücken und einer Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit ist mit einem Zuwachs von ca. 20 – 30 Einwohnern im Ortsteil Freetz zu rechnen.

Unter regionalplanerischen Gesichtspunkten ist diese geringe Anzahl innerhalb eines mittelfristigen Zeitraumes (ca. 5 bis 10 Jahre) akzeptabel und beinhaltet keine erheblichen Auswirkungen auf die Infrastruktur von Lengenbostel.

11.2 Kommunale Infrastruktur

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten, Schulen, werden keine erheblichen Veränderungen erwartet. Die Einrichtungen werden zentral im Grundzentrum Sittensen zur Verfügung gestellt.

Auswirkungen auf die kommunalen Folgelasten sind als nicht erheblich zu werten. Ein Spielplatz, als nicht umlagefähige Erschließungsmaßnahme, ist bereits vorhanden.

Der Schülertransport ist für die übrigen Gemeinden der Samtgemeinde eingerichtet und die längeren Distanzen zu öffentlichen Einrichtungen (Kindergärten u.ä.) sind im ländlichen Raum akzeptiert.

Für die technische Ver- und Entsorgung sind keine Auswirkungen zu erwarten, da die vorhandenen Anlagen ausreichend sind und durch die Bevölkerungszunahme keine Erweiterung notwendig ist.

11.3 Landschaftspflege und Ortsbild

Das zukünftige Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die oben genannten Maßnahmen wie z. B. das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern und das Anlegen einer Obstwiese (Maßnahmenfläche) wesentlich verbessert bzw. positiv verändert und trägt zur Gestaltung des Ortsrandes / Ortsbildes bei. Durch die zusätzlichen Anpflanzgebote auf den privaten Grundstücken und dem Verkehrsraum wird ein durchgrüntes Wohnumfeld erreicht.

12 FLÄCHENBILANZ / STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

• Allgemeines Wohngebiet (WA)			1,24 ha
davon	- überbaubare Fläche	0,83 ha	
	- nicht überbaubare Fläche	0,41 ha	
• Dorfgebiet (MD)			0,37 ha
- davon	- überbaubare/überbaute Fläche	0,22 ha	
	- nicht überbaubare Fläche	0,15 ha	
- mit dorfgebietstypischer Nutzung vorhandene Fläche im Sinne von § 1a (3) Satz 4 BauGB		0,45 ha	
• Verkehrsfläche			0,32 ha
• Fläche für Anpflanzungen			0,13 ha
• Fläche für Maßnahmen (Streuobstwiesen)			0,12 ha
• Fläche für Regenwasserversickerung			0,1 ha
• Planbereich = Bruttobaufläche (Flächenermittlung aus DXF-File)			2.28 ha

LENGENBOSTEL, den 09.05.2001

(DS)

Gemeinde Lengenbostel - Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....

- Bürgermeister -

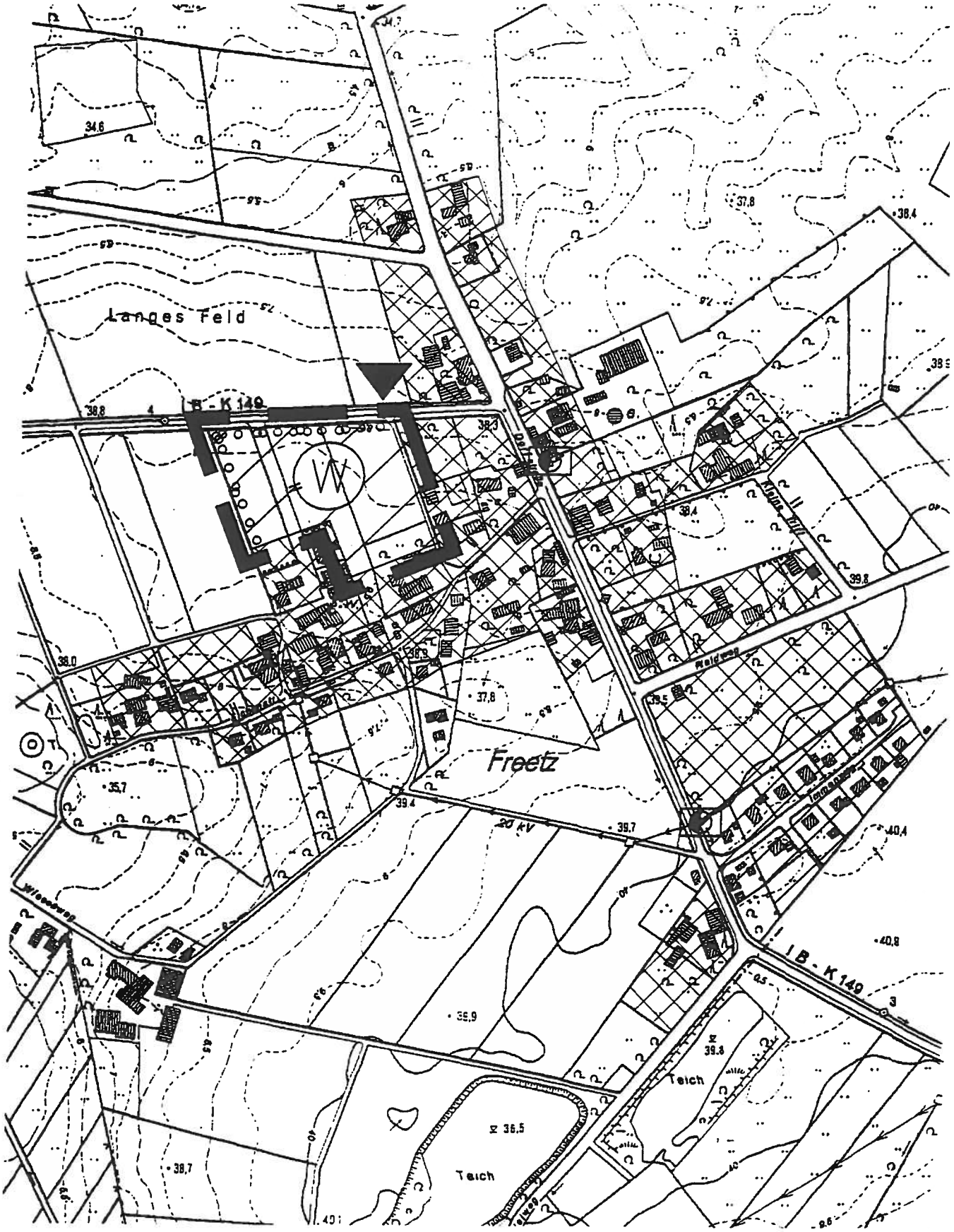
Für die Gemeinde Lengenbostel aufgestellt:

GULEKE + PARTNER
21640 HORNEBURG VORDAMM 12
PARTNER BEI STADT - LAND - FLUSS

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
☎ 04163 / 7731
PLANER + ARCHITEKTEN

ANLAGE :

AUSSCHNITT FNP SG. SITTENSEN - 8. ÄNDERUNG (Genehmigt durch Bez. Reg. Lüneburg)



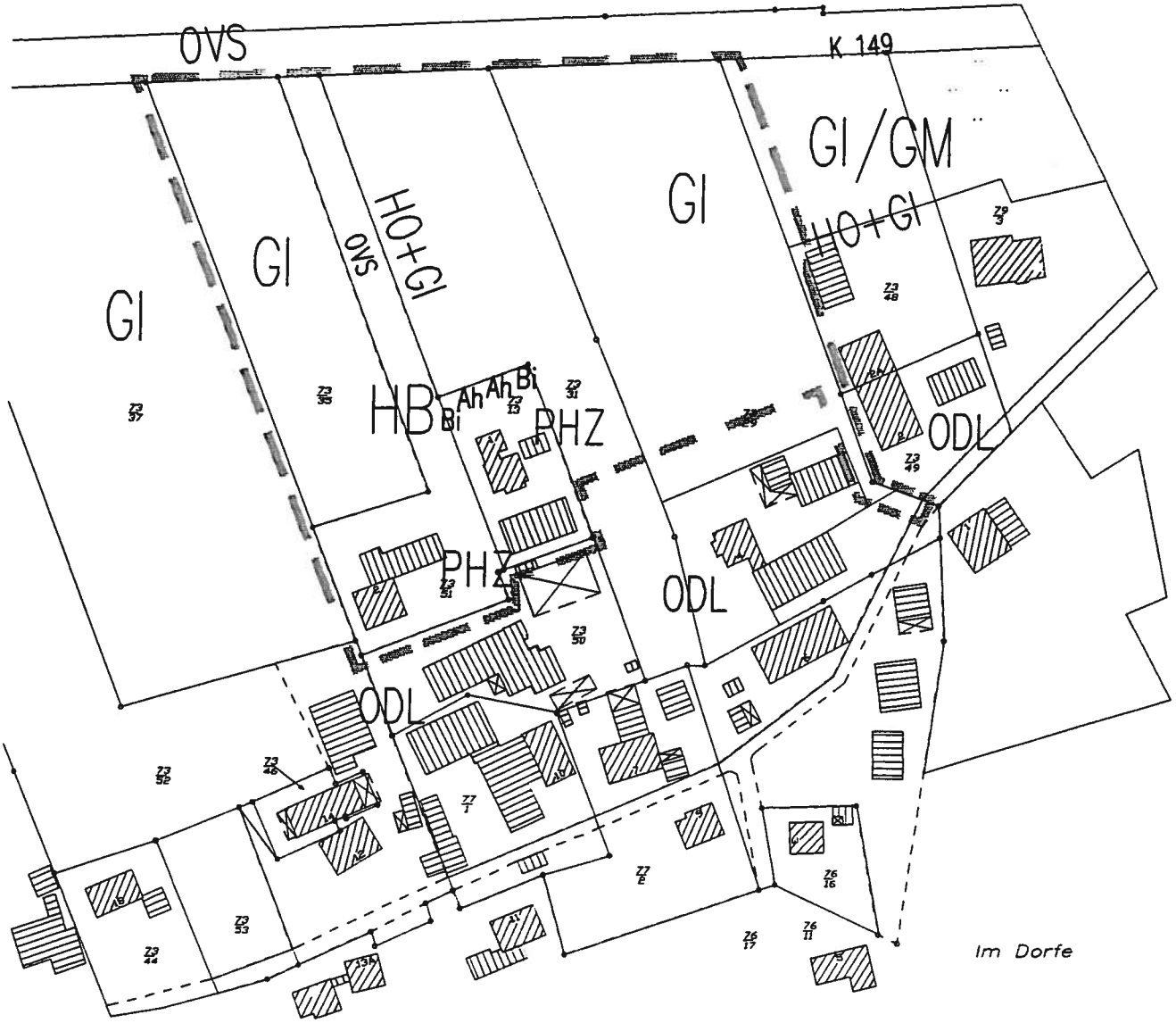
Stand : 11/00

ANLAGE :

KARTIERUNG Biotoptypen / Nutzungsstrukturen

LEGENDE

GI	Intensivgrünland
HB_{Bi}	Einzelbaum Birke
HB_{Ah}	Einzelbaum Ahorn
HO+GI	Obstbestand alt auf Intensivgrünland
ODL	Ländlich geprägtes Dorfgebiet
OVS	Straße / befestigter Weg
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten



Stand : 08/00

ANLAGE :

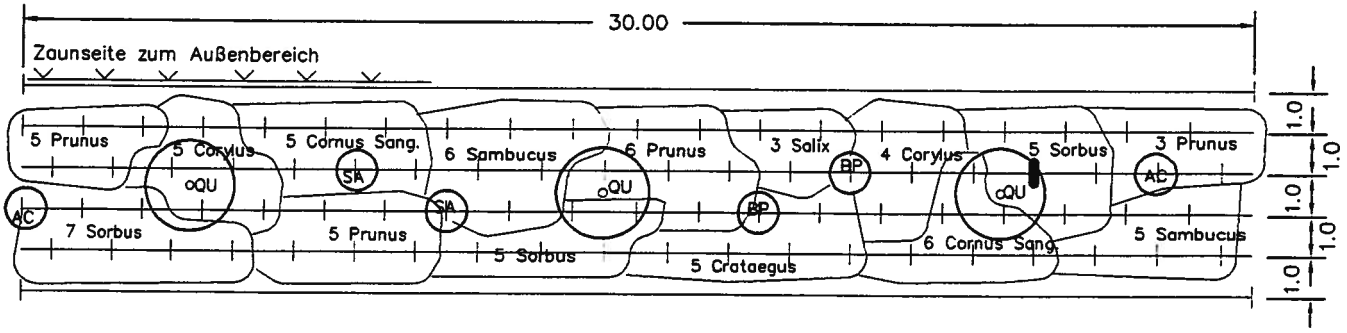
GEHÖLZ- / PFLANZENLISTE / PFLANZSCHEMA

Die nachfolgend aufgeführten standortheimischen Arten i.S. einer Auswahl- bzw. Vorschlagsliste sollen in das vorgesehene Feldgehölz eingebracht werden. Auf einer Fläche von 50 qm sind rd. 40 Pflanzen zu verwenden. Qualität zur Pflanzzeit: Mindestgröße 2xv. Laubsträucher im Verband von ma. 1,2 m x 1,5 m in mehrreihiger Ausführung (vgl. Pflanzschema)
Die Pflanzung bedarf wenig Pflege. Es ist lediglich darauf zu achten, dass sich nicht Baumgruppen in der Hecke entwickeln, die auf Dauer die anderen Sträucher unterdrücken. Alle 8 m sollte ein Baum sich entwickeln, während die anderen Gehölze verjüngt werden. Der Pflanzhzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt. Pflegende Maßnahmen haben im Winter zu erfolgen.

Die vorgesehenen Pflanzstreifen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich auf der Geest (i.d.R. als trockener Standort anzusprechen). Den einzelnen Arten ist ein F für feuchten Standort bzw. ein T für trockenen Standort zugeordnet.
Die Standortangabe F/T bedeutet, dass die Art für beide Bereiche geeignet ist.

PFLANZSCHEMA

Feldhecke, 4-reihig, 5 – 6 m Breite (als westlicher Ortsrand)



Legende Gehölz-/Pflanzenliste (Vorschlagsliste):

Acer Campestre (AC)	– Feldahorn
Betula Pendula (BP)	– Sandbirke
Cornus Sanguinea	– Hartriegel
Corylus Avellana	– Haselnuss
Crataegus monogyna	– eingriffeliger Weißdorn
Prunus Spinosa	– Schlehe
Prunus avium	– Vogelkirsche
Quercus Robur (QU) H., 3xv.,14/16	– Stieleiche
Salix Caprea	– Salweide
Sambucus Nigra	– Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	– Eberesche

Kräuterreicher Landschaftsrasen für den Unterwuchs im Bereich des RRB-Fläche / Streuobstwiese :
Empfehlung für Extensivrasen-Mischung :
Nr. 5 M 330 HESA-Rasenprodukte, FORCE LIMAGRAIN, Darmstadt
Extensive Pflege, d.h. Mahd maximal 3 x im Jahr.

Mögliche Anpflanzung und Entwicklung einer Obstwiese als Ortsrand :
Hochstamm-Obstbäume wie z.B. Apfel "Boskoop", Birne "Conference", Hauszwetsche, Kirsche "Große schwarze Knorpelkirsche" in 6 - 10 m entfernt voneinander. Unterwuchs :
Empfehlung einer Rasenmischung mit hohem Anteil von bunt blühenden Kräutern und Leguminosen
Kräuterwiesen - Mischung M 410, Adresse siehe oben
Die Empfehlung zur Pflege von Obstwiesen kann bei Bedarf bei der Gemeinde angefordert werden.

Stand : 01/00