

Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Entwurf Stand September 2025

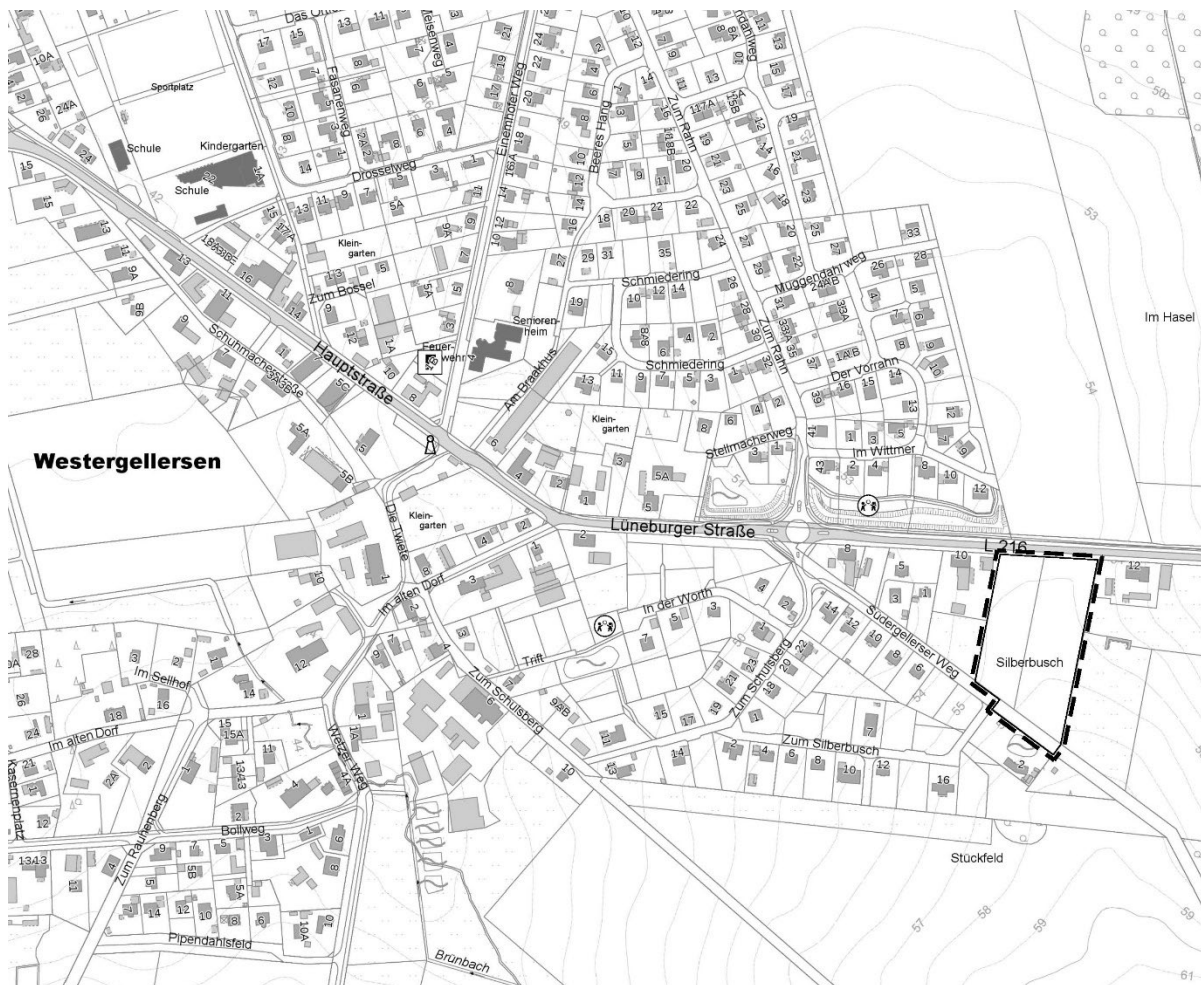


Abb.1 Übersichtsplan mit dem Geltungsbereich ohne Maßstab (Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Regionaldirektion Lüneburg)



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
Dipl.- Ing. Stadtplanung Iryna Davydenko

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Begründung

1	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3	Bauleitplanerisches Verfahren.....	4
4	Planungsvorgaben	5
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg.....	5
4.2	Landschaftsrahmenplan	8
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Siedlungsentwicklungskonzept Samtgemeinde Gellersen	9
4.5	Angrenzende Bebauungspläne	10
4.6	Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes.....	10
5	Städtebauliches Konzept	10
6	Geplante Festsetzungen	11
6.1	Bauliche Nutzung.....	11
6.2	Örtliche Bauvorschrift.....	13
6.3	Erschließung.....	14
6.4	Immissionsschutz.....	14
6.5	Grünordnung	15
6.6	Externe Kompensation	15
7	Auswirkungen der Planung.....	16
7.1	Umweltauswirkungen.....	16
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
7.3	Denkmalschutz.....	17
7.4	Kampfmittel	18
8	Flächenbilanz	18

Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ mit örtlichen Bauvorschriften

Anlagen:

- Lärmtechnische Untersuchung, Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg (2021)
- Gutachten zu Geruchsimmissionen, TÜV NORD Umweltschutz, Hamburg (2022)
- Ergebnisbericht zur Erfassung planungsrelevanter Vogelarten, NLG, Lüneburg (2024)

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, sodass 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 (Vermessungsstand 2021), 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 Rat der Gemeinde Westergellersen hat am 15.11.2022 den Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ mit örtlichen Bauvorschriften – im Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) - nebst Begründung als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg am 15.05.2023 bekannt gemacht und somit ist der Bebauungsplan am 15.05.2023 rechtskräftig geworden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen, da nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, dass erhebliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden können. Dies ist nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs Voraussetzung dafür, dass von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden kann. Folge dieses Urteils ist, dass § 13b BauGB wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden darf. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 18 „Der Silberbusch“ gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts unwirksam.

Um den vorliegenden Bebauungsplan zu heilen, hat die Gemeinde Westergellersen ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Das Bauleitplanverfahren wird vom Verfahren nach § 13b BauGB auf das Normalverfahren nach §§ 2-4c und 8-10 BauGB umgestellt. Die Heilung des Bebauungsplans Nr. 18 „Der Silberbusch“ erfolgt demnach durch ein ergänzendes Verfahren, indem ein Umweltbericht inkl.

einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erneut stattfinden wird.

Im Parallelverfahren wird zudem die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Gellersen für das Plangebiet durchgeführt. Diese ist erforderlich, da im aktuellen Flächennutzungsplan das Planareal als eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB einhalten zu können, wird die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans hin zu einer Wohnbaufläche geändert.

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. Im Frühjahr 2023 fand das Beteiligungsverfahren zum 1. Entwurf RROP 2025 statt. Die Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf des RROP 2025 wurde bis Ende 2024 gefasst. **Auf Grundlage der Abwägung wurde ein 2. Entwurf des RROP 2025 erstellt und befindet sich aktuell in der Beteiligung. Die gegenüber dem 1. Entwurf unveränderten Ziel-Festlegungen des 2. Entwurfs sind gemäß § 3 Abs. 1 ROG als Ziele in Aufstellung zu werten. Der 2. Entwurf sieht keine Ziel-Festlegungen auf dem geplanten Baugebiet vor. Solange sich die Neuaufstellung des RROP 2025 im laufenden Verfahren befindet, ist für die vorliegende Planung das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 in der gültigen Fassung der 2. Änderung 2016 maßgeblich.**

Die zeichnerische Darstellung des RROP 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 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 Landestraße regional bedeutsamer Busverkehr besteht. **Entlang der Landesstraße 216 im nördlichen Bereich des Planareals verläuft ein Fahrradweg, der im RROP als Vorranggebiet Regional bedeutsamer Wanderweg (Typ: Radfahren) gekennzeichnet ist. Die besagten infrastrukturellen Vorranggebiete werden durch die vorliegende Planung in keiner Weise beeinträchtigt.**

Die gesamte Ortslage von Westergellersen liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch den Bebauungsplan ist die Erholungsfunktion nicht nachteilig betroffen.

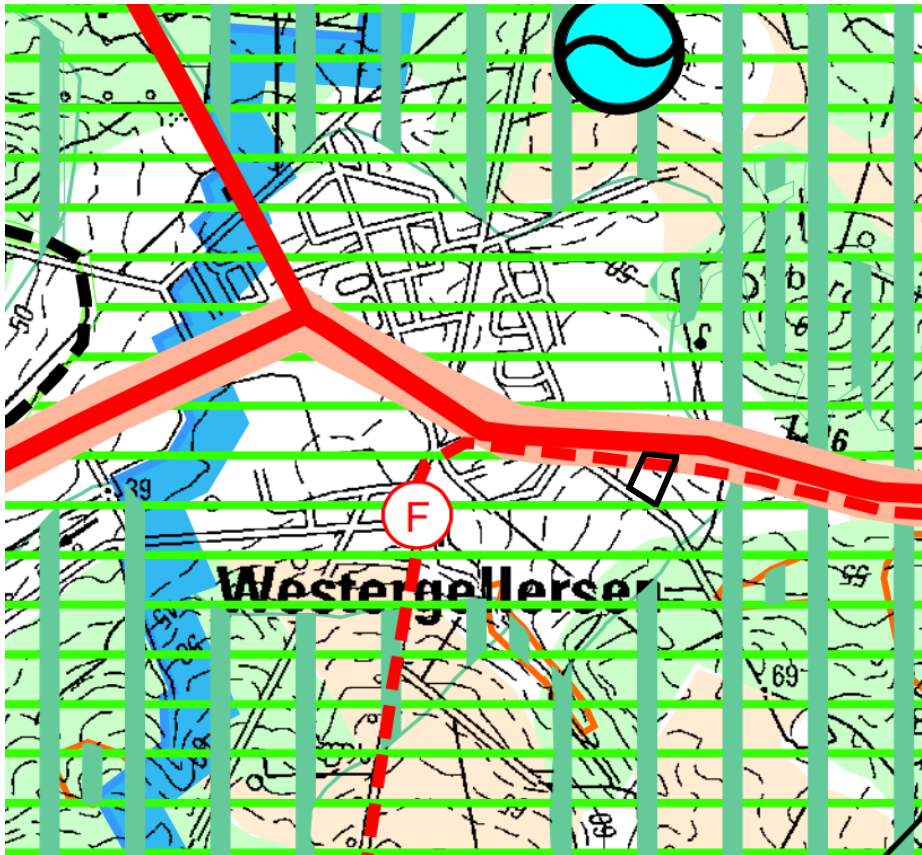


Abb. 2 Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP 2003 i. d. F. der 2. Änderung 2016 des Landkreis Lüneburg (schwarze Linie = Plangebiet), ohne Maßstab, genordet (Quelle: Landkreis Lüneburg 2016)

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 Bebauungsplans 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 (Bebauungsplan Nr. 17 „Vierhöfener Straße“ mit 1,0 ha oder Bebauungsplan 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, 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.

Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt wird und nicht wie ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wird, ist es vorgesehen, den bestehenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gellersen für das Plangebiet zu ändern. Im Rahmen der 57. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Planareal als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Heilung des Bebauungsplans geändert.

4.4 Siedlungsentwicklungskonzept Samtgemeinde Gellersen

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.

In Westergellersen wurden insgesamt 50 Baulücken und 13 potentielle Bauflächen durch Grundstücksteilung ermittelt (SEK 2019). Die kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Nachverdichtungspotentiale sind vereinzelt (vorwiegend einzelne Einzelhausgrundstücke) in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 10 „Rahn 2“ und Nr. 11 „Südergellerseer Weg“ zu finden, da es sich hierbei um relativ junge Baugebiete handelt. Außerhalb der Geltungsbereiche dieser Bebauungspläne kann bei den potentiellen Bauflächen im Ortskern, welche aus städtebaulicher Sicht auch für den moderaten Geschosswohnungsbau geeignet wären, nicht von einer kurzfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden. Die Gründe hierfür sind die komplexen Eigentumsverhältnisse sowie die zum Teil ungesicherte Erschließung der besagten Baugrundstücke, sodass eine schnelle Entwicklung von Nachverdichtungspotentialen auf einer kommunal-politischen Ebene kaum möglich ist.

Um den durch die Bevölkerungsentwicklung prognostizierten Wohnbedarf dennoch zeitnah decken zu können, steht als potentielle Siedlungsentwicklungsfläche für die Wohnnutzung am östlichen Ortsrand das Plangebiet „Der Silberbusch“, nördlich der Lüneburger Straße, für die kurzfristige Umsetzung zur Verfügung (siehe Abb. 4).

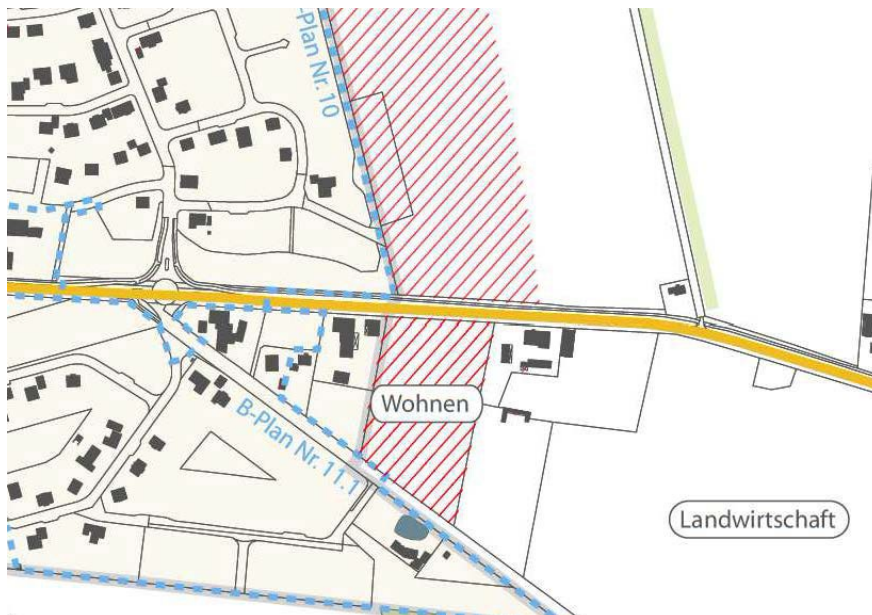


Abb. 4 Ausschnitt Siedlungsentwicklungskonzept 2019 (Quelle: Samtgemeinde Gellersen)

Der östliche Siedlungsrand bietet sich aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an die Lüneburger Straße sowie an das Straßen- und Wegenetz der Baugebiete „Rahn I“ und „Rahn II“ an. Dies ermöglicht eine gute Integration in die bestehende Siedlungsstruktur. Das nähere Umfeld des Planareals zeichnet sich

vorwiegend durch Einfamilienhausgrundstücke in den ländlich geprägten Wohngebieten aus. Die innerhalb des Wohngebietes vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung entspricht der vorherrschenden Bauart und -weise und fügt sich somit gut ins Ortsgefüge ein. Eine stärkere bauliche Verdichtung wäre an dieser Stelle unpassend aufgrund der ländlich geprägten Siedlungsstruktur und der direkten Ortsrandlage. Die gut geeigneten Standorte für die Mehrfamilienhausbebauung liegen innerhalb der Samtgemeinde zum Beispiel in der Gemeinde Reppenstedt.

4.5 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.

4.6 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 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 „Südergellerser 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 als auch große Grundstücke für kleine Handwerksbetriebe, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder für die Hobbytierhaltung parzelliert werden. Im nördlichen Teil des Plangebiets, der innerhalb der nach § 24 NStrG vorgeschriebenen Bauverbotszone gelegen ist, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer ein aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlicher Lärmschutzwall untergebracht wird. Um die Funktion des Lärmschutzwalls verbessern zu können, ist die Nordseite des Lärmschutzwalles bis zur Wallkrone mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zur Abgrenzung des Baugebiets zur freien Landschaft ist im Osten eine private Grünfläche vorgesehen, die mit Gehölzen bepflanzt werden soll.

11

Allgemein zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden 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 forstwirtschaftlicher 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, sodass 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 gewachsenen 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 Walmdächern mit Neigungen von mindestens 35° zugelassen werden. Pultdächer, die den Eindruck einer zweigeschossigen Bebauung erwecken, werden für Wohngebäude ausgeschlossen. Die Minstdachneigung 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 den potentiellen 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 und künstlichen Materialien ausgeschlossen ist. Dadurch wird Überhitzungen vorgebeugt, somit 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 für das Befahren der Straße mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug dimensioniert. 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 günstig geschnittenen 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 zur 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 beigelegt 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 zugewandten 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 beigelegt wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Immissionsgrenzwert für Gerüche von 10 % der Jahresstunden nur am nordöstlichen Rand des Plangebietes geringfügig überschritten wird.

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 (TF 1) festgesetzt, auf der das Straßenbegleitgrün (u.a. alter Baumbestand) gepflegt und dauerhaft erhalten werden soll. 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. Ein analoges Erhaltungsgebot für Straßenbegleitgrün wird auch für die südliche Teilfläche (TF 2) des Südergellerser Weges formuliert. Diese Teilfläche wird ebenso als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Bereich zwischen Landesstraße und Wallkrone des Lärmschutzwalls ist für eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen (TF 3), um den Wall optisch weniger hervortreten zu lassen und das Baugebiet nach Norden hin einzugrünen. Geplant ist die Nordseite des Lärmschutzwalls mit Bäumen und Sträuchern der 2. Ordnung zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. 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 als öffentliche Grünfläche getroffen, deren Begrünung wie folgt erfolgen soll: Die Fläche südlich des Walls ist mit einer Regiosaatgutmischung „Mager- und Sandrasen“ einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Im Osten des Plangebiets ist eine private Grünfläche (TF 4) 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 (Besenginster, Eberesche, Hainbuche, Feldahorn) und höherwüchsiger Sträucher (Wildapfel, Roter Hartriegel, Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn) gegeben. Für die Pflanzungen ist ein Reihenabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen einzuhalten. 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, sodass 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, sodass eine Anpflanzung von Sträuchern weder erforderlich noch erfolgversprechend wäre.

6.6 Externe Kompensation

Der Umweltbericht legt dar, dass der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff gemäß der Eingriffsbilanzierung nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Mit der Umsetzung des Vorhabens entsteht somit bei der Gegenüberstellung vom geplanten Zustand und dem Ist-Zustand ein rechnerisches Defizit von 2.806 Werteinheiten.

Zur Deckung des Defizites soll das Kompensationspool „Gut Horn“ der Niedersächsischen Landgesellschaft bei Dahlenburg in Anspruch genommen werden. Die Fläche des Pools mit insgesamt 7,63 ha liegt unmittelbar südlich von Gut Horn in der Gemeinde Boitze, Gemarkung Seedorf, und umfasst die Flurstücke 12/1 und 4/2 (anteilig) der Flur 5 (siehe Umweltbericht). Sowohl die Poolfläche als auch das Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich in der gleichen naturräumlichen Region 5.1 „Lüneburger Heide“.

6.7 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 ist. 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 Avacon Netz GmbH 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 wird. **Nach Abstimmung mit der Avacon ist für eine Trafostation eine Fläche in der Größe von 5 x 7 m erforderlich. Hierfür wird ein Standort im südwestlichen Bereich des Wohngebietes vorgesehen, der unmittelbar vom Südergellerser Weg erreichbar bzw. zugänglich ist. Eine entsprechende Festsetzung einer Versorgungsfläche ist hierzu planzeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt.**

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 Umweltauswirkungen

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

7.2 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 erneuerbarer 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.

7.3 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 frühgeschichtlicher 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.

7.4 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 Wohngebiet	9.540 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.949 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.782 m ²
Private Grünfläche	613 m ²
Öffentliche Versorgungsfläche	41 m ²