

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“

gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

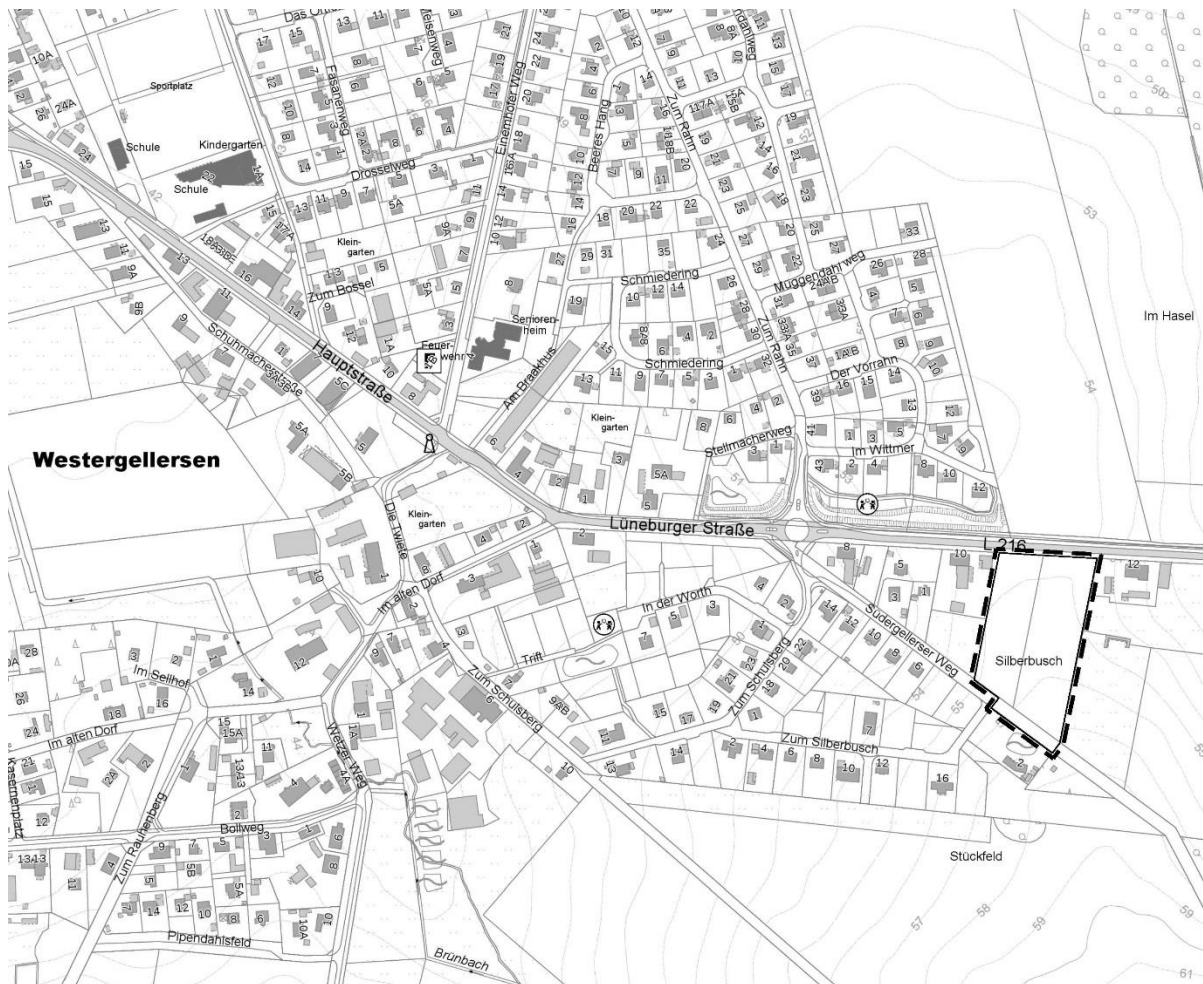


Abb.1 Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Regionaldirektion Lüneburg)



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Aufgestellt:

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

Autoren

Dipl.-Biologin Ulrike Hagemann

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3	Bauleitplanerisches verfahren	3
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg.....	4
4.2	Landschaftsrahmenplan	6
4.3	Flächennutzungsplan und Siedlungsentwicklungskonzept	6
4.4	Angrenzende Bebauungspläne	8
4.5	Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes.....	8
5	Städtebauliches Konzept	9
6	Geplante Festsetzungen	10
6.1	Bauliche Nutzung.....	10
6.2	Örtliche Bauvorschrift.....	11
6.3	Erschließung.....	12
6.4	Immissionsschutz.....	12
6.5	Grünordnung	13
7	Auswirkungen der Planung.....	14
7.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
7.2	Artenschutzrechtliche Prüfung	16
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
7.4	Denkmalschutz.....	18
7.5	Kampfmittel	18
8	Flächenbilanz	18
9	Hinweise zum Verfahren	19

Anlagen:

- Lärmtechnische Untersuchung
- Gutachten zu Geruchsimmissionen

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westergellersen liegt im Einzugsbereich des Oberzentrums Lüneburg und ist auch aufgrund der guten Infrastrukturausstattung einerseits und der gleichzeitigen dörflichen Prägung mit besonderer Bedeutung für die Pferdehaltung andererseits als Wohnort sehr beliebt. Die zuletzt ausgewiesenen Baugebiete „Rahn II“ und „Südergellerser Weg“ sind weitgehend bebaut, so dass die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken auch von Ortsansässigen nicht befriedigt werden kann. Deshalb soll ein neues Baugebiet für das dörfliche Wohnen am Westrand der Ortslage ausgewiesen werden, um der ansässigen Bevölkerung, aber auch möglichen Rückkehrern (in der Regel junge Familien), Wohngrundstücke anbieten zu können. Auf diese Weise soll ein unfreiwilliges Verlassen der Ortschaft verhindert und dem demografischen Wandel entgegengewirkt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende dörfliche Bebauung mit hohem Anteil an Wohnnutzung im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen und damit der südlich angrenzende Siedlungsbereich für ländliches Wohnen kleinteilig ergänzt.

Damit die örtliche Infrastruktur der Kinderbetreuung und Grundschulbildung nicht überlastet wird, ist keine kurzfristige Erschließung und Bebauung geplant, sondern diese soll erst ab dem 01.01.2026 erfolgen. Dieser Termin wird im Erschließungsvertrag verbindlich festgelegt.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 13.926 m². Überplant werden zwei Flurstücke (351/40 und 40/3, Flur 2, Gemarkung Westergellersen), die zusammenhängend als Acker genutzt werden. Im Norden wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 216 begrenzt, nach Westen und Osten durch die benachbarten bebauten Grundstücke (Hausnummern 10 und 12) und nach Süden durch den Südergellerser Weg, der gleichzeitig die Erschließung des Baugebiets ermöglicht.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt zu entnehmen.

3 BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13b BauGB ist für Bebauungspläne vorgesehen, welche die Entwicklung von Flächen für Wohnnutzungen zum Ziel haben und sich direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, wie es vorliegend der Fall ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Der Silberbusch“ ist dreiseitig von bestehender Bebauung eingefasst. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Straße und ist somit gesichert. Die geplante gesamte Grundfläche liegt deutlich unter der zulässigen Grenzmarke von 10.000 m², so dass keine Vorprüfung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen erforderlich ist.

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

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

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) in der Fassung der 1. Änderung 2010 für den Landkreis Lüneburg werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Kreisgebiet festgelegt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg vom 12. Juli 2012 ist die 1. Änderung des RROP in Kraft getreten. Am 19. Juni 2017 hat der Kreistag des Landkreises Lüneburg eine Neuaufstellung des RROP beschlossen. Hintergrund sind insbesondere die umfangreichen Änderungen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist Westergellersen keine besonderen raumordnerischen Funktionen zu. Nahezu die gesamte Ortslage liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Westergellersen. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die Landesstraße 216 ist eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, wobei auf der Landesstraße regional bedeutsamer Busverkehr besteht. Die gesamte Ortslage von Westergellersen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch den Bebauungsplan ist die Erholungsfunktion nicht nachteilig betroffen.

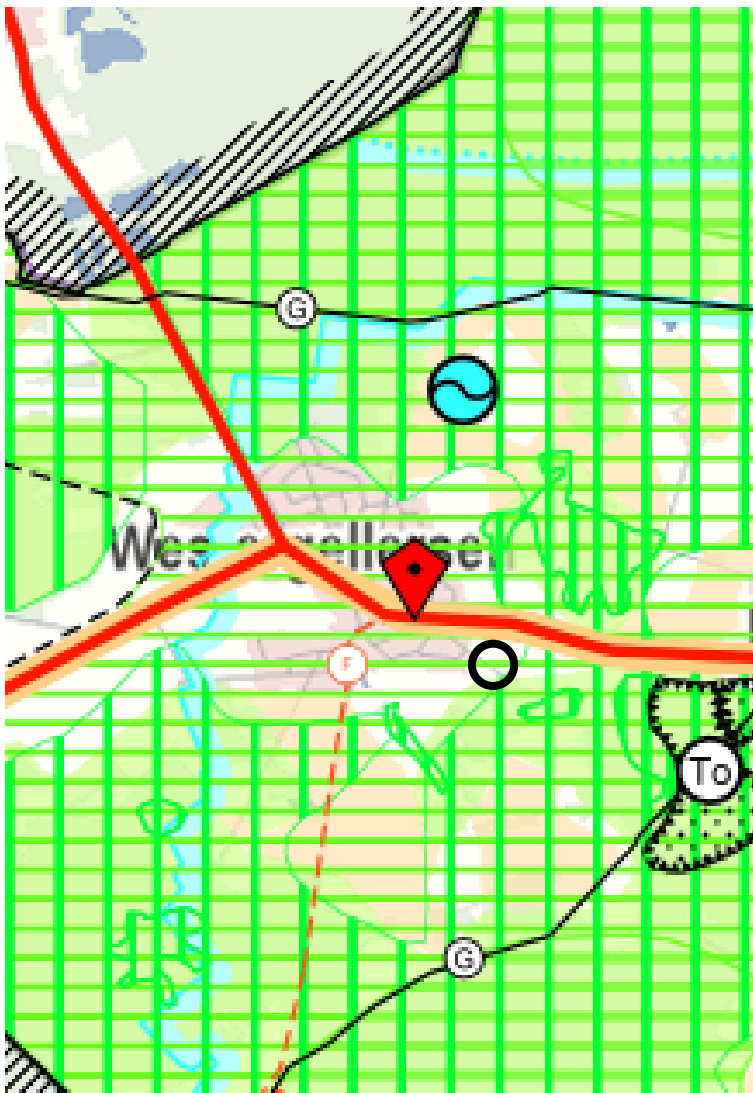


Abb. 2 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 –Änderung 2010 (schwarzer Kreis = Plangebiet)

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

Bezüglich der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes wird im RROP als Grundsatz darauf hingewiesen, dass bei der kommunalen Bauleitplanung die Erfordernisse des Klimawandels und Klimaschutzes verstärkt zu berücksichtigen sind, insbesondere durch Förderung kompakter Bebauungs- und Siedlungsformen sowie der Innenentwicklung (Kap. 1.1 Ziff. 03 RROP). Mit dem Bebauungsplan wird dieser Grundsatz verfolgt, da das Plangebiet zwischen zwei bestehenden (ehemaligen) Hofstellen gelegen ist und somit hier ein Nachverdichtungspotenzial genutzt wird.

Gemäß RROP kommt der Gemeinde die Aufgabe der ausreichenden Wohnraumversorgung zu. Westergellersen ist mit einer Grundschule ausgestattet, die durch eine ausreichende Wohnraumversorgung gesichert werden soll. Für die Siedlungsentwicklung von Westergellersen als Ort unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ ist Kap. 2.1 Ziff. 14 RROP zu beachten. Demnach bemessen sich neue Wohnflächenausweisungen im Rahmen der Eigenentwicklung am Bedarf, der in der in Satz 2 festgelegten Art und Weise zu ermitteln ist. Nach Kap. 2.1 Ziff. 14 Satz 3 RROP bleiben dabei Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3% oder um bis zu 5 erhöht, unbeachtlich. Die Einhaltung von Kap. 2.1 Ziff. 14 RROP als Ziel der Raumordnung ist in der Begründung unter Angabe der Zahl der zu erwartenden Wohneinheiten nachzuweisen. Parallele Planungen sind dabei einzurechnen. Eine erste Vorprüfung ergibt Folgendes: Bei einer Einwohnerzahl von 2.291 Einwohnern und einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,6 Einwohnern pro Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) werden 881 Wohneinheiten im Bestand angenommen, sodass gemäß der 3%-Pauschalregelung 26 Wohneinheiten raumordnerisch unbeachtlich sind. Im Rahmen des parallel aufgestellten vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“ sollen „einige“ Wohneinheiten im betreuten Wohnen entstehen; die Zimmer der Pflegeeinrichtung werden auch in einem eventuellen Wohngruppen-Konzept nicht angerechnet. Die Summe der Wohneinheiten beider Planungen, sofern diese innerhalb von 12 Monaten rechtskräftig werden, darf die Zahl von 26 Wohneinheiten nicht übersteigen.

Unter Berücksichtigung der Größe des dörflichen Wohngebiets von 9.518 m², der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² und der Lage der Erschließungsstraße können maximal 11 Grundstücke entstehen, d.h. selbst wenn diese alle mit einer zweiten Wohneinheit ausgestattet werden sind maximal 22 neue Wohneinheiten anzunehmen. Somit bleibt rechnerisch noch Spielraum für vier Wohneinheiten im oben benannten Plangebiet „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“, was ausreichend ist. Naturgemäß ist zudem eine zweite Wohneinheit nur für einen Teil der Grundstücke zu erwarten, d.h. die Summe der Wohneinheiten beider Planungen liegt realistisch betrachtet deutlich unterhalb des ermittelten maximalen Wertes von 26 Wohneinheiten und ist daher raumordnerisch unbeachtlich.

Gemäß des raumordnerischen Ziels Kap. 3.1.1 Ziff. 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsfläche in allen Samt- und Einheitsgemeinden gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2009 um 50 % zu reduzieren. Für die Samtgemeinde Gellersen ergibt sich hier ein Wert von 2,81 ha pro Jahr. Dabei verbleiben der Samtgemeinde Gellersen aus dem Zeitraum 2010 bis 2020 unter Berücksichtigung der Vereinbarung mit der Samtgemeinde Ilmenau vom 15.11.2021 zur Übertragung ein Kontingent von 20,71 ha. Weitere Wohnflächenausweisungen ab dem Jahr 2021 in der Samtgemeinde sind zu berücksichtigen (B-Plan Nr. 17 „Vierhöfener Straße“ mit 1,0 ha oder B-Plan Nr. 40 „Schnellenberger Weg“ der Gemeinde Reppenstedt mit 12,5 ha). Angesichts der noch zur Verfügung stehenden Restkontingente (7,2 ha nach Abzug der o.g.

Baugebiete) und des begrenzten Umfangs der vorliegenden Planung von etwa 1,4 ha wird das Flächensparziel der Regionalplanung eingehalten.

Die für die landwirtschaftliche Bodennutzung besonders gut geeigneten Böden sollen gemäß des Grundsatzes RROP 3.2. (01) nur in dem notwendigen Umfang von anderen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen, die für die angestrebte regionale und überregionale Entwicklung erforderlich sind, in Anspruch genommen werden. Zudem ist grundsätzlich sparsam mit Grund und Boden umzugehen, weswegen landwirtschaftliche Flächen nur im nötigen Maß umgenutzt werden sollen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen als Bauland ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zudem zu begründen. Folgende Gründe werden aufgeführt: Bei der beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzfläche handelt es sich um eine aus landwirtschaftlicher Perspektive nur begrenzt gut nutzbare Ackerfläche: Zwar ist einerseits die Fläche gut geschnitten und weist eine mittlere Ertragsfähigkeit auf, aber andererseits ist die Flächengröße von ca. 1,3 ha aus heutiger Perspektive relativ gering und durch angrenzende Bebauung und Gehölze teilweise beschattet. Daher ist die Inanspruchnahme der Ackerfläche für die bauliche Nutzung vertretbar. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist aus folgenden Gründen gewährleistet:

- Die Größe des Baugebiets ist mit 1,3 ha (ohne vorhandene Wegefläche des Südergellerser Wegs) relativ begrenzt,
- die Fläche ist allseits von Bebauung umgeben,
- die Erschließung erfolgt über eine nur 8 m breite Straßenverkehrsfläche,
- gegenüber dem südlich angrenzenden Baugebiet ist die Grundstücksmindestgröße bei vergleichbarem Gebietscharakter um 300 m² reduziert festgesetzt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Belangen der Raumordnung vereinbar ist. Die gesetzliche Vorgabe, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4.2 Landschaftsrahmenplan

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

Das Zielkonzept des LRP des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2017 sieht für die Flächen des Plangebiets keine konkret benannte Entwicklung vor.

4.3 Flächennutzungsplan und Siedlungsentwicklungskonzept

Der Flächennutzungsplan legt für das gesamte Samtgemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen fest. Das Plangebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es liegt jedoch nördlich und westlich angrenzend an ein Sondergebiet für ländliches Wohnen.

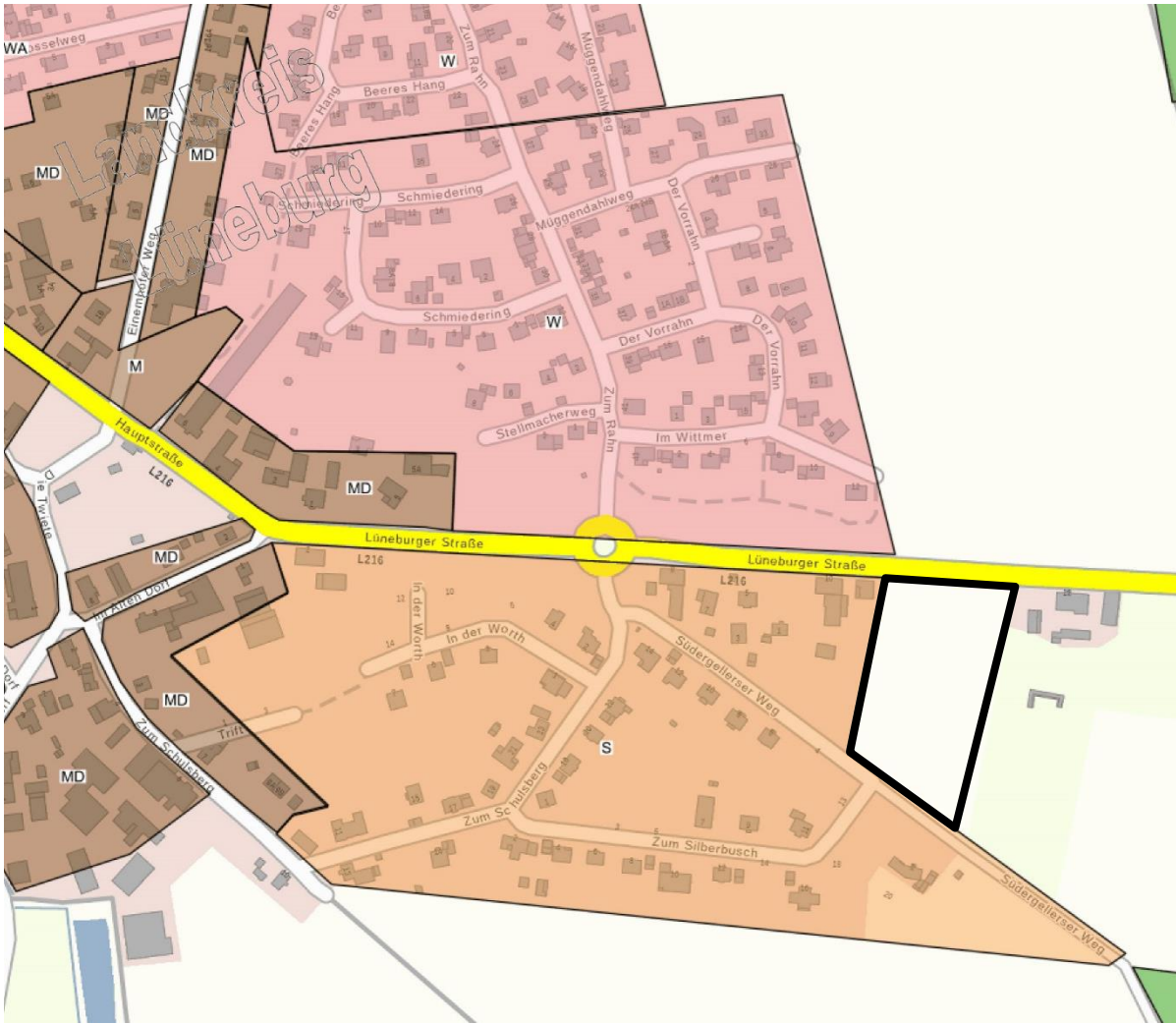


Abb. 5 Ausschnitt Flächennutzungsplan mit in schwarz gekennzeichnetem Geltungsbereich (Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg)

Für den Bebauungsplan ist die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets geplant, d.h. die Festsetzungen weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan trotzdem aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall, da westlich und östlich angrenzend bereits Bebauung vorhanden ist und das Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen aus dem Jahr 2019 (siehe Abb. 6)) das Plangebiet als Wohnbauland darstellt. Der Flächennutzungsplan wird später im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Gellersen (2019) wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2030 auf Grundlage der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 2016 ausgewertet. Hiernach wird auf der Ebene der Gemeinde Westergellersen ein Bevölkerungswachstum von 13,4 % erwartet. Auf dieser Grundlage werden geeignete Flächen für die Innenentwicklung und, da diese Flächen nicht ausreichend sind, für zusätzliche Wohnbauflächen im planerischen Außenbereich ermittelt. Zu diesen im Außenbereich gelegenen Flächen gehört wie erwähnt das Plangebiet.

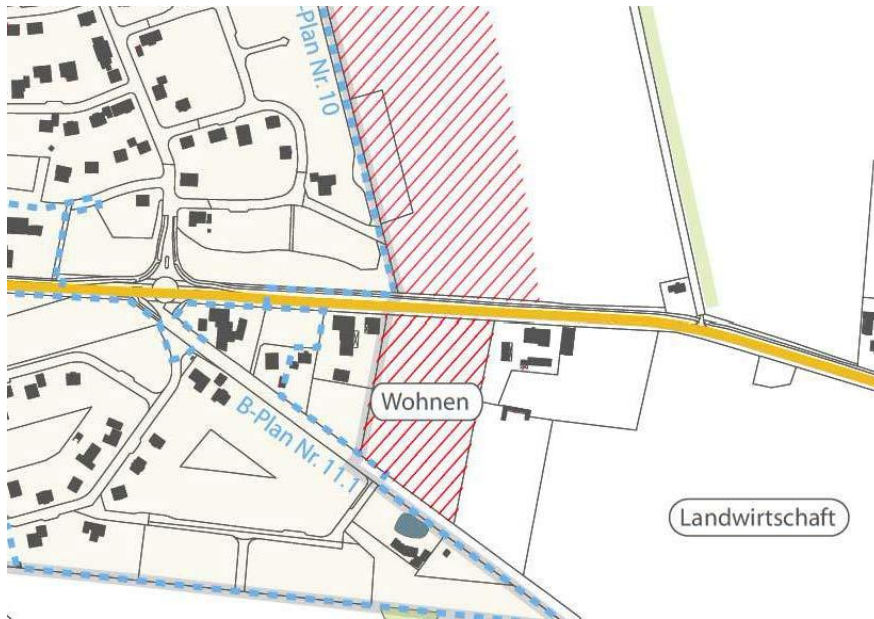


Abb. 6 Ausschnitt Siedlungsentwicklungskonzept (Quelle: Samtgemeinde Gellersen)

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

Die Bebauung südlich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Südergellerser Weg“, der hier ein Sondergebiet ländliches Wohnen festsetzt. Die zulässigen Nutzungen sind denen in einem dörflichen Wohngebiet vergleichbar (Wohnnutzung, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, nicht störendes Gewerbe). Die Grenze des Geltungsbereichs ist der obigen Abbildung (Ausschnitt Siedlungsentwicklungskonzept) zu entnehmen. Es ist im Bebauungsplan zudem eine Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,25 und eine Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit von 1.000 m² festgesetzt. Nördlich der Landesstraße und nordwestlich des Plangebiets liegt das Baugebiet „Rahn II“, das allgemeine Wohngebiete festsetzt.

4.5 Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes

Entlang der Landesstraße 216 sind gemäß § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine 20 m breite Bauverbotszone und eine 40 m breite Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn zu berücksichtigen. Diese sind in Bebauungsplänen einzutragen und textlich zu kennzeichnen mit:

20 m – Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG und

40 m - Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG.

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße in der Bauverbotszone 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG gilt u.a., dass Baugenehmigungen nur im Benehmen mit der Straßenbaubehörde ergehen können, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden sollen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Ziel des planerischen Konzepts ist es, u.a. aufgrund der westlich und östlich angrenzenden, bestehenden ländlichen Bebauung, an die Siedlungsstruktur im Baugebiet „Südgellerser Weg“ anzuschließen, weshalb hier ein dörfliches Wohngebiet entstehen soll. Das städtebauliche Konzept sieht eine mittige neue Stichstraße zur Erschließung des neuen Baugebiets vor, von wo aus entsprechend beidseitig jeweils mehrere Grundstücke erschlossen werden können. Je nach geplanter Nutzung können sowohl Grundstücke für ortsübliche Einfamilienhäuser mit einer Größe ab 700 m² auch als große Grundstücke für kleine Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder für die Hobbytierhaltung parzelliert werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets, der innerhalb der nach NStrG vorgeschriebenen Bauverbotszone gelegen ist, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer ein aus Gründen des Immissionsschutzes erforderliche Lärmschutzwall untergebracht wird. Zur Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft ist im Osten eine private Grünfläche vorgesehen, die mit Gehölzen bepflanzt werden soll.



Abb. 7 Planzeichnung des Bebauungsplans ohne Maßstab

6 GEPLANTE FESTSETZUNGEN

6.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein dörfliches Wohngebiet. Dörfliche Wohngebiete dienen gemäß § 5a BauNVO vor allem dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Kleinsiedlungen und von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Explizit wird in der BauNVO darauf hingewiesen, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Es wird demnach ein Angebot für die Realisierung der verschiedenen Nutzungen geschaffen. Vor allem soll das Nebeneinander von Landwirtschaft und insbesondere landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung und Wohnen ermöglicht werden. In diesem Baugebietstyp wird dem Wohnen der Vorrang eingeräumt. Damit soll in dörflichen Räumen, die sich stark verändern, ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen in Neubau und Bestand, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben und gewerblicher Nutzung ermöglicht werden.

Allgemein zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie sonstige Gewerbebetriebe. Diese dorftypischen Nutzungen sind gebietscharakteristisch und passen zum südlich angrenzenden Sondergebiet „ländliches Wohnen“.

Weitere allgemein zulässige Nutzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO dahingehend eingeschränkt, dass sie nur ausnahmsweise zulässig sind. Das gilt für Beherbergungsbetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, für die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Westergellersen und wird durch eine 8 m breite Stichstraße erschlossen. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen führen zu einem höheren Verkehrsaufkommen, worauf die Erschließung nur begrenzt ausgelegt ist, sodass diese Nutzungen in der Regel an zentraler im Ort gelegenen Standorten realisiert werden sollen. Insofern wird durch eine Einzelfallprüfung anhand der konkret geplanten Nutzung über die Zulässigkeit entschieden.

Gemäß § 5a Abs. 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit ausgeschlossen. Für die Errichtung land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Gartenbaubetriebe in der heute aus wirtschaftlichen Gründen erforderlichen Größe ist die geplante Erschließung nicht ausreichend dimensioniert und auch die verfügbare Fläche für die Bebauung zu gering. Tankstellen sind ausgeschlossen, da solche Einrichtungen nur an gut erreichbaren Hauptverkehrsstraßen sinnvoll genutzt werden können.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des südlich anschließenden Bebauungsplans „Südergellerser Weg“ und damit an die ortsübliche Baudichte. Daher wird die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 sind bei der GRZ-Ermittlung mitzurechnen, der ermittelte GRZ-Wert darf die festgesetzte GRZ (hier 0,25) jedoch um 50 % überschreiten (hier 0,375). Da im ländlichen Wohngebiet auch größere Gebäude, die nicht der Wohnnutzung dienen (z.B. Pferdestall oder Halle für Handwerksbetrieb) als Hauptnutzung zu werten sind, gehen diese voll in die GRZ-Berechnung ein und können den Überschreitungswert nicht für sich beanspruchen. Insofern ist trotz der angestrebten großen Grundstücke eine mittlere GRZ notwendig.

Bauweise und Baugrenzen

Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden Bebauung werden hier ausschließlich Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zugelassen. Die Baugrenzen werden großzügig gesetzt und halten nur den Mindestabstand von 3 m zu angrenzenden Nutzungen ein, so dass große Bauflächen entstehen und die Bauwilligen bei der Stellung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einen großen Spielraum haben. Garagen und Nebengebäude sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung zu Grenzabständen sind dabei zu beachten.

Das Plangebiet liegt bezogen auf die Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, d.h. der § 24 NStrG ist beachtlich. Im Norden liegt die Baugrenze innerhalb der Baubeschränkungszone (Abstand bis 40 m vom Fahrbahnrand entfernt). In diesem Bereich ist das Errichten von Gebäuden zustimmungspflichtig (§ 24 Abs. 2 NStrG).

Mindestgrundstücksgrößen und Anzahl der Wohneinheiten

Um die angestrebte lockere, dorftypische Bebauung zu erreichen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² pro Baugrundstück festgesetzt. Gleichzeitig ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gegenüber dem angrenzenden Sondergebiet für ländliches Wohnen (1.000 m² Grundstücksmindestgröße) deutlich reduzierte Grundstücksmindestgröße festgelegt.

Mehrfamilienhäuser sind in diesem Baugebiet nicht gewünscht, da sie nicht dem Gebietscharakter eines dörflichen Wohngebiets entsprechen und die Erschließung nicht hierauf ausgerichtet ist. Daher wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, indem in jedem Einzelhaus nur eine Wohneinheit zulässig ist. Eine zweite Wohneinheit ist nur als untergeordnete Wohneinheit zulässig, weshalb festgelegt ist, dass sie nur 2/3 der Wohnfläche der Hauptwohnung haben darf.

Höhe baulicher Anlagen

Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, werden die Gebäudehöhen begrenzt und eine ausschließlich eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Traufhöhe ist bis maximal 4,5 m und die Firsthöhe bis maximal 9,0 m zulässig. Die Höhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Um auszuschließen, dass Gebäudesockel weit aus dem Erdreich herausragen und sich damit hohe Trauf- und Firsthöhen über Grund ergeben, wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens begrenzt. Der Erdgeschossfertigfußboden darf an der höchsten Stelle maximal 0,5 m über dem natürlich gewachsenem Boden liegen. Das natürliche Geländeniveau ergibt sich aus den Höhen der Plangrundlage des Bebauungsplans.

6.2 Örtliche Bauvorschrift

Ein wesentlicher Faktor für das Einfügen einer neuen Bebauung gerade in Ortsrandlage ist die Ausgestaltung der Dachlandschaft. Dächer sind weithin sichtbar und beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Wie auch im angrenzenden Bebauungsplan „Südergellerser Weg“ festgelegt, sollen auch hier nur ortsübliche Dachformen in Form von Sattel-, Teilwalm- oder Walmdächer mit Neigungen von mindestens 35° zugelassen werden. Pultdächer, die den Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung erwecken, werden für Wohngebäude ausgeschlossen. Die Mindestdachneigung von 35° gilt nur für Wohngebäude und hierbei für die Hauptdachflächen. Für Nicht-Wohngebäude (z.B. Pferdestall, Halle für Kleingewerbe usw.) sind auch geringere Dachneigungen von bis zu 15° zulässig. Es ist damit möglich, die für solche Nutzungen üblichen Hallenkonstruktionen mit geringeren Dachneigungen herzustellen. Als Farben für die Dächer sind nur Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Rote Farbtöne sind charakteristisch für historische Dächer in Dörfern der Region. Um dem Bauherrn eine größere Vielfalt anbieten zu können wird auch die Farbe Anthrazit zugelassen. Hochglänzende Oberflächen sind unnatürlich, dominant und damit besonders auffällig, weshalb diese Materialien im Interesse eines ruhigen und den historischen Bezug berücksichtigenden Ortsbildes

ausgeschlossen sind. Diese Vorschrift gilt nicht für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Glasanbauten und Wintergärten.

Die oben genannten Vorschriften gelten grundsätzlich nicht für einzelne oder aneinander gebaute Gebäude bis höchstens 40 m² Grundfläche, da diese Gebäude optisch weniger in Erscheinung treten.

Hinsichtlich der Gartengestaltung wird bestimmt, dass das Abdecken von nicht überbauten Grundstücksflächen mit mineralischen Materialien und künstlichen Materialien ausgeschlossen ist. Dadurch wird Überhitzungen vorgebeugt und damit zum Klimaschutz beigetragen und zudem die Artenvielfalt in den Gärten erhöht.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Südergellerser Weg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über eine mittige Stichstraße von 8 m Breite, die in einer Wendeanlage abschließt. Die Wendeanlage ist mit 22,5 m Breite ausreichend dimensioniert für das Befahren der Straße mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug. Es ist vorgesehen, dass mittig in der Wendeanlage als Straßenbegleitgrün eine Grünfläche entsteht, die gleichzeitig der Versickerung von Niederschlagswasser dient und gestalterisch wirksam ist. Die Wendeanlage ist zudem so geplant, dass beidseitig derselben günstig geschnittene Baugrundstücke entstehen können.

Die 8,0 m breite Straßenverkehrsfläche dient der Unterbringung einer Fahrbahn in einer Breite von 4,5 m und einem angrenzenden Grünstreifen, der der Oberflächenentwässerung der Straße dient. Die Entwässerung erfolgt über ein Mulden-/Rigolensystem. Da es sich um eine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen handelt, wird auf einen separaten Fußweg verzichtet. Innerhalb des Straßenraums sollen zwei öffentliche Stellplätze entstehen. Die konkrete Ausführung wird erst in der nachfolgenden Erschließungsplanung festgelegt.

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auch der Abschnitt des Südergellerser Wegs von der Einmündung der Straße „Zum Silberbusch“ bis zum östlichen Rand des Geltungsbereichs einbezogen, da in diesem Bereich ein Ausbau der Straße erfolgen soll.

6.4 Immissionsschutz

Um die von der Landesstraße ausgehenden Lärmimmissionen beurteilen zu können, wurde vom Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Danach werden nachts südlich der Landesstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 50 dB (A) für die hier anzusetzenden Dorfgebiete um 5 dB (A) überschritten. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird im Gutachten ein 3 m hoher Lärmschutzwall südlich der Lüneburger Straße (L 216) empfohlen. Damit kann der schalltechnische Orientierungswert nachts von 50 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der gutachterlichen Empfehlung folgend wird der Lärmschutzwall im Norden des Plangebiets festgesetzt. Um die Straßenbäume an der Landesstraße durch das Aufschütten des Walls nicht zu beeinträchtigen, wird der Lärmschutzwall nicht direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze platziert sondern außerhalb des Kronenraums der Bäume. Um die erforderliche Höhe von 3 m zu erreichen, wird am Wallfuß eine Fläche von 10 m Breite erforderlich.

Aufgrund der verbleibenden Überschreitungen sind zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in Abhängigkeit von den Lärmpegelbereichen unterschiedlich sind. Die Lärmpegelbereiche werden daher im Bebauungsplan als Grundlage des notwendigen baulichen Schallschutzes dargestellt. Die der Landesstraße zuwandten Außenflächen von Wohngebäuden müssen ein Außendämmmaß von mindestens 30 dB(A) (vgl. DIN 4109) aufweisen. Zudem sind für Wohngebäude innerhalb des Lärmpegelbereichs III für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, so dass auch in

der Nacht ein kontinuierliches Lüften möglich ist ohne dass der Schlaf durch zu hohe Lärmwerte beeinträchtigt wird. Darüber hinaus wird für die nördlichen Grundstücke grundsätzlich empfohlen, bei der Grundrissorientierung die Schallimmissionen der Landesstraße zu berücksichtigen und z.B. auf der der Straße zugewandten Seite Nebenräume zu platzieren.

Östlich des Plangebietes liegt die Hofstelle eines Nebenerwerbsbetriebs mit Tierhaltung (Pferde, Gänse, Schafe), außerdem befindet sich ein weiterer tierhaltender Betrieb im Abstand von unter 600 m zum Plangebiet, weshalb ein Gutachten zu Geruchsmissionen beauftragt wurde, das ebenfalls als Anlage der Begründung beigefügt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Immissionsgrenzwert für Gerüche von 10 % der Jahresstunden nur am nordöstlichen Rand des Plangebietes geringfügig überschritten werden. Eine Ausweisung als dörfliches Wohngebiet ist möglich. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe werden gemäß Gutachten nicht eingeschränkt.

6.5 Grünordnung

Bis zu einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit die älteren Bäume entlang der Landesstraße nicht durch Anschüttungen beeinträchtigt werden, hält der innerhalb der Grünfläche erforderliche Lärmschutzwall einen ausreichenden Abstand zu den Kronentraufbereichen ein.

Der Bereich zwischen Landesstraße und Wallkrone des Lärmschutzwalls ist für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um den Wall optisch weniger hervortreten zu lassen und das Baugebiet nach Norden hin einzugrünen. Für die Südseite des geplanten Walls ist zum einen eine Zugänglichkeit zur Pflege schwierig (angrenzende Privatgrundstücke) und zum anderen die Bepflanzung durch die trockenen Standorte weniger erfolgversprechend. Insofern wird für die Südseite des Walls lediglich die Festsetzung „Grünfläche“ getroffen. Es ist z.B. eine Begrünung mit Landschaftsrasen möglich.

Im Osten des Plangebiets ist eine private Grünfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt. Hier muss eine mindestens zweireihige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung erfolgen. Die Arten sind der Pflanzliste des Bebauungsplans zu entnehmen. Um die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes einzuhalten, können große Bäume auf dieser Fläche im Hinblick auf die östlich angrenzende Grünlandfläche nicht gepflanzt werden. Eine ausreichende Eingrünung ist jedoch auch durch Verwendung der Bäume 2. Ordnung (Vogelbeere, Hainbuche, Feldahorn) und höherwüchsiger Sträucher (Wildapfel, Wildbirne, Salweide, Eingriffeliger Weißdorn) gegeben. Die Eingrünung ist im Hinblick auf die Lage am Ortsrand und die Einsehbarkeit der Fläche von der Landesstraße L 216 erforderlich. Die Baugrenze hält zum Pflanzstreifen einen Abstand von 3 m ein, so dass der Wurzelraum der Gehölze vor Beeinträchtigungen durch angrenzende Bebauung geschützt ist und die Gehölze sich gut entwickeln können. Im Nordosten des Geltungsbereichs wird auf einen privaten Anpflanzstreifen verzichtet, da sich hier auf der Grundstücksgrenze große Eichen des östlich angrenzenden Hofgrundstücks befinden, so dass eine Anpflanzung von Sträuchern weder erforderlich noch erfolgversprechend wäre.

6.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund einer vorwiegend guten Versickerungsfähigkeit des Bodens kann das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken so weit wie möglich zurückgehalten und versickert werden, sodass die Versickerung im Regelfall möglich sein wird. Die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken kann jedoch nicht überall gewährleistet werden, weshalb auch ein Notüberlauf an die Straßenentwässerung mit dem hier geplanten Mulden-/

Rigolensystem vorgesehen wird. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal darf zudem nur gedrosselt erfolgen.

Im Südergellerser Weg liegt eine Trinkwasserhauptleitung, woran das Plangebiet angeschlossen werden kann.

Ein Schmutzwasserkanal wird zusammen mit den anderen Versorgungsleitungen in der Planstraße neu verlegt. Die Zuständigkeit für die Schmutzwasserentsorgung liegt bei der Samtgemeinde.

Trinkwasser wird vom Wasserbeschaffungsverband Lüneburg-Süd (Purena), Elektrizität und Erdgas werden von der E.ON Avacon bereitgestellt. Für Kommunikationseinrichtungen sind die Telekom bzw. Kabel Deutschland zuständig. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist vorgesehen, es ist aber möglich, dass dieser Anschluss nicht von jedem Eigentümer genutzt werden wird. Nach Abstimmung mit der E.ON Avacon wird eine Fläche für eine Trafostation in der Größe von 4x6 m möglicherweise erforderlich. Hierfür käme ein Standort in der Wendeanlage und damit im öffentlichen Verkehrsraum in Betracht. Eine separate Festsetzung einer Versorgungsfläche ist damit hier entbehrlich.

Die Gemeinde ist verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Die Löschwassergrundversorgung wird durch das Trinkwassernetz sichergestellt. Die ca. 125 m lange Planstraße weist eine Breite von 8 m auf und ist daher ausreichend breit um als Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug mit Drehleiter zu fungieren. Insgesamt wird die Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr als gewährleistet angesehen. Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung wird die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) eingebunden.

Die Zuständigkeit für die Abfuhr der Wertstoffe sowie des anfallenden Haus- und Sperrmülls liegt bei der GfA. Der Abfall wird auf den privaten Grundstücken gesammelt und im öffentlichen Verkehrsraum zur Abfuhr bereitgestellt.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Dieses beinhaltet den Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung sowie den Verzicht auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Die Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und des naturschutzrechtlichen Ausgleichs impliziert jedoch keinen Verzicht auf die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen müssen auch in solchen Verfahren berücksichtigt werden. Zudem sind die Umweltbelange in ausreichendem Umfang zu ermitteln und in der Abwägung einzustellen. Hierzu gehören auch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und Festsetzungen zur Be- und Durchgrünung, soweit diese aus städtebaulichen Gründen erforderlich werden. Daher erfolgen anschließend Ausführungen zum Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet, zu den Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu Vermeidungs-, Minderungs- und grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen sowie in einem separaten Kapitel zum Artenschutzrecht.

Biotope

Das Plangebiet wird als Acker genutzt (Biotoptyp Sandacker). Aufgrund der aktuellen Bewirtschaftung ist die Bedeutung der Fläche für Arten und Lebensgemeinschaften relativ gering. Westlich, südlich und östlich grenzt dörfliche Wohnbebauung mit altem Gebäudebestand und größeren Gärten mit Baumbestand an. Die östlich gelegene Hofstelle wird auch zur Tierhaltung genutzt. Südlich der Hofstelle befindet sich artenarmes Grünland (Biotoptyp: Intensivgrünland trockenerer Standorte), das als Pferdeweide genutzt wird und viele Störzeiger aufweist. Nördlich des Plangebiets befindet sich die Landesstraße, die hier von mehreren Eichen mittleren Alters begleitet wird. Die nachfolgenden Fotos zeigen den Zustand vor Ort:



Abb. 7 Fotos des Plangebiets: oben links - Ostgrenze des Plangebiet mit angrenzendem Grünland, oben rechts - Südgrenze am Südergellerser Weg, unten links - Landesstraße mit Eichenbestand und Blick auf Bebauung westlich des Plangebiets, unten rechts - Altbaumbestand an der östlich angrenzenden Hofstelle

Abiotische Schutzgüter

Bei den Böden handelt es sich gemäß der Darstellungen des Landschaftsrahmenplans um Pseudogley-Podsolböden ohne besondere Bedeutung aus Sicht des Bodenschutzes. Die Bodenuntersuchung (siehe Anlage) hat ergeben, dass sich unter dem humosen Mutterboden Schmelzwassersande befinden. Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Beprobung am 01.09.2021 bei 2,50 m bis 3,00 m, d.h. der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst. Aus kleinklimatischer Sicht dient die Fläche der Kaltluftentstehung, wobei die Bedeutung hierfür aufgrund der geringen Flächengröße und der angrenzenden Bebauung nicht hoch ist.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich zwischen Siedlung und ackerbaulich genutzter Offenlandschaft. Von der Landesstraße aus betrachtet wird das Plangebiet durch die allseits angrenzende Bebauung bereits als Teil des Siedlungsraums wahrgenommen. Positiv wirken die gute Eingrünung des baulichen Altbestands mit Großgrün und die straßenbegleitenden Bäume. Die Landschaftsbildqualität wird insgesamt als mittel bewertet.

Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter

Durch die Überplanung der Fläche werden folgende umweltrelevanten Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter erwartet:

- 1,31 ha Freifläche geht als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie für die Frischluftentstehung verloren.
- 0,36 ha Boden wird maximal versiegelt und daher dem Naturhaushalt entzogen.
- Das Landschaftsbild wird baulich überprägt, wodurch die Landschaftsbildqualität im betroffenen Raum verringert wird. Allerdings sind die Auswirkungen durch die geringe Einsehbarkeit der Fläche und die bestehende Bebauung nur gering und nicht erheblich. Auswirkungen auf den Mittel- und Fernbereich sind ohnehin nicht gegeben.

Die Gemeinde Westergellersen gewichtet die bauliche Inanspruchnahme dieser gut erschließbaren Fläche zur kurzfristigen Bereitstellung von Bauland höher als das Ziel des Schutzes einer siedlungsnahen Freifläche mit einer gewissen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, zumal eine bauliche Inanspruchnahme der Fläche bereits auf der Ebene des Entwicklungskonzepts der Samtgemeinde Gellersen vorbereitet ist.

Zur Verringerung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist festgesetzt, dass der Lärmschutzwall außerhalb des Kronenbereichs der Eichen an der Landesstraße errichtet wird, so dass die Bäume durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind Festsetzungen zur Wiederverwendung des belebten Oberbodens und zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen worden.

Die örtliche Bauvorschrift dient dem Ziel, dass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Damit werden auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in Ortsrandlage gemindert. Die geplanten Gehölzpflanzungen auf dem Wall und entlang der östlichen Grünfläche tragen ebenfalls zur Gestaltung des neuen Siedlungsbereichs bei und reduzieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Es soll eine Beleuchtung gewählt werden, die eine Lichttemperatur von unter 3500 Kelvin aufweist und nur nach unten abstrahlt, um negative Auswirkungen auf Insekten und auch Fledermäuse zu vermeiden. Auf die Gültigkeit des § 41 a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) wird verwiesen.

Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB erstellt wird, wird auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet.

7.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Sommer 2021 erfolgte eine Begehung des Geländes zur Prüfung der Eignung des Plangebiets hinsichtlich des möglichen Vorkommens planungsrelevanter Tierarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird der Anwendungsbereich der Verbotstatbestände für nach § 15 BNatSchG zugelassene Eingriffe im Wesentlichen auf europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-RL begrenzt, die hier als „planungsrelevante Arten“ benannt werden. Es handelt sich bei dem zu betrachtenden Plangebiet um eine Ackerfläche, die mehrseitig von Bebauung umgeben ist. Durch die Nutzung des Plangebiets und der Umgebung sind Insekten-, Amphibien- und Reptilienarten des Anhangs IV auszuschließen, da diese Arten Sonderstandorte bzw. naturgeprägte Lebensräume besiedeln und daher hier nicht vorkommen werden. Die genauere Prüfung kann sich auf europäische Brutvogelarten und Säugetiere beschränken.

Brutvögel

Brutvögel des Offenlands sind auf der betreffenden Ackerfläche nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist allseits von Bebauung und Großgrün umgeben, so dass der für das Vorkommen von Feldlerchen erforderliche Mindestabstand von 80 m zu solchen Strukturen nicht gegeben ist. Auch andere Offenlandarten wie z.B. Rebhuhn und Wachtel kommen nicht direkt angrenzend an Siedlungen vor. Für Rebhühner sind zudem Brachstreifen z.B. in Form von Wegrainen oder Säumen an Hecken erforderlich, die hier ebenfalls fehlen.

In den angrenzenden Gärten und in den Baumbeständen kann das Vorkommen weit verbreiteten gebüsch- und heckenbrütenden Arten der Siedlungen und Ortsränder (z.B. Amsel, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Blaumeise, Kohlmeise) angenommen werden. Diese Strukturen bleiben jedoch erhalten, d.h. eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ist nicht zu erwarten. Vielmehr werden diese Arten durch die Ausweisung des Baugebiets profitieren. Die zu erwartenden weit verbreiteten Arten sind an Störungen durch siedlungsbedingte menschliche Aktivitäten gewöhnt, so dass nicht mit dem Eintreten des Störungstatbestands (d.h. Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population) durch die Baumaßnahme zu rechnen ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG treten bezüglich der gehölzbrütenden Arten nicht ein.

Säugetiere

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

Potentiell ist ein Jagdgebiet von Fledermäusen betroffen. Der Verlust der Jagdgebiete wird bezüglich des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG als nicht relevant betrachtet, da sich im Umfeld ausreichend naturnahe Flächen befinden, so dass das bestehende Jagdgebiet nicht essentiell für den Populationserhalt sind. Offensichtliche Fledermausquartiere sind nicht betroffen, da Gebäude oder Gehölze nicht beseitigt werden.

Auch bezüglich Fledermäusen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan trifft keine textlichen Festsetzungen zur Nutzung erneuerbaren Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Bei den örtlichen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass Materialien zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, von den Vorschriften zur Dachgestaltung ausgenommen sind. Eine Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet wird durch den Zuschnitt des Plangebiets möglich sein, wodurch die Dächer für die Solarstromerzeugung gut nutzbar sind.

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

Durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, werden die Folgen des Klimawandels (u.a. vermehrte Starkregenereignisse) gemindert.

Mit einer entsprechenden Vorgabe in der örtlichen Bauvorschrift wird das Entstehen von sogenannten Schottergärten, die das Lokalklima durch die zu erwartende Aufheizung des Standorts negativ beeinflussen würden, verhindert.

Der 5 m breite Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Osten des Plangebiets hat ebenso wie die Bepflanzung des Walls auf der Nordseite eine ausgleichende Wirkung für das Kleinklima, da Windgeschwindigkeiten gemindert werden und durch die Verdunstung der Gehölze ein Kühlungseffekt gegeben ist. Zudem tragen die Gehölze zur Luftfilterung bei, was insbesondere bezüglich der Bepflanzung des Walls an der Landesstraße relevant ist.

Klimawandelbedingt ist mit einer Zunahme von sommerlichen Trockenperioden zu rechnen. Zum Schutz vor Überlastung der Trinkwasserversorgung durch extreme Wasserabnahme soll in den Grundstückskaufverträgen geregelt werden, dass fest installierte sowie automatische Gartenberegnungsanlagen zur flächigen Beregnung, die über die öffentliche Trinkwasserversorgung betrieben werden, unzulässig sind. Ebenso ist zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Zeiten mit anhaltender Trockenheit und hohen Temperaturen die flächige Gartenberegnung mit mobilen Rasensprengern auszuschließen. Die Befüllung von privaten Schwimmbecken und Pools über die öffentliche Trinkwasserversorgung ist grundsätzlich zu untersagen, da dies im Widerspruch zum schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Trinkwasser steht und die ständig steigende Zahl von privaten Schwimmbecken und Pools, insbesondere in den Sommermonaten, zu Versorgungsengpässen in der Versorgung mit Trinkwasser führt.

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

7.4 Denkmalschutz

Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auch in den nahe gelegenen Baugebieten „Südergellerser Weg“ und „Rahn II“ wurden bei den Erdarbeiten keine entsprechenden Auffälligkeiten festgestellt. Generell gilt unabhängig davon, dass für den Fall ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege angezeigt werden müssen. Ein entsprechender ausführlicher Hinweis ist auf dem Bebauungsplan enthalten.

7.5 Kampfmittel

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

8 FLÄCHENBILANZ

<u>Geltungsbereich</u>	<u>13.926 m²</u>
Dörfliches Wohngebiete	9.581 m ²
Straßenverkehrsflächen	2 277m ²

Öffentliche Grünflächen	1.454 m ²
Private Grünflächen	613 m ²

9 HINWEISE ZUM VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat in seiner Sitzung am 19.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung vom 18.05.2022 bis zum 21.06.2022 öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Westergellersen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Westergellersen, den 16.05.2023

gez. Dittmer (Bürgermeister)
(Unterschrift) - Siegel -