

Gemeinde Brietlingen

Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten und Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift

gemäß § 13b BauGB

Entwurf zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Planungsstand: 09.07.2021

Begründung



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	5
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung.....	5
3	Rechtsgrundlage und Verfahren	6
4	Zu beachtende Plangrundlagen	8
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	8
4.2	Landschaftsrahmenplan (LRP)	12
4.3	Flächennutzungsplan.....	12
4.4	Immissionsschutzgutachten	13
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauweise, Baugrenzen.....	15
5.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	16
5.5	Mindestmaße und Höchstmaße für die Baugrundstücke	16
5.6	Straßenverkehrsflächen/ Anschluss an die Verkehrsflächen.....	16
5.7	Grünordnung	18
5.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	19
5.9	Immissionsschutz.....	19
5.10	Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	20
6	Hinweise	21
7	Nachrichtliche Übernahme.....	21
8	Weitere Angaben.....	22
8.1	Ver- und Entsorgung.....	22
8.2	Erschließung	22
8.3	Oberflächenentwässerung	22
8.4	Städtebauliche Werte.....	23
8.5	Gefahren und Risiken im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	23
9	In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen.....	23
10	Umweltbelange	25
10.1	Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren.....	25
10.2	Eingriffe in die Umweltbelange, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	25
	Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis	30



Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Immissionsschutz-Gutachten, Uppenkamp und Partner 11.03.2019
- Anlage 2: Straßenausbauplanung, igbv, Ingenieurgesellschaft für Bau –und Vermessungswesen, Lüneburg, 18.06.2020
- Anlage 3: Bodengutachten, Büro für Bodenprüfung (BfB), Lüneburg Juni 2020



1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll vordringlich der Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre in Brietlingen gedeckt werden. Die ca. 26 Wohneinheiten sollen auf einer ca. 1,3 ha großen Ackerfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 3 in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern in 2 Bauabschnitten umgesetzt werden. In der Gemeinde Brietlingen ist ein entsprechender Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse 2016 sowie dem Demographiegutachten 2018 des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ablesen lässt.

Im 1. Bauabschnitt werden nur maximal 13 Wohneinheiten zugelassen. Weitere 13 Wohneinheiten werden erst mit Beginn ab 2024 zugelassen. Somit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Eigenentwicklungsregelung nach 2.1.14 des RROP des Landkreises Lüneburg für den Ortsteil Brietlingen.

~~So beträgt der natürliche Einwohnerrückgang in der Gemeinde Brietlingen gem. GEWOS 2018 7 Einwohner/Jahr. Dem soll entgegengewirkt werden. Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Brietlingen ist dabei jedoch der Ortsteil Moorburg, dem im regionalen Raumordnungsprogramm die Schwerpunktaufgabe „Sicherung von Infrastruktur“ zugewiesen wird.~~

Außerdem soll der Bebauungsplan den hohen Bedarf an Kindergartenplätzen abdecken, weshalb im Geltungsbereich des Plangebietes, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, auch ein Kindergarten errichtet werden soll.

Zum Erreichen dieser Ziele hat die Gemeinde Brietlingen am 22.01.2019 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Bauleitplanverfahren wird ~~seit~~ im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB durchgeführt ~~werden~~. Da das vordringliche Ziel die Schaffung von Wohnbauflächen ist und die zulässige Grundfläche des B-Planes unter 10.000 m² liegt, werden die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB erfüllt. Inzwischen wurde das BauGB im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. Der § 13 b BauGB ist erneut in das BauGB aufgenommen worden für Bebauungspläne, deren Verfahren bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wird, mit Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024.

Gemäß der Rechtsprechung kommen auch Allgemeine Wohngebiete für die Anwendung des § 13 b BauGB in Betracht (VGH München, Urteil v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382). Gemäß dem Urteil spricht die restriktive Formulierung „Wohnnutzungen“ dafür, dass Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen, wie Kindergärten und damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z.B. Verkehrsfläche, Stellplätze usw.) zulässig sind (vergl. hierzu Kapitel 3 „Rechtsgrundlage und Verfahren“).


2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das Plangebiet wird heute intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet und liegt ca. 500 m östlich des Ortskerns von Brietlingen an der Scharnebecker Straße. Die Scharnebecker Straße (K29) begrenzt das Plangebiet im Norden. Westlich wird das Plangebiet durch den Riekenweg und östlich durch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Maststätter Weg) sowie einen Graben begrenzt. Westlich des Riekenweges grenzt eine Hofanlage mit Wohnhaus an. Auf der nordwestlichen Seite der Scharnebecker Straße befindet sich ein noch junges Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Einzelne Gehölzstrukturen befinden sich entlang vorhandener Wirtschaftswege und Gräben. Das Plangebiet liegt relativ eben bei ca. 5,5 m über NHN. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes zu sehen.



Abb.1: Auszug aus dem Luftbild 2018 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2018.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB). Das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in welchem der Kindergarten gemäß § 4, Abs. 2, Nr. 3 (Anlagen für soziale Zwecke) allgemein zulässig ist.

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Auf der Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert. § 13b BauGB gilt demnach weiter für Bebauungspläne, deren Verfahren bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet worden ist. Der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

§ 13b BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB	Auswertung
§ 13b BauGB	
Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019	trifft zu
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021	ist möglich
Weniger als 10.000 m ² Grundfläche	trifft zu
Zulässigkeit von Wohnnutzung	trifft zu
Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	trifft zu
§ 13a BauGB	
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter?	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja, F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erfüllt. Die Grundfläche im Geltungsbereich des B –Plans beträgt 6500 m². Der Bebauungsplan kann daher nach § 13b aufgestellt werden.

§ 13 b BauGB darf angewendet werden für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Nach der Kommentierung zum BauGB würden dabei Gebiete, die nur Wohnnutzungen umfassen, nicht einmal reinen Wohngebieten entsprechen. Wohnnutzungen sollen durch bestimmte Versorgungseinrichtungen ergänzt werden, wenn nicht öde Wohnstätten erreicht werden sollen (Krautzenberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB §13 BauGB, RN 14). Hierunter kann eine Kita gerechnet werden. Rechtlicher Maßstab bleibt der § 1 Abs. 6 BauGB, der vorgibt, wie die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfolgen soll (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzenberger). Dabei muss der Blick nicht nur auf das neue Baugebiet, sondern auch auf das städtebauliche Umfeld gerichtet werden. Im Umfeld des Plangebietes liegen weite Teile des Siedlungsgebietes von Brietlingen. Hierzu zählen insbesondere die jüngeren mit Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiete im Nordwesten des Plangebietes sowie das zurzeit entstehende Wohngebiet „Ritzkamper Weg“ östlich des Plangebietes. Von beiden Baugebieten kann die Kita gut erreicht werden.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 zuletzt geändert am 14.06.2021 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 zugrunde.



4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) zu entnehmen.



Abb.2: Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer gestrichelter Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Ortslage Brietlingen, in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Im RROP werden Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt. ~~Der Begründung zum RROP sind keine Ausführungen zum Vorranggebiet Trinkwassergewinnung zu entnehmen.~~ Gemäß RROP 3.2.4 14 in Verbindung mit 3.2.4 16 RROP ist in Vorranggebieten Trinkwassergewinnung ein Schutz vor schädigenden Einflüssen festlegt.

~~Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG): Nach dem WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.~~

Das Plangebiet liegt in dem Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch im Landkreis Lüneburg in der Schutzzone III B. Nach der Verordnung über die Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes ist in der Schutzzone III B der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb von ortsfesten Anlagen, Vorrichtungen oder Behältnissen, aus denen ein Eindringen in den Boden nicht möglich ist, oder ohne Verwendung tropfsicherer Umfülleinrichtungen verboten. Diese Verordnung gilt unabhängig vom Bebauungsplan. Der Bebauungsplan enthält außerdem eine Nachrichtliche Übernahme zum Wasserschutzgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Geltungsbereich des B-Planes werden Nutzungen, bei denen wassergefährdende Stoffe anfallen oder verwendet werden (z. B. Tankstellen) ausgeschlossen.

Die Planung steht der Schutzwirkung des Vorranggebietes Trinkwassergewinnung nicht entgegen.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gegeben, zumal das Plangebiet mit 2,38 ha nur einen geringen, unmittelbar an den Siedlungsbereich von Brietlingen angrenzenden Teil dieses Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für Natur und Landschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen vorhanden sind. Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft erstreckt sich über weite Teile der Gemeinde Brietlingen. Es umfasst freie Landschaften in größeren Entfernungen zu Siedlungsbereichen westlich, südlich und östlich der Ortslage Brietlingen sowie östlich der Ortslage Moorburg, die als Alternativflächen für Natur und Landschaft erhalten bleiben. Nördlich des Plangebietes befinden sich bereits bebaute Flächen.

Die südlich des Geltungsbereiches vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch die Planung nicht berührt und bleiben erhalten. Somit leisten diese Flächen weiterhin ihren Beitrag für den Natur- und Landschaftshaushalt.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen, natürlichen, standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet mit 2,38 ha nur einen geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen vorhanden sind. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit erstreckt sich über weite Teile der Gemeinde Brietlingen. Es umfasst landwirtschaftliche Flächen nördlich, östlich und südlich der Ortslage Brietlingen, die als Alternativflächen für Landwirtschaft erhalten bleiben.

110 kV –Leitungen

Ca. 600 m östlich des Plangebietes verlaufen 2 110 kV Leitungen. Sie werden im RROP als 110 kV Eitleitungen gekennzeichnet. Aufgrund der großen Entfernung der Leitungen zum Plangebiet sind keine Einwirkungen auf das Plangebiet durch Elektromog zu erwarten.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung

Die Scharnebecker Straße (K29), welche im am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Wohnbauflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung

Nach dem RROP ist in Brietlingen eine Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ziffer 2.1.14 RROP führt Folgendes aus:

„An Standorten unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe Sicherung vorhandener Infrastruktur ist eine Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Ggf. mögliche neue Wohnflächenausweisungen bemessen sich am Bedarf, der sich

- aus der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung
- unter Berücksichtigung steigender Wohnansprüche bzw. sinkender Haushaltsgrößen sowie

- nach Abzug vorhandener Flächenpotenziale im Bestand (insbesondere Baulandreserven, Baulücken) ergibt. Dieser Bedarf ist vom kommunalen Planungsträger nachzuweisen.

Unbeachtlich bleiben Wohnflächenausweisungen, durch die sich die Zahl der Wohneinheiten im jeweiligen Ort um vorausgeschätzt weniger als 3 % oder um bis zu 5 erhöht.“

Die Regelung des RROP zu den unbeachtlichen Wohnbauflächenausweisungen wird so verstanden, dass bei der 3 %-Regelung die Flächenpotenziale im Bestand nicht zu berücksichtigen sind.

Als „jeweiligen Ort“ im Sinne des RROP (§. o.) wird ausschließlich der nördliche Bereich von Brietlingen (Alt-Brietlingen), in welchem sich das Plangebiet befindet, zugrunde gelegt. Nach den Daten des Einwohnermeldeamtes durch die Gemeinde Brietlingen verzeichnet dieser Bereich von Alt-Brietlingen insgesamt 1049 Einwohner (Stand 11/2019). In Alt-Brietlingen leben bei einer Haushaltsgröße von 2,4 somit 437 Haushalte. Nach der Unbeachtlichkeitsklausel wären in Alt-Brietlingen 13 Wohneinheiten möglich.

Für die 3%-Regelung wird im aktuellen RROP kein klar definierter zeitlicher Bezug angegeben. Die Raumordnungsbehörde hat in Gesprächen mit Samtgemeinden und Mitgliedsgemeinden sowie in Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wiederholt den Bezugszeitraum von einem Jahr angegeben.

Demnach würden die im Plangebiet ermöglichten 26 Wohneinheiten bei Anwendung der Unbeachtlichkeitsregel einer Ausschöpfungszeit des Baugebietes von 2 Jahren entsprechen.

Das Plangebiet wird in 2 zeitlich gestaffelten Bauabschnitten entwickelt. Im 1. Bauabschnitt werden nur maximal 13 Wohneinheiten zugelassen. Weitere 13 Wohneinheiten werden erst mit Beginn ab 2024 zugelassen. Somit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben der Eigenentwicklungsregelung nach 2.1.14 des RROP des Landkreises Lüneburg für den Ortsteil Brietlingen.

Im Ortsteil Brietlingen wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ritzkamper Weg“, der 2019 rechtswirksam wurde, der unmittelbare Bedarf an Wohnbauflächen im Altdorf Brietlingen abgedeckt. Auf den dort verfügbaren ca. 16 Baugrundstücken können aufgerundet unter Berücksichtigung von Doppelhäusern sowie einer 2. Wohneinheit in Einzelhäusern ca. 20 WE entsteht. Das Baugebiet wird bzw. wurde im Laufe der Jahre 2019 bis 2021 ausgeschöpft. Somit kann das Plangebiet des B-Plans „Kindergarten und Wohnen“ ab 2021/22 abschnittsweise zur Verfügung stehen.

In den Geltungsbereichen von Satzungen und weiteren Bebauungsplänen stehen im Altdorf von Brietlingen darüber hinaus nur geringe weitere Flächenpotenziale zur Verfügung:

- ca. 3 Grundstücke, Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Brietlingen für den Bereich "Östlich Königstraße bis einschließlich Hausnummer 5"
- zwei Grundstücke, Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 4. Eines wird von einem Gehölzbestand eingenommen
- zwei Grundstücke, Geltungsbereich der Wohnungsbauerleichterungssatzung an der Scharnebecker Straße

Die freien Flächen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Nr. 4 werden nicht zwingend durch Wohnnutzungen in Anspruch genommen, da sie der Ergänzung des angrenzenden Dorfgebietes dient. Bereits die 1. Änderung dieser Satzung wurde vorgenommen, um einen Hallenbau zu ermöglichen. Wohnen MD, 1. Änderung für Halle.

Im Übrigen befinden sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde Brietlingen und sind somit nicht für diese verfügbar. In den Satzungen oder Bebauungsplänen wurden keine Bauverpflichtungen auferlegt. Die Gemeinde Brietlingen prüft für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung der Ergänzungssatzung Nr. 3 der Gemeinde Brietlingen für den Bereich "Östlich Königstraße bis einschließlich Hausnummer 5", den Flächeneigentümer gem. § 176 BauGB zur Bebauung in einer angemessenen Frist zu verpflichten.

Im Altdorf von Brietlingen sind zwar bei der Luftbildauswertung freie Flächen zu erkennen. Sie sind meist Teil von großflächigen Hofanlagen und stellen teilweise hofnahes Grünland dar, welches beweidet wird und von Bedeutung für das Ortsbild ist (z.B. südlich Schulstraße Nr. 3 bis 11). Bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen nordöstlich der B 209 sowie östlich des Plangebietes wurden von den Flächeneigentümern nicht für die Entwicklung zur Verfügung gestellt. Ausschöpfbare Leerstände stehen nicht zur Verfügung.

Im Änderungsbereich 2.1 der 42. Flächennutzungsplanänderung soll im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung auf einer ehemaligen Hofstelle eine Dorfgebietsentwicklung ermöglicht werden. Die Planung wird unter Berücksichtigung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zeitlich den vorab aufgeführten Planungen nachgelagert umgesetzt.

Berücksichtigung des Flächensparziels

Gemäß RROP 3.1.1 01 ist der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen in allen Samt-/ Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Gemäß der Begründung zum RROP, Tabelle 7 dürfen in der Samtgemeinde Scharnebeck insgesamt jährlich 0,96 ha Wohnbauland neu entwickelt werden. Dieses Kontingent ist auf den sehr geringen Umfang an Wohnbauflächenausweisungen im Bezugszeitraum zurückzuführen und ist als nicht angemessen für den tatsächlichen Flächenbedarf in der Samtgemeinde Scharnebeck zu bezeichnen. Anderen Samtgemeinden kommt gegenüber der Samtgemeinde Scharnebeck ein Vielfaches zu. So dürfen in der Samtgemeinde Bardowick insgesamt jährlich 4,56 ha Wohnbauland neu entwickelt werden. Dieser Umfang wurde in den meisten Jahren nicht in Anspruch genommen.

Die Samtgemeinde Scharnebeck nutzt aus diesem Grund die Möglichkeit gemäß 3.1.1 01 Satz 2 RROP, eine verbindliche Vereinbarung mit der benachbarten Samtgemeinde Bardowick zu treffen, um das Flächensparziel auf den gemeinsamen Kooperationsraum zu beziehen und damit ihren Handlungsspielraum zu erweitern.

Die Samtgemeinde Scharnebeck hat gemeinsam mit der Samtgemeinde Bardowick entsprechende Schritte vorbereitet. Eine entsprechende Vereinbarung wird in nächster Zeit getroffen.

Bedarf an Kindergartenplätzen

In der Gemeinde Brietlingen sind bisher 2 Kindertagesstätten vorhanden (Brietlingen/Moorburg) in beiden Einrichtungen stehen bisher insgesamt 150 Plätze (je 75) zur Verfügung. Im Plangebiet wird ein Ersatzbau für die Kindertagesstätte in Brietlingen geplant, um in einem ersten Bauabschnitt 100 Betreuungsplätze im Elementarbereich sowie 15 Krippenplätze zu ermöglichen. Dabei werden 25 Plätze für eine Gruppe der Kita Moorburg erforderlich, die bisher in einem Container untergebracht ist. Somit wird das Angebot im Krippenbereich um 125 Plätze erhöht.

Es soll eine Erweiterungsoption um wenigstens eine Krippengruppe (15 Plätze) vorgesehen werden.

Aufgrund der gestaffelten Entwicklung des Plangebietes kann eine Überlastung der Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Grundschule in Brietlingen nicht angenommen werden, wenn die nachfolgenden Annahmen berücksichtigt werden.

Für das Plangebiet werden größere Haushalte als im Schnitt in Brietlingen angenommen, da von der Ansiedlung eines großen Anteils junger Familien ausgegangen wird. In den Mehrfamilienhäusern ist auch mit Ansiedlungswilligen im Lebensalter zwischen 50 und 65 Jahren nach Abschluss der Familienphase zu rechnen.

Die durchschnittliche Größe der Familien mit ledigen Kindern beträgt in Niedersachsen gem. NLS (Pressemitteilung 04. August 2015, Nr. 52/15/Mikrozensus) 3,5. Wenn angenommen wird, dass 70 % der Haushalte im neuen Baugebiet Familien mit ledigen Kindern sind und somit diese Haushaltsgröße aufweisen und die übrigen 30% der Einwohner der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,4 zugerechnet werden, resultiert im Plangebiet insgesamt eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,2. Somit siedeln sich im 1. Bauabschnitt voraussichtlich 42 Personen an. Davon sind gemäß GEWOS 2018 2,7 % Kinder 3 – 6 Jahre und 2,6 % Kinder 0 – 3 Jahre (Betreuungsquote Krippe Landkreis Lüneburg ca. 21%) und ca. 4 % Grundschulkind (Datengrundlage 2017). Das bedeutet, dass statistisch bis 2024 im Baugebiet je Bauabschnitt ein Kindergartenkind und weniger als ein Krippenkind aufwächst sowie je ca. 2 Grundschulkind.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert.

Bestand

In der Biotoptypenbewertung des Landschaftsrahmenplanes wird für das Plangebiet Sandacker (AS) mit der Wertstufe I angegeben.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

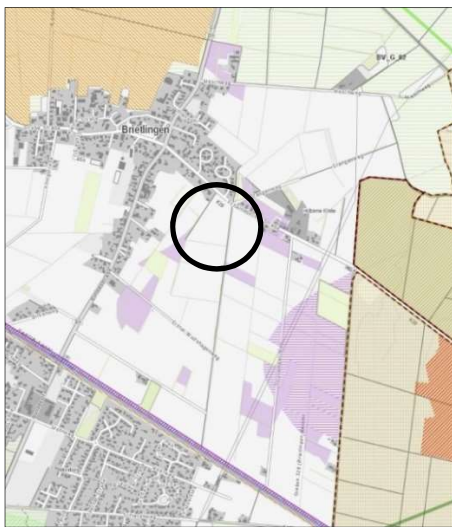


Abb.3: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarzer Kreis) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg aus 2017 ist im Zielkonzept für das Plangebiet keine Darstellung enthalten.

4.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Plangeltungsbereich eine Wohnbaufläche mit einer südlich angrenzenden Grünfläche und für den südlichen Plangeltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe folgende Abbildung).

Der Flächennutzungsplan kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden. Für den Plangeltungsbereich soll entsprechend der geplanten Nutzungen eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

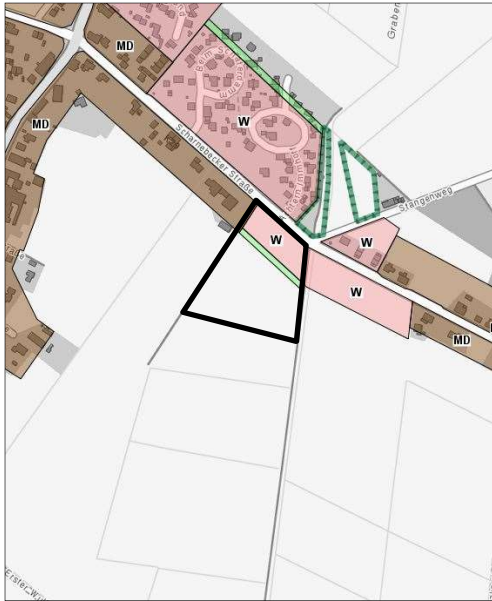


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg (2019).

4.4 Immissionsschutzgutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt (Uppenkamp und Partner 2019), in welchem die von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße 29 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005 beurteilt wurden. Das Immissionsschutz-Gutachten ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kommt das Immissionsschutz-Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden zur Tages- und Nachtzeit im Norden des Plangebietes im Einflussbereich der Scharnebecker Straße überschritten. Zur Tageszeit ist der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bis zu einer Entfernung von ca. 20 m von der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten. Zur Nachtzeit ist der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Im Immissionsschutz-Gutachten werden Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan gegeben, welche übernommen wurden. Dieses sind die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie die Festsetzung zum Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A). Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Für die Freiflächen/Außenwohnbereiche liegen gesunde Wohnverhältnisse vor. Lediglich in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes sind geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen/Außenwohnbereiche von max. 5 dB(A) festzustellen. Die Beurteilungspegel liegen unterhalb der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte, bei deren Einhaltung noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Immissionen, zum Beispiel von landwirtschaftlichen Betrieben, sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der östlich zum Plangebiet befindlichen 110 kV-Stromtrasse (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m) wurde im Rahmen der B-Planerstellung zum Ritzkamper Weg eine Messung auf der Grundlage der 26. BImSchV zur Prüfung der elektromagnetischen Verträglichkeit vom TÜV Nord CERT durchgeführt. Die Messung kommt zu dem Ergebnis, dass die für die Allgemeinbevölkerung gültigen Grenzwerte nach der 26. BImSchV bereits im schutzwürdigen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Ritzkamper Weg, der unmittelbar an die Hochspannungstrasse angrenzt, eingehalten werden. Die Grenzwerte wurden in allen Messpunkten weit unterschritten. Somit liegen im gesamten Plangebiet des B-Planes Nr. 23 gesunde Wohnverhältnisse vor.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ziel des Bebauungsplanes ist es, gemäß § 13 b BauGB Wohnbauflächen für den Bedarf des Ortsteiles Alt -Brietlingen zu schaffen. Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich des Plangebietes deshalb ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich aufgrund ihrer teilweisen flächenmäßigen Ausbreitung nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist. Darüber hinaus werden Tankstellen auch aufgrund des hier befindlichen Wasserschutzgebietes ausgeschlossen. An anderer Stelle in Brietlingen sind geeignete Bereiche für diese Nutzung vorhanden.

Außerdem wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese sind an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen ausgewiesen und sollen dort zusammengefasst werden.

Um den Versorgungsbedarf an Kindergartenplätzen in Brietlingen abzudecken, soll im Plangebiet auch ein Kindergarten errichtet werden. Sie ist als Ersatzbau für den nicht mehr angemessenen Kindergarten in Brietlingen vorgesehen und soll eine bisher in Moorburg in einem Container untergebrachte Gruppe aufnehmen. Es soll eine Erweiterungsoption um wenigstens eine Krippengruppe (15 Plätze) vorgesehen werden.

Nach § 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig, wozu auch der geplante Kindergarten als wohnortnahe Betreuungseinrichtung gehört.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Mehrfamilienhausgrundstücke (WA 1.1 und 1.2) aufgrund der größeren baulichen Dichte eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Einfamilienhausgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Dieses Maß entspricht der vorhandenen dörflichen Prägung und den umliegenden Baugebieten in Brietlingen und gewährleistet eine zum freien Landschaftsraum aufgelockerte Bebauung.

Für das Kindergartengrundstück wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um ausreichend Kapazitäten für die erforderlichen Kindergartengebäude zu gewährleisten.

Die 50% Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird jeweils in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 4 zugelassen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des B-Planes wird maximal ein Vollgeschoss zugelassen, um eine für den dörflichen Standort angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Höhenbezugspunkt

Zum Schutz des Ortsbildes wird eine maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firshöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und sowie WA 2 und WA 3 maximal 5,90 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 maximal 5,70 m über NHN liegen darf. Somit werden die zulässigen Aufhöhungen für die Errichtung von Gebäuden

im Plangebiet begrenzt, um eine harmonische ortsbildgerechte Höhenentwicklung zu erreichen.

Die festgesetzten maximalen Höhen für die OKEGFF ergeben sich aus den voraussichtlich erforderlichen Aufhöhungen im Bereich der Erschließungsstraßen. Auch der erforderliche Sickerraum zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers von mindestens 1m kann bei dieser Festsetzung eingehalten werden.

Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

Für die Wohngebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, in denen Einfamilien- und Doppelhäuser zugelassen werden, eine zulässige Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt. Dieses Maß ermöglicht auch bei einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise noch eine gute bauliche Ausnutzung der Gebäude und dient gleichzeitig dem Schutz des Ortsbildes, indem in der Ortsrandlage so genannte „Stadt villen“ und Staffelgeschosse nicht zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2, wo Mehrfamilienhäuser mit maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind, wird eine größere Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Hierdurch wird ein hoher Drempel im 1. Obergeschoss und somit eine bessere Ausnutzung beider Geschosse der Mehrfamilienhäuser zum Wohnen ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer Firsthöhe soll gewährleistet werden, dass sich die Gebäude höhenmäßig in das dörflich geprägte Umfeld einfügen. Die Firsthöhe für die Wohngebäude wird je nach Gebäudetyp unterschiedlich festgesetzt: Für die Doppel- und Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 beträgt sie 9 m und für die Mehrfamilienhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 beträgt sie aufgrund der größeren baulichen Grundfläche und einer besseren Ausnutzung für Geschößwohnungen max. 10 m.

Für den Kindergartenneubau, der in der Trägerschaft der Gemeinde errichtet werden soll, wird auf eine Trauf- und Firsthöhenbegrenzung im WA 4 verzichtet, um mehr Spielraum für den architektonischen Entwurf zu ermöglichen. (Die genaue Ausgestaltung des Kindergartenneubaus stand während des Bauleitplanverfahrens noch nicht fest.)

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Im Geltungsbereich des B-Planes wird insgesamt für die Wohnhäuser (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Für das Kindergartengrundstück (Allgemeines Wohngebiet WA 3) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da das Kindergartengebäude gegebenenfalls länger als 50 m werden könnte. Diese Bauweise ist auch für das geplante Kindergartengebäude ausreichend, das die Länge von 50 m nicht erreichen wird.

Außerdem wird für die Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und 2 festgesetzt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 werden zusätzlich zu den Einzel- auch Doppelhäuser zugelassen, um eine für diesen Standort in Ortsrandlage angemessene lockere Bebauung sowie unterschiedliche Bauweisen zu ermöglichen. Zwar sollen im nordwestlichen Plangeltungsbereich auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden, diese sind jedoch baurechtlich Einzelhäuser, die mehrere Wohneinheiten auf einem ungeteilten Grundstück aufweisen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zur gegenüber dem entlang der Kreisstraße geplanten Fußweg Straßenbegrenzungslinie entlang der Kreisstraße festgesetzt. Dieses trägt zu einem positiven Ortsbild und zur Verkehrssicherheit bei.

Ansonsten halten die Baugrenzen den nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Erschließungsstraßen ein und berücksichtigen einen ausreichend großen Spielraum für Bauherren zur Festlegung ihres Bauplatzes und tragen zu klaren Raumkanten im Plangebiet bei. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 und 3 resultieren Baufenster mit angemessenen Tiefen von 27 und 22 m.

5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudetypen und Wohnformen im Plangebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten unterschiedlich festgesetzt: Für die Mehrfamilienhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2 werden je Gebäude max. 4 Wohneinheiten festgesetzt. Hier sollen auch Wohnungen für kleinere Haushalte ermöglicht werden. Dieses Maß wird einem dörflichen Gebiet in Ortsrandlage noch gerecht.

Für Einzelhäuser in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass maximal 2-1 Wohnungen je Wohngebäude zulässig ist, um Einfamilienhäuser zu ermöglichen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung z.B. als Einliegerwohnung zu ermöglichen. Für die Doppelhäuser wird im WA 3 festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus baurechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine dem Ort angemessene Verdichtung zu ermöglichen und eine übermäßige Nutzungsintensität zu vermeiden.

5.5 Mindestmaße und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 werden für die Baugrundstücke Mindestmaße von 1.000 m² und Höchstmaße von 1.100 m² festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 wird für die Größe der Baugrundstücke je nach Wohnform für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 650 m² und für Doppelhaushälften 400 m² festgesetzt. Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 eine maximale Grundstücksgröße für Einzel- und Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) von 1.100 m² festgesetzt. Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Grundstückszuschnitten orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der dörflichen Lage entspricht und sich gut in die bestehenden Siedlungsbereiche einfügt.

Mit der Festsetzung von Höchstmaßen für die Fläche von Baugrundstücken soll dem Bodenschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und der Flächenverbrauch reduziert werden. Damit soll zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen/ Anschluss an die Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt und wird über die Kreisstraße 29 (Scharnebecker Straße) im Norden sowie über den Riekenweg westlich des Plangebietes erschlossen. Die Wohngebäude und der Kindergarten sollen getrennt voneinander erschlossen werden, um gegenseitige verkehrliche Behinderungen zu minimieren.

Der Kindergarten soll über getrennte Zu- und Ausfahrten erschlossen werden. Damit wird ein sicherer Hol- und Bringverkehr gewährleistet und die Beeinträchtigungen an der Kreisstraße 29 weitestgehend reduziert. Die Ein- und Ausfahrten werden mittels direkter Anbindung an die Scharnebecker Straße sowie den Maststätter Weg geplant. Der Maststätter Weg wird für diese Zwecke im Einmündungsbereich der Kreisstraße 29 für den PKW-Verkehr entsprechend ausgebaut.

Für den Fuß- und Radverkehr soll ein sicheres Überqueren der Kreisstraße durch eine Überquerungshilfe oder eine Ampelanlage sowie eine neue Fußwegeanbindung südlich der Kreisstraße zwischen dem Riekenweg und dem Zufahrtbereich zum Kindergarten erreicht werden. Die Planung einer Ampelanlage oder einer Überquerungshilfe sind derzeit Vorschläge, die im Rahmen der Straßenausbauplanung noch konkretisiert werden, jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind.

Die Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet werden über den Riekenweg erschlossen, der für diese Zwecke auf eine Breite von 10 m ausgebaut wird. Es ist vorgesehen, diesen bisherigen landwirtschaftlichen Weg als Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit den erforderlichen Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr auszubauen. Gleichzeitig soll hier

über eine Mulde das Regenwasser abfließen sowie Stellplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr vorgehalten werden.

Die Grundstücke für die Mehrfamilienhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2 werden direkt über den Riekenweg angebunden, während die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 über eine neue Erschließungsstraße abzweigend vom Riekenweg erschlossen werden. Die Planstraße soll als 5 m breite Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) mit einer Mulde zur Abführung des Regenwassers sowie Stellplatzflächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr mit einer Breite von 2 m bis 2,50 m ausgebaut werden und endet in eine Wendeanlage, die für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges mit einem Durchmesser von 22 m angelegt ist und gegebenenfalls das Wohngebiet in östliche Richtung erweitern kann. Um ein Befahren zum östlich angrenzenden privaten Wirtschaftsweg zu vermeiden, sollten entsprechende Maßnahmen (z. B. Einbau von Pollern) ergriffen werden. Für den Fuß- und Radverkehr ist eine Fuß- und Radwegeverbindung zum östlich angrenzenden Maststätter Weg vorgesehen.

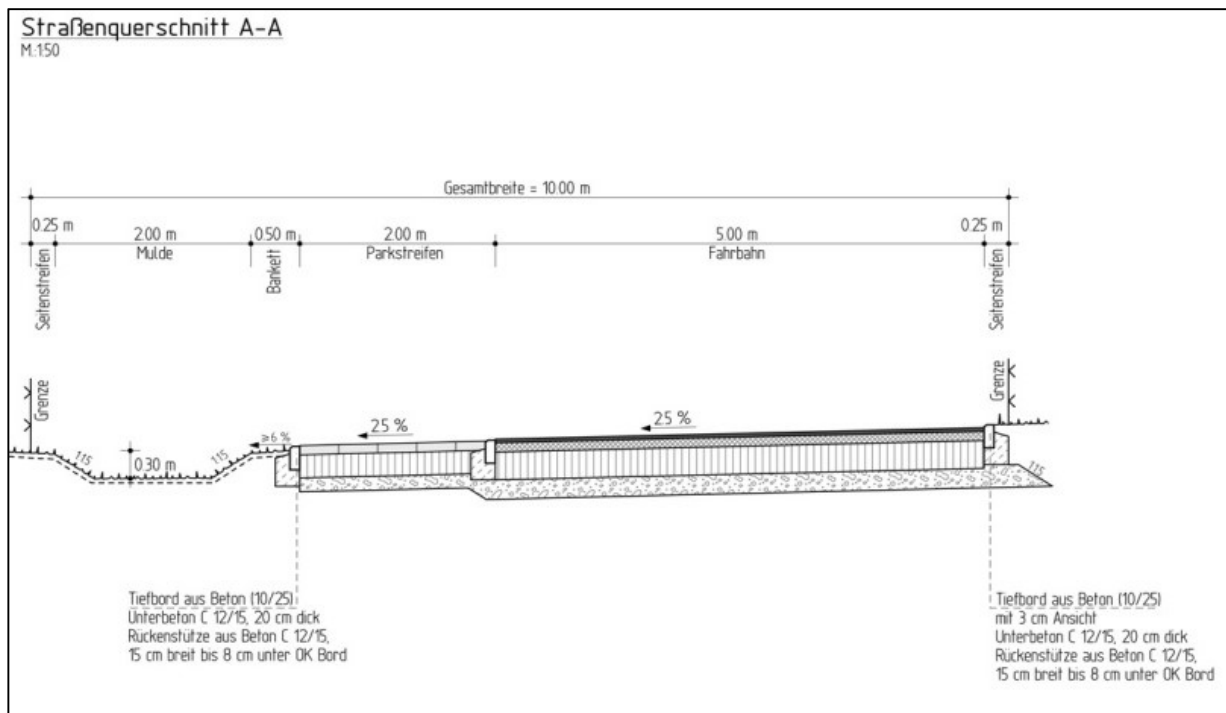


Abb. 5: Straßenquerschnitt und Fahrbahnbefestigungen, Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen, Lüneburg

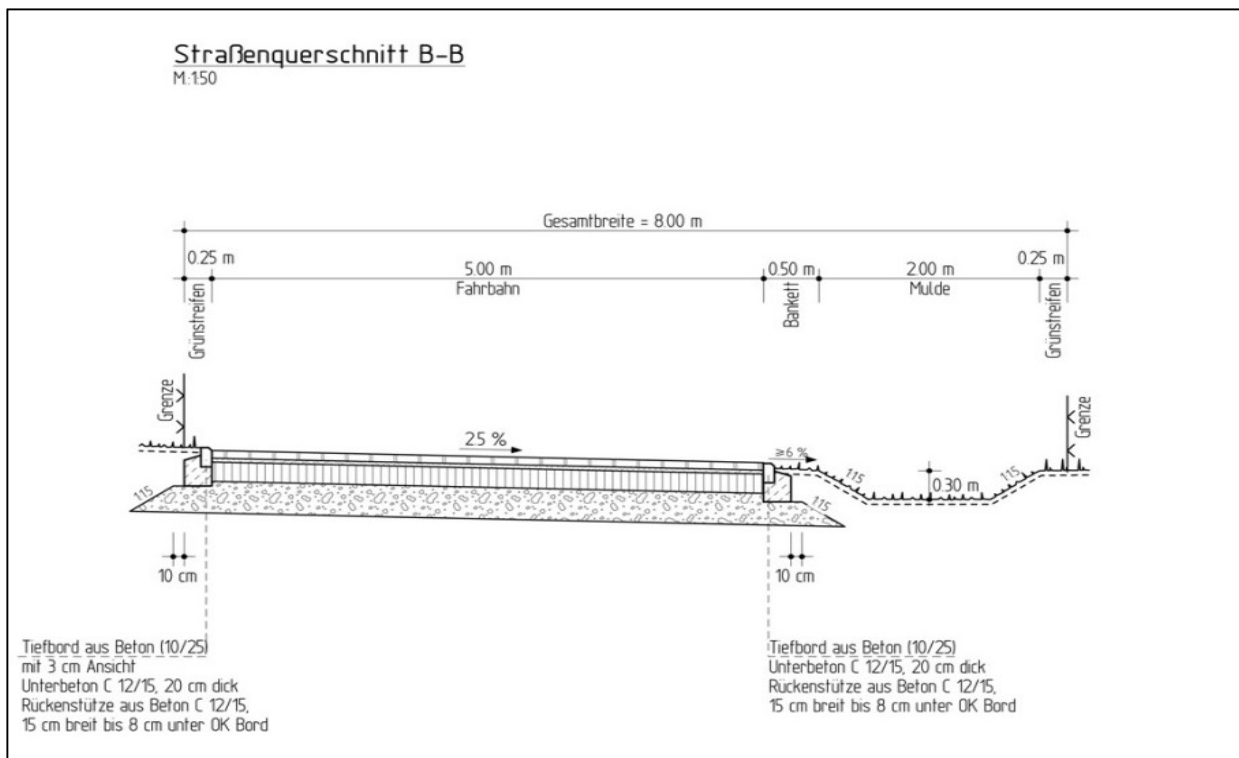


Abb. 6: Straßenquerschnitt und Fahrbahnbefestigungen, Ingenieurgesellschaft für Bau –und Vermessungswesen, Lüneburg

Die Planstraße sowie der Riekenweg werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Für die Straßenausbauplanung dieser Straßen werden vom Büro Ingenieurgesellschaft für Bau- und Vermessungswesen Lüneburg (igbv) Vorschläge gemäß der Anlage zur Begründung unterbreitet (vgl. auch Abb. 5 und 5).

Anschluss an die Verkehrsflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 3 und WA 2 wird festgesetzt, dass die nutzbare Breite der Zufahrten gemeinsam mit den Zuwegungen auf maximal 5 Meter pro Grundstück beschränkt wird. Das bedeutet, dass die Breite von seitlichen Bermen darüber hinausgehen kann. Die Breite der Zufahrten wird begrenzt, um eine Einschränkung der Versickerungsmulden im Straßenseitenraum sowie die versiegelte Fläche insgesamt zu reduzieren.

Östlich der Wendeanlage sowie entlang der Grundstücksgrenzen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 gegenüber dem Maststätter Weg und für ein südwestliches Grundstück gegenüber der Fortführung des Riekenweges als landwirtschaftlicher Weg wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um ein Befahren auf den landwirtschaftlichen Wegen ohne entsprechenden Ausbaustandard zu unterbinden.

Der Betrieb Straßenbau- und unterhaltung hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die nordöstliche Grenze zur Kreisstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt werden sollte. Hierdurch können Konflikte im Bereich der angedachten Querungsstelle der Kreisstraße von vornherein verhindert werden. Diesem Hinweis wird gefolgt.

5.7 Grünordnung

Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der neuen Baugrundstücke befindet sich eine Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Die Bäume und Sträucher befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und werden durch die Planung nicht berührt. Zum Schutz der in das Plangebiet reichenden Gehölztraufe wird textlich ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Heimische und standortgerechte Bäume im Straßenraum werden im Straßenausbauplan festgelegt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird außerdem textlich festgesetzt, dass in den Verkehrsflächen mindestens 6 standortheimische Straßenbäume anzupflanzen sind, um den Straßenraum zu begrünen sowie hiermit durch Beschattung der Straßenfläche einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

5.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im südwestlichen Plangeltungsbereich ist eine Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt. Hier ist ein Pumpwerk bezüglich der Ableitung von Abwasser vorgesehen.

Im östlichen Einmündungsbereich zum Riekenweg ist eine Fläche für die Ver- und Entsorgung bezüglich der Stromversorgung sichergestellt. Hier soll eine Trafo-Station errichtet werden.

5.9 Immissionsschutz

Die im vorliegenden Immissionsschutzgutachten unterbreiteten Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz werden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Lärmpegelbereiche I bis III entsprechend dem vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ festgesetzt.

Außerdem wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) festgesetzt. Dafür wird in die Planzeichnung die Isophonenlinie von 45 dB (A) nachts aufgenommen, auf deren der Scharnebecker Straße zugewandten Seite der Wert von 45 dB (A) nachts überschritten wird.

Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Durch diese Festsetzungen werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

5.10 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

In den Bebauungsplan wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 3 eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgenommen, um das dörflich geprägte Ortsbild von Brietlingen zu wahren. Die örtliche Bauvorschrift soll dazu beitragen, dass sich die neuen Gebäude an den baulichen Bestand anlehnen und nicht optisch extrem herausragende Einzelmerkmale das örtliche Erscheinungsbild negativ beeinflussen, aber auch noch genügend Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt.

Davon räumlich abgerückt soll das Gebäude des Kindergartens sich als öffentliches Gebäude baugestalterisch von seiner Umgebung abheben. Daher ist dieser Bereich von den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ausgenommen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes wird durch Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Außenfassaden hinsichtlich Materialien und Farben geprägt. Deshalb wird in der örtlichen Bauvorschrift von Gestaltungsregeln für Außenfassaden abgesehen.

Da Dächer besonders das bauliche Erscheinungsbild auch in der Fernwirkung prägen, soll die örtliche Bauvorschrift für die Wohngebäude einen groben Rahmen für Dachformen, -farben und -neigung vorgeben, welche angemessen für den Standort sind.

In der ÖBV wird festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern oder Zeltdächern zulässig sind. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Im Sinne des Klimawandels wird empfohlen, bei Dacheindeckungen eher auf hellere Farbtöne zurückzugreifen, um ein Aufheizen im Sommer zu vermeiden. Glasierte Dachziegel und andere Baumaterialien mit glänzender Oberfläche sind ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer Blend- und Reflexionswirkungen die Umgebung beeinträchtigen können.

Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 25° - 50° zulässig. Mit der minimalen Neigung von 25 Grad sollen die in der Umgebung untypischen Flachdächer vermieden und die Errichtung von Solarenergie auf flacher geneigten Dächern oder begrünte Dächer begünstigt werden. Mit der maximalen Neigung von 50 Grad kann das Winkelfeld im Dachfirst gestalterisch vorteilhaft genutzt werden. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig und ausdrücklich erwünscht.

Der Charakter des Plangebietes insbesondere im Umfeld einsehbarer Straßen wird durch Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Deswegen wird die Höhe von Einzäunungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen auf 1,20 m begrenzt. Diese Begrenzung gilt auch für Einfriedungen, wenn sie entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen von der Straßenfront zurückgesetzt werden.

Neben der Ausgestaltung der Gebäude wird im Rahmen der ÖBV eine Regelung zu den Stellplätzen getroffen. Für die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen insbesondere in ländlichen Regionen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, und ein „Zuparken“ auf den öffentlichen Wegen und Straßen vermieden wird.

Zum Schutz der Artenvielfalt sowie im Zuge des Klimawandels sollen sogenannte Steingärten nicht zugelassen werden.

Bei der Planung von Bauvorhaben können Besonderheiten bei der Gestaltung auftreten, die zwar mit der Absicht, nicht jedoch mit der Formulierung in der Gestaltungssatzung übereinstimmen. Daher kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall Ausnahmen von den Vorgaben dieser Satzung vornehmen, wenn ihre Gestaltungsgrundsätze dabei nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen, wobei eine angemessene Sickerstrecke zu berücksichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

~~Darüber hinaus wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Nach dem WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.~~

Bodendenkmalpflege

Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

„Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.“

DIN-Normen

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Gemeinde Brietlingen, Schulstraße 2, 21382 Brietlingen, während der allgemeinen Sprechzeiten mittwochs von 17:30-19:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten. Somit können Planbetroffene sich vom Inhalt der DIN-Normen verlässlich und zumutbar Kenntnis verschaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutz

Um den Anforderungen an den Europäischen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG gerecht zu werden und den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, wird der Hinweis aufgenommen, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.20. bis zum 28./29.02. stattfinden dürfen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass aus Artenschutzgründen die Außenbeleuchtung im Plangebiet möglichst insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten ist. In diesem Sinn ist nach unten abstrahlendes Licht (LED) im Farbspektrum warm-weiß zu verwenden, da diese nachtaktive Insekten weniger stark anzieht.

7 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch im Landkreis Lüneburg in der Schutzzone III B, in welcher das Errichten von Gebäuden und die Ausweisung von Baugebieten nur beschränkt zulässig ist. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Planung ist mit keiner Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu rechnen, da keine wassergefährdenden Stoffe anfallen oder verwendet werden. Nutzungen wie Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Im umliegenden Bereich ist bereits Bebauung vorhanden. Der Schutz des Grundwassers wird im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung berücksichtigt.

8 Weitere Angaben

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	Avacon AG
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Scharnebeck
Schmutzwasserentsorgung	Landkreis Harburg
Abfallentsorgung	GfA Lüneburg
Grundversorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

8.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße 29 im Norden des Plangebietes sowie über den Riekenweg westlich des Plangebietes erschlossen. Weitere Aussagen zur Erschließung sind dem Kapitel „Straßenverkehrsflächen“ zu entnehmen.

Dem zu dieser Planung ausgearbeitetem Entwässerungskonzept ist auch eine Planung der Straßen zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird (Straßenausbauplan der Ingenieurgesellschaft für Bau und Vermessungswesen Lüneburg).

Müllbereitstellungsflächen

Für die Wohnbaugrundstücke ist im öffentlichen Straßenraum innerhalb der Planstraße und im Riekenweg ein ausreichendes Platzangebot für die erforderlichen Müllbereitstellungsflächen vorhanden, die direkt von Müllfahrzeugen aus angefahren werden können. Der Müll wird am Tag der Abholung im Straßenraum bereitgestellt, der für die Unterbringung von Mülltonnen ausreichend dimensioniert ist. Für das Müllfahrzeug besteht eine Wendemöglichkeit auf einer Wendeanlage östlich des Plangebietes, deren Dimension auch das Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge zulässt.

8.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch straßenbegleitende Sickermulden entwässert. Die straßenbegleitenden Sickermulden der Planstraße und des Riekenweges erhalten eine großflächige Rückhalte- und Entwässerungsmöglichkeit innerhalb des Straßenraumes. Ein Notüberlauf ist im westlichen Seitengraben am Maststätter Weg vorgesehen (vergl. Erschließungsplanung IGBV; Anlage zur Begründung). Die Flächen im Plangebiet werden um ca. 50 bis 60 cm angehoben, um die Oberflächenentwässerung der Bauflächen und den Anschluss der Grundstücke an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straßen sicherzustellen.

Das Regenwasser auf den privaten Grundstücken soll auf diesen selbst versickern, der B-Plan enthält einen entsprechenden Hinweis dazu.

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro IGBV erstellt und ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird.



8.4 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche in m ²
Allgemeine Wohngebiete	18.697 m ²
<i>davon überbaubare Fläche „Wohnen“</i>	6.500 m ²
<i>davon Grünflächen/ Hausgärten</i>	12.197 m ²
Straßenverkehrsfläche gesamt	5.081 m ²
<i>davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Fußweg</i>	308 m ²
<i>davon Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich</i>	2.993
<i>davon Straßenverkehrsfläche</i>	1.780
Fläche für Ver- und Entsorgung	49 m ²
Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt	23.826 m²

8.5 Gefahren und Risiken im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz Betriebsstelle Lüneburg hat im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einem sogenannten Hochwasserrisikobereich im Sinne des § 73 ff. WHG liegt und dass die Hochwasserrisikomanagementrichtlinie als bindendes europäisches Recht die Mitgliedstaaten dazu in naturräumlich definierten Verwaltungseinheiten wie z.B. entlang der Elbe, ein abgestimmtes Hochwasserrisikomanagement zu betreiben haben.

Zu berücksichtigen ist, dass das Plangebiet, wie die gesamte Ortslage von Alt-Brietlingen sowie die gesamten Gebiete der Gemeinden Echem und Lüdersburg innerhalb des Hochwasserrisikogebietes „HQ_{extrem}“ der Mittel-Elbe liegt. Für die Ermittlung des HQ_{extrem} wird das HQ₁₀₀, also das Risikogebiet für ein 100jähriges Hochwasser, i.d.R. mit dem Faktor 1,3 multipliziert. Das HQ_{extrem} ist i.d.R. größer als ein HQ₂₀₀, also das 200jährige Hochwasserrisiko.

Innerhalb des HQ_{extrem} werden Gebiete mit einer 5stufigen Wassertiefe unterteilt. Das Hochwasserrisiko im Plangebiet ist somit sehr gering.

Für das Plangebiet wird die geringste Wassertiefe > 2 bis 4m angegeben, wie für weite Bereiche des nördlichen Teils der Samtgemeinde Scharnebeck, die auch bebaut sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Antrag auf Luftbildauswertung zur Erkundung von Kampfmitteln gestellt. Es wurde kein Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet ermittelt.

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da im Ortsteil „Alt- Brietlingen“ ein Neubaubedarf gegeben ist, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse sowie dem Demographiegutachten des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ablesen lässt. Die Planung des Wohngebietes trägt durch Anwendung des § 13b BauGB zur kurzfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen im



Ortsteil „Alt- Brietlingen“ für unterschiedliche Haushaltsgrößen bei. In Brietlingen besteht darüber hinaus ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen, sowohl aus dem Plangebiet als auch aus dem angrenzenden Siedlungsbereich heraus.

Würde das Gebiet langfristig nicht bebaut werden, würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden oder sich hier Brachland entwickeln. Aufgrund der umliegenden Bebauung und der vorhandenen Kreisstraße ist davon auszugehen, dass das Plangebiet keine hohe Bedeutung für Flora- und Fauna entwickeln würde.

Im Bestand gibt es keine kurzfristig verfügbaren Flächenpotenziale für eine bauliche Entwicklung in der Gemeinde Brietlingen. Die im F-Plan ausgewiesenen Wohnbau- und Mischgebietspotenziale stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Es stellt keine Planungsalternative dar, die Bebauung auf eine einzeilige Bebauung entlang der Kreisstraße, wie im aktuellen FNP dargestellt, zurückzunehmen. Auf diesen Flächen wären der Kindergarten- Standort und bedarfsgerechte Wohnbauflächen nicht unterzubringen. Nördlich der K29 ist in diesem Bereich bereits eine Bebauung vorhanden. Das Neubaugebiet „Ritzkamper Weg“ befindet sich ca. 400 m vom Plangebiet entfernt, so dass eine fußläufige Erreichbarkeit des Kindergartens aus den umliegenden Wohngebieten und dem Plangebiet selbst gewährleistet werden kann. Südlich der K 29 ist in diesem Bereich zum Teil eine Bebauung vorhanden. Mit dem Plangebiet wird im Bereich der Scharnebecker Straße der Siedlungsbereich kompakt. Kompakte Bebauungs- und Siedlungsformen sollen nach dem RROP gefördert werden. Durch die Planung entsteht eine klare Ortseingangssituation, da südlich der Kreisstraße eine Bebauung auf der gleichen Höhe am östlichen Ortseingang bereits vorhanden ist.

Alternativ hätte eine zweigeschossige Bauweise insb. für die Mehrfamilienhäuser zugelassen werden können. Diese eignet sich jedoch nicht für eine Bebauung in einer dörflichen Lage von „Alt- Brietlingen“. Eine zweigeschossige Bauweise würde sich hier nicht in das Ortsbild einfügen. In der Umgebung sind nur eingeschossige Gebäude vorhanden. Für eine zweigeschossige Bauweise sind eher zentralere Bereiche in Brietlingen geeignet.

Es stellt keine Planungsalternative dar, die festgesetzte Grundstücksgröße zu reduzieren, um den Flächenverbrauch pro Grundstück zu verringern. Bei den festgesetzten Maßen für die Baugrundstücke ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der dörflichen Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt. Durch den Bebauungsplan werden neue Wohnbaugrundstücke südlich eines geplanten Kindergartens konzentriert.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden mehrere Erschließungsvarianten unter dem Aspekt einer sparsamen Anbindung und einer sicheren Verkehrsführung geprüft. Ebenfalls wurde eine gemeinsame Anbindung des Kindergartens und der Wohnbaugrundstücke in Erwägung gezogen. Dieses wurde jedoch nicht weiter verfolgt, da eine separate Anbindung des Kindergartens an die Kreisstraße den Verkehrsfluss entzerrt und somit zu einer erhöhten Sicherheit beiträgt. Die Schaffung einer Fußgänger- und Radfahrerfurth oder alternativ einer Ampelanlage sowie eines Fußweges auf der Kreisstraße tragen dazu bei. Ebenfalls wurde geprüft, auf einen aufwendigen Wendehammer zu verzichten. Hier wäre jedoch nur bei einem Ausbau des Maststätter Weges östlich des Plangebietes ein Befahren von Müllfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen und der Feuerwehr möglich, weshalb diese Variante verworfen wurde.

Auch ist es keine Alternative, eine Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße festzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden im Vorwege vom Schallgutachter beleuchtet. Nach Aussage des Schallgutachters kann im vorliegenden Fall auf aktiven Schallschutz verzichtet werden. Eine Lärmschutzwand entlang der Kreisstraße würde sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Gesunde Wohnverhältnisse können auch ohne eine Lärmschutzwand gewährleistet werden, zumal die Außenwohnbereiche südlich zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden können.

Eine weitere Planungsmöglichkeit wäre es, eine örtliche Bauvorschrift mit einem höheren Regelungsumfang festzusetzen. Diese Variante wird nicht weiter verfolgt, um den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen. Auch die Gestaltung der umliegenden Wohngebiete in den Geltungsbereichen der B-Pläne Nr. 15 „Scharnebecker Straße“ und Nr. 21

„Ritzkamper Weg“ verfügen über entsprechende örtliche Bauvorschriften, die nur einen groben Gestaltungsrahmen geben.

Es stellt keine Planungsalternative dar, nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festzusetzen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen. Diese Festsetzung zum Klimaschutz würde zu Maßnahmen und Vorkehrungen verpflichten. Sie setzt beispielsweise ein gemeindliches Energiekonzept voraus, auf dessen Basis z. B. der Anschluss aller Gebäude an eine zentrale Energieversorgung geplant wird. Eine derartige Festsetzung soll hier nicht getroffen werden. Den Bauherren soll ein gewisser Spielraum ermöglicht werden. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht. Das ist ausreichend.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt.

Dieser Paragraph befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

10.2 Eingriffe in die Umweltbelange, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen.

Biotoptypen

Es erfolgen nur Eingriffe in einen Biotoptyp der Wertstufe I von geringer Bedeutung, da das Plangebiet derzeit Acker mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung darstellt. Die an das Plangebiet südlich angrenzende lückige Hecke aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Weiden (*Salix spec.*) werden durch die Planung nicht berührt und bleiben erhalten. In den Bebauungsplan wird für die in das Plangebiet ragenden Kronentraufen festgesetzt, dass in diese kein Eingriff erfolgen darf.

Durch die nun zulässigen Versiegelungen im Plangebiet geht der Boden zu einem großen Teil als Pflanzenstandort und potenzieller Lebensraum für Tiere verloren.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III B. Durch die Planung ist mit keiner Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu rechnen, da keine wassergefährdenden Stoffe anfallen oder verwendet werden und Nutzungen wie Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Im umliegenden Bereich ist bereits Bebauung vorhanden.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden. Das östlich im Abstand von über 700 m liegende Naturschutzgebiet Bennerstedt wird durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden.



Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Unterschied zu den Anforderungen der Eingriffsregelung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V. mit 13a BauGB nicht zu berücksichtigen sind (s.o.), ist der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB. Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. Das heißt Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden, wird der Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden haben.

Im Plangebiet befinden sich nach Auswertung der Karten vom NLWKN keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche. Solche grenzen nördlich der K 29 an. Das Plangebiet ist aufgrund des Straßenverkehrs sowie der angrenzenden vorhandenen Bebauung als Lebensraum für Tiere vorbelastet. Daher ist hier nicht mit dem Vorkommen bodenbrütender Vogelarten zu



rechnen. Diese Vogelarten nutzen Grünland- und Ackerflächen in größerem Abstand zur Ortslage Brietlingen, die frei von gliedernden Gehölzstrukturen sind. Auch nordische Gastvogelarten meiden diese Fläche aufgrund der angrenzenden Nutzungen und Strukturen. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstandorte stellen Brutstandorte für gehölz- und saumbrütende Vogelarten dar. Während einer Potentialüberprüfung wurden als Brutvogelarten in der außerhalb des Plangebietes an den Maststätter Weg angrenzenden Gehölzen die wenig störempfindlichen Brutvogelarten Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Dorngrasmücke (*Sylvia communis*) mit jeweils einem Revier ermittelt (Begehung 30.04.2020).

Artenschutzrechtlich besonders geschützte permanente Fortpflanzungsstätten wie Greifvogelhorste oder Spechthöhlen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Da in die vorhandenen Gehölze keine Eingriffe geplant werden, bleiben diese für Brutvogelarten des Siedlungsbereiches weiterhin erhalten.

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine als Laichhabitat für Amphibien geeigneten Gewässer, da der stark wasserführende Graben, der östlich außerhalb des Plangebietes an den Maststätter Weg angrenzt, einen durch Sohlstufen verstärkten, schnell fließenden Abfluss aufweist und die übrigen Gräben, westlich des Maststätter Weges zum Plangebiet hin sowie im Norden entlang der Scharnbecker Straße keine ausreichende Wasserführung besitzen.

Für die Arten Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Kleiner Wasserfrosch (*Pelophylax lessonae*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*), Gelbbauchunke (*Bombina variegata*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*) und Springfrosch (*Rana dalmatina*) sind die Habitatstrukturen des Untersuchungsgebietes nicht geeignet, so dass Vorkommen nicht zu erwarten sind.

Von einer geringen Bedeutung der Gräben als Laichgewässer und der angrenzenden sehr schmalen Säume als Landlebensraum kann mit geringer Wahrscheinlichkeit u.U. ausschließlich für die weit verbreitete und anspruchslose Erdkröte (*Bufo bufo*) ausgegangen werden. In die Gräben werden keine Eingriffe geplant. Auch Gärten können später als Landlebensräume in Betracht kommen.

Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Luchs (*Lynx lynx*) sind ausgeschlossen, da die Arten nördlich des Mittellandkanals nicht verbreitet sind. Dauerhafte bzw. bodenständige Vorkommen der in der Region etablierten geschützten Arten Biber (*Castor fiber*), Wolf (*Canis lupus*), Wildkatze (*Felis silvestris*) und Fischotter (*Lutra lutra*) können aufgrund der fehlenden Habitateignung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet weist an den Rändern für einige Fledermausarten grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen auf. So stellt insbesondere die lückige Baum-Strauch-Hecke entlang des wasserführenden Grabens an der Ostseite des Gebietes ein potenzielles Nahrungsgebiet und eine mögliche Leitlinie in der halboffenen Landschaft dar. Die ackerbaulich genutzte Fläche ist hingegen nur von geringer Bedeutung. Die Struktur bleibt als Jagdkorridor für Fledermausarten erhalten. Auch die entstehenden Hausgärten können als Jagdgebiete genutzt werden. Die vorhandenen Bäume weisen aufgrund ihres zu geringen Alters und fehlender Strukturen (Spalten, abstehende Borke, Spechthöhlen) kein Potenzial für Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auf.

Die beiden in Niedersachsen heimischen streng geschützten Reptilienarten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und die Schlingnatter (*Coronella austriaca*) bevorzugen thermisch begünstigte Trockenstandorte, die im Plangebiet nicht vorkommen. In der Folge ist nicht mit einem Vorkommen der beiden Arten zu rechnen.

Fläche, Boden, Wasser

Eine bisher zur freien Landschaft gehörende unversiegelte Ackerfläche von insgesamt ca. 2,2 ha wird für die Bebauung erstmalig in Anspruch genommen.

Im Plangebiet ist der Bodentyp Gley ausgebildet (LBEG 2020a). Es sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden (LBEG 2020b). Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden oberhalb fluviatiler Sande eine 30 bis 50 cm starke Mutterbodenschicht angetroffen (BfB 2020). Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine 30 cm starke Torfzwischenlagerung. Durch die Planung wird Fläche versiegelt. Der Wasser- und Bodenhaushalt wird durch die Versiegelungen

erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Es geht Boden mit hoher Bodenfruchtbarkeit verloren ((LBEG 2020c). Die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Die Grundwasseroberfläche wurde im Rahmen des Bodengutachtens zwischen 0,9 m bis 1,2 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Durch die Schaffung von Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten im Plangebiet werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Zur Minimierung dieses Eingriffs wird außerdem eine GRZ festgesetzt, die teilweise unter der nach BauNVO höchst zulässigen zurück bleibt, sodass die Versiegelung der Fläche begrenzt wird. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist eine angemessene Sickerstrecke über die belebte Bodenzone von mindestens 0,5 m sicherzustellen.

Luft, Klima

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzstrukturen. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten, zudem die locker bebauten angrenzenden Siedlungsbereiche von Brietlingen keine klimatischen Belastungsräume darstellen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschneitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht.

Die Erhaltung angrenzender Gehölze wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus, indem deren Beschattungs- und Frischluftbildungsfunktion erhalten wird. Außerdem wird durch die Festsetzung der Anpflanzung von mindestens 6 standortheimischen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraße nach deren Entwicklung eine Beschattung des Straßenraums unter den Kronentraufflächen erreicht.

Landschaft

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch überwiegend kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Die auf der Nordseite der K29 bereits vorhandene Bebauung wirkt bereits auf das Landschaftsbild ein.

Die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift, einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer max. zulässigen Firsthöhe und einer offenen Bauweise minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. In vorhandene landschaftsbildwirksame Gehölzstrukturen wird nicht eingegriffen.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung wird den Anforderungen an die Kinderbetreuung in Brietlingen durch die Ansiedlung eines neuen Kindergartens nachgekommen sowie attraktiver Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Für weitere Informationen hierzu wird auf das anliegende Immissionsschutz-Gutachten verwiesen.

Die im Osten des Plangebietes vorhandene 110 kV-Leitung befindet sich in einem ausreichenden Abstand von 600 m zum Plangebiet entfernt, somit sind keine elektromagnetischen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird der durch die neue Bebauung hinzukommende Verkehr begrenzt. Die Planung eines Fußweges südlich der Kreisstraße sowie eine Überquerungshilfe dienen zusätzlich der Verkehrssicherheit.

Die Freiflächen im Bereich des Kindergarten Geländes sind insbesondere unter dem Aspekt der Bewegungsförderung und Naturerlebnisses für die Kinder von Bedeutung. Entstehender Kinderlärm durch spielende Kinder ist in einem Wohngebiet eine typische Lärmquelle und ist als Ausdruck kindlicher Entfaltung sozialadäquat. Deshalb ist der Kindergarten mit seinen Auswirkungen als zulässige Nutzung von den Anwohnern entsprechend hinzunehmen.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind von der Planung -soweit bekannt- nicht betroffen.



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH zuletzt geändert am 27.03.2020

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAU UND VERMESSUNGSWESEN, LÜNEBURG, IGBV, (STAND JUNI 2020): Straßenausbauplan, Oberflächenentwässerung

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG MBH (BfB): Bodengutachten. Lüneburg Juni 2020

LANDKREIS LÜNEBURG (2019): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lueneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2020 a): KARTENWERK BIS 2017: Bodenübersichtskarte 1:50.000 (BUEK50), www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS-Kartenserver des LBEG.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2020 d): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50), www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS-Kartenserver des LBEG.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2020 b): Suchräume für schutzwürdige Böden (BK50), www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS-Kartenserver des LBEG.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG 2020 c): Bodenfruchtbarkeit (Ertragfähigkeit) , www.lbeg.niedersachsen.de, NIBIS-Kartenserver des LBEG.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2018): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2011): 32. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans Gemeinde Brietlingen.

UPPENKAMP UND PARTNER, SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (11.03.2019): Immissionsschutz-Gutachten



Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat den Bebauungsplan Nr. 23 „Kindergarten und Wohnen“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Brietlingen, den

.....
Gemeindedirektor

