

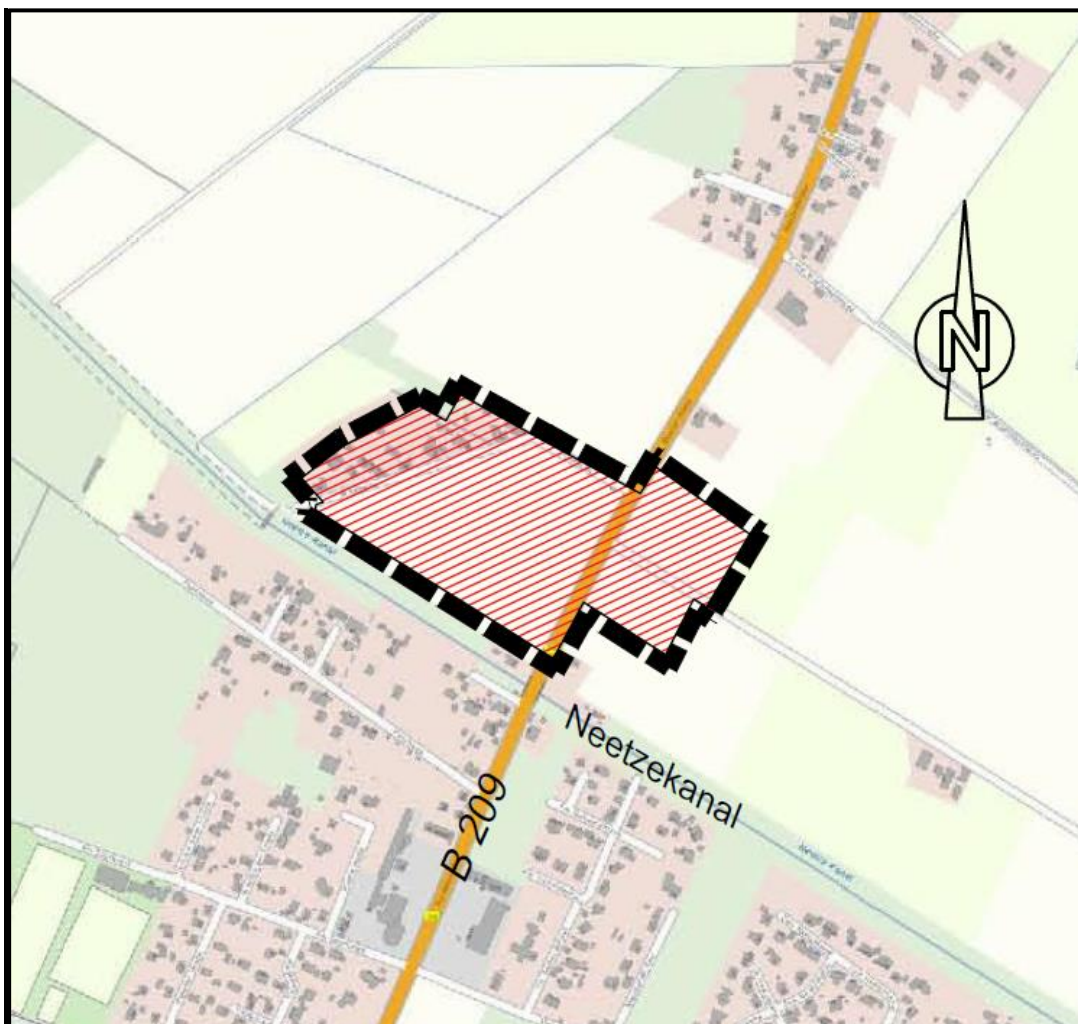
# Gemeinde Brietlingen

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 23

„Am Birkenweg“

Begründung mit Umweltbericht



Verfahrensstand nach BauGB

01.11.2021

Bearbeitung:

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10



**GSP**

GOSCH & PRIEWE

Paperberg 4 · 23843 Bad Oldesloe

Tel.: 04531 – 6707 0 · Fax 6707 79

E-Mail oldesloe@gsp-ig.de

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) .....	6
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010.....	8
2.3 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) .....	11
2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan .....	15
<b>3 Anlass der Planung .....</b>	<b>15</b>
<b>4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der .....</b>	<b>16</b>
4.1 Gebietsbeschreibung .....	16
4.2 Geplanter Entwicklungsumfang .....	17
4.3 Innenentwicklungspotenziale .....	22
<b>5 Allgemeines Planungsziel .....</b>	<b>24</b>
<b>6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen.....</b>	<b>25</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	33
6.4 Sichtdreiecke .....	33
6.5 Versickerung von Niederschlagswasser .....	34
6.6 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen .....	34
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	34
<b>7 Grünordnung.....</b>	<b>34</b>
7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	35
7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	36
7.3 Artenschutz und FFH-Verträglichkeit .....	38
7.4 Nachrichtliche Übernahmen .....	39
<b>8 Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>41</b>
<b>9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....</b>	<b>43</b>
9.1 Schalltechnische Untersuchung .....	43
<b>10 Erschließung.....</b>	<b>49</b>
10.1 Überörtliche Erschließung des Plangebietes.....	49
10.2 Innere Erschließung des Plangebietes.....	50

10.3	ÖPNV-Anbindung .....	51
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>51</b>
<b>12</b>	<b>Altlasten, Archäologie und Denkmalschutz, Kampfmittel .....</b>	<b>52</b>
<b>13</b>	<b>Einleitung in den Umweltbericht .....</b>	<b>55</b>
13.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	55
13.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:.....	56
<b>14</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>61</b>
14.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .	61
14.2	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	66
14.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	68
14.4	Beschreibung der geplanten Maßnahmen.....	79
14.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	87
14.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j .....	89
<b>15</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>89</b>
15.1	Merkmale der technischen Verfahren .....	89
15.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse .....	89
15.3	Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen .....	89
15.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	90
<b>16</b>	<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden. ....</b>	<b>90</b>
<b>17</b>	<b>Billigung .....</b>	<b>91</b>

#### Anlagen

1. Bodenuntersuchung in Brietlingen, Birkenweg, *erstellt durch Büro für Bodenprüfung GmbH, 04.04.2019*
2. Artenschutzprüfung und FFH-Verträglichkeit, *erstellt durch BBS Büro Greuner-Pönicke, 25.06.2021*
3. Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet „Birkenweg“ in Brietlingen, *erstellt Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Juli 2021*
4. Lärmtechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen, erstellt durch M + O Ingenieuresellschaft für das Bauwesen mbH, 09.07.2021
5. Grünordnerischer Fachbeitrag der Gemeinde Brietlingen zum Bebauungsplan Nr. 23 „Am Birkenweg“
  - Plan 1: Bestand und Bewertung
  - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung*erstellt von GSP Gosch & Prieue Ingenieuresellschaft, Juni 2021/November 2021*

# Teil I: Begründung

## 1 Allgemeines

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Birkenweg“ für die Gemeinde Brietlingen beschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des geplanten Vorhabens erweitert. Diese wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Um die Flächen im Bereich der Bundesstraße 209 (B209) und der Straße Birkenweg städtebaulich entwickeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck stellt für die Flächen des Vorhabengebietes in der Gemeinde Brietlingen unter anderem bereits ein Gewerbe- und Mischgebiet dar. Die Flächen östlich der Bundesstraße wurden im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes aus ihrer bislang beabsichtigten gewerblichen Nutzung genommen und sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck erforderlich, um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Scharnebeck hat am 29.01.2020 die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Brietlingen beschlossen. Im Zuge des Verfahrens wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des geplanten Vorhabens erweitert.

Die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen. Der Bebauungsplan Nr. 23 entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Die Aufstellung erfolgt nach dem in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253) sowie dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

### Stand des Verfahrens

Durch das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die Inhalte der Planung informiert und kann sich hinsichtlich vorhandener Anmerkungen und Bedenken zu dem vorgestellten Vorhaben äußern.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Birkenweg“ wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 10.03.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Birkenweg“ wurde in der Zeit vom 26.03.2020 bis 15.05.2020 durchgeführt.

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 dient der Sondierung (sog. Scoping), in dem Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich u.a. zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die eingegangenen planungsrelevanten Stellungnahmen und Hinweise wurden geprüft und gegebenenfalls im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.

Am ... wurde durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Birkenweg“ gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben. Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom ... bis ... abzugeben.

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2).

## **2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

---

Die Gemeinden/Städte haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und die „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde/Stadt für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeinde-/ Stadtgebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3,4 BauGB).

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region ergeben sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

## 2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist 2017 geändert worden.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen.

Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

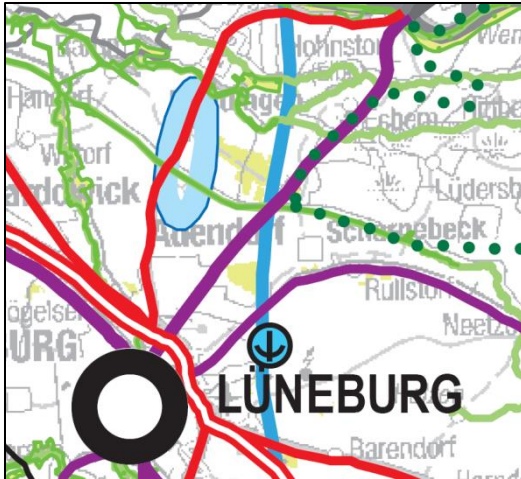


Abbildung 1 Ausschnitt LROP-VO Niedersachsen 2017, Quelle: [www.ml.niedersachsen.de](http://www.ml.niedersachsen.de)

Brietlingen:

- wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen
- liegt im Bereich eines linienförmigen Biotopverbundes
- liegt östlich eines Gebietes zur Trinkwassergewinnung

### Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,
- [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,
- die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,
- die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. (1.1 02 Satz 1-3 LROP)

Die Gemeinde Brietlingen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen, indem sie durch das geplante Vorhaben eine bereits zu großen Teilen als Mischgebiet / Gewerbefläche ausgewiesene Fläche, welche sich im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen befindet, für Wohnbebauung vorbereitet und somit das Wohnungsraumangebot der Gemeinde Brietlingen bedarfsorientiert stärkt.

Im Gemeindegebiet von Brietlingen befinden sich keine geeigneten Brachflächen, bestehender Gebäudeerstand, größere Baulücken und andere Möglichkeiten der Nachverdichtung, die für eine Umsetzung der Planung geeignet wären.

#### Entwicklung der Siedlungsstruktur

*In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (2.1, 01, LROP-VO 2017).*

*Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (2.1 04 LROP-VO).*

*Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden (2.1 05 LROP-VO).*

Die Gemeinde Brietlingen folgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen, indem sie eine Fläche mit unmittelbarer Anbindung an eine Bundesstraße wohnbaulich sowie gewerblich entwickelt und dabei ausreichend Schutzflächen zu den Flächen mit höherer Freiraumqualität im Bereich des Neetzekanals vorsieht.

#### Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte

*Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. (...) (2.2 01 LROP-VO).*

Die Gemeinde Brietlingen sieht im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 eine Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ zur Deckung des besonderen Wohnraumbedarfs für Personengruppen mit besonderem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Brietlingen vor.

#### Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

*Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden (2.3 01 LROP-VO).*

Die Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen zur Entwicklung des Einzelhandels stehen dem Bebauungsplan Nr. 23 Gemeinde Brietlingen nicht entgegen, da innerhalb des Plangebietes aufgrund der Festsetzung als Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet sowie einer Wohnbaufläche lediglich die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsentwicklungen möglich ist und diese keine raumordnerische Bedeutung besitzen.

#### Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik

*Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren. (4.1.1 01 LROP-VO).*

Die Gemeinde Brietlingen folgt den Vorhaben des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 hinsichtlich der Entwicklung der technischen Infrastruktur, indem sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der B 209 schafft. Durch die entsprechende Errichtung erfolgt eine Berücksichtigung der weiteren Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Brietlingen und somit die Sicherung eines ungehinderten Verkehrsflusses auf der Bundesstraße 209.

#### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg vom 12. Juli 2012 ist die 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) in Kraft getreten. Das Thema „Vorranggebiete für Windenergie“ ist Bestandteil der 2. Änderung des RROP Lüneburg.

Die 2. Änderung des RROP umfasst für den weiteren Umkreis der Gemeinde Brietlingen keine Darstellungen für Vorranggebiete der Windenergie. Die Aussagen der 2. Änderung des RROP zu den Vorranggebieten für Windenergie sind für das geplante Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 23 nicht planungsrelevant.

Im Weiteren wird Bezug auf die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 genommen.



Abbildung 2: Ausschnitt RROP 2003, Quelle: [www.landkreis-lueneburg.de](http://www.landkreis-lueneburg.de)

Die 1. Änderung des RROP umfasst für die Gemeinde Brietlingen die nachfolgenden Darstellungen:

- Gemeinde ohne zentralörtliche Einstufung,
- Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft.
- Der Neetzekanal wird als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt.
- Die B209 ist eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und umfasst einen regional bedeutsamen Busverkehr.

### Entwicklung der Siedlungsstruktur (2.1 14 1. Änderung RROP)

**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,**

**- 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 Gemeinde Brietlingen berücksichtigt die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes, indem sie im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 u.a. die Entwicklung von Wohnbauflächen vorsieht, um dem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten im Gemeindegebiet nachzukommen.

Seitens der Samtgemeinde Scharnebeck erfolgt gegenwärtig der Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit angrenzenden Samtgemeinden, um das Flächensparziel gemäß RROP durch die Übertragung von Entwicklungskontingenten zu steuern und einzuhalten. Die Fläche des Vorhabengebietes ist mit einer Größe von 2,5 ha im Zuge der Vereinbarung berücksichtigt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Umfang der weiteren Siedlungsentwicklung der Gemeinde Brietlingen entsprechend gesteuert. Für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen ist zudem eine abschnittsweise Umsetzung beabsichtigt.

Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktion

**Der jährliche Verbrauch an Wohnsiedlungsflächen ist in allen Samt-/Einheitsgemeinden bis zum Jahr 2020 jeweils um 50% zu reduzieren. Treffen die Gebietskörperschaften untereinander verbindliche Vereinbarungen, wie sie dieses Ziel erreichen wollen, so bezieht sich diese Regelung auf den jeweiligen Kooperationsraum. Bezugszeitraum ist die durchschnittliche Rate der Neuausweisung von Wohnbauland der Jahre 2002 bis 2009. Haben Samt- oder Einheitsgemeinden oder Kooperationsräume in diesem Zeitraum kein Wohnbauland neu ausgewiesen, so bemisst sich die 2020 zulässige Ausweisung am Einwohneranteil der Einheitsgemeinde/Samtgemeinde/des Kooperationsraums an der Gesamtbevölkerung des Landkreises Lüneburg. Grundlage dieser Reduzierung sind die Daten der im zweijährigen Turnus durchgeführten Wohnbaulandabfrage des Niedersächsischen Sozialministeriums. Auch die Raten der Neuausweisung werden nicht angerechnet.**

- die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung,
- Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB sowie
- die Schaffung von Wohnbauland durch Konversion (insbesondere Umwandlung von bisher gewerblich, militärisch oder für Verkehrsanlagen genutzten Flächen in Wohnbauland).

**Landesplanungsbehörde und Träger der Flächennutzungsplanung haben in einem Rhythmus von 5 Jahren gemeinsam zu überprüfen, ob dieses Ziel erreicht wurde.**

**Bei allen Maßnahmen, die in den Bestand von Natur und Landschaft eingreifen, ist die Sicherung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beachten. Bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen oder Schädigungen von Natur und Landschaft sind regulierende Maßnahmen zur Minderung von Belastungen bzw. zur Bewahrung oder Neugestaltung des Landschaftsbildes unter Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten zu ergreifen. [...] (3.1.1, 05, 1. Änderung RROP)**

Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzutreten. Der Bauleitplanung kommt dabei auf der Grundlage landschaftsplanerischer Fachpläne besondere Bedeutung zu. **Im Rahmen der Bauleitplanung sind Freiräume innerhalb der Siedlungsräume und eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder zu sichern und zu entwickeln. Wertvolle Landschaftsteile sind von einer Inanspruchnahme durch andere Nutzungen auszunehmen.** Auf die Sicherung und Entwicklung von Freiräumen innerhalb der Siedlungsräume und auf eine ausreichende Grüngestaltung der Ortsränder ist zu achten. **Im öffentlichen Eigentum befindliche Freiflächen sind verstärkt für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern und zu entwickeln.** (3.1.1, 06, 1. Änderung RROP).

Als Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft werden neben den vorhandenen Landschaftsschutzgebieten weitere in der Regel großflächige Gebiete in der zeichnerischen Darstellung generalisiert festgelegt. (3.1.2, 09, 1. Änderung RROP).

Die Gemeinde Brietlingen folgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes, indem sie zwischen den geplanten baulichen Nutzungen und dem Bereich des FFH-Gebietes des Neetzekanals ausreichende Schutzflächen vorsieht. Die geplante bauliche Entwicklung schließt sich an bestehende Mischbauflächen an und wirkt somit einer Zersiedelung der Landschaft entgegen. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt zudem eine Durch- und Eingrünung des Plangebietes als Einbindung und Übergang in die freie Landschaft.

Die östlich der Bundesstraße 209 geplanten gewerblichen Bauflächen liegen gemäß Darstellung des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Landkreis Lüneburg innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft. Seitens der Gemeinde Brietlingen erfolgt eine Inanspruchnahme der unmittelbar an der Bundesstraße befindlichen Flächen zugunsten der weiteren Siedlungsentwicklung. Der Entwicklung eines Gewerbegebietes entlang der Bundesstraße wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gegeben, da die entsprechenden Flächen durch den Verlauf der Bundesstraße bereits vorgeprägt sind, sodass seitens der Gemeinde Brietlingen eine bauliche Entwicklung in unmittelbarem Anschluss an die Bundesstraße aus städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten als verträglich bewertet wird. Eine weitergehende bauliche Entwicklung in östliche Richtung in die offene Landschaft ist seitens der Gemeinde Brietlingen nicht beabsichtigt. Derzeit befindet sich bereits vereinzelt nördlich sowie südlich der geplanten Flächen östlich der Bundesstraße bauliche Nutzung. Durch die Konzentration der baulichen Entwicklung im Bereich der Bundesstraße kann eine weitergehende Ausdehnung der baulichen Struktur in die freie Landschaft minimiert werden.

### **2.3 Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP)**

Für die Neuaufstellung des RROP werden im Rahmen des Ausschusses die Festlegungen zu zentralen Orten und zu weiteren Siedlungsschwerpunkten in Verbindung mit Entwicklungslinien für die Deckung des Wohnflächenbedarfs und eine flächensparende Siedlungsentwicklung im Landkreis diskutiert.

Zur Erarbeitung von Festlegungsvorschlägen wurde das Planungsbüro BPW Stadtplanung mit der Erstellung eines Gutachtens „zukunftsfähige Siedlungsentwicklung im Landkreis Lüneburg“ beauftragt.

#### Auszug

*Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W-Standorte) (Vorlage 2020/039 Landkreis Lüneburg, S. 3)*

#### *Entwicklungskontingente*

<i>Grundzentren</i>	<i>4,5 WE/1.000 EW/a</i>
<i>W1-Standort</i>	<i>3,5</i>
<i>W2-Standort</i>	<i>3</i>
<i>W3-Standort</i>	<i>2,5</i>
<i>Eigenentwicklungsortteilen</i>	<i>2</i>

*Damit würde ein 30%-iger Entwicklungsspielraum gegenüber den Bedarfsprognosen der NBank erreicht und dem Wunsch der Kommunen nach mehr Entwicklungsspielraum sowie der Stabilisierung der ländlichen Räume durch dezentrale Siedlungsentwicklung nachgekommen werden.*

Siedlungsdichten

Für die Siedlungsdichten wurden aufgrund von Hinweisen der Kommunen auf zu hohe Dichten folgende herabgesetzte Werte vorgeschlagen (Vorlage 2020/039 Landkreis Lüneburg, S. 3):

Grundzentren	20 WE/ha
W1-Standort	17 (statt 20)
W2-Standort	15 (statt 20)
W3-Standort	13 (neu)
Eigenentwicklungsortsteilen	11 (statt 15)

Nicht-Anrechnung von Flächen (Vorlage 2020/039 Landkreis Lüneburg, S. 3)

Dem Wunsch der Kommunen nach Förderung der Innenentwicklung nachkommend wird vorgeschlagen, neben reinen Pflegeheimen (jedoch nicht altengerechtes Wohnen etc.), einem Umbau im Bestand und von Neubau durch Grundstücksteilungen zusätzlich auch Baulücken und Baulandreserven nach §§ 30 und 34 BauGB (auch größere Hofstellen), die Änderung von MI und MD in W, neue Flächen nach § 13a BauGB sowie neue MI, MD und SO ländliches Wohnen nicht auf die Flächenkontingente anzurechnen. Die Nicht-Anrechnung dieser Flächen erhöht den Entwicklungsspielraum der Kommunen gegenüber dem prognostizierten Bedarf zusätzlich.

Flexibilisierung (Vorlage 2020/039 Landkreis Lüneburg, S. 4)

Die Möglichkeit zur vorzeitigen Inanspruchnahme und/oder zum Ansparen von Flächenkontingenten wurden in der Beteiligung von den Kommunen begrüßt. Daneben wurde eine möglichst große Flexibilität zur Weitergabe von Flächenkontingenten gewünscht. Darüber hinaus sollte für die Kommunen die Möglichkeit bestehen, zur Stärkung von vorhandenen Infrastrukturen, eigene „Bebauungsschwerpunkte“ im kleinen Rahmen selbstbestimmt festzulegen. Vorgeschlagen wird daher neben einer Festlegung von Kontingenten in ha/a statt WE, was eine größere Flexibilität hinsichtlich der individuell zu wählenden Siedlungsdichten ermöglicht, die Weitergabe von Kontingenten auf Gemeindeebene zwischen Eigenentwicklungsorten und W3-Standorten mit einer städtebaulichen Begründung im Rahmen der Bauleitplanung zu ermöglichen. Innerhalb einer Samtgemeinde, also über Gemeindegrenzen hinweg, ist dafür ein städtebauliches Entwicklungskonzept auf Samtgemeindeebene erforderlich. Eine Weitergabe von Kontingenten zwischen GZ, W1 und W2 sollte ebenfalls mit einem städtebaulichen Entwicklungskonzept auf Samtgemeindeebene ermöglicht werden. (...) Das zentralörtliche System darf durch die Weitergabe von Kontingenten dennoch nicht beeinträchtigt werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sieht die Samtgemeinde Scharnebeck die Bildung eines Kooperationsraumes mit benachbarten Gemeinden und Samtgemeinden vor mit der Verpflichtung im Kooperationsraum eine Einsparung des Flächenverbrauchs für Wohnbauland von 50% zu erreichen. Durch die Verteilung bislang nicht genutzter Flächenkontingente innerhalb des Kooperationsraumes erfolgt eine abgestimmte Siedlungsentwicklung unter Einhaltung der Ziffer 3.1.1 [01] RROP. Die entsprechende Vereinbarung berücksichtigt die wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen mit einer Größe von 2,5 ha.

### Übergangsregelung

*Bis zum Inkrafttreten der neuen RROP kann im Ausnahmefall ein Zielabweichungsantrag im Fachausschuss geprüft werden, um zukünftigen W-Standorten schon jetzt eine Entwicklung zu ermöglichen, die über die Eigenentwicklung hinausgeht.*

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen erfolgt keine Anwendung eines Zielabweichungsverfahrens hinsichtlich der zulässigen wohnbaulichen Eigenentwicklung.

### Brietlingen (Stellungnahme der Gemeinde Brietlingen vom 18.11.2019)

Die Gemeinde Brietlingen verbleibt, entgegen des Wunsches als Grundzentrum berücksichtigt zu werden, als W1 in funktionaler Ergänzung mit Moorburg. *Durch die neuen Werte kann die Gemeinde in 10 Jahren 7,1 ha entwickeln (inkl. Lüdershausen). Bei den angenommenen Dichten entspricht dies 117 Wohneinheiten bzw. etwa 257 Einwohnern. Eine Einzelhandelsentwicklung wird durch die Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung gewährleistet. (Stellungnahme der Gemeinde Brietlingen vom 18.11.2019)*

Mit dem Landkreis Lüneburg ist bereits eine zusätzliche Entwicklung am nördlichen Rand des Siedlungsbereiches „Am Birkenweg“ abgestimmt, welche die Samtgemeinde im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich vorbereitet. In zwischenzeitlich mit dem Landkreis Lüneburg geführten Abstimmungsgesprächen wurde zudem die zulässige Anwendung einer 3,5%-igen Entwicklung entsprechend der geplanten Festlegung als W1-Standort für die Gemeinde Brietlingen in Aussicht gestellt. Dieser Entwicklungsumfang basiert auf den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 4.2.1 „Entwicklungsumfang Wohnbauflächen“ verwiesen.

### **2.3.1 Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg**

Für den Landkreis Lüneburg wurde seitens der GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg erstellt.

### Nachfragegruppen

	Brietlingen Landkreis		2015	2030	Veränderung
Singlehaushalte	19,5%	34,7%	280	330	17,6%
Familien	34,9%	32,0%	560	510	-9,4%
Haushalte mit Senioren	20,8%	24,6%	300	410	35,8%
preissensible Haushalte	12,5%	22,1%	170	200	17,1%

### Neubaubedarf 2030\*

	Brietlingen			Landkreis Lüneburg		
	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern
insgesamt (WE)	150	120 - 130	20 - 40	4.405 - 8.830	3.840 - 4.975	4.410
davon Ersatzbedarf (WE)	40	40	0	2.300	1.300	1.000

Abbildung 3: Ausschnitt Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016, Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH

Die Untersuchungen der Wohnungsmarktanalyse ermitteln für die Gemeinde Brietlingen bis zum Jahr 2030 einen Neubaubedarf von 150 Wohneinheiten, von denen 110 Wohneinheiten als Zusatzbedarf definiert werden.

Durch die geplante Festlegung als W1-Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten auf Ebene des Regionalen Raumordnungsprogrammes Landkreis Lüneburg wird der Gemeinde Brietlingen eine jährliche wohnbauliche Eigenentwicklung von 3,5 % je 1000 Einwohner zugewiesen. Auf Grundlage der bestehenden Einwohnerzahlen und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,4 Einwohner je Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) erfolgt für den Ortsteil Moorburg eine Anrechnung von 836 Wohneinheiten.

Der jährliche Entwicklungsrahmen des Ortsteiles Moorburg von 3,5 % als W1-Standort umfasst somit 29 Wohneinheiten.

## 2.4 Derzeit wirksamer Flächennutzungsplan

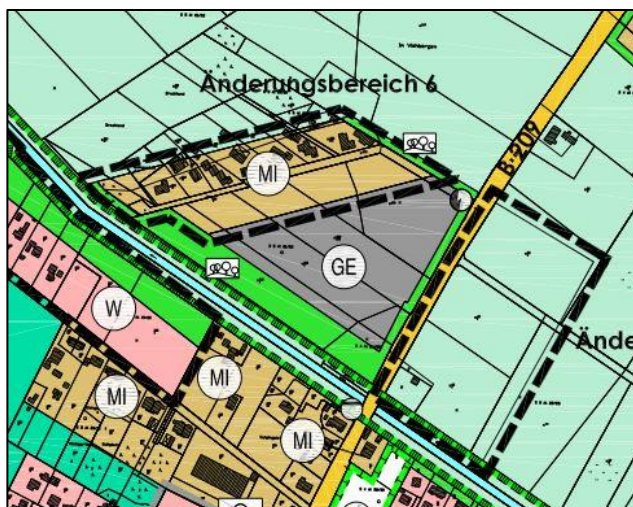


Abbildung 4: Ausschnitt 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck, Quelle: geo.lklg.net

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck stellt die Fläche des Plangebietes im zentralen Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, den westlichen Teilbereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie die Randbereiche als Grünfläche dar. Die Fläche östlich der Bundesstraße 209 (B209) ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der entsprechende Teilbereich östlich der Bundesstraße B209 wurde im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck ursprünglich ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt.

Im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Wiederaufnahme der geplanten baulichen Entwicklung östlich der Bundesstraße B209. Um das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Brietlingen umsetzen zu können, ist eine Änderung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 23 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Brietlingen wird im Parallelverfahren mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Samtgemeinde Scharnebeck folgt mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Brietlingen dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt eine Alternativenprüfung bezüglich der Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches (vgl. Ziff. 14.5) sowie eine Auseinandersetzung mit den bestehenden Innentwicklungspotenzialen innerhalb der Gemeinde. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck erfolgt zudem eine Standortprüfung innerhalb des Gemeindegebietes.

## 3 Anlass der Planung

Die Gemeinde Brietlingen liegt verkehrsgünstig an der B 209 sowie in der Nähe zur A39. Durch die gut ausgebaute Infrastruktur besteht eine zeitnahe Anbindung an die Hansestadt Lüneburg (ca. 15 min) sowie nach Hamburg (ca. 48 min) für den motorisierten Individualverkehr.

Die gute Anbindung über die B209 sowie die Nähe zur Hansestadt Lüneburg in Verbindung mit einer naturnahen Lage macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort. Zudem wird der Gemeinde Brietlingen über das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung der

vorhandenen Infrastruktur mit einem Grundschulstandort zugewiesen, was die Gemeinde, insbesondere für junge Familien mit Kindern, zu einem interessanten Wohnstandort macht.

Die in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg sehen für die Gemeinde Brietlingen die Darstellung als W1-Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vor.

Die Gemeinde Brietlingen bietet eine medizinische Grundversorgung (Allgemeinärzte, Zahnarzt, Physiotherapie), grundlegende soziale Infrastruktur (zwei Kindergärten, eine Grundschule) sowie Einzelhandel des täglichen Bedarfs, Frisöre, Gaststätten, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Das umfangreiche Sportangebot richtet sich an alle Generationen. Brietlingen sticht zudem durch die naturnahe Lage mit großen Waldflächen im Gemeindegebiet hervor.

Gleichzeitig ist die Gemeinde Brietlingen durch die das Gemeindegebiet querende Bundesstraße 209 gut an die überregionale Infrastruktur angebunden, wodurch sich ein Standortvorteil zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben ergibt.

Insgesamt ergibt sich die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen in der Gemeinde Brietlingen durch die besondere Lagegunst sowie die bestehenden sozialen als auch verkehrlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sowie der näheren Umgebung.

Im Hinblick auf die Nähe zur Hansestadt Lüneburg sowie einer herausgehobenen Bedeutung für die Nahversorgung, welche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RRÖP) bestätigt wurde, ist eine siedlungs- und infrastrukturelle Erweiterung der Gemeinde Brietlingen erforderlich. Die zusätzliche Entwicklung trägt zu einer ausreichenden Versorgung mit Wohnbau- und Gewerbeflächen bei, sodass von einer langfristigen Deckung des Bedarfs an Wohnflächen und einem Ausbau der Infrastruktur ausgegangen werden kann.

## **4 Gebietsbeschreibung: Größe, Umfang baulicher Maßnahmen und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung**

---

### **4.1 Gebietsbeschreibung**

Die Gemeinde Brietlingen liegt nördlich der Hansestadt Lüneburg innerhalb des Landkreises Lüneburg und gehört der Samtgemeinde Scharnebeck an. Innerhalb des Gemeindegebietes leben auf einer Fläche von ca. 19,8 km<sup>2</sup> 3.538 Einwohner (Stand 30.06.2021, Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Brietlingen ist in die Ortslagen Lüdershausen, Brietlingen und Moorburg unterteilt. Moorburg stellt innerhalb der Gemeinde Brietlingen mit ca. 2.000 Einwohnern den größten Ortsteil dar.

Das Vorhabengebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 befindet sich unmittelbar nördlich des Neetzekanal und bildet somit, in Verbindung mit der bereits bestehenden Bebauung in diesem Bereich, den baulichen Übergang zwischen der Ortslage Moorburg und Brietlingen Dorf.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,3 ha, welcher sich künftig wie folgt zusammensetzt:

Allgemeine Wohngebiete	ca. 2,2 ha
Mischgebiet	ca. 1,5 ha
Gewerbegebiete	ca. 2,6 ha
Sondergebiet	ca. 0,7 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,7 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	ca. 0,1 ha
Grünflächen	ca. 1,5 ha

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße 209 (B209) sowie die landwirtschaftlichen Flächen östlich der Bundesstraße,
- im Nordwesten und Nordosten durch die Straße Birkenweg, einschließlich der bebauten Grundstücke
- im Südwesten durch den Neetzekanal.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5 und 19 sowie Teilflächen der Flurstücke 3, 4 und 13 der Flur 10 und die Flurstücke 67 bis 77 und 79 bis 81 sowie Teilflächen der Flurstücke 62, 66, 78 (Birkenweg) und 82 der Flur 11, Gemarkung Brietlingen.

Das geplante Vorhaben überplant bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen und schafft gleichzeitig eine planungsrechtliche Bestandssicherung der entlang des Birkenweges bestehenden mischgebiets-typischen Nutzungen. Die besondere Lage entlang des Neetzekanals wird durch die Festsetzung von unbebauten Freiflächen berücksichtigt und eine mögliche Beeinträchtigung vermieden. Die bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Vorhabengebietes werden weitestgehend in die Planung einbezogen und die besondere Charakteristik des Vorhabengebietes durch ergänzende grünordnerische Festsetzungen ergänzt.

Im Zuge der Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes als zentraler Knotenpunkt entlang der Bundesstraße 209 (B209).

#### **4.2 Geplanter Entwicklungsumfang**

Die Samtgemeinde Scharnebeck beabsichtigt im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen die weitere gemeindliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Brietlingen planungsrechtlich vorzubereiten. Das Vorhaben umfasst sowohl gewerbliche Bauflächen östlich der Bundesstraße sowie weitere gewerbliche Flächen westlich der Bundesstraße, welche in Verbindung mit einer Seniorenpflege- und -wohneinrichtung, Wohnbauflächen und der Absicherung bestehender mischgebietstypischer Nutzungen ein vielfältiges Angebot innerhalb der Gemeinde Brietlingen ermöglichen.

#### **4.2.1 Entwicklungsumfang Wohnbebauung**

Die Gemeinde Brietlingen sieht im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung im Anschluss an die bestehenden Nutzungen entlang des Birkenweges vor.

Die Gemeinde Brietlingen ist eine Gemeinde unterhalb der Ebene der zentralen Orte.

Für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist eine Ausweisung als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (W-Standorte)“ beabsichtigt. Der wohnbauliche Entwicklungsumfang für einen W1-Standort umfasst 3,5 % der bestehenden Wohneinheiten.

In zwischenzeitlich mit dem Landkreis Lüneburg geführten Abstimmungsgesprächen wurde die zulässige Anwendung einer 3,5%-igen Entwicklung entsprechend der geplanten Festlegung als W1-Standort für die Gemeinde Brietlingen in Aussicht gestellt. Dieser Entwicklungsumfang basiert auf den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg. Der zugewiesene jährliche Entwicklungsumfang berücksichtigt gleichzeitig die bestehende soziale Infrastruktur des Kindergartens, der Grundschule sowie weiterer Einrichtungen, um deren Ausnutzung und Tragfähigkeit langfristig durch den Zuzug junger Familien zu sichern.

Auf Grundlage der bestehenden Einwohnerzahlen und einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,4 Einwohner je Haushalt (Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg 2016) erfolgt für den Ortsteil Moorburg eine Anrechnung von 836 Wohneinheiten. Der jährliche Entwicklungsrahmen von 3,5 % als W1-Standort umfasst somit 29 Wohneinheiten.

Im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen ist eine deutliche Reduzierung der Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 sieht eine Neuausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer Größe von ca. 2,1 ha vor. In der Vorlage 2020/039 des Landkreises Lüneburg, S. 3, wird eine Siedlungsdichte von 17 WE/ha angeführt. Für die Fläche des Plangebietes ergibt sich somit eine Zahl von ca. 42 Wohneinheiten. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sieht die Samtgemeinde Scharnebeck den Abschluss einer Vereinbarung mit angrenzenden Samtgemeinden vor, um die Vorgabe des Flächensparziels gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm zu berücksichtigen. Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen ist in der entsprechenden Vereinbarung mit einer Größe von 2,5 ha berücksichtigt.

Durch den Abschluss der Vereinbarung zur Steuerung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen berücksichtigt die Samtgemeinde Scharnebeck sowie die Gemeinde Brietlingen die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Lüneburg des Flächensparziels. Durch die Übernahme von entsprechenden wohnbaulichen Flächenkontingenten von weiteren Nachbargemeinden und Samtgemeinden besteht die Möglichkeit eine über die 3,5%-Regelung vorgesehene Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Im Zuge der gemeindlichen Siedlungsentwicklung sind die parallelverlaufenden Siedlungsentwicklungen in der Gemeinde Brietlingen ebenfalls zu berücksichtigen. Der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen wird gegenwärtig im Rahmen der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung Vorrang gegeben.

Ergänzend bietet die Gliederung des Plangebietes durch die einzelnen Abschnitte zwischen den Straßenzügen die Möglichkeit einer abschnittswisen Umsetzung.

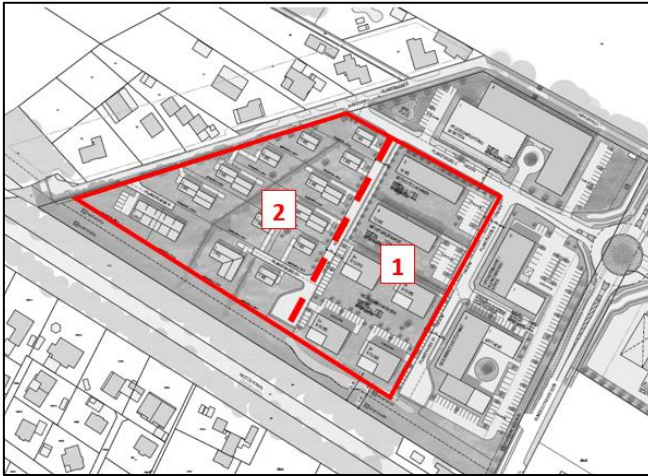


Abbildung 5: Abschnittswise Umsetzung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, Quelle: esfandary möller architekten, 2020

Mit Schreiben vom 09.07.2021 wurde seitens des Landkreises Lüneburg bestätigt, dass die geplante Pflegeeinrichtung nicht auf die Eigenentwicklungsregelung nach 2.1 14 RROP angerechnet wird, da es sich nicht um Wohneinheiten im Sinne der Festlegung handelt.

Somit umfasst die Fläche des Plangebietes zwei Abschnitte, auf denen die Gemeinde Brietlingen eine allgemeine wohnbauliche Entwicklung vorsieht, welche im Zuge der Vereinbarung zur Siedlungsentwicklung abgesichert ist.

Bereits im Zuge der Planverfahren der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck sowie des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen liegt eine Interessentenliste für die künftigen Wohnbauflächen vor. Sowohl für die Entwicklung von Einfamilienhäusern als auch für die Entwicklung von Wohnraum in Form von kleineren Wohnungen liegt der Gemeinde Brietlingen bereits eine Interessentenliste von 37 Anfragen alleine aus der Gemeinde Brietlingen vor.

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 kommt somit dem dringend erforderlichen Wohnraumangebot der Gemeinde Brietlingen zu Gute.

#### **4.2.2 Entwicklungsumfang Mischgebiet**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Brietlingen stellt in den Bereichen nördlich und südlich des Birkenwegs eine gemischte Baufläche dar. Der nördliche Teilbereich ist bereits entsprechend baulich entwickelt. Im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck erfolgt eine Herausnahme der weitergehenden gemischten Bauflächen. Die geplante Siedlungsentwicklung der Gemeinde Brietlingen sieht eine klar strukturierte Gliederung von wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächen vor.

Die Nutzungsdurchmischung in Form von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen wird im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes separiert. Der Bebauungsplan Nr. 23 umfasst keine Neuausweisung von gemischten Bauflächen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete und eingeschränkter Gewerbegebiete.

#### **4.2.3 Entwicklungsumfang Gewerbegebiet**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Brietlingen stellt im Zuge der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (2011) den Bereich östlich der Bundesstraße 209 als landwirtschaftliche Flächen dar.

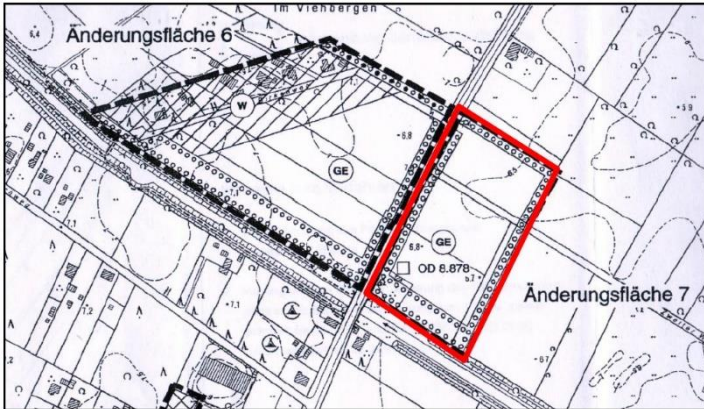


Abbildung 6: Darstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck, Quelle: 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck

Im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes (2000) wurden die entsprechenden Flächen im unmittelbaren Anschluss an die überregionale Infrastruktur als gewerbliche Bauflächen in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Da seitens der Gemeinde Brietlingen zunächst eine gewerbliche Entwicklung südlich des Neetzekanals im Bereich der Bundesstraße verstärkt verfolgt wurde, erfolgte im Jahr 2011 die entsprechende Herausnahme der ursprünglich dargestellten Flächen.

Da die gewerbliche Baufläche im Bereich Bundesstraße 209 / Moorweg südlich des Neetzekanals nur noch eine geringfügige gewerbliche Entwicklung ermöglicht, beabsichtigt die Gemeinde die bereits ursprünglich im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde vorgesehene gewerbliche Entwicklung wieder aufzunehmen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB zu folgen, ist erneut eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung gewerblicher Bauflächen östlich der Bundesstraße 209 notwendig. Die entsprechenden planungsrechtlichen Inhalte sind in die Darstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 24.500 m<sup>2</sup> westlich der Bundesstraße 209. Aufgrund der im Zuge der weiteren Siedlungsentwicklung angedachten wohnbaulichen Entwicklung sowie der geplanten Errichtung einer Seniorenpflege- und -wohneinrichtung erfolgt eine städtebauliche Umstrukturierung der geplanten Siedlungsentwicklungsflächen. Der Bereich des Birkenweges umfasst bereits eine mischgebietstypische Bebauung, sodass die künftigen Wohnbauflächen diesen zugeordnet werden, um die am Birkenweg zum Teil bestehenden Wohnnutzungen zu erweitern. Auch die geplante Errichtung einer Seniorenpflege- und -wohneinrichtung ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten der weiteren wohnbaulichen Entwicklung zuzuordnen.

Somit ergibt sich die Notwendigkeit die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Entwicklung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl westlich als auch östlich der Bundesstraße 209 (B209) anzuordnen. Durch den sich somit unmittelbar über den künftigen Kreisverkehrsplatz ergebenden Anschluss an die überregionale Infrastruktur wird gleichzeitig das Verkehrsaufkommen im Bereich der künftigen Wohnnutzungen reduziert. Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck umfasst eine Fläche von ca. 31.200 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft sind auf Ebene des gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen der geplanten gewerblichen Bauflächen östlich der Bundesstraße vorgesehen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wären auch bei einer Umsetzung der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan westlich der Bundesstraße dargestellten gewerblichen Bauflächen Verkehrsflächen sowie Durchgrünungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Der Umfang der entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen entfällt aufgrund des Überganges zur freien Landschaft auf den Flächen östlich der Bundesstraße 209 in einem größeren Rahmen. Durch die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht anrechenbaren Flächenanteile ergibt sich zwischen dem Umfang der bislang im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen (24.500 m<sup>2</sup>) sowie den im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes enthaltenen gewerblichen Bauflächen (31.200 m<sup>2</sup>) kein nennenswerter Größenunterschied. Durch die neu anzupflanzende Grünstrukturen ergibt sich auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen ein Umfang von ca. 25.800 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsflächen.

Der Umfang der Gewerbegebiete im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 stellt somit nur eine unwesentliche Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen dar. Vielmehr ergibt sich durch die parallel verlaufende Siedlungsentwicklung lediglich eine Umstrukturierung der ohnehin vorgesehenen gewerblichen Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplanes innerhalb der Gemeinde Brietlingen.

#### **4.2.4 Entwicklungsumfang Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“**

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ festgesetzt.

Eine Anrechnung der entstehenden Wohneinheiten auf das Entwicklungskontingent der Gemeinde Brietlingen erfolgt aufgrund der klaren Separierung von einer allgemeinen Wohnnutzung sowie der Nutzung eines Altenheimes nicht. Eine entsprechende Einschätzung wurde seitens des Landkreises Lüneburg mit Schreiben vom 09.07.2021 aufgrund folgender Aspekte bestätigt:

*Die vorgesehenen Pflegewohngemeinschaften dienen der Pflege von Pflegebedürftigen mit höherem Pflegebedarf bei einem möglichst langen Erhalt der Selbstständigkeit. Hierzu werden die Bewohner auf freiwilliger Basis und entsprechend der Fähigkeiten in hauswirtschaftliche Tätigkeiten unter Anleitung von Hauswirtschaftskräften in den Gemeinschaftsküchen eingebunden; es handelt sich jedoch nicht um selbstständiges Wohnen. Ihnen ist der überwiegende Teil (< 70%) der Bewohner zuzuordnen.*

*In dem Bereich „Seniorenwohnen mit Pflegeangebot“ finden sich eigenständige Einheiten inklusive Küchen. Diese Einheiten sind wie folgt in das Gesamtkonzept eingebunden:*

*- Laut Pflegekonzept ist Pflegegrad 1 Voraussetzung für die Aufnahme in der Einrichtung. Daher sind auch die Bewohner im Bereich „Seniorenwohnen mit Pflegeangebot“ grundsätzlich pflegebedürftig. Das Konzept unterscheidet sich damit von einem landläufig häufig als „betreutes Wohnen“ bezeichneten Angebot, bei dem die Pflegebedürftigkeit der Bewohner nicht notwendigerweise Bedingung für eine Aufnahme bzw. Vermietung ist.*

*Ein Verbleib der Bewohner über die einzelnen Pflegestufen hinweg ist vorgesehen, wenngleich sie rechtlich nicht verbindlich vereinbart werden kann.*

*Die Einheiten sind grundsätzlich sowohl als barrierefreie Einzeleinheit, als auch als Teil einer Pflegewohngemeinschaft nutzbar. Entwickeln Bewohner der Einzeleinheiten einen höheren Pflegebedarf, ist eine Umfunktionierung der Einheit in ein Pflegezimmer möglich. Die baulichen Voraussetzungen sind*

*bereits vorhanden, insbesondere können Leichtbauwände zur Veränderung der Zugänglichkeit des Schlafbereiches angepasst werden. Andererseits sind in allen Einheiten Anschlüsse vorhanden, sodass auch eine Umwidmung von einem Pflegezimmer in eine Einzeleinheit möglich ist. Der Bereich „Seniorenwohnen mit Pflegeangebot“ ist nicht grundsätzlich in anderen Gebäuden untergebracht als die Pflege Wohngemeinschaften; verändert sich der Pflegebedarf in mehreren Zimmern bzw. Einheiten eines Bereiches, kann eine Zusammenlegung zu einer Wohngruppe erfolgen – und vice versa.*

*Die Bewohner im Bereich „Seniorenwohnen mit Pflegeangebot“ haben zwar die für das erste Jahr gesetzlich vorgeschriebene freie Wahl des Pflegeanbieters. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Bewohner recht schnell zum Pflegeangebot der Einrichtung wechseln, sodass nur ein sehr geringer Teil der Bewohner einen externen Anbieter in Anspruch nehmen dürfte. Die Einrichtung ist insgesamt als eine Mischform aus trägergesteuerter, bzw. nicht selbstbestimmter ambulant betreuter Wohnform und stationärer Einrichtung einzustufen. Die Bewohner sind strukturell abhängige Mieter einer Pflege Wohneinrichtung bzw. Heimbewohner. Die Wahlfreiheit der Dienstleisterwahl ist eingeschränkt oder nicht vorhanden. Dies unterscheidet sie von Angeboten des selbstbestimmten ambulant betreuten Wohnens, in denen separate Vertragspartner für Miete, Betreuung, hauswirtschaftliche Hilfen und Pflege sowie eine freie Wahl der Dienstleister bestehen.*

*Auch die Einheiten des Bereiches „Seniorenwohnen mit Pflegeangebot“ sind daher nicht als Wohneinheit anzurechnen. Diese Einschätzung gilt auch, sofern es sich bei den Bewohnern nicht um Senioren, sondern um junge pflegebedürftige Personen handelt.*

*Etwaige Einheiten für die Kurzzeitpflege und Hotelpflege oder Gästezimmer sind als nicht dauerhafte Wohnformen ebenfalls nicht anzurechnen.*

*Aufgrund der erwarteten Verteilung der Pflegestufen dürfte die Nutzung von Infrastruktur in Brietlingen nur für einen Anteil von unter 30 % der Bewohner relevant sein. Da auch bei diesen Personen bereits ein Pflegegrad vorliegt, ist davon auszugehen, dass die Intensität der Nutzung von Infrastruktur außerhalb der Einrichtung gering ist. Wichtige Angebote wie Friseur, Fußpflege, Kiosk, ärztliche Sprechstunde und therapeutische Dienstleistungen finden sich innerhalb der Anlage.*

#### **4.3 Innenentwicklungspotenziale**

Die Gemeinde Brietlingen hat sich im Zuge des geplanten Vorhabens mit der Möglichkeit befasst, die geplante Entwicklung in Form von bestehenden Innenentwicklungspotenzialen zu ermöglichen.

In den Geltungsbereichen von Satzungen und weiteren Bebauungsplänen stehen im Altdorf von Brietlingen nur geringe 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 dienen. 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 B209 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.

Im Innenbereich der Gemeinde Brietlingen bestehen keine ausreichenden Flächenpotenziale, um das Vorhaben des Bebauungsplanes für die geplante wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Errichtung einer Seniorenpflege- und -wohneinrichtung mit der vorgesehenen Funktion bedarf eines größeren Flächenpotenzials, welches gegenwärtig ebenfalls nicht durch bestehende Innenentwicklungspotenziale bereitgestellt werden kann.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen bedarf es der Neuausweisung von Flächen des Außenbereiches. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck wurde eine Standortalternativenprüfung für das geplante Vorhaben zur Betrachtung alternativer Außenbereichsflächen ausgearbeitet.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 23 stellt sich gegenwärtig aufgrund des Anschlusses an die bestehende Bebauung entlang des Birkenweges sowie dem unmittelbaren Anschluss an die Bundesstraße 209 als bestgeeignete Fläche für die künftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Brietlingen dar.

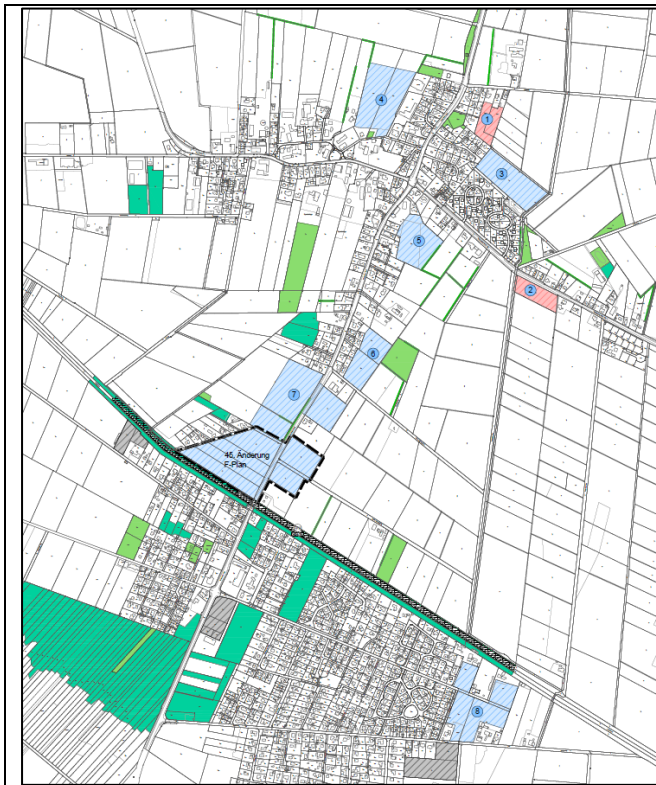


Abbildung 7: Standortalternativenprüfung auf Ebene der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck, Quelle: GSP Ingenieurgesellschaft mbH

#### Auszug Begründung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck

Fazit der tabellarischen Standortalternativenprüfung:

Nach gemeindlicher Abwägung der geprüften Standortkriterien auf Grundlage der tabellarischen Zusammenstellung bietet sich die Fläche der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes nördlich des Neetzekanals aufgrund der ausreichenden Größe, des Anschlusses an die Bebauung am Birkenweg und der städtebaulichen Eignung für verschiedene Wohngebäudeformen als die geeignetste Fläche für eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Brietlingen an. Eine weitergehende Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung über die Fläche 7 als Lückenschluss zwischen den bestehenden Ortsteilen ist hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten denkbar.

Da sich im Bereich des Birkenweges bereits eine bauliche Nutzung etabliert hat, besteht seitens der Samtgemeinde Scharnebeck die planerische Zielsetzung durch das Vorhaben der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes diese baulichen Nutzungen in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Brietlingen einzubinden.

## **5 Allgemeines Planungsziel**

Ziel der Planung ist es, die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich und östlich der Bundesstraße 209 (B209) für eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung in Form von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern als auch in Form einer Seniorenpflege- und -wohneinrichtung planungsrechtlich vorzubereiten. Gleichzeitig erfolgt eine Umstrukturierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes entlang der Straße „Birkenweg“.

Teilflächen westlich sowie östlich der Bundesstraße B209 werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO ausgewiesen, um die bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen entsprechend an die geplante wohnbauliche Entwicklung im zentralen Bereich des Geltungsbereiches anzupassen. Aufgrund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße 209 bieten sich die unmittelbar angrenzenden Flächen nicht

für eine allgemeine wohnbauliche Entwicklung an. Für die Erreichbarkeit und Anbindung von gewerblichen Bauflächen stellt die direkte Anbindung an die überregionale Infrastruktur in Form der Bundesstraße 209 ein besonderes Standortpotenzial dar, sodass die Angliederung der gewerblichen Bauflächen westlich und östlich der Bundesstraße aus städtebaulichen Gesichtspunkten begründbar ist. Die geplante Bebauung östlich der Bundesstraße schafft ein bauliches Gleichgewicht entlang der Bundesstraße und vervollständigt das geplante Vorhaben hinsichtlich der städtebaulichen Nutzungsvielfalt innerhalb des Plangebietes.

Die westlich der Gewerbegebiete gelegenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um den unterschiedlichen Wohnraumanprüchen innerhalb der Gemeinde Brietlingen nachzukommen, erfolgt eine Differenzierung der geplanten Wohnbauflächen, um ein vielfältiges Nutzungsangebot zu schaffen.

Ergänzend zu den Allgemeinen Wohngebieten wird die nördliche Teilfläche des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO als Sondergebiet „Seniorenpflege- und wohneinrichtung“ festgesetzt.

Im Bereich des Birkenweges erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO um den in diesem Bereich vorhandenen baulichen Bestand planungsrechtlich abzusichern.

Die Bereiche entlang des Neetzkanals werden durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen von einer Bebauung freigehalten, um eine Beeinträchtigung durch die künftigen Nutzungen zu vermeiden. Insgesamt erfolgt eine Eingrünung des gesamten Plangebietes, um einen stimmigen Übergang zwischen den künftigen Bauflächen und der freien Landschaft zu schaffen.

## **6 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen**

---

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Brietlingen sind darauf ausgerichtet unter Berücksichtigung des Bestandes durch die geplante Entwicklung ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohn- und Gewerbeangebot innerhalb der Gemeinde zu schaffen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. §§4, 6, 8 und 11 BauNVO)

#### **6.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) nur ausnahmsweise zulässig.*

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen. Die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen könnten als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen. Gartenbaubetriebe und

Tankstellen wären in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung. Durch den Abstand der künftigen wohnbaulichen Nutzungen zu der Bundesstraße und der abschirmenden Wirkung der gewerblichen Bebauung erfolgt die Entwicklung ruhiger und attraktiver Wohnbauflächen im zentralen Bereich des Geltungsbereiches.

Die Gliederung des Vorhabengebietes gewährleistet eine Verträglichkeit zwischen den verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

### **6.1.2 Mischgebiete (MI)**

*Innerhalb des Mischgebietes (MI) werden die zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) ausgeschlossen.*

Entsprechend des Bestandes erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO im Bereich der bereits bestehenden Nutzungen entlang des Birkenweges, um diese erstmals planungsrechtlich abzusichern. Die hier zum Teil bestehenden nicht störenden Gewerbebetriebe sowie die Wohnnutzungen werden in ihrem Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten abgesichert.

### **6.1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)**

*Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Betriebstypen. Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ist ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.*

*Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 3 (GEe 1 und 3) ist die Ansiedlung von Tankstellen unzulässig.*

*Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 bis 3 (GEe 1 bis 3) ist die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.*

*Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe 3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.*

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die betreffenden gewerblichen Bauflächen werden hinsichtlich ihrer zulässigen Emissionen weitgehend kontingiert, um eine Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohnbauflächen sowie der Pflegeeinrichtung sicherzustellen. Die Gewerbegebiete werden als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt, in denen ausschließlich die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Einschränkung der Betriebstypen ist zum einen der besondere Standortvorteil der Anbindung an die Bundesstraße 209 für eine gewerbliche Ansiedlung genutzt und gleichzeitig eine Beeinträchtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen der Wohngebiete sowie der Seniorenpflege- und -wohneinrichtung ausgeschlossen.

Die Flächen der Gewerbebetriebe werden über einen Kreisverkehrsplatz im Verlauf der B209 angeschlossen. Das entsprechende Verkehrsaufkommen führt somit zu keiner Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs. Die Möglichkeit zur Errichtung einer Tankstelle wird auf die Flächen östlich der Bun-

desstraße beschränkt, um eine Separierung des entsprechenden Verkehrsaufkommens von den künftigen Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe) allgemein zugelassen, um durch sie die Möglichkeit eines ergänzenden Nutzungsangebotes zu den Wohnbauflächen sowie der Pflegeeinrichtung westlich der Bundesstraße zu schaffen. Eine entsprechende Entwicklung östlich der Bundesstraße B209 wird aufgrund der trennenden Funktion seitens der Gemeinde Brietlingen nicht verfolgt.

#### **6.1.4 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“**

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ ist die Errichtung von Gebäuden für eine Pflegeeinrichtung sowie Wohnnutzungen mit Pflegemaßnahmen mit den entsprechenden Nebenanlagen zulässig.*

*Die Unterbringung der betroffenen Personen ist zulässig als:*

- *Pflegezimmer auf Pflegestationen,*
- *Wohngruppen mit bis zu 12 Personen,*
- *kleinere Wohnungen mit ambulanter Versorgung durch einen auf dem Gelände ansässigen Verwalter, welche zu Wohngruppen mit maximal 12 Wohneinheiten zusammengefasst werden.*

*Folgende weitere Nutzungen sind innerhalb des Sonstiges Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ allgemein zulässig:*

- *Verwaltung durch Pflegesozialleistung,*
- *Friseur,*
- *Fußpflege,*
- *Kiosk für Besucher,*
- *Arztzimmer, nur zur Behandlung der Bewohner,*
- *Therapieräume, nur zur Behandlung der Bewohner,*
- *Mittagsangebot/ Nachmittagscafé für Senioren.*

Die nördliche Teilfläche des Plangebietes wird als Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ festgesetzt, um eine Ergänzung zu dem allgemeinen Wohnraum innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Die zeitgemäßen Anforderungen an entsprechende Pflegeeinrichtungen umfassen ein deutlich weitreichenderes Angebot. Die Erwartungshaltungen und Forderungen der Senioren nach möglichst langer Selbstständigkeit und Selbstbestimmtheit gehen einher mit einem möglichst langen Verbleiben in einer vertrauten häuslichen Umgebung. Die Senioren bleiben auf Grund der guten medizinischen Versorgung und der Vorsorgeangebote länger fit und aktiv. Sich verändernde gesundheitliche Bedingungen können nur bis zu einem gewissen Grad durch ambulante Betreuung zu Hause bewältigt werden. Es kommt der Zeitpunkt, da werden das Haus bzw. die Wohnung zu groß, der Garten kann nicht mehr alleine gepflegt werden, die Wege zum Einkaufen werden zu weit, der Weg zur medizinischen Versorgung zu lang. Ein entsprechendes Angebot in der Gemeinde Brietlingen ermöglicht es, dass alle wichtigen Bezugspersonen und soziale Kontakte erhalten bleiben.

Im Zuge der Pflegeeinrichtung sowie des Pflegewohnens besteht die Möglichkeit ein umfassendes pflegerisches und hauswirtschaftliches Angebot vom Pflegegrad 1 bis zum Pflegegrad 5 vorzuhalten. Die entsprechenden Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes neben den unterschiedlichen Wohnformen für die unterschiedlichen Nutzungsansprüche ebenfalls allgemein zulässig. Der Schwerpunkt umfasst die Pflege, die nach dem „Wohngruppenkonzept“ geleistet wird. Die Bewohner werden in Wohngruppen mit bis zu 12 Personen untergebracht, welche durch einen hauseigenen Pflegedienst, durch die erforderlichen Pflegekräfte, als auch hauswirtschaftliche Kräfte, ambulant betreut werden.

Im Bereich des Seniorenwohnens (die Bewohner müssen mind. Pflegegrad 1 aufweisen) werden die Betreuungsleistungen durch den ambulanten Betreuungsdienst entsprechend den Bedürfnissen / dem Krankheitsbild beauftragt und durchgeführt. Damit unterscheidet sich auch der Bereich des Seniorenwohnens von landläufig als „betreutes Wohnen“ bezeichneten Anlagen. Hier ist i.d.R. eine Pflegebedürftigkeit nicht Voraussetzung; die Wohnungen sind nicht zwangsläufig barrierefrei und ein Verbleib in solchen Wohnformen bei starker Pflegebedürftigkeit ist nicht gewährleistet. Ein Unterschied zu normalen, für jedermann mietbaren Wohnungen besteht dabei nicht. Durch die Entwicklung des definierten Sonstigen Sondergebietes besteht die Möglichkeit, jederzeit eine Wohngruppe auch zu einer vollstationären, ambulant betreuten Einrichtung oder eine einzelne Seniorenwohnung in ein Pflegezimmer umzuwandeln.

Die Festsetzung als Sondergebiet dient der langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Personen mit besonderen Wohnansprüchen. Die klare Definition der künftigen Nutzung sieht eine Separierung von den allgemeinen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebietes vor und gewährleistet die entsprechende Umsetzung zugunsten des Pflege- und Wohnraumangebotes in der Gemeinde Brietlingen.

Das Sonstige Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ entspricht mit Blick auf die vorangegangenen Erläuterungen nicht der allgemein üblichen Definition eines Altenheims. Eine Berücksichtigung der künftigen Wohneinheiten auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Brietlingen ist in Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg aus diesem Grund nicht erforderlich.

#### **6.1.5 Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

*Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ dient der Errichtung von Wohnnutzungen für Personen ab einem Pflegegrad 1 gemäß des Zweiten Pflegestärkungsgesetzes (PSG II).*

Die Gemeinde Brietlingen schafft im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 ein Wohnraumangebot für auf Pflegemaßnahmen angewiesene Bewohner. Die verbindliche Festsetzung von Wohngebäuden für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gewährleistet, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer entsprechenden Umsetzung unterliegen. Eine Entwicklung von allgemeinen Wohnnutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist unzulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Vorhabengebiet wird in differenzierte Bereiche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gegliedert, um die jeweilige Bebauung hinsichtlich der Lage innerhalb des Vorhabengebietes sowie dem Bedarf der entsprechenden künftigen Nutzung anzupassen.

Durch die Gliederung des Plangebietes besteht die Möglichkeit verschiedenen Nutzungs- und Wohnansprüchen innerhalb des Plangebietes nachzukommen.

### **6.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)

*Innerhalb des Plangebietes werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches.*

*Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:*

*Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.*

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalhöhennull (ü.NHN) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (ü.NHN) an die bestehenden Wohngebäude anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte zum Teil bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben könnten. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalhöhennull (ü.NHN) lässt sich eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von 15,00 m über Normalhöhennull in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 und 2 (GEe 1 und 2) östlich der Bundesstraße 209 (B209) entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 8,50 m. Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von 15,00 m üNHN stellt den Übergang zur freien Landschaft dar. Die zulässige Gebäudehöhe wurde aus diesem Grund gegenüber der geplanten baulichen Entwicklung westlich der Bundesstraße zurückgenommen. Die zulässige Errichtung von zwei Vollgeschossen [II] stellt hierbei die Möglichkeit dar, die Nutzungseffizienz der Flächen hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden zu erhöhen. Das erhöhte Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Bundesstraße 209 (B209) schafft zudem eine abschirmende und schützende Wirkung für die kleinteiligere Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet 3 (GEe 3) westlich der Bundesstraße wird mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 18,00 m üNHN festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von ca. 11,50 m entspricht. Im Übergang zu den angrenzenden Gebäuden des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sowie im weiteren Verlauf zu dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) stellen die gewerblichen Gebäude innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GEe) eine stimmige bauliche Entwicklung dar. Die Entwicklung von 2 Vollgeschossen [II] bietet die Möglichkeit der Ansiedlung differenzierter Nutzungen.

Das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1) im zentralen Bereich des Plangebietes wird ebenfalls mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 18,00 m ü NHN festgesetzt. Die reale Gebäudehöhe von ca. 11,50 m wird in Verbindung mit einer zwingenden Zahl von zwei Vollgeschossen [II] festgesetzt. Hierbei ermöglicht die zulässige Gebäudehöhe die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohnungen beabsichtigt. Die verbindliche Festsetzung gewährleistet hierbei, dass die Flächen entsprechend ihres Nutzungspotenzials einer hohen Ausnutzung zur Schaffung von Wohnraum unterliegen. Eine kleinteilige Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) in unmittelbarem Anschluss an die gewerblichen Bauflächen an der Bundesstraße 209 (B209) nicht beabsichtigt.

Das entsprechende Wohnraumangebot von Ein- und Zweifamilienhäusern wird planungsrechtlich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) vorbereitet. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf 15,00m ü NHN begrenzt, entspricht einer realen Höhe von ca. 8,5 m und stellt somit den baulichen Übergang zwischen den geplanten Wohnnutzungen des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sowie den bereits bestehenden Gebäuden des Mischgebietes (MI) dar. Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen [II] schafft eine erhöhte Nutzungseffizienz innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2). Die Errichtung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ist hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe nicht möglich, um einen Übergang zu der bestehenden Bebauung innerhalb des Mischgebietes zu wahren.

Das Allgemeine Wohngebiet 3 (WA 3) grenzt südwestlich an das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2). Hinsichtlich des Überganges zu den Flächen des Neetzekanals erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 15,00 m üNHN, dies entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 8,50 m. Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse [II] entspricht der Höhengliederung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) im Übergang zu den Freiflächen entlang des Neetzekanals.

Das Mischgebiet im westlichen Teil des Plangebietes umfasst den baulichen Bestand an der Straße „Birkenweg“. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 15,50 m üNHN entspricht einer realen Gebäudehöhe von ca. 9,00 m. Die Zahl von 2 Vollgeschossen [II] entspricht dem Bestand innerhalb des Mischgebietes (MI), welcher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten abgesichert wird.

Die zulässige Gebäudehöhe innerhalb des nördlich gelegenen Sonstigen Sondergebietes „Senioren- pflege- und -wohneinrichtung“ wird auf 17,50 m ü NHN begrenzt. Die reale Gebäudehöhe von ca. 10,50 m in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen [II] ermöglicht durch die ergänzende Errichtung eines Staffelgeschosses eine erhöhte Nutzungseffizienz der entsprechenden Teilfläche. Gleichzeitig erfolgt eine bauliche Abstufung gegenüber den im zentralen Bereich gelegenen Flächen, sodass eine Höhenentwicklung hin zur freien Landschaft einen stimmigen Übergang schafft.

Durch die differenzierten Größenbeschränkungen ist sichergestellt, dass sich die verschiedenen Bauformen innerhalb des Plangebietes nicht negativ beeinflussen und gleichzeitig ein stimmiger Übergang zwischen der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 23 im Norden und der freien Landschaft im Süden geschaffen wird.

## **6.2.2 Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

### Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet 3

Um den künftigen Bauherren innerhalb der künftigen Wohnbauflächen sowie des bestehenden Mischgebietes eine möglichst große Flexibilität in der Wahl ihrer Gebäudestellung zu gewährleisten, werden innerhalb des Plangebietes grundstücksübergreifende überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) in offener Bauweise [o] festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen innerhalb des Plangebietes berücksichtigen ausreichende Schutzabstände zu den örtlichen Gegebenheiten innerhalb sowie im Umfeld des Geltungsbereiches. Gegenüber den im Nordwesten sowie im Süden bestehenden Waldflächen sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 20 m festgesetzt. Der freizuhaltende Waldabstand gleicht sich hierbei dem festgesetzten Waldabstand an, welcher seitens der Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 20 „Faschweg“ festgesetzt wurde. Durch den gesicherten Bereich, welcher von Bebauung freizuhalten ist, sind zum einen die künftigen sowie bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor Windwurf sowie gleichzeitig die entsprechenden Gehölzflächen vor einer Beeinträchtigung geschützt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist die Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl von Wohneinheiten in verdichteter Form vorgesehen. Entsprechend erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Bauweise auf Einzelhäuser, um der städtebaulichen Zielsetzung nachzukommen. Das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA 2) sieht die Entwicklung einer kleinteiligen Bebauung im Übergang zu der Bestandsbebauung an der Straße „Birkenweg“ vor. Die zulässige Art der Bebauung ist auf Einzel- und Doppelhäuser begrenzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) schaffen die planungsrechtlichen Festsetzungen neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auch die Möglichkeit der Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern). Die Zulässigkeit der verdichteten Bauform stellt in Verbindung mit der begrenzten Gebäudehöhe ein ergänzendes Wohnraumangebot innerhalb des Plangebietes dar und fügt sich gleichzeitig stimmig in das künftige Quartier ein.

Die zulässige Bauweise innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete wird differenziert zwischen den Flächen westlich und östlich der Bundesstraße festgesetzt. Die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes 3 (GE 3) werden als offene Bauweise [o] festgesetzt. Durch die sich hieraus ergebende maximale Gebäudelänge von 50,0 m der künftigen Gebäude wird eine vollständige Abgrenzung der rückwärtigen Wohnbauflächen ausgeschlossen, sodass diese als Bestandteil der gemeindlichen Siedlungsstruktur weiterhin wahrgenommen werden.

### Eingeschränkte Gewerbegebiete und Sonstiges Sondergebiet

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 2 (GE e 1 und 2) sowie das Sonstige Sondergebiet erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise [a].

*In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig sind.*

Das Sonstige Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ befindet sich im Zufahrtsbereich des Vorhabengebietes. Durch die Lage am nördlichen Rand des Plangebiets ist innerhalb des entsprechenden Teilbereiches die Errichtung von Gebäuden mit einem erhöhten Maß der baulichen Nutzung möglich, ohne dass durch eine entsprechende Entwicklung eine Beeinträchtigung der umliegenden Teilbereiche erfolgt. Aus diesem Grund wird die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen innerhalb des Teilbereiches Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m zu errichten.

Die Möglichkeit einer entsprechenden Flächenausnutzung hinsichtlich der geplanten Nutzung ist ebenso für die Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete 1 und 2 (GEe 1 und 2) östlich der Bundesstraße 209 vorgesehen. Aufgrund der Anordnung in unmittelbarem Anschluss ist eine Beeinträchtigung angrenzender kleinteiliger Bebauung durch die künftigen gewerblichen Nutzungen ausgeschlossen.

### **6.2.3 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes aufgrund der verschiedenen Bebauungstypologien differenziert festgesetzt. Grundsätzlich überschreiten die festgesetzten Grundflächenzahlen die Orientierungswerte für die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO nicht.

Aufgrund der v.g. festgesetzten abweichenden Bauweise [a] für das Sonstige Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ wird die Grundflächenzahl (GRZ) in diesem Bereich auf 0,8 festgesetzt. Die hohe Nutzungsintensität berücksichtigt den erforderlichen Flächenbedarf der geplanten Nutzung und folgt gleichzeitig dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Das getroffene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht somit die abweichende Bauweise entsprechend umsetzen zu können.

Die Flächen der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) werden mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um hinsichtlich der zulässigen Nutzungen eine entsprechende Ansiedlung und Umsetzung zu ermöglichen. Die Lage der eingeschränkten Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 209 ermöglicht zudem einen höheren Nutzungsgrad der Teilflächen.

Die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3) werden mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt, um in diesem Bereich ein lockeres Ortsbild zu entwickeln und ausreichende Freiflächen zwischen den künftigen baulichen Nutzungen zu gewährleisten.

Das Mischgebiet (MI) im Bereich der Bestandsbebauung wird mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Es stellt somit den Übergang zwischen der künftigen Wohnbebauung sowie den verdichteten Flächen des Sonstigen Sondergebietes sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten dar. Gleichzeitig schafft es die planungsrechtlichen Voraussetzungen die bestehenden Wohnnutzungen sowie gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

### **6.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 12,19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

*Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreien Anlagen gem. NBauO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ (SO SW) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreien Anlagen gem. NBauO unzulässig.*

Um ein erhöhtes Parken im öffentlichen Raum zu reduzieren, sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete sowie des Sonstigen Sondergebietes innerhalb des Plangebietes private Stellplätze im Verhältnis zur Zahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken zu errichten.

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) dient der Errichtung von Gebäuden mit einer erhöhten Zahl an Wohneinheiten. Um in diesem Bereich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen auf den Grundstücken errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß NBauO erforderlich.

Auf die Festsetzung einer erhöhten Gesamtgrundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 3 (WA 2 und 3), des Mischgebietes wird aufgrund der in diesen Teilflächen kleinteilig vorgesehenen baulichen Entwicklung verzichtet. Der Grad der zulässigen Versiegelung kann somit in Abhängigkeit von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend § 19 BauNVO erfolgen.

Für die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die v.g. Anlagen ausgeschlossen. Somit ergibt sich eine klare Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, welche flexibel für die Errichtung der künftigen Gebäude sowie die erforderlichen Nebenanlagen in Anspruch genommen werden kann.

Ergänzend zu den herzustellenden Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sieht die Erschließungsplanung die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang des Straßenraumes innerhalb des Plangebietes vor. Auf eine Verortung der geplanten Parkplätze wird mit Blick auf die undefinierte Lage der künftigen Grundstückszufahrten verzichtet.

### **6.4 Sichtdreiecke**

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

*Die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.*

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Übersichtlichkeit und der Verkehrssicherheit erfolgt die Festsetzung von Sichtdreiecken. Die entsprechenden Bereiche sind für die Sicherstellung von ausreichenden Sichtweiten freizuhalten.

### **6.5 Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

*Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.*

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Vorhabengebietes ermöglichen eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, weshalb die entsprechende Form der Entwässerung verbindlich vorgegeben wird.

### **6.6 Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und „Hausgarten“ erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen. Das geplante Versickerungsbcken ist naturnah zu gestalten, um es in die Umgebung einzufügen und keine negativen Auswirkungen auf den Naturraum zu schaffen.

### **6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

*Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger.*

*Das innerhalb der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.*

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ermöglichen die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen. Um eine entsprechende Entsorgung zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung von Müllsammelplätzen in den Zufahrtsbereichen.

Das festgesetzte Leitungsrecht innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe) sichert den erforderlichen Schutzstreifen der bestehenden Versorgungsleitungen innerhalb des entsprechenden Teilbereiches ab.

## **7 Grünordnung**

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Grünstrukturen werden, soweit möglich, in die städtebauliche Konzeption integriert und entsprechend ihres Bestandes festgesetzt.

## **7.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Die Maßnahmenfläche mit der Ziffer 1 ist mit einer geeigneten Saat aus regionaler Herkunft anzusäen und zu einer arten- und blühreichen extensiv gepflegten Grünfläche zu entwickeln.*

*Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen auf privaten Grundstücksflächen sind im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m der vorhandenen Bäume und im Bereich der Maßnahmenfläche unzulässig.*

*Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellflächen und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten ist nicht zulässig.*

*Das geplante Versickerungsbecken ist naturnah auszugestalten.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze und Terrassen sowie deren Zuwegungen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.*

*Zur Sicherung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes DE 2626-331 ‚Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze‘ sowie zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Insekten und Fledermäusen sind im Außenbereich nur insekten- und fledermausfreundliche vollabgeschirmte Beleuchtungskörper mit Lichtstrahlung ausschließlich nach unten zulässig. Als Leuchtmittel sind LED-Lampen mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Lichtfarbtemperatur von 2.500 bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden.*

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die besondere naturräumliche Lage des Plangebietes in der geplanten baulichen Entwicklung berücksichtigt und eine Beeinträchtigung auf die bestehenden Strukturen innerhalb des Vorhabengebietes minimiert. So soll parallel zum Neetzekanal ein naturnaher Saumstreifen entstehen, der einen ausreichenden Abstand zwischen der neuen Bebauung und den Waldflächen darstellt. Dieser Saumstreifen soll zudem neue Lebensraumstrukturen für heimische Tierarten bilden und die Vielfalt im Planungsraum erhöhen.

Der Birkenweg im Plangebiet wird von Baumreihen geprägt. Im Bereich der Bebauung sind diese Baumreihen nicht nur Lebensraum heimischer geschützter Tierarten, sondern auch namensgebend. Im Norden stehen sehr alte Eichen, die den Planungsraum städtebaulich prägen. Um diese Bäume dauerhaft zu sichern, wurden sie - soweit sie innerhalb des Plangebietes stehen - mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die alten Eichen an der nördlichen Plangebietsgrenze stehen außerhalb des Geltungsbereiches. Ein dauerhafter Erhalt soll durch den Ausschluss von Baumaßnahmen im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m sichergestellt werden.

Entsprechend § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Kies-, Split- und Schottergärten sind bodenrechtlich relevant, da sie sich erheblich auf die Bodenflora und -fauna auswirken und Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren.

Humose Oberböden sind als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts und bilden mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme, wobei sie

gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden.

Pflanzen könnten in Schottergärten aufgrund des Vlieses und der Schotterflächen kaum bis gar nicht wachsen, sodass besagte Flächen in Bezug auf ihre Biodiversität meist arten- und individuenarm sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturlausgleichend zu wirken.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet soll über eine Versickerung erfolgen. Dazu ist das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Verwendung wasser-durchlässiger Beläge *unterstützt diese* Maßnahme und soll möglichst weitgehend gute Wasserverhältnisse im Plangebiet sicherstellen. Belastungen umliegender Vorfluten durch Einleitungen sowie stoffliche Einträge können hierdurch auf ein Minimum reduziert werden.

Innerhalb der Verkehrsflächen ist eine Versickerung nicht in vollem Umfang möglich. Deshalb wird eine Fläche für ein Versickerungsbecken ausgewiesen. Dieses soll naturnah gestaltet werden. Dazu gehören flache Böschungen unterschiedlicher Neigungsverhältnisse, unterschiedliche Feuchtzonen und eine naturnahe Form.

Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen vollabgeschirmten Beleuchtungskörpern berücksichtigt die im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung und der Untersuchungen zur FFH-Verträglichkeit ermittelten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Licht soll ausschließlich in Bereiche strahlen, die künstlich erleuchtet werden müssen, nicht jedoch in angrenzende Lebensräume potenziell nachtaktiver Tierarten.

## **7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

*Auf den Gemeinschaftsstellplätzen ist je sechs Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> zu versehen.*

*Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben A sind insgesamt mind. 8 großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18- 20 cm anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben B ist eine ebenerdige Feldhecke mit mind. 3 Gehölzreihen aus gebietsheimischen, insbesondere dornen- und stacheltragenden Gehölzen anzupflanzen.*

*Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben C sind insgesamt mind. 10 großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen.*

*Innerhalb der Planstraße A sind mind. 5 mittel- bis großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen.*

*Innerhalb der Planstraßen B und B1 sind mind. 8 mittel- bis großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen.*

*Innerhalb der Planstraße C sind mind. 5 mittel- bis großkronige, standortgerechte Einzelbäume der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen.*

*Innerhalb der Planstraße D ist die vorhandene Birkenreihe durch die Pflanzung von mind. 12 Sandbirken (*Betula pendula*) der Qualität Hochstamm/Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in östliche Richtung fortzuführen.*

*Alle anzupflanzenden Straßenbäume sind in einer, mit geeignetem Substrat angereicherten mind. 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Raum, herzustellenden Baumgrube (gem. FLL, 2015, Teil 1 und 2) anzupflanzen und mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> zu versehen.*

*Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebiet versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.*

Die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen führen zu einer Durchgrünung des Straßenraums sowie der privaten und öffentlichen Bereiche und binden das Plangebiet in den freien Landschaftsraum ein. Um dem Klimawandel gerecht zu werden, sollen vorzugsweise Bäume zur Anwendung kommen, die auch im städtischen Bereich gute Entwicklungsaussichten haben. Dazu muss den Pflanzen ausreichend durchwurzelbarer Raum und eine entsprechend große Vegetationsfläche zur Verfügung gestellt werden. Die Baumarten sollen sich an den heimischen Gattungen wie Ahorn, Birke, Buche, Kirsche, Eiche und Linde orientieren, jedoch als Sorten der Eignung als Straßenbaum gerecht werden. Deshalb wird auf die Festsetzung gebietsheimischer Baumarten in dem besiedelten Gebiet verzichtet. Grundlage hierfür bildet die Wertung der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK-Liste).

Ausnahme bei der Baumart bilden die Straßenbaumpflanzungen im Bereich des Birkenweges. Die Prägung des Straßenraumes soll hier, wie der Straßename vorgibt, auch weiterhin die Birke sein. Entsprechend sollen im Birkenweg explizit neue Birken als Ergänzung gepflanzt werden.

Um gute Habitatstrukturen heimischer, gebüschbewohnender Tierarten zu erzielen, sollen für die eingrünenden, freiwachsenden Heckenstrukturen gebietsheimische Arten mit einem hohen Anteil dornen- und stacheltragenden Gehölzen zur Anwendung kommen.

Auf die weiterführenden Erläuterungen des Umweltberichtes wird ergänzend verwiesen.

### **7.3 Artenschutz und FFH-Verträglichkeit**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen erfolgt eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie aufgrund der Nähe zum Neetzekanal eine Prüfung der FFH-Verträglichkeit durch das Büro BBS Greuner-Pönicke.

Eine Ersteinschätzung wird der Begründung als Anlage beigelegt.

#### Auszug Artenschutzprüfung und FFH-Verträglichkeit

##### Ermittlung des Bestands:

*Zur Ermittlung des Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählte Arten(-gruppen) auf der Grundlage von Begehungen der Fläche und Umgebung (Juli 2019) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es werden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.*

*Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.*

##### Darstellung der Planung und der Auswirkungen:

*Als Grundlage für die Darstellung der Planung dient der Entwurf zum B-Plan (GSP).*

*Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt.*

##### Artenschutzrechtliche Prüfung:

*Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. nachfolgendes Kapitel) abzuarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).*

*Mit der Ersteinschätzung wird für die frühzeitige Behördenbeteiligung die Betroffenheit von Habitaten ermittelt, die Regelungen erfolgen nachfolgend.*

##### FFH-Vorprüfung:

*Zur Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit werden die Wirkungen des Vorhabens mit dem Schutzgebiet und den Erhaltungszielen überlagert. Sofern hier mögliche Beeinträchtigungen maßgeblicher Bestandteile des Schutzgebietes betroffen sind, ist eine weitergehende Prüfung erforderlich.*

##### Zusammenfassung

*Die geplante Bebauung von Flächen im Bereich des Geltungsbereiches B-Plan Birkenweg führt zur Inanspruchnahme von v.a. Ackerflächen, wenig Grünland und einigen wenig alten Gehölzen. Es wird ein Verlust an Lebensstätten von Offenlandarten der Brutvögel und der Bodenbrüter in Randstreifen und*

*Staudenfluren an Wegen oder Feldgrenzen erfolgen. Für die Vogelarten ist eine Kompensation erforderlich.*

*Zum Vermeiden des Tötens von Vögeln oder Fledermäusen ist eine Bauzeitenregelung für Gehölzarbeiten aber auch Baufeldfreimachung erforderlich. Zur Vermeidung von Störungen von Flugachsen der Fledermäuse sind Regelungen zur Begrenzung von Lichtwirkung nötig.*

*Die Flächeninanspruchnahme zerstört auch den Lebensraum von nicht oder nur national geschützten Arten, wie Kleinsäugetern, Reptilien oder Insekten. Auch für diese ist eine Kompensation in der Eingriffsregelung erforderlich.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann.*

*Die o.g. Vermeidungsmaßnahmen Licht sind auch aus Gründen des Schutzes von Fledermäusen und dem Fischotter als Arten im FFH-Gebiet erforderlich. Für die aquatischen Arten oder LRT des Gebietes ist durch die indirekten Wirkungen Licht, Lärm, Bewegungen keine Beeinträchtigung zu erwarten.*

*Mit negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ist bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen.*

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes in Bezug auf die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG kann über das vorliegende Artenschutzgutachten des Büros Greuner-Pönicke aus Kiel nachgewiesen werden. Ein Hinweis auf das Artenschutzgutachten und die Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit mit den erforderlichen Maßnahmen findet sich im Planwerk.

## **7.4 Nachrichtliche Übernahmen**

### **7.4.1 FFH-Gebiet**

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich der Neetzekanal, welcher Teil des FFH-Gebiets Nr. 212 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ (DE 2626-331) ist. Der Schutz des Netzes Natura 2000 ist in §§ 31 ff. BNatSchG geregelt.

Der Neetze-Kanal wird durch den Wasserverband der Ilmenau -Niederung unterhalten. Auf die entsprechende Verbandssatzung wird verwiesen.

### **7.4.2 Wald**

Westlich des Vorhabengebietes sowie entlang des Neetzekanals befinden sich Waldflächen, in deren Zusammenhang ein Waldschutzstreifen gem. regionalem Raumordnungsplan Lüneburg (RROP Lüneburg) zu berücksichtigen ist.

Im Bereich der Bestandsbebauung des Birkenweges schließt die bestehende Bebauung unmittelbar an die Waldflächen auf dem Flurstück 66 an. Entlang des Neetzekanals bestehen weitere Waldflächen, welche im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Gegenüber den im Nordwesten sowie im Süden bestehenden Waldflächen sind die Baugrenzen mit einem Abstand von 20 m festgesetzt. Der freizuhaltende Waldabstand gleicht sich hierbei dem festgesetzten Waldabstand an, welcher seitens der Gemeinde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 20 „Faschweg“ festgesetzt wurde. Durch den gesicherten Bereich, welcher von Bebauung freizuhalten ist, sind

zum einen die künftigen sowie bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor Windwurf sowie gleichzeitig die entsprechenden Gehölzflächen vor einer Beeinträchtigung geschützt.

### **7.4.3 Anbauverbotszone**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb von festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen beidseitig der Bundesstraße „B 209“ (Moorburg – Brietlingen) zwischen „Abs. 420 / Stat. 2705“ (Str-km 8,832) und „Abs. 20 / Stat. 2990 (Str-km 9,117)“ und wird künftig über zwei neue Gemeindestraßen (Planstraße A / Zweiter Wulfshagenweg) mit Anschluss über einen neuen Kreisverkehrsplatz an die „B 209“ erschlossen.

Auf § 9 des Bundesfernstraßengesetzes wird hingewiesen.

#### *1. Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden*

*Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,*

*2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

*Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. 3Satz 1 Nummer 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. 4Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.*

*(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn*

*1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,*

*2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.*

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße 209 ist in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen dargestellt. Die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen eine entsprechende Rücknahme zum Ausschluss einer baulichen Entwicklung auf den betreffenden Flächen.

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

### Einstellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

*In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 3 (WA 1 bis 3) und dem Mischgebiet (MI) sind für Wohneinheiten in einer Größe bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1 Einstellplatz, für Wohneinheiten in einer Größe bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 1,5 Einstellplatz und für Wohneinheiten ab einer Größe von 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche je 2 Einstellplätze im Sinne des § 47 Abs. 1 NBauO auf demselben Grundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück herzustellen. Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung zu ermitteln.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ ist für die Pflegeeinrichtung je acht (8) Betten ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ ist für die Abteilung Pflegewohnen je zwölf (12) Betten ein Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.*

*Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ sind mindestens vier (4) Besucherstellplätze auf dem Grundstück zu errichten.*

Durch eine verbindlich zu schaffende Zahl von privaten Stellplätzen, in Abhängigkeit zu der Wohnungsgröße, wird ein übermäßiges Parken im Straßenraum verhindert, sodass dieser zugunsten der Verkehrssicherheit übersichtlich bleibt. Zudem wird so sichergestellt, dass der öffentliche Raum nicht mehr als nötig durch ruhenden Verkehr beansprucht wird. Um im Bereich der verdichteten Bauweise des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen sowie den weiteren erforderlichen Nebenanlagen auf den Grundstücken errichten zu können, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO zulässig (vgl. Ziff.6.3).

Der nördliche Teil des Plangebietes (Sondergebiet „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“) dient der Errichtung von Gebäuden für Personen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB. Die Zahl der errichtenden Stellplätze orientiert sich hierbei an den Festlegungen der Niedersächsischen Bauordnung für Altenwohnheime und Pflegeheime. Aufgrund der verbindlichen Nutzungsform als Pflegeeinrichtung und Pflegeheim erfolgt eine differenzierte Festlegung der erforderlichen Einstellplätze innerhalb der betreffenden Fläche. Aufgrund der geringeren Eigenmobilität der Bewohner des Sonstigen Sondergebietes „Seniorenpflege- und -wohneinrichtung“ umfasst der entsprechende Stellplatzumfang ein geringes Maß.

Ergänzend zu den herzustellenden Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sieht die Erschließungsplanung die Errichtung von öffentlichen Parkplätzen entlang des Straßenraumes innerhalb des Plangebietes vor.

### Dacheindeckungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

*Gebäudedächer bis zu einer Neigung von 5° sind mit einem geeigneten durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.*

*Von einer Dachbegrünung gemäß den voran genannten Festsetzungen nach der Nummer 2.1 kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer*

*solchen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind höchstens auf 30 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden zulässig.*

*Die Errichtung von Fotovoltaik- oder solarthermischen Anlagen auf Dachflächen und an Fassaden ist allgemein zulässig. Auf Dachbegrünung kann im Bereich unterhalb von Anlagen zur solaren Nutzung verzichtet werden.*

Für die Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach wird eine verbindliche Verwendung von Grünbedachungen für die Hauptgebäude festgesetzt. Die entsprechende Festsetzung kommt sowohl dem Klimaschutz als auch der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch eine entsprechende Rückhaltung des Niederschlagswassers zu Gute. Auf die verbindliche Vorgabe einer entsprechenden allgemeinen Verwendung von Grünbedachungen wird verzichtet, um die künftigen Bauherren in der Gestaltung ihrer Gebäude nicht zu stark einzuschränken.

Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen.

So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Wohngebietes zugestanden.

#### Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

*Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen/-flächen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.*

*Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten abzuschalten.*

*Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.*

*Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen zu Werbezwecken zulässig.*

Werbeanlagen dienen dazu, dass Betriebe auf sich aufmerksam machen. Sie können damit dazu beitragen, lebendige und wirtschaftlich florierende Ortsteile zu schaffen. Allerdings sind aufgrund des Ortsbildes für das Erscheinungsbild der Gebäude Festsetzungen zu den Werbeanlagen zu treffen. So soll sichergestellt werden, dass Werbung nicht dominiert und dass sie in einem verträglichen Verhältnis zu dem Gebäude und der Umgebung steht.

Werbeanlagen sollen zweckbedingt eine möglichst große Fernwirkung entfalten. Damit verbunden ist gleichzeitig ein besonderes Risiko für das Ortsbild. Aus diesem Grund werden die Werbeanlagen in Art und Größe auf ein notwendiges und nicht störendes Maß beschränkt.

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

## 9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

---

### 9.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Birkenweg“ der Gemeinde Brietlingen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M+O Immissionsschutz GmbH zur Ermittlung der zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens und möglicher Konflikte erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

#### Auszug schalltechnische Untersuchung

##### Anlass und Aufgabenstellung

*In der Gemeinde Brietlingen soll der Bebauungsplan Nr. 23 „Am Birkenweg“ aufgestellt werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen entlang der Bundesstraße B 209, für die Errichtung von Wohnbebauung, für Nutzungen wie z.B. Betreutes Wohnen und die Sicherung entlang des Birkenweges bestehenden mischgebiets-typischen Nutzungen zu schaffen.*

*Aus das Plangebiet wirkt insbesondere der Verkehrslärm der durch das Plangebiet verlaufenden Bundesstraße B 209 ein. Hinzukommen die (geplanten) inneren Erschließungsstraßen. Zur äußeren Erschließung des Plangebietes ist der Neubau eines Kreisverkehrs an der Bundesstraße B 209 geplant.*

*Es sind Einwirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen am Birkenweg sowie der geplanten gewerblichen Flächen und den darauf geplanten Nutzungen entlang der Bundesstraße B 209 auf die geplanten schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet und auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu bewerten.*

*Des Weiteren ist durch die Planungen eine Änderung des Verkehrslärms auf der Bundesstraße B 209 zu erwarten.*

*Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die möglichen Konflikte aufgezeigt werden, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren erreichbar, gelöst werden. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen und entsprechende Textvorschläge für Festsetzungen zu erarbeiten.*

*(...)*

##### Verkehr

*Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005*

- *Für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags werden überwiegend eingehalten. Da nach Angaben des B-Planers Betriebsleiterwohnungen etc. nicht berücksichtigt werden sollen, auch im Nachtzeitraum von 65 dB(A) auszugehen, da sonstige schutzwürdige Nutzungen wie Büros nachts keinen höheren Schutzstatus aufweisen wie tags. Dieser Wert ist sicher eingehalten.*
- *Für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden eingehalten,*
- *Für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden mehrheitlich eingehalten, nachts nur teilweise eingehalten,*

- Für das Sondergebiet (SO): Die Schalltechnische Orientierungswerte für Pflegeeinrichtungen von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden überwiegend nicht eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

- für Gewerbegebiete (GE) von 69 dB(A) tags sind eingehalten. Da nach Angaben des B-Planers Betriebsleiterwohnungen etc. nicht berücksichtigt werden sollen, ist auch im Nachtzeitraum der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) zu betrachten, da sonstige schutzwürdige Nutzungen wie Büros nachts keinen höheren Schutzstatus aufweisen wie tags. Dieser Wert ist sicher eingehalten.
- für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts sind deutlich eingehalten,
- für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags sind gerade eingehalten, von 49 dB(A) nachts zum Teil überschritten,
- für das Sondergebiet (SO): Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Pflegeeinrichtungen von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts sind überwiegend nicht eingehalten.

Der Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Auf Außenwohnbereichen (Balkone, Terrassen) sollen Pegel < 58 dB(A) am Tage anliegen. Dann kann auf die geschützte Ausrichtung der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) oder auf baulichen Schallschutz (Balkonverglasung) verzichtet werden. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn der Freifeldpegel 55 dB(A) nicht überschreitet. Die 55 dB(A) werden hier jedoch zum Teil überschritten. Wir schlagen vor, dies mit einer besonderen Festsetzung zu regeln.

Bei Pegeln > 45 dB(A) nachts, ist das Schlafen bei geöffnetem Fenster nicht mehr möglich. Es müssen diesbezüglich Festsetzungen getroffen werden.

Aktiver Schallschutz in Form von Wänden und Wällen ist derzeit nicht geplant.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgen kann, dass aber für das Plangebiet Festsetzungen bezüglich des baulichen Schallschutzes erforderlich werden.

### Gewerbliche Flächen

Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005

- für Allgemeine Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden tags mehrheitlich, nachts nicht eingehalten,
- für das Sondergebiet (SO): Die Schalltechnischen Orientierungswerte für Pflegeeinrichtungen von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden nicht eingehalten.

Es wird deutlich, dass die gewerblichen Flächen insbesondere im Nachtzeitraum aufgrund der Nähe zu den geplanten schutzwürdigen Gebieten im B-Plangebiet nicht uneingeschränkt nutzbar sind und daher eine Einschränkung der Betriebstypen in den geplanten Gewerbeflächen erfolgen sollte. So sind die geplanten gewerblichen Flächen für Nutzungen mit hohem Verkehrs- und Ladeaufkommen wie z. B. Logistik nicht geeignet.

*Der Immissionsrichtwert/der Richtwert für Geräuschspitzen der TA Lärm*

- für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags wird eingehalten,
- für das Sondergebiet (SO) mit Pflegeeinrichtungen von 45 dB(A)/75 dB(A) wird überall nicht eingehalten.

*Dies ist insofern kritisch, da bei Überschreitungen durch Anlagenlärm keine Maßnahmen des passiven Schallschutzes (wie z. B. Schallschutzfenster) als Konfliktlösung herangezogen werden können.*

*Der vorhandene und geplante Anlagenlärm wirkt nahezu allseitig auf die Fläche des Sondergebietes für Pflegeeinrichtungen ein. Die Gebäude können dazu gemäß B-Plan mehrgeschossig sein.*

*Eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes/des Richtwerts für Geräuschspitzen der TA Lärm von 45 dB(A)/ 75 dB(A) mittels aktiver Maßnahmen (Wände/ Wälle) kann nicht mit verhältnismäßigem Aufwand (in Länge und Höhe) erzielt werden. Die damit einhergehende Abschottung des Sondergebietes wäre auch städtebaulich nicht akzeptabel.*

*Es müssen daher bauliche Maßnahmen zum Ausschluss von maßgeblichen Immissionsorten gemäß Nr. 2.3/ Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998, zuletzt geändert 01.Juni 2017) ergriffen werden.*

Aufgrund der Lage des Plangebietes entlang der Bundesstraße 209 zwischen den Ortsteilen Moorburg und Brietlingen sowie der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen stellt sich die Verwendung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des geplanten Vorhabens als städtebaulich nicht vertretbar dar. Eine vollständige bauliche Abgrenzung des künftigen Baugebietes durch eine Lärmschutzeinrichtung würde zu einer deutlichen Separierung der bestehenden Siedlungsstruktur und der geplanten Bebauung führen. Gleichzeitig wäre eine Beeinträchtigung des Wohn- und Arbeitsempfindens innerhalb des Gebietes durch die bauliche Abtrennung zu dem Verlauf der Bundesstraße zu erwarten. Die Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzeinrichtung entlang der Bundesstraße 209 erfolgt im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen nicht. Nachfolgend sind textliche Festsetzungen hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen formuliert, welche als verbindliche Bestandteil über den Teil B-Text des Bebauungsplanes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes wahren.

Gleichzeitig wird seitens der Gemeinde Brietlingen gegenwärtig eine Reduzierung der gegenwärtig zulässigen Höchstgeschwindigkeit zwischen den Ortslagen Moorburg und Brietlingen von 70 km/h auf 50 km/h angestrebt. Entsprechende Abstimmungen wurden zwischenzeitlich mit der Landesbehörde für Straßen und Verkehr geführt, wonach eine Befürwortung und Herabsetzung zu erwarten sei.

### **9.1.1 Festsetzungsvorschläge**

#### Aufzug schalltechnische Untersuchung

##### Verkehr

*Bei der Planung passiver Schallschutzmaßnahmen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  aus Straßenverkehrslärm (und hier auch noch Gewerbelärm) ermittelt und stellen die Grundlage der Bemessung dar.*

Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind als Abbildung in den B-Plan Teil A [oder B] aufzunehmen. Die Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

„Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 im Bereich eines maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) > 60 dB errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) in dB können den Abbildungen im Teil A [oder B] entnommen werden.“

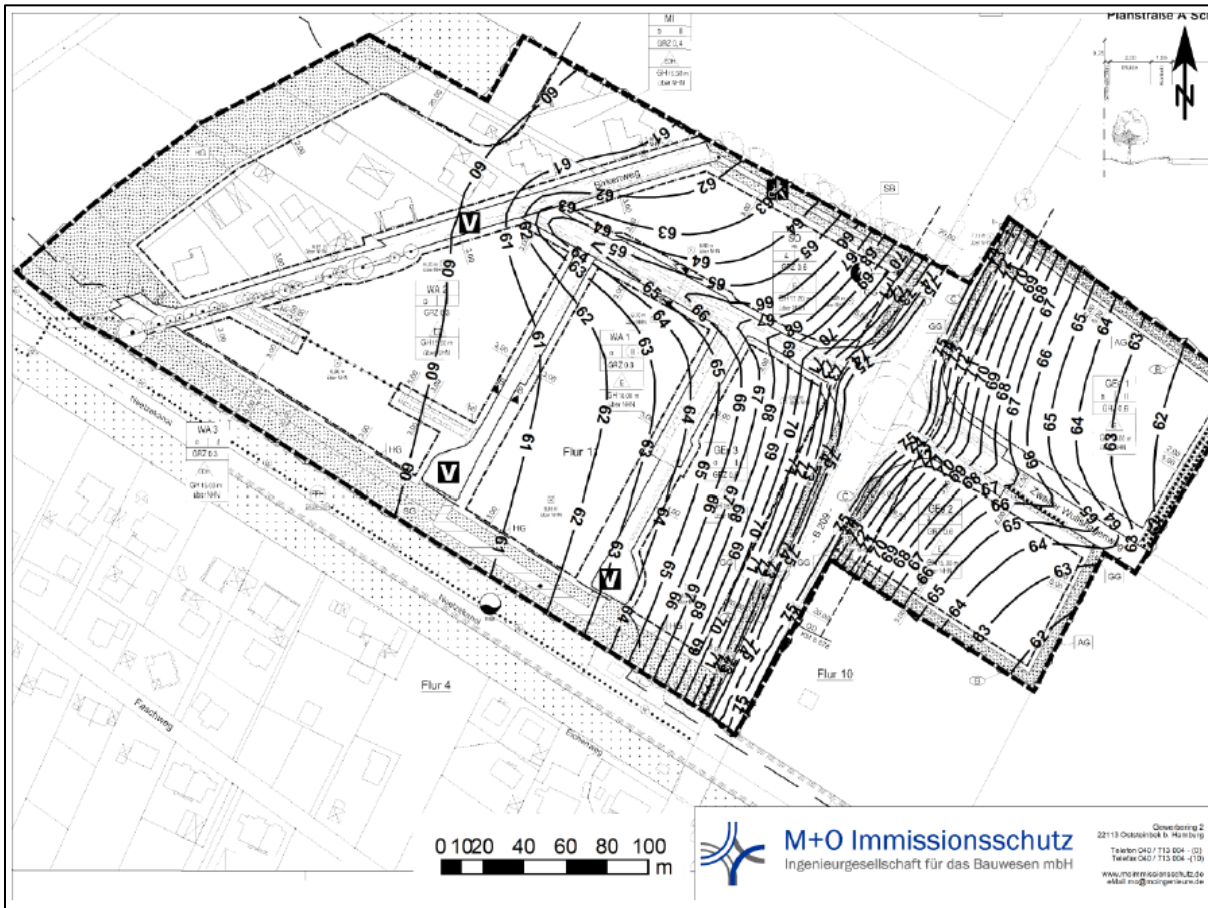


Abbildung 6: Darstellung Außenlärmpegel ( $L_a$ ); Quelle: schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 09.07.2021

Für Außenwohnbereiche ist nachfolgende Festsetzung erforderlich.

„Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung (Balkone, Terrassen) in dem mit (A) gekennzeichneten Bereich ist entweder durch Orientierung an straßenabgewandten Gebäudeseiten (hier Südwesten) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 58 dB(A) erreicht wird.“



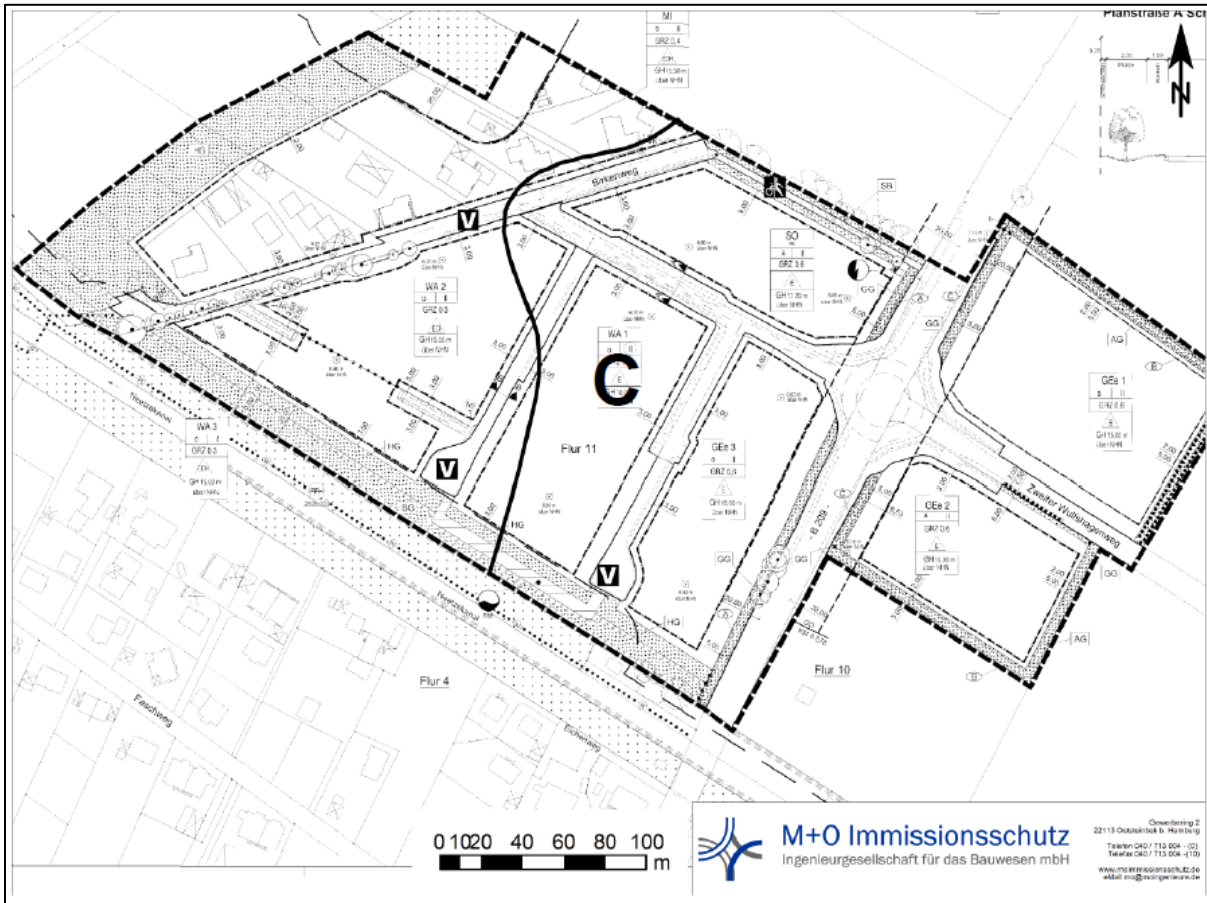


Abbildung 8: Bereich mit erforderlichen Festsetzungen für Schlafräume; Quelle: schalltechnische Untersuchung, M+O Immissionsschutz, 09.07.2021

### Gewerbe

*Da passive Schallschutzmaßnahmen ausscheiden und aufgrund dessen, dass es sich um einen Angebots-Plan handelt, bei dem die Kubaturen der zu errichtenden Gebäude noch nicht bekannt sind (architektonische Selbsthilfe), kommen nur bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden und vorgelagerte schallgedämmte belüftete Wintergärten oder Loggien zur Konfliktlösung Infrage.*

*„Werden Pflegeeinrichtungen im Sinne Nr. 6.1 Satz 1 Buchstabe g) der TA Lärm errichtet, umgebaut oder erweitert, so sind durch eine entsprechende Fassadengestaltung, z.B. keine zu öffnenden Fenster, vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden und vorgelagerte schallgedämmte belüftete Wintergärten oder Loggien, maßgebliche Immissionsorte gemäß Nr. 2.3/Anhang 1.3 der TA Lärm (Ausgabe vom 26. August 1998, zuletzt geändert 01. Juni 2017) auszuschließen.“*

*Wir schlagen vor, eine Abweichung von den o.g. Festsetzungen für Verkehr und Gewerbe über einen Einzelnachweis zu ermöglichen.*

*„Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.“*

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der Geräuschspitzen gemäß TA Lärm werden innerhalb des Plangebietes zum Teil überschritten.

Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie der Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung entlang der Bundesstraße 209 wird seitens der Gemeinde Brietlingen aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild und einer sich ergebenden Abschottung des Gebietes vom öffentlichen Raum nicht verfolgt. Die Möglichkeit der Anwendung von offenporigem Asphalt (sog. Flüsterasphalt) wird im Bereich der Bundesstraße aufgrund der geplanten Errichtung des Kreisverkehrsplatzes und der hiermit verbundenen Geschwindigkeitsreduzierung ebenfalls nicht in Betracht gezogen. Die Wirkung entsprechender Asphaltbelege wird durch die Minderung der Fahrgeschwindigkeit reduziert. Um eine generelle Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße im Bereich des Plangebietes vorsehen zu können, hat die Gemeinde Brietlingen bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 23 entsprechende Abstimmung vorgesehen. Weitergehende Abstimmung in diesem Zusammenhang werden im Zuge der Erschließungsplanung sowie Umsetzung des Vorhabens vorgesehen.

Die im Zuge der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen werden seitens der Gemeinde Brietlingen als vertretbar angesehen, um die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 zu ermöglichen. Da innerhalb des Gemeindegebietes keine anderweitigen Flächen bestehen, die für die städtebauliche Zielsetzung des geplanten Vorhabens herangezogen werden können, werden die Festsetzungsvorschläge zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 23 aufgenommen. Durch die getroffenen Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

## **10 Erschließung**

---

Das Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen bereitet die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes im Verlauf der Bundesstraße 209 als zentraler Knotenpunkt planungsrechtlich vor. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen die erforderlichen Radien auf Grundlage der entsprechenden Erschließungsplanung. Der Bebauungsplan Nr. 23 ersetzt das entsprechende Planfeststellungsverfahren.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Erschließungsplanung für das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen bereits vorabgestimmt. In diesem Zusammenhang erfolgt am 02.09.2021 ein Abstimmungstermin zwischen Vertretern des Landkreises, der Samtgemeinde Scharnebeck sowie der Gemeinde Brietlingen, der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und den beauftragten Fachplanungsbüros. Die Ergebnisse sind entsprechend in die weiteren Planunterlagen eingeflossen und werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

### **10.1 Überörtliche Erschließung des Plangebietes**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 209 sowie im weiteren Verlauf über die Planstraßen. Da das Plangebiet zum Teil außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Brietlingen an der Bundesstraße 209 (B209) liegt, erfolgt eine Berücksichtigung und Darstellung der gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotszone.

Die geplante bauliche Entwicklung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen sieht eine Siedlungsentwicklung beidseitig der Bundesstraße 209 vor. Im Zufahrtsbereich der Entwicklungsflächen erfolgt entlang der Bundesstraße die planungsrechtliche Vorbereitung eines Kreisverkehrsplatzes als zentraler Knotenpunkt, um durch das Ein- und Ausfahren in bzw. aus dem Plangebiet eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der übergeordneten Straße auszuschließen.

Zum Nachweis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktes wurde durch die Ingenieurgesellschaft Dr. -Ing. Schubert eine Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet „Birkenweg“ in Brietlingen erstellt. Das vollständige Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

#### Auszug Verkehrsgutachten

##### *Zusammenfassende Schlussbemerkungen*

*Die Gemeinde Brietlingen stellt den Bebauungsplan Nr. 23 „Am Birkenweg“ auf, in dem neben Wohnbebauung in Ein- und Mehrfamilienhäusern eine Pflegeeinrichtung sowie weitere gewerbliche Nutzungen entstehen sollen. Die Erschließung des Bebauungsplangebiets soll über einen neuen, vierarmigen Knotenpunkt an der B 209 erfolgen, da die Flächen westlich und östlich der B 209 liegen.*

*Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung sind die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt abgeschätzt worden. Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität für verschiedene Ausbau- bzw. Betriebsformen.*

*Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der zu erwartende Verkehr von einem Knotenpunkt ohne LSA mit einer ausreichenden Verkehrsqualität aufgenommen werden kann. Mit einer Signalisierung des Knotenpunktes sowie mit einem Ausbau als Kreisverkehr kann jedoch eine bessere Verkehrsqualität erreicht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit einem Kreisverkehr für alle 4 Zufahrten die Qualitätsstufe „A“ zu erzielen ist. Mit einer Signalanlage kann diese Verkehrsqualität nur für jeweils eine Zufahrt im Zuge der B 209 nachgewiesen werden und die anderen Verkehrsströme sind mit der Verkehrsqualitätsstufe „B“ oder „C“ zu bewerten.*

*Im Hinblick auf die Verkehrsqualität stellt der Kreisverkehr daher eindeutig die Vorzugsvariante dar, da die Belastungen hierfür eine optimale Größenordnung aufweisen. Die Verkehrssicherheit ist an Kreisverkehren grundsätzlich besser als an Kreuzungen, da die Geschwindigkeiten vergleichsweise niedrig sind. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Anteil der beiden Nebenstraßen an der Gesamtbelastung des Kreisverkehrs nur bei rd. 7,5 % liegt.*

#### **10.2 Innere Erschließung des Plangebietes**

Innerhalb des künftigen Quartiers unterliegen die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer Ausgestaltung einer Hierarchie und werden entsprechend ihrer Funktion festgesetzt.

Die bislang bestehende Anbindung des Birkenweges wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Die Anbindung dient künftig ausschließlich als fußläufige Anbindung sowie als Notzufahrt des Plangebietes für Rettungswagen sowie das Müllfahrzeug. Eine grundsätzliche Befahrbarkeit ist nicht vorgesehen.

### **10.3 ÖPNV-Anbindung**

Eine gute ÖPNV-Anbindung trägt dazu bei, die Lärm- und Schadstoffbelastung durch den motorisierten Individualverkehr zu verringern. Sie sorgt so für gesündere Lebensbedingungen, steigert die Wohnqualität im Gebiet und kann die individuellen Mobilitätskosten der künftigen Bewohner senken.

Darüber hinaus spielt der ÖPNV für die Mobilität einer Vielzahl von Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Besonders ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen, sowie Kinder und Jugendliche, aber auch viele Berufspendler sind auf eine attraktive ÖPNV-Anbindung angewiesen. Somit ist die ÖPNV-Bediensituation für viele Menschen eine wichtige Komponente bei der Wohnstandortwahl. Die nächste Bushaltestelle „Brietlingen, Am Sportplatz“ befindet sich in ca. 450 m Entfernung zur Zufahrt des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23. Somit sind die Flächen der künftigen wohnbaulichen und gewerblichen Bauflächen gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

## **11 Ver- und Entsorgung**

---

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) Elbmarsch.

### Löschwasserversorgung

Nach dem „Niedersächsischen Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Gemeinde (Samtgemeinde) verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Für die Fläche des Plangebietes ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorzusehen, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss.

Die Löschwasserversorgung der Wohnbauflächen wird im Rahmen eines Löschwassergrundschatzes über Unterflurhydranten aus den Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes sowie der ergänzenden Errichtung eines Löschwasserbrunnens innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Die Erschließungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 23 sieht sowohl einen Anschluss an die vorhandene Leitung im Birkenweg, als auch über eine Anbindung an unsere vorhandene Transportleitung in der Bundesstraße vor. Die Versorgung erfolgt über eine Ringleitung. Ergänzend zu der Bereitstellung des Löschwasserschutzes über das Trinkwassernetz der Gemeinde erfolgt die Errichtung eines Löschwasserbrunnens innerhalb des Plangebietes. Der konkrete Standort ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen.

### Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie und Gas wird durch Anschluss an die Netze der E.ON AVACON AG sichergestellt.

### Geothermie

Es besteht die Möglichkeit Anlagen zur Nutzung von Erdwärme zu installieren. Hierfür muss rechtzeitig vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Fachbehörde beantragt werden.

### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telekom hergestellt.

### Schmutzwasser- / Regenwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das bestehende Kanalisationsnetz der Gemeinde Brietlingen geleitet.

Im Zuge der Aufstellung des hier beschriebenen Bebauungsplanes ist das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung in den Untergrund zu bringen.

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird ebenfalls in straßenbegleitenden Mulden, die zwischen 0,30 und 0,50 m tief hergestellt werden, zur Versickerung gebracht.

Die einzelnen Versickerungsmulden werden im Bereich von Grundstücksüberfahrten mit Kastenrinnen DN 300 miteinander verbunden, sodass ein in sich kommunizierendes Entwässerungssystem geschaffen wird. Am Ende der Baustrecke der Planstraßen B1 und C werden die vorhandenen Mulden mittels Kastenrinne als eine Art Notüberlauf in die geplante Überschwemmungsmulde angeschlossen. Somit kann das Regenwasser bei Starkregenereignissen (30-Jähriger Regen) schadlos abgeführt werden.

Im Bereich der vorhandenen Planstraße E („Birkenweg“) wird zum Schutz des Baumbestandes im westlichen Teil auf die Verbindung verzichtet.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes wird durch die GfA Lüneburg gkAÖR sichergestellt. Sie erfolgt über die „Planstraßen“ sowie im weiteren Verlauf über die Bundesstraße 209. Die an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsflächen weisen ausreichende Breiten für ein 3-achsiges Müllfahrzeug auf, um das Plangebiet ungehindert zu entsorgen.

## **12 Altlasten, Archäologie und Denkmalschutz, Kampfmittel**

---

### Altlasten

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### Bodendenkmalschutz/Archäologie

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o. g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Inwiefern bei späteren Planungen eine bodendenkmalpflegerische Beteiligung erforderlich ist, ist von den Inhalten der Planungen abhängig. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde.

Es wird auf § 14 NDSchG verwiesen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelfunde vor.

### Empfehlung: Luftbilddauswertung

#### **Fläche A (westlich und östlich der B 209)**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Es wurde keine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel

### Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

#### **Fläche B (Bereich der B 209)**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbilddauswertung: Nach durchgeführter Luftbilddauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Verdacht auf Kampfmittel hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.

## Teil II: Umweltbericht

### 13 Einleitung in den Umweltbericht

---

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung, in dem entsprechend dem Stand des Verfahrens die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Die inhaltlichen Anforderungen an den Umweltbericht ergeben sich aus der Anlage im BauGB zu dem § 2 (4) und § 2a BauGB.

#### 13.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Brietlingen im Norden des Siedlungskörpers Moorburg nördlich des Neetzekanals. Es wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker bewirtschaftet. Im Westen befindet sich die Bebauung Birkenweg, im Osten wird eine Teilfläche als Hundeeübungsplatz genutzt. Bedeutende Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets befinden sich in Form von Baumreihen / Baumgruppen entlang des Birkenweges sowie an der Bundesstraße. Im Süden verläuft außerhalb des Plangebietes der Neetzekanal mit seinen waldartig ausgeprägten, gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung in Form von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern als auch in Form einer Seniorenpflege- und wohnenrichtung. Gleichzeitig erfolgt eine Umstrukturierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes entlang der Straße „Birkenweg“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,3 ha. Im Plangebiet werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- Mischgebiet zur Regelung vorhandener Bestandsbebauung in einer Größe von rd. 14.680 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer möglichen Überschreitung gem. BauNVO,
- Sondergebietsfläche für eine Pflegeeinrichtung in einer Größe von rd. 7.020 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Wohnbaufläche (WA-1) mit einer Größe von rd. 10.140 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Überschreitung um 0,3,
- Wohnbaufläche (WA-2) mit einer Größe von rd. 7.970 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer möglichen Überschreitung gem. BauNVO,
- Wohnbaufläche (WA-3) mit einer Größe von rd. 4.270 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer möglichen Überschreitung gem. BauNVO,
- Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 – 3) mit einer Größe von zusammen rd. 25.790 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,6 und einer möglichen Überschreitung gem. BauNVO,
- Versorgungsflächen für die Oberflächenversickerung und die Stromversorgung mit einer Größe von rd. 710 m<sup>2</sup>,
- Verkehrsflächen mit einer Größe von rd. 16.850 m<sup>2</sup>,
- Grünflächen mit einer Größe von rd. 15.370 m<sup>2</sup>.

Von den zusammen rd. 10,3 ha entfallen ~1 ha auf die vorhandenen Verkehrsflächen und ~1 ha auf die Bestandsbebauung am Birkenweg.

Textlich werden zudem Regelungen für eine Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere mit Einzelbaumpflanzungen, getroffen. Bedeutende Gehölzstrukturen werden des Weiteren zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes erfolgt eine Eingrünung. Flach geneigte Dächer sind zu begrünen.

**13.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden:**


**13.2.1 Fachgesetze**

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
<p><b>Baugesetzbuch:</b> Gemäß § 1 (6) Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung einzustellen.</p>	
<p>- § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang e): Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Im Plangebiet werden Festsetzungen zur Versickerung von Oberflächenwasser getroffen. Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.</p>
<p>- § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang f): Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</p>	<p>Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine gesonderten Vorgaben zur Verwendung erneuerbarer Energien getroffen. Es wird auf die geltenden Regelungen des EnEG, EEWärmG, EEG, EnEV, etc. verwiesen. Die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen und an Fassaden wird allgemein zugelassen.</p>
<p>- § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang h): Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen</p>	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Gebiet, für welches besondere Rechtsverordnungen der Europäischen Union mit festgelegten Immissionsgrenzwerte gelten. Insbesondere durch die Bereitstellung für den Wärmeenergiebedarf sowie den induzierten mot. Verkehr kommt es durch stoffliche Emissionen grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der Luftqualität und des Klimas. Verkehrsbedingte Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten.</p>
<p><u>Bodenschutzklausel</u> (§ 1a (2) BauGB): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bevor zusätz-</p>	<p>Bezüglich der Flächennutzung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine detaillierte Alternativenprüfung.</p>

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
liche Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden, soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung geprüft werden	Für das Plangebiet bestehen bereits im gültigen Flächennutzungsplan Entwicklungsabsichten für eine Bebauung, welche jetzt über den vorliegenden Bebauungsplan verbindlich geregelt werden sollen.  Im Bebauungsplan werden konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Entwicklung getroffen, welche eine kompakte Bebauung des Plangebietes ermöglichen. So soll der Bedarf auf ein Minimum an Flächeninanspruchnahme reduziert werden gleichzeitig aber auch eine Eingliederung des Plangebietes in den Landschaftsraum garantieren.
<u>Umwidmungssperrklausel</u> (§ 1a (2) BauGB): Es ist zu prüfen, ob es Alternativen zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen gibt. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Finden sich keine Alternativen, ist die Flächeninanspruchnahme auf den notwendigen Umfang zu begrenzen.	Planungsrechtlich bestehen im Plangebiet bereits Absichten einer gewerblichen Nutzung sowie einer Nutzung als Mischgebiet. Mit der vorliegenden Planung wird die Art der Nutzung verändert und die Flächen neu sortiert.  Bezüglich der Flächennutzung erfolgt auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine detaillierte Alternativenprüfung.
<u>Klimaschutzklausel</u> (§ 1a (5) BauGB): 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.	Im Plangebiet wurde im Rahmen der Festsetzungen auf eine umfangreiche Durchgrünung und die Versickerung anfallender Oberflächenwässer zum Schutz des lokalen Klimas geachtet. Zudem erfolgen Regelungen zur Begrünung von Dächern. Die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden wird explizit zugelassen.
<b>Bundes-/Landesnaturenschutzgesetz</b>	
Ziel des Bundesnaturenschutzgesetzes und deren gesetzlichen Regelungen auf Landesebene ist die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	Das Gesetz findet im Rahmen der naturschutzfachlichen Betrachtungen, des Artenschutzes und des Biotopschutzes sowie einer Studie zur FFH-Verträglichkeit durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Anwendung.
<b>Bundesbodenschutzgesetz</b>	
Das Bodenschutzgesetz hat die Sicherung und Wiederherstellung der nachhaltigen Funktionen des Bodens zum Ziel.	Das Gesetz wird durch Regelungen zu möglichen Versiegelungen und zum vorsorgenden Bodenschutz berücksichtigt.
<b>Bundesimmissionsschutzgesetz</b>	
Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat insbesondere den Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen zum Ziel.	Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage gutachterlicher Untersuchungen Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen.
<b>Bundes-/Landeswaldgesetz</b>	
Das Gesetz und seine Regelungen auf Landesebene haben das Ziel, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrten und seine	Die im Umfeld des Plangebietes liegenden Waldflächen wurden hinsichtlich dieser Abstandsregelungen überprüft. Bei dem im Norden angrenzenden Wald handelt es sich um einen Nadelholzbestand. Orientiert an der vorhandenen Bebauung wird der

<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird</b>
<p>ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p> <p>Der Neetzekanal wird von Gehölzstrukturen begleitet, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes gelten. Ein weiterer Gehölzbestand mit Waldstatus liegt nördlich der Bebauung Birkenweg.</p> <p>Das Landes-Raumordnungsprogramm von Niedersachsen legt einen Abstand baulicher Anlagen zum Wald von 100 m fest. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg definiert einen Mindestabstand von 30 m der eingehalten werden soll.</p>	<p>Waldabstand in Abstimmung mit dem Landkreis hier auf 20 m definiert und im Bebauungsplan als Darstellung ohne Normcharakter berücksichtigt.</p> <p>Der Wald entlang des Neetzekanals besteht aus heimischen Laubgehölzen. Es handelt sich um einen relativ schmalen Streifen beiderseits des Kanals. In südliche Richtung wird mit der vorhandenen Bebauung über den Bebauungsplan Nr. 20 ein Abstand von 20 m definiert. Dieser Abstand wird auch in dem vorliegenden Bebauungsplan übertragen und die Baugrenze entsprechend festgesetzt. So werden innerhalb der Gemeinde einheitliche Regelungen getroffen.</p>
<b>FFH- und die EU-Vogelschutzrichtlinie</b>	
<p>Die Richtlinien haben das wesentliche Ziel, ein zusammenhängendes europaweites Netz von Schutzgebieten zu entwickeln (Netz Natura 2000).</p> <p>Der Neetzekanal ist Teil des <u>FFH-Gebietes</u> DE 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Dabei handelt es sich um einen Komplex von naturnahen und kanalisierten Fließgewässern sowie Gräben mit großer Bedeutung für Fische, um naturnahe Stillgewässer, Sümpfe und Feuchtgrünland sowie zahlreiche Erlen-Eschen-Quellwälder, Erlen-Bruchwälder, Birken - Bruchwälder etc..</p>	<p>Zur Berücksichtigung der Erhaltungsziele des Europäischen Schutzgebietes wurde vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel eine Prüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Negative Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden dadurch nicht erwartet.</p>
<b>Wasserhaushaltsgesetz</b>	
<p>Es dient der Verhütung einer Verunreinigung des Wassers oder sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften.</p>	<p>Das Gesetz wird insbesondere durch geeignete Regelungen zur Versiegelung und Rückhaltung / Versickerung anfallender Niederschlagswasser berücksichtigt.</p> <p>Südwestlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Neetzekanal, welcher durch den Wasserverband Ilmenau-Niederung unterhalten wird. Die Vorgaben der Verbandssatzung sind zu berücksichtigen (<a href="http://www.ilmenauverband.de">www.ilmenauverband.de</a>)</p>
<b>Wasserrahmenrichtlinie</b>	
<p>Die Richtlinie hat das Ziel, einen guten ökologischen Zustand aller Gewässer – Flüsse, Seen, Übergangs- und Küstengewässer sowie Grundwasser – in der Europäischen Gemeinschaft zu erreichen.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Auengebietes der WRRL-Prioritätsgewässer, für welches das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz ein spezielles Aktionsprogramm entwickelt hat.</p>	<p>Durch geeignete Regelungen zur Versiegelung und Rückhaltung / Versickerung wird eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser und ein zusätzlicher Eintrag von Feststoffen vermieden.</p>

### 13.2.2 Fachpläne

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
<p><b>Baugesetzbuch:</b> § 1 (6) Nr. 7 BauGB (Belang g): Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes</p>	
<p><b>Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010</b></p>	
<p>Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft  <i>, Dabei handelt es sich um für das Kreisgebiet besonders kennzeichnende, gefährdete oder seltene Landschaftselemente. Sie sind vor störenden Einflüssen oder Veränderungen zu schützen und — soweit es der Schutzzweck erfordert — von Erholungsverkehr freizuhalten.'</i></p>	<p>Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft umfassen im Plangebiet den Neetzekanal. Gem. den Forderungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die störende Einflüsse oder Veränderungen im Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft vermeiden. Dazu gehören u.a. die Ausweisung eines Schutzstreifens parallel zum Neetzekanal, die Festlegung der Baugrenze mit einem Abstand von 20 m zu den dem Kanal begleitenden Waldstrukturen, die naturnahe Versickerung anfallender Oberflächenwasser und die Vermeidung von Lichtimmissionen.</p>
<p><b>Landschaftsprogramm</b></p>	
<p>Im Landschaftsprogramm werden die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das gesamte Land Niedersachsen dargestellt.</p>	<p>Das Niedersächsische Landschaftsprogramm wurde am 18. April 1989 veröffentlicht und wird zurzeit überarbeitet. Da eine Konkretisierung der erforderlichen Maßnahmen im Landschaftsrahmenplan auf einer deutlich geeigneteren Maßstabsebene erfolgt, wird entsprechend auf die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes verwiesen.</p>
<p><b>Landschaftsrahmenplan</b></p>	
<p>Der Landschaftsrahmenplan ist der zentrale Fachplan des Naturschutzes für die regionale Ebene in Niedersachsen. Er wurde im Jahr 2017 fortgeschrieben.</p>	<p>Die Flächen des Biotopverbundes liegen außerhalb des Plangebietes. Sie werden durch die Planung nicht berührt und in ihrem Bestand verändert. Mit der Bebauung wird ein Anstand von 20 m zu den bedeutenden Biotopstrukturen eingehalten. Eine Fläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün soll entlang der Verbundflächen zu einer arten- und blühreichen, extensiv genutzten Grünfläche entwickelt werden und somit den Biotopverbund stärken und die Abstandsflächen zur Bebauung von intensiven Nutzungen freihalten.</p>
	

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt / beachtet wird
<p>Der Landschaftsrahmenplan stellt für den Neetzekanal eine Biotopverbundachse dar. Ziel des Biotopverbundes ist</p> <p>Schutz und Entwicklung der regional bedeutsamen Bereiche für Arten und Biotope</p> <p>Schaffung von Pufferzonen</p> <p>Erhaltung und Förderung von Tierartenpopulation walddynamischer Arten</p> <p>Verbesserung der Bestände aller FFH-LRT und sonstigen Biotoptypen</p> <p>Erhöhung des Anteils der Biotope mit sehr hoher und hoher Bedeutung</p> <p>Erhaltung und Förderung des Anteils der naturnahen Grünlandbiotope mit sehr hoher und hoher Bedeutung</p> <p>Erhalt und Förderung der Naturdynamik</p> <p>(Wieder-)Herstellung der linearen Durchgängigkeit für gewässergebundene Flora und Fauna</p> <p>Schutz und Entwicklung naturnaher Fließ- und Stillgewässer sowie der Quellen einschl. umgebender Biotope</p> <p>Schutz und Entwicklung der Gewässerrandstreifen sowie begleitender Gehölzstrukturen, Schilf- und Staudenfluren, Förderung des Grundwasserschutzes</p> <p>Erhöhung des Laubwaldanteils durch vorrangigen Waldumbau von Nadelwäldern/ -forsten zu naturnahen Misch-/ Laubwäldern</p> <p>Schutz der historisch alten Waldstandorte und Förderung des Laubwaldumbaus auf diesen Standorten</p> <p>naturverträgliche, bodenschonende Waldbewirtschaftung</p> <p>Förderung des Grundwasserschutzes</p>	
<b>Landschaftsplan</b>	
<p>Für die örtliche Ebene werden die konkreten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftsplanung für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen dargestellt.</p>	<p>In der Gemeinde Brietlingen gibt es keinen regionalen Landschaftsplan.</p>

## 14 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

---

### 14.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv als Acker bewirtschaftet. Auf einer kleineren Teilfläche werden Schnittblumen gezüchtet. Östlich der Bundesstraße befindet sich ein Hundeebnungsplatz mit Scherrasen / Intensivgrünland. Im Westen befindet sich die Bebauung Birkenweg. Bedeutende Grünstrukturen sind in Form von Baumreihen / Baumgruppen und Feldhecken entlang der Verkehrswege sowie entlang des Neetzkanals vorhanden. So wird der Birkenweg parallel zur vorhandenen Bebauung von einer Baumreihe älterer Birken begleitet. Zum nördlich liegenden Acker Schlag stehen außerhalb des Plangebietes sehr alte Eichen. An der Bundesstraße findet sich eine Baumgruppe aus Ahorn und Eiche. Der Zweite Wulfshagenweg wird auf seiner Südseite von einer Feldhecke begleitet. Die den Neetzkanal begleitenden Gehölzstrukturen sind waldartig ausgeprägt und unterliegen dem Landeswaldgesetz. In dem Waldstreifen liegen beidseits der Bundesstraße Wohngrundstücke.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere

Zur Erfassung des Tierbestandes liegt eine Artenschutzprüfung vom Büro Greuner-Pönicke aus Kiel vom 25.06.2021 vor.

Die Strukturen im Plangebiet bieten unterschiedlichen heimischen Brutvögeln einen Lebensraum, die alle gem. der EU-Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt sind. So sind *„Offenlandarten und Bodenbrüter mit Meideabständen zu Gehölzen in Acker- und Grünlandflächen zu erwarten. In den Randbereichen sind Arten der ruderalen Säume wie der Zilpzalp und Fitis möglich. In den Gehölzen am Kanal und tlw. an Straßen mit einem relativ umfangreichen Altbaumbestand ist mit verbreiteten Gehölzbrüterarten zu rechnen, auf Grund möglicher Baumhöhlen auch mit Höhlenbrüterarten, hier z.B. mit Arten der Spechte. In der Siedlung am Birkenweg mit naturnäheren Gärten mit Gehölzen sind Siedlungsvögel wie Hausrotschwanz, Haussperling, Zaunkönig oder Singdrossel möglich.“*

*Es liegen keine Hinweise für Brutn anspruchsvollerer Koloniebrüter (z.B. Dohle, Mauersegler) vor, im Waldstreifen ist mit Staren als Brutvögeln kleinerer Kolonien zu rechnen.*

*Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen Brutvögel der Offenlandschaft, in den Randbereichen mit Gehölzen auch Gehölzbrüter auf.“*

Im Plangebiet und seiner Umgebung ist ein Vorkommen von Fledermausarten, wie die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus, das Braune Langohr und der Große Abendsegler, möglich. *„Das Braune Langohr und der Große Abendsegler sind Wald bewohnende Arten, die in dem Waldstreifen am Kanal südlich des Geltungsbereiches ihre Quartiere haben können. Tagesquartiere sind in Bäumen mög-*

lich, in Höhlenbäumen könnten auch Wochenstuben oder ab > 50 cm Stammdurchmesser Winterquartiere vorkommen. Dies ist vergleichbar je nach Eignung auch in Einzelbäumen im Geltungsbereich an Straßen möglich.

Entlang der Waldkante ist mit Balzrevieren und Jagdhabitaten der Zwergfledermaus zu rechnen. Es findet sich im Osten Grünland, welches ein Jagdhabitat der Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, von Braunem Langohr und des Großen Abendseglers sein kann, die Waldränder und Gehölzstreifen als Flugrouten nutzen.“

Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus können auch potenzielle Quartiere in den Häusern am Birkenweg haben.

„Eine Bedeutung des Geltungsbereichs für Amphibien oder andere Arten der Gewässer oder Uferbereiche besteht aufgrund fehlender geeigneter Gewässer nicht. Arten wie der Moorfrosch können im Neetzekanal nicht ganz ausgeschlossen werden. Der Kammmolch ist als Zielart im FFH-Gebiet geschützt, auch für diese Art sind jedoch keine Laichgewässer im Wirkraum vorhanden. Die Ackerflächen des Geltungsbereichs eignen sich nicht als Landlebensraum der Arten.

Vorkommen von Zauneidechsen sind nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte besonnte Wälle) fehlen.“

Die Haselmaus ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch der Nachtkerzenschwärmer als weitere europarechtlich geschützte Art findet im Plangebiet keine Lebensgrundlage.

Als besonders geschützte Arten können im Plangebiet eine Reihe von Kleinsäugetern wie Eichhörnchen, Reh, Hase und Fuchs vorkommen. „An Reptilien ist mit Blindschleiche und Waldeidechse zu rechnen. Weiterhin ist das Vorkommen von Hornissen als national geschützter Art möglich.“ In den Acker- und Grünlandbereichen und im Wald sind Laufkäfer zu erwarten.

„Für Bienen und Wespen ist ein Vorkommen möglich, jedoch sind hier die Einzelbäume nicht von spezieller Bedeutung, Randstreifen und u.U. der Blumenanbau können für die Arten einen Nahrungsraum mit vielfältigem Blütenaspekt darstellen, Wohnröhren können an Wegen vorkommen. Die Bedeutung der Acker- und Grünlandfläche und Randstreifen für Schmetterlinge ist als mäßig zu bewerten. ... An Waldrandbereichen kann der Braune Bär *Arctia caja* (RL D = Vorwarnliste) oder das Sechsfleck-Widderchen *Zygaena filipendula* vorkommen.“

### **Schutzgut Fläche**

Aktuell wird das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist entsprechend weitgehend unversiegelt. Teilbereiche nordwestlich vom Birkenweg sind bereits bebaut, einzelne der Baugrundstücke sowie die Verkehrsflächen weisen schon einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. In der Bebauung Birkenweg befinden sich neben Wohnbebauung auch kleinere Gewerbebetriebe. Die rückwärtigen Gärten sind stark unterschiedlich strukturiert, in Teilen als naturnaher Garten anzusprechen, in Teilen jedoch auch stark ausgeräumt und strukturarm.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan für das Plangebiet sieht bereits eine gemischte und gewerbliche Nutzung vor, aus der nach der Baunutzungsverordnung Versiegelungen von 60 – 80 % resultieren können.



### Schutzgut Boden


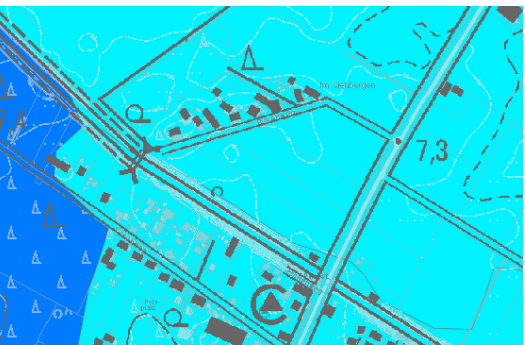

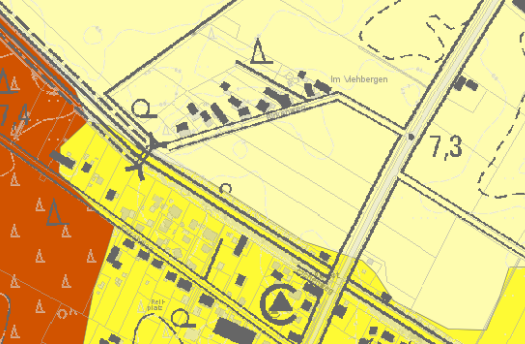
Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem kommen im Plangebiet insbesondere Gley-Podsole vor, ein typischer Bodentyp der Niederungsgebiete der nordwestdeutschen Geestlandschaft. Er entstand aus Sanden, die sich in der Eiszeit abgelagert haben und sich unter Einfluss von oberflächennahem Grundwasser gebildet hat. Der typische Bleichhorizont ist durch Pflügen mit der Oberbodenschicht vermischt.

Es liegt eine Bodenuntersuchung vom Büro für Bodenprüfung GmbH aus Lüneburg vor, welche diese Aussagen bestätigt.

Gley-Podsole haben einen Grundwasseranschluss und eine gute Wasserdurchlässigkeit. Die Gefahr von Nährstoffauswaschungen ist hier besonders groß. Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg besteht zudem eine hohe Gefahr durch Winderosion.

Das Niedersächsische Bodeninformationssystem macht für das Plangebiet folgende Bodenbewertung:

Bodenfruchtbarkeit / Ertragsfähigkeit	Bodenkundliche Feuchtestufe / Bodenwasserhaushalt
	
Die natürliche Ertragsfähigkeit im Plangebiet wird mit hoch angegeben.	Die Feuchtesituation im Plangebiet wird mit stark frisch angegeben.

<p><b>Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung</b></p>  <p>Gegenüber einer Bodenverdichtung beim Befahren der Fläche mit schweren Maschinen besteht eine geringe Gefährdung.</p>	<p><b>Nutzbare Feldkapazität im effektiven Wurzelraum</b></p>  <p>Die Feldkapazität wird mit hoch angegeben, d.h. der Boden im Plangebiet kann das Wasser gut in pflanzenverfügbare Form speichern.</p>
<p><b>Pflanzenverfügbares Bodenwasser</b></p>  <p>Pflanzenverfügbares Wasser steht im Plangebiet in einer mittleren Menge zur Verfügung.</p>	<p><b>Sickerwasserrate</b></p>  <p>Die Sickerwasserrate liegt im unteren Bereich. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist eher gering.</p>

### Schutzgut Wasser

Nach der Bodenuntersuchung vom Büro für Bodenprüfung GmbH aus Lüneburg liegt der Grundwasserspiegel im Plangebiet zwischen 1,5 und 1,7 m unter GOK.

Oberflächengewässer finden sich außerhalb des Plangebietes. So verläuft südlich des Geltungsbereichs der Neetzekanal. Er wird durch ein Stauwehr im Südwesten des Plangebietes aufgestaut und ist von waldartigen Strukturen begleitet.

Das Plangebiet ist Teil eines WRRL Auengebietes.

### Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Plangebiet ist als feucht-gemäßigtes, ozeanisch geprägtes Klima zu bezeichnen. Hierzu gehören feuchte, milde Winter und kühle feuchte Sommer.

Lokalklimatisch herrscht im Plangebiet ein sogenanntes Offenlandklima vor, in dem aufgrund der geringen Bodenvegetation eine erhöhte Ein- und Abstrahlung mit höheren Temperaturen am Tag und höheren regionalen Windgeschwindigkeiten vorherrscht. Als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet ist es von untergeordneter Bedeutung.

Der im Süden außerhalb des Plangebietes liegende Neetzekanal mit seinen begleitenden Waldstrukturen hingegen ist als bedeutender klimatischer Ausgleichsraum zu bewerten.

Luftklimatisch ergeben sich Verunreinigungen aus den Abgasen des Verkehrs auf der Bundesstraße 209 sowie im geringen Umfang durch Feuerungsanlagen der umliegenden Bebauung.

### **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Das Plangebiet liegt nach dem Landschaftsrahmenplan am Rand der Landschaftsbildeinheit „Marschlandschaft am Neetzekanal bei Brietlingen“. Die Waldflächen am Neetzekanal sowie im Norden angrenzend an das Plangebiet werden als prägende Gehölzbestände hervorgehoben.

### **Natura 2000-Gebiete**

Der Neetzekanal mit seinem begleitenden Waldstreifen im Süden angrenzend an das Plangebiet ist Teil des FFH-Gebietes DE 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“. Dabei handelt es sich um einen Komplex von naturnahen und kanalisierten Fließgewässern sowie Gräben mit großer Bedeutung für Fische. Dazu gehören auch naturnahe Stillgewässer, Sümpfe und Feuchtgrünland sowie zahlreiche Erlen-Eschen-Quellwälder, Erlen-Bruchwälder, Birken-Bruchwälder.

Allgemeines Erhaltungsziel ist die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Fließgewässer und Gräben mit flutender Vegetation, Röhrichten, Seggenriedern, Uferhochstaudenfluren und gewässerbegleitenden Gehölzbeständen mit herausragender Bedeutung als Lebensraum, insbesondere für wandernde Fische und Kleinfische sowie den Fischotter und die Bachmuschel. Allgemeines Erhaltungsziel ist zudem die Erhaltung und Entwicklung naturnaher Stillgewässer mit naturnahen Uferstrukturen und Verlandungsbereichen und einer artenreichen Wasservegetation sowie der Schutz und die Entwicklung naturnaher Waldkomplexe der Niederungen mit Erlen-Eschenwäldern, Erlenbruchwäldern und feuchten Eichen-Hainbuchenwäldern sowie bodensauren Eichenmischwäldern an den Talrändern.

Spezielle Erhaltungsziele sind die Flüsse der planaren bis montanen Stufe, die Waldlebensraumtypen, der Kammmolch sowie Fische und das Neunauge.

Als Vorbelastungen ist die Bundesstraße mit ihrem Straßenlärm hervorzuheben. Zudem befinden sich zwischen dem Plangebiet und dem Neetzekanal an der Bundesstraße ein Wohnhaus und ein Wanderweg. Erholungsnutzung ist in Form von Reiten, Wasserwandern, Angeln, etc. vorhanden. Auf Höhe der Bebauung Birkenweg wird der Neetzekanal durch ein Stauwehr aufgestaut.

### **Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Der Neetzekanal wird von einem Wanderweg begleitet, der insbesondere für die örtliche Bevölkerung für die Naherholung von besonderer Bedeutung ist. Der Wanderweg am Neetzekanal hat an der Bundesstraße sowie am Birkenweg Anbindung an das Plangebiet. Über das Stauwehr am Neetzekanal besteht eine Wegebeziehung ins Wohngebiet am Faschweg.

Hinsichtlich der menschlichen Gesundheit ergeben sich Belastungen durch Verkehrslärm der Bundesstraße 209 sowie aus Kleingewerbe am Birkenweg. Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro M+O Immissionsschutz vom 24. Juni 2021 vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslagen Moorburg und Brietlingen. Die zulässige Geschwindigkeit auf Höhe des Plangebiets beträgt 70 km/h. Anhand einer Verkehrsprognose werden Lärmbelastungen im straßennahen Umfeld mit über 80dB(A) tags und über 70dB(A) nachts angegeben.

Lärmbelastungen durch Gewerbe bestehen durch einen Metallbaubetrieb und eine Dachdeckerfirma. Des Weiteren gibt es einen Betrieb für Filtertechnik. Bei allen drei Firmen können schalltechnisch bedeutsame Tätigkeiten/ Arbeiten im Freien stattfinden. Zudem bestehen Lärmbelastungen durch Lieferverkehr.

### **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Baudenkmäler, schutzwürdige Bauwerke und Stätten historischer Landnutzungsformen vorhanden. Auch sind keine archäologischen Fundstellen bekannt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu kulturell bedeutsamen Stadt- und Ortsbildern.

### **Wirkungsgefüge**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind größtenteils naturgegeben und maßgeblich verantwortlich für das Gleichgewicht innerhalb von Ökosystemen. Lediglich der Mensch hat im größeren Umfang die Möglichkeit, auf dieses „Wirkungsgefüge“ sowohl in positiver als auch in negativer Weise Einfluss zu nehmen.

Eine Darstellung der Bedeutung einzelner Schutzgüter kann nicht ohne die zwischen den einzelnen Schutzgütern und innerhalb der Schutzgüter bestehenden Wechselwirkungen geschehen. Zum Beispiel kann die Beurteilung der Bedeutung der Böden nicht erfolgen, ohne deren Grundwasserhaltungs- und Leitungsvermögen, Bodenlufthaushalt, natürliche Ertragsfunktion und Eignung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren zu betrachten. Die Bewertung der Biotoptypen schließt die nutzungsbedingte Struktur- und Artenvielfalt einiger Biotoptypen ein und berücksichtigt die Bindung an besondere Boden- und Wasserverhältnisse.

Besonders wird die Korrelation zwischen Nutzungsintensitäten und der Bewertung der Naturpotentiale deutlich. Mit zunehmenden Nutzungseinflüssen nimmt im Allgemeinen die Schutzwürdigkeit, Eignung und Empfindlichkeit insbesondere der Schutzgüter Pflanzen und Tiere ab. Die Aufhebung der direkten Nutzungseinflüsse, z.B. der Landwirtschaft, führt zu relativ hohen Werten für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere.

## **14.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Das westliche Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass es deshalb in absehbarer Zukunft auch bei Nichtdurchführung der Planung zu einer baulichen Inanspruchnahme kommen wird.

Im östlichen Plangebiet wurde bisher keine bauliche Nutzung bauleitplanerisch vorbereitet. Hier wird es bei Nichtdurchführung der Planung bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit aufgrund dieser langjährigen Nutzung beim Ist-Zustand der abiotischen und biotischen Bedingungen bleiben.

### **Schutzgut Pflanzen**

Es ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen wertvollen Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen und Baumgruppen bei Nichtdurchführung der Planung ebenfalls erhalten werden können.

### **Schutzgut Tiere**

Im westlichen Plangebiet ist bei einer baulichen Inanspruchnahme gemäß dem geltenden Flächennutzungsplan mit Verlusten von Lebensraumstrukturen heimischer Tierarten, insbesondere Tierarten des Offenlandes, zu rechnen.

Im östlichen Plangebiet ist mit keinen wesentlichen Veränderungen beim Schutzgut Tiere zu rechnen.

### **Schutzgut Fläche**

Aufgrund des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes ist zeitnah mit einer gewerblichen - und Mischgebietsnutzung mit einhergehenden Versiegelungen im westlichen Plangebiet zu rechnen.

Im östlichen Plangebiet wird es bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Hundeübungsplatz verbleiben, die mit keinen weiteren Versiegelungen einhergeht.

### **Schutzgut Boden**

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung jedoch anzunehmender Umsetzung der Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan ist davon auszugehen, dass es im westlichen Plangebiet infolge einer baulichen Inanspruchnahme zu einer erheblichen Störung der natürlichen Bodenfunktionen kommen wird.

Im östlichen Plangebiet werden die weitgehend ungestörten Bodenfunktionen erhalten bleiben.

### **Schutzgut Wasser**

Bei einer baulichen Inanspruchnahme des westlichen Plangebietes gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird es zu umfangreichen Versiegelungen kommen, die eine Versickerung anfallender Niederschlagswasser verhindern. Da dauerhafte Grundwasserabsenkungen i.d.R. nicht zulässig sind, wird der vorhandene Grundwasserspiegel unverändert bleiben.

Im östlichen Plangebiet bleiben bei Nichtdurchführung der Planung die vorhandenen Wasserverhältnisse voraussichtlich unverändert.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Bei Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung im westlichen Gewerbegebiet ist infolge einer gewerblichen Nutzung ggf. mit erhöhten Luftverschmutzungen zu rechnen. Veränderungen im Klima sind aufgrund der Größe des Plangebietes nicht anzunehmen.

### **Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild**

Aufgrund der Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan ist bei einer gewerblichen Nutzung mit voraussichtlich größeren baulichen Anlagen mit Veränderungen im Landschaftsbild zu rechnen, die auch Auswirkungen auf die Umgebung haben können.

### Natura 2000-Gebiete

Mögliche Entwicklungen im FFH-Gebiet entlang des Neetzkanals wären bei einer Umsetzung der bestehenden Flächennutzungsplanung gutachterlich zu beurteilen. Generell ist jedoch davon auszugehen, dass es aufgrund der Schutzgebietsvorgaben zu keinen Veränderungen in den Erhaltungszielen kommen darf und dieses deshalb auch nicht erfolgt.

### Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung jedoch Umsetzung der vorbereitenden Bauleitplanung mit zunehmender gewerblicher Nutzung wären gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet und seine Umgebung gutachterlich nachzuweisen und erhebliche negative Entwicklungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit auszuschließen.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und seiner Umgebung keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter bekannt sind, ist bei Nichtdurchführung der Planung mit keinen veränderten Entwicklungen zu rechnen.

### Wirkungsgefüge

Da auch bei Nichtdurchführung der Planung mit einer baulichen Inanspruchnahme des westlichen Plangebietes zu rechnen ist, werden sich die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sowie den betroffenen Belanggruppen entsprechend verändern, die ggf. auch Auswirkungen auf die Umgebung und damit auch auf das östliche Plangebiet haben können.

### 14.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen infolge		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Eine mögliche Schädigung bedeutender Gehölzbestände kann während der Bauphase durch Verdichtungen im Kronentraufbereich sowie durch Verletzungen des Stamm- und Kronenbereiches entstehen. Dauerhafte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Baugrenze und zum Ausschluss von Versiegelungen sowie Auf- und Abgrabungen im Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m nicht.	B
	Es kommt insbesondere zum Verlust von Biootypen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz (Ackerland, Scherrasen / Intensivgrünland). Vereinzelt müssen Bäume der Birkenreihe im Birkenweg für die Erschließung von Baugrundstücken und die Versickerung anfallender Oberflächenwasser gerodet werden. Am Zweiten Wulfsenhagenweg gehen durch den Bau eines Kreisverkehrs rd. 50 m einer Strauch-Baumhecke verloren.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige	Durch die Nutzung der natürlichen Ressourcen stehen infolge der veränderten Flächeninanspruchnahme durch eine Bebauung dauerhaft weniger Flächen als Lebensraum für Pflanzen zur	A

Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Verfügung. Gleichzeitig kommt es in den zukünftigen Außenraumbereichen mit gärtnerischer Gestaltung zu einer Zunahme der Pflanzenvielfalt im Vergleich zur heutigen Ackernutzung. Häufig handelt es sich dabei jedoch in den Gärten um nicht standortheimische Pflanzenarten.	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	keine	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Pflanzen passen sich so weit wie möglich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an und weichen ungünstigen Lebensbedingungen aus. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des vorhandenen Bewuchses ist nicht davon auszugehen, dass heimische Pflanzenarten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes vertrieben werden. Lokalklimatische Veränderungen ermöglichen nichtheimischen Pflanzenarten in den Gärten gute Wachstumsbedingungen zu finden.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen zu erwarten. Dadurch kommt es zu Auswirkungen auf <ul style="list-style-type: none"> <li>• gefährdete Brutvögel der Gehölze</li> <li>• Brutvögel des Offenlandes</li> <li>• Brutvögel der Ruderalflur und Randstreifen</li> <li>• baumbewohnende Fledermäuse bei Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser &gt;20cm</li> </ul>	B
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Aufgrund des Flächenverbrauchs ist mit Lebensraumverlusten und den Verlust von Fortpflanzungsstätten heimischer Tierarten zu rechnen. Es müssen einzelne Bäume gefällt und ein 50 m langer Abschnitt einer Strauch-Baumhecke gefällt	A

	<p>werden. Ackerland wird baulich überformt. Dadurch kommt es zu Auswirkungen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutvögel der Gehölze durch Gehölzverluste mit Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Lebensstätten</li> <li>• Brutvögel des Offenlandes durch Verlust von Acker und Grünland</li> <li>• Reviere von Brutvögel der Ruderalflur und Randstreifen durch Verlust von Saumstreifen</li> <li>• Habitatverluste national geschützter Tierarten durch einhergehende Lebensraumverluste in Zuge der Flächeninanspruchnahme.</li> </ul>	
	<p>Infolge von Rodungsarbeiten kann es zu Konflikten mit den Artenschutzbestimmungen des BNatSchG durch die Zerstörung von Gelegen und Jungtieren kommen. Dadurch kommt es zu Auswirkungen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• heimische Brutvögel der Gehölze</li> <li>• ggf. Brutvögel der Ruderalflur und Randstreifen.</li> <li>• Quartiersverlust von Tagesverstecken und Balzquartieren heimischer Fledermäuse</li> </ul>	B
<p>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</p>	<p>Nutzungsbedingt kommt es zu einer Zunahme optischer und akustischer Reize, durch welche heimische Tiere vertrieben und Fortpflanzungsstätten gestört werden könnten. Dadurch kommt es zu Auswirkungen auf</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lichtempfindliche Fledermäuse durch Lichtimmissionen</li> </ul> <p>Die Störungen sind insbesondere im angrenzenden Waldbestand und im Waldsaumbereich durch Lichteinwirkungen bei lichtmeidenden Fledermausarten möglich.</p>	A
<p>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</p>	<p>Die Ableitung des Oberflächenwassers von versiegelten Flächen soll vor Ort versickert werden. Damit wird das Wasserregiment des Neetzekanals nicht verändert, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die dort lebenden geschützten Tierarten zu erwarten sind.</p> <p>Betriebsbedingte Siedlungsabfälle werden über die gemeindlichen Entsorgungsbetriebe fachgerecht entsorgt.</p>	
<p>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</p>	keine	
<p>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller</p>	keine	

Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Tiere passen sich an klimatische Veränderungen in ihrem Lebensraum an, indem sich ihr Verbreitungsgebiet verschiebt. Aus den lokalklimatischen Veränderungen im Plangebiet lassen sich jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere ableiten.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Durch die Planung kommt es zu einem umfangreichen Nutzungswandel (statt Acker zukünftig überwiegend Wohn-, Misch und Sondergebiet sowie Folgeeinrichtung wie z.B. Verkehrsflächen)	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche durch die Nutzung natürlicher Ressourcen beschränken sich ausschließlich auf das Plangebiet und haben keine weiteren Auswirkungen auf die Umgebung.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	keine	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Mit der Umsetzung des Plangebietes fallen bau- und betriebsbedingt Abfälle an, die auf geordneten Deponien zu entsorgen sind. Für diese Deponien müssen an anderer Stelle Flächen bereitgestellt werden.	B A
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	keine	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	<p>Durch die Baumaßnahme werden Flächen versiegelt, die damit dauerhaft für Natur und Landschaft verloren gehen. Auswirkungen auf den Boden entstehen auch durch die notwendige Geländeangleichung mit Auf- bzw. Abtrag, so dass die Oberflächengestalt verändert wird. Verdichtungen, Umlagerungen und Überschüttungen führen zu Störungen des Bodengefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Da die Böden im Eingriffsbereich zu einem Großteil unversiegelt und ungenutzt sind, sind die Auswirkungen durch Versiegelungen und Flächenverbrauch als besonders erheblich anzusehen.</p> <p>Im direkten Zusammenhang mit baulichen Anlagen ergeben sich zudem Geländevivellierungen und Bodenumlagerungen sowie Abgrabungen, die mit Veränderungen der Bodenfunktionen einhergehen. Der Ackerschlag ist im Bereich des Plangebietes jedoch weitgehend eben, so dass sich diese Auf- und Abtragungen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen im durchschnittlichen Rahmen halten und keine bedeutenden Geländeänderungen erforderlich werden.</p>	A
	<p>Durch Verdichtungen im Zuge der Baumaßnahmen werden die Bodenfunktionen ebenfalls beeinträchtigt.</p>	B
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	<p>Insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme und Veränderungen im Wasserregiment durch Versiegelungen, Ableitung von Oberflächenwasser mit Versickerung kommt es aufgrund des engen Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern zu Veränderungen des Bodens mit seinen natürlichen Bodenfunktionen.</p>	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	keine	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	<p>Durch die Baumaßnahmen werden große Mengen Boden anfallen. Die Oberbodenmassen aus den Erschließungsflächen sind einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen. Im Bereich der Baufelder ist der Oberboden fachgerecht zwischenzulagern, und mit Ende der Baumaßnahme auf dem Grundstück wieder anzudecken.</p> <p>Bei einem Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer bzw. bei Versickerung von Niederschlagswasser besteht das Risiko von Nähr- und Schadstoffeinträgen.</p>	

der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Böden haben als CO <sub>2</sub> -Speicher eine bedeutende Rolle beim Schutz des Klimas. Den Böden im Plangebiet wird diesbezüglich jedoch besondere Rolle beigemessen. Es handelt sich nicht um empfindliche moorige/anmoorige Böden noch um unbeeinflusste Waldstandorte oder historische Dauergrünlandstandorte. Die Böden im Plangebiet sind diesbezüglich aufgrund der ackerbaulichen Nutzung vorbelastet.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei Berücksichtigung der gesetzlichen Normen und Gesetze beim Umgang mit dem Boden und dem Einsatz geeigneter Maschinen kommt es zu keinen Auswirkungen.	

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Infolge von Flächenversiegelungen kommt es zur Ableitung des Oberflächenwassers und Versickerung an anderer Stelle.  Es wird davon ausgegangen, dass es im Plangebiet im Rahmen der Bebauung zu keinen dauerhaften, genehmigungspflichtigen Grundwasserabsenkungen kommen wird.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind eng mit denen des Bodens verknüpft, da sie in erster Linie in der Unterbindung des Austausches zwischen Grundwasser und z.B. Niederschlagswasser und in der Veränderung der Wasserbewegungen im Boden infolge der geänderten Bodenstrukturen bestehen. Die im Plangebiet vorgesehenen Flächenversiegelungen führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und ggf. zu Einträgen in Oberflächengewässer. Ein unregelmäßiger Oberflächenabfluss kann zu Überschwemmungen und Erosionen führen.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Der mögliche Eintrag von Feststoffen durch die Einleitung von Oberflächenwasser in den Neetze kanal kann negative Auswirkungen auf die Gewässerqualität haben. Regelungen zur Versickerung anfallender Niederschlagswasser werden dieses jedoch verhindert.	A

der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	keine	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	Die Verwendung von Tausalzen auf Straßen- und Wegeflächen kann zu einer Anreicherung von Chloriden und Salzen in Gewässern führen. Auf einen entsprechenden Einsatz sollte deshalb auch im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen verzichtet werden.	A

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Es kommt grundsätzlich zu einer Entwicklung stadtklimatischer Effekte sowie div. stofflichen Emissionen. Diese erscheinen derzeit jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes nicht planungsrelevant.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Bauliche Nutzungen wie Gebäude und Straßen heizen sich durch die Sonneneinstrahlung schneller und stärker auf und geben diese Wärme nicht so schnell wieder ab. Dadurch ist es in bebauten Gebieten wärmer als im Umland.	A
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Aufgrund der Größe des Plangebietes ist nicht mit klimarelevanten Emissionen aus dem Verkehrswesen zu rechnen. Auch klimarelevante Emissionen aus Feuerungsanlagen sind aufgrund der Größe des Plangebietes und der Auflagen aus der Gesetzgebung (EnEG, EEWärmG, EEG, EnEV) nicht zu erwarten.	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	keine	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller	keine	

Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch die Entwicklung des Plangebietes ist mit keiner erheblichen Änderung auf das Klima zu rechnen. Auch steht die Planung in keinem Kontext mit zu erwartenden Auswirkungen durch Klimawandel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die durch Überschwemmungen, Hochwasser, extreme Trockenheit o.ä. gefährdet sein könnten.	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Wirkungen auf das Landschaftsbild bestehen insbesondere durch visuelle Beeinträchtigungen. Aufgrund des Nutzungswandels ergibt sich eine völlige Neugestaltung des Planungsgebietes. Eine Einsehbarkeit ins Plangebiet besteht derzeit von der Bundesstraße aus. Regelungen zu Gehölzpflanzungen sollen diese minimieren.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Mit der Nutzung des Plangebietes und der Überbauung verändert sich das Plangebiet komplett. Umliegende, das Landschaftsbild bestimmende Strukturen bleiben jedoch erhalten. Aufgrund der geringen Wertigkeit der Landschaft im Planungsraum ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Von der Planung ist derzeit ein nahezu nachtdunkler Bereich betroffen, der zukünftig durch Beleuchtung erhellt wird.	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Mit der Umsetzung des Plangebietes fallen bau- und betriebsbedingt Abfälle an, die auf geordneten Deponien zu entsorgen sind. Diese Deponien können an anderer Stelle negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen.	B A
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	keine	

der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	
---------------------------------------	-------	--

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Das FFH-Gebiet wird von den Vorhaben im Plangebiet nicht direkt betroffen, liegt jedoch im Wirkungsbereich. Während der Bauzeit sind Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Bewegungen von Fahrzeugen, Maschinen und Menschen zu erwarten.	B
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Da keine Flächeninanspruchnahme im Schutzgebiet erfolgt, sind die Vegetationsbestände des Neetzekanals nicht betroffen. Sie reagieren auch nicht auf indirekte Wirkungen. Veränderungen im Wasserregiment erfolgen ebenfalls nicht.	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Beeinträchtigungen durch indirekte Wirkungen wie Lärm, Licht, Bewegungen sind ggf. bei charakteristischen schützenswerten Arten des FFH-Gebietes möglich.  Vogelarten: aufgrund der Vorbelastungen mit Wanderweg und Erholungsnutzung durch Reiten, Angeln und Wassersport sind keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten.  Fledermäuse des Waldes: Störungen durch Lichtwirkung in den Gehölzbestand  Fischotter: Für den Waldstreifen im Schutzgebiet mit vorhandenem Wohnhaus und Wanderweg ist kein Ruheraum des Fischotters anzunehmen. Eine Beeinträchtigung der Wanderung in der Dämmerung / Nacht entlang des Kanals ist aufgrund des den Kanal begleitenden Waldstreifens und vorgelegter Grünfläche nicht zu erwarten.	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Das abfallende Oberflächenwasser von versiegelten Flächen soll vor Ort versickert werden. Damit werden das Wasserregiment des Neetzekanals nicht verändert und keine Fremdstoffe eingespült.	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	keine	



der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)		
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen		
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels		
der eingesetzten Techniken und Stoffe		

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Keine	
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Keine	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Keine	
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Keine	
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Keine	
der eingesetzten Techniken und Stoffe	Keine	

B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wechselwirkungen infolge</b>		
des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nimmt der Mensch in negativer Weise Einfluss auf die natürlichen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.	A
der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Die Flächeninanspruchnahme mit einhergehender Versiegelung hat Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die vorhandenen Wasserverhältnisse. Zudem ist der Boden mit seinen Wasserverhältnissen Grundlage als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, welcher mit der Inanspruchnahme des Plangebietes verloren geht, bzw. verändert wird.	
der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auswirkungen auf Wechselwirkungen werden insbesondere durch Lichtmissionen mit einhergehenden veränderten Lebensraumbedingungen erwartet.	A
der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes veränderte Versickerung abfallender Niederschlagswasser hat Auswirkungen auf die Bodenfunktionen	A
der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	keine	
der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	keine	
der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	Die mit der baulichen Entwicklung einhergehenden lokalklimatischen Veränderungen haben Auswirkungen auf die Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere im Plangebiet.	A
der eingesetzten Techniken und Stoffe	keine	

**B = Auswirkungen während der Bauphase A = Auswirkungen während der Betriebsphase**

## 14.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

### 14.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

#### Schutzgut Pflanzen, Tiere, Natura 2000, Wechselwirkungen

- ☞ Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und Ausweisung von Schutzstreifen
- ☞ Erhalt wertvoller Einzelbäume und Baumreihen, Schutz des Kronentraufbereiches durch entsprechende Festsetzung der Baugrenze und Regelungen für den Kronentraufbereich.
- ☞ Wertvolle Biotopbestände sind während der Bauzeit über bauzeitliche Schutzmaßnahmen wie Einzelstammschutz und Schutzzäune vor Eingriffen zu schützen.

- ☞ Als Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nennt das Artenschutzgutachten die folgenden Regelungen:
- Rodungs- und Bodenerschließungsmaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit heimischer Vogelarten (Brutvögel der Gehölze sowie der Ruderalfluren und Randstreifen, ungefährdete Bodenbrüter) erfolgen, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar).
  - Baumfällarbeiten an Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 20 cm müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. vom 1.12 bis zum 01.03. erfolgen,
  - Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Fledermäusen sind die Beleuchtungskörper insekten- und fledermausfreundlich herzustellen (Monochromatische Straßenbeleuchtung),
  - Gehölzausgleich für Baumfällungen im Verhältnis 1 : 1,
  - Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Vögel der Randstreifen durch extensive Grünlandflächen oder Sukzessionsflächen im Wald,
  - Ausgleich für Vögel des Offenlandes durch extensive Grünlandflächen oder Brachflächenregelungen,
  - Lebensraumsersatz für Insekten und Kleinsäuger im Rahmen der Eingriffsregelung.

#### **Schutzgut Fläche, Boden, Wasser**

- ☞ Festsetzung einer möglichst hohen Bebauungsdichte zwecks flächensparender Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß (insbesondere über § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- ☞ Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV § 12), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.
- ☞ Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen. Bodenbewegungen und Bodenaushub sollten auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt werden.
- ☞ Generell schonender Umgang mit Boden gem. DIN 18915 ‚Bodenarbeiten‘ und DIN 19639 ‚Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben‘ während der Bauausführung.
- ☞ Anfallende Oberflächenwasser werden im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

#### **Schutzgut Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Landschaftsbild**

- ☞ In Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sind Außenwohnbereiche entweder durch die Orientierung an der straßenabgewandten Gebäudeseite zu errichten oder es sind bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten zur Minimierung der Schallpegelbelastung zu berücksichtigen.
- ☞ Im Bereich der geplanten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung sind Außenbereiche einer Wohnung nur mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zulässig.

- ☞ An Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen werden in Großteil des Plangebietes schalldämmte Lüftungseinrichtungen bei Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.
- ☞ Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit

- ☞ Die festgesetzten Höhenbegrenzungen stellen sicher, dass die zukünftige Bebauung sich in die umgebende Landschaft einfügen wird.
- ☞ Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sichern eine Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft und eine Durchgrünung des Plangebiets.
- ☞ Baubedingte Bauabfälle und Bodenmassen sind im Rahmen der Baumaßnahmen durch die beauftragten Firmen fachgerecht zu entsorgen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

- ☞ Die getroffenen Festsetzungen sollen eine energiesparende Stellung und kompakte Bauweise der Gebäude ermöglichen.
- ☞ Begrenzung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung unterschiedlicher quartiersorientierter Grundflächenzahlen.
- ☞ Umfangreiche Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Straßenraum und Gemeinschaftsstellplatzanlagen durch standortgerechte Gehölzarten zur Verbesserung der lokalklimatischen und lufthygienischen Bedingungen.
- ☞ Festsetzungen zur Versickerung anfallender Oberflächenwässer im Plangebiet.
- ☞ Erhalt vorhandener Gehölzbestände.
- ☞ Ausweisung von Grünflächen, um Flächen von einer Bebauung freizuhalten und eine Frischluftzufuhr zu ermöglichen.
- ☞ Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern. Des Weiteren können Fassadenbegrünungen die klimatische Situation im Plangebiet verbessern.
- ☞ Ausschluss von Steingärten.

#### **14.4.2 Ausgleichsmaßnahmen, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Artenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden gegenüber der derzeitigen planungsrechtlichen Situation neue und zusätzliche planungsrechtliche Eingriffe vorbereitet. In den oberen Abschnitten ist hierzu bereits eine umfangreiche Bestandserfassung und Wirkungsprognose erfolgt.

Über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft hat die Gemeinde i.d.R. nach § 1a Abs. 3 BauGB eigenverantwortlich im Rahmen der Abwägung zu entscheiden (hiervon ausgenommen: u.a. Beseitigen von geschützten Biotopen oder von Waldflächen). Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges erfolgt eine Eingriffsbewertung in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages aus dem Jahr 2013 im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrags der Gemeinde Brietlingen zum Bebauungsplan Nr. 23. Das Bilanzierungsmodell des Nds. Städtetages enthält lediglich Hinweise, wie Eingriffe zu bewerten und der Ausgleich zu ermitteln ist. Die genannten Verhältniszahlen stellen Empfehlungen dar, die eine einheitliche Anwendung ermöglichen sollen. Die Gemeinde ist jedoch nicht an ein standardisiertes Verfahren gebunden. Es ist letztlich Aufgabe der planenden Gemeinde in eigener Verantwortung die Schwere der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und über Vermeidung und Ausgleich abwägend zu entscheiden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung. Eine Darstellung der Bestandssituation befindet sich in der Anlage „Grünordnerischer Fachbeitrag der Gemeinde Brietlingen zum Bebauungsplan Nr. 23, Plan 1: Bestand und Bewertung), eine detaillierte Darstellung der Bilanzierung in der zugehörigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Nach dem grünordnerischen Fachbeitrag hat das Plangebiet derzeit eine naturschutzfachliche Wertigkeit von 95.147 Wertpunkten. Aus den erfolgten Festsetzungen ermittelt sich für die Umsetzung der Planung eine Wertigkeit von 56.857 Wertpunkten. Daraus errechnet sich eine erforderliche Ausgleichsfläche für das Plangebiet von 38.290 Wertpunkten, welche über eine externe Ausgleichsfläche nachzuweisen ist.

Zudem wird aus artenschutzfachlicher Sicht Gehölzausgleich im Verhältnis von 1 : 1 erforderlich. Der Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung soll zudem multifunktional auch Ausgleich für Offenlandarten und Arten der Randstreifen bieten. Dafür muss der Ausgleich vorgezogen, also vor dem eigentlichen Eingriff erbracht werden.

##### **Ausgleich für Gehölzvögel**

Der erforderliche Gehölzausgleich kann vollumfänglich innergebietlich erbracht werden. Im Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Eingrünung getroffen. Diese umfassen

- mind. 30 St. Hochstammpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraßen,
- mind. 18 Hochstammpflanzungen beiderseits der Bundesstraße,
- Überstellung von Gemeinschaftsstellplatzeinrichtungen mit Hochstammpflanzungen,
- Heckenpflanzungen auf ca. 315 m Länge.

Diese Pflanzvorgaben umfassen ein vielfältiges der möglicherweise zu überbauenden Gehölzstrukturen im Plangebiet, so dass der artenschutzfachliche Ausgleich für Gehölzvögel innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden kann.

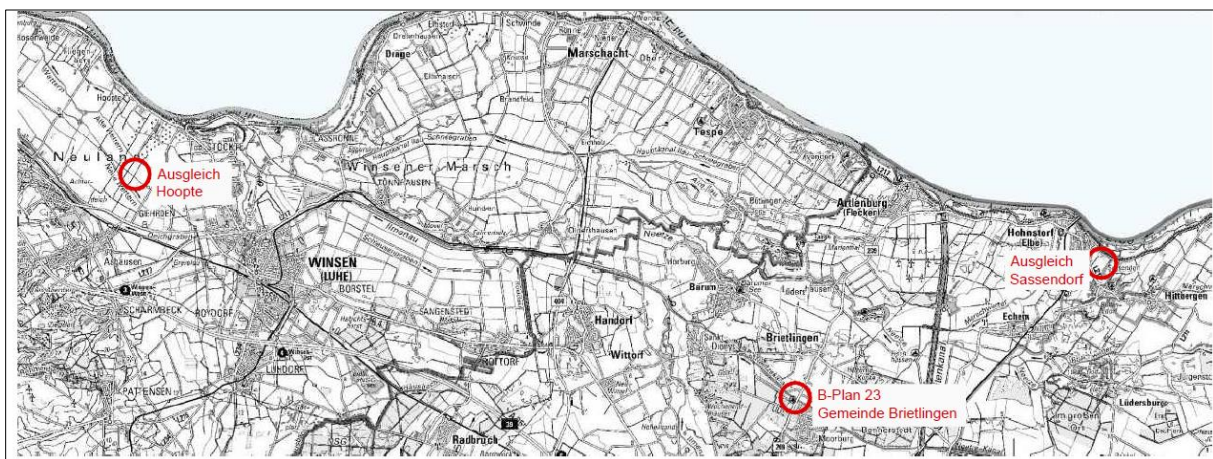
### **Ausgleich für Vögel der Randstreifen**

Im Plangebiet wird entlang des Neetzkanals ein Saumbereich ausgewiesen, der zu einer blühreichen Grünfläche entwickelt werden soll. Zusammen mit den Maßnahmen auf der u.a. Ausgleichsfläche bietet dieser Saumbereich ausreichend neue Lebensraumstrukturen für die betroffenen Vogelarten.

### **Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und für Offenlandarten sowie Arten der Saumbereiche**

Nach der Bilanzierung gem. den Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages sind für das Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen in Form von 38.290 Wertpunkten nachzuweisen. Aus der vorliegenden Artenschutzprüfung gehen hierfür gesonderte Anforderungen hervor, um einen multifunktionalen Ausgleich von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und den erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich zu ermöglichen. So sollte es sich bei den Ausgleichsflächen vorrangig um eine extensive Grünlandnutzung handeln.

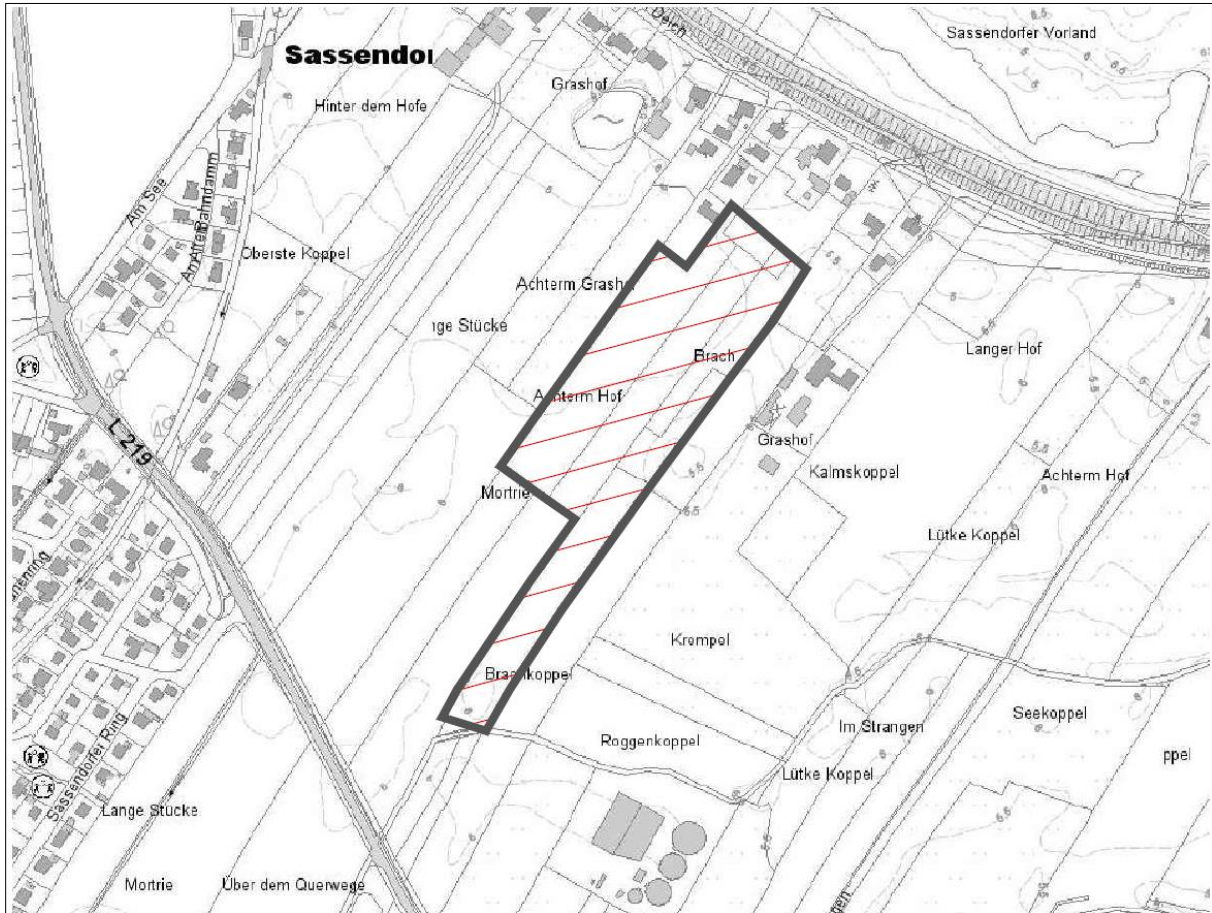
Für den erforderlichen Ausgleich wurden zwei mögliche Ausgleichsflächen ermittelt.



### Ausgleichsfläche Hohnstorf

Die Fläche liegt in einem aktuellen Flächenpool in der Gemeinde Hohnstorf und wird vom Fonds für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen verwaltet. Auf der Fläche erfolgt die Entwicklung von Extensivgrünland. 20.000 m<sup>2</sup> hiervon können dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbauliche bewirtschaftet. Ein Entwässerungsgraben quert die Flächen in Nordwest-Südostrichtung. Entlang eines Teils der östlichen Grenze verlaufen lineare Gehölzstrukturen. Ansonsten ist die Fläche frei von vertikalen Strukturen, die Offenlandarten in Ihrem Lebensraum beeinträchtigen könnten.



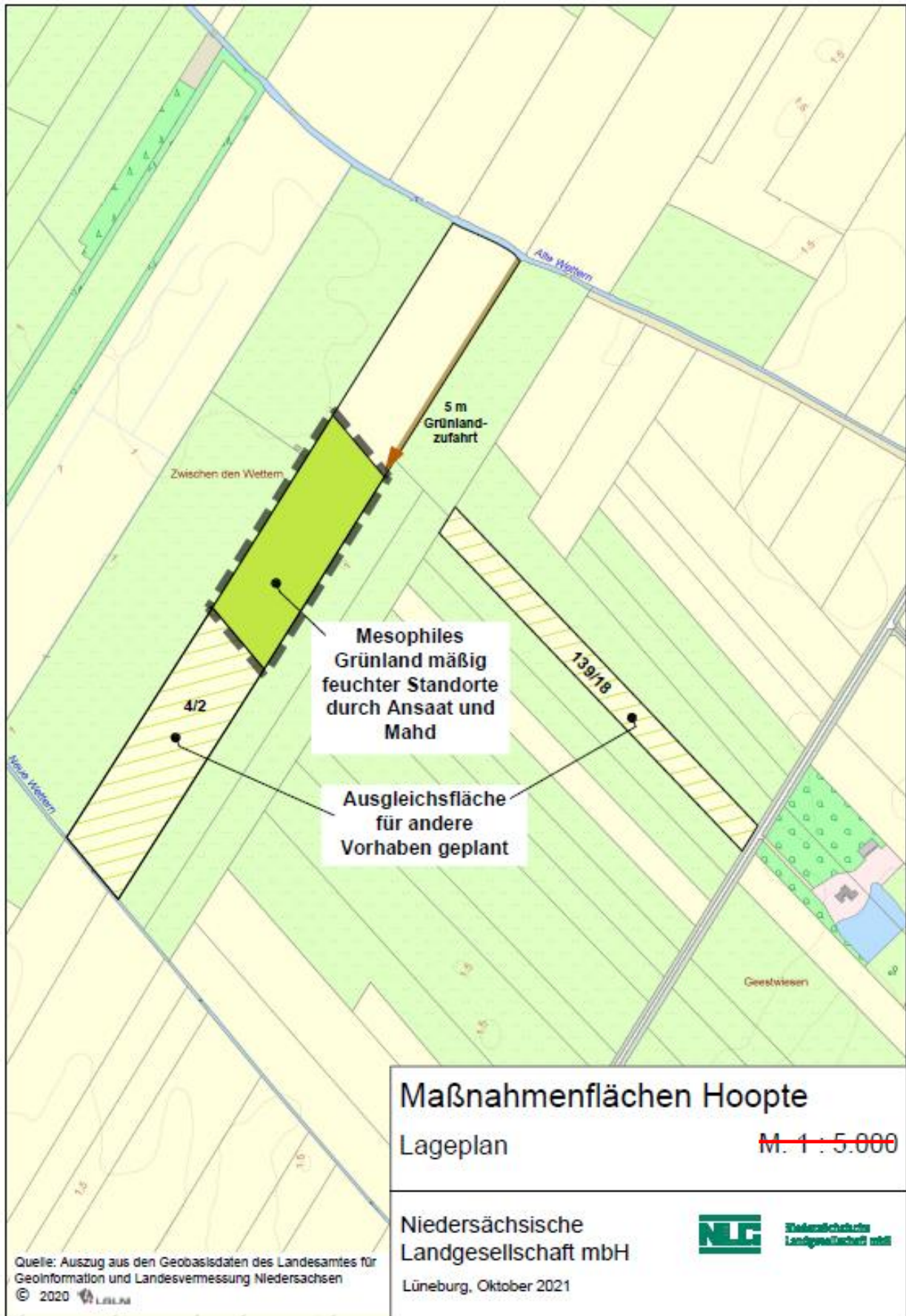
### Ausgleichsfläche Hoopte

Die Fläche liegt im Eigentum der Niedersächsischen Landgesellschaft und kann für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen zielgerichtet bereits in diesem Winter entwickelt werden.

*„Auf der Fläche in der Elbmarsch (19.145 m<sup>2</sup> des Flurstücks 4/2, Flur 19, Gemarkung Hoopte) wird zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft extensives Grünland entwickelt und dauerhaft erhalten. Bisher wird die Fläche vorrangig für den Maisanbau intensiv ackerbaulich genutzt. Zur Entwicklung einer artenreichen Grünlandvegetation werden die Flächen mit Regiosaatgut angesät. Zur Optimierung der Erfolgsaussichten für eine artenreiche Grünlandeinsaat findet zur Aushagerung der Fläche bereits im Wirtschaftsjahr 2021 / 2022 eine landwirtschaftliche Nutzung ohne Düngung statt. Nach der Einsaat wird eine zweischürige Mahd (1. Schnitt nicht vor dem 15. Juni) durchgeführt. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist sicherzustellen, dass die Fläche kurzrasig in den Winter geht. Zur Förderung des Struktureichtums sollen randlich jährlich wechselnd 2 m breite Streifen von der Mahd ausgespart werden.*

*Die bisherige Nutzung als Maisacker führte dazu, dass die Fläche nicht von der Feldlerche besiedelt werden konnte. Durch die extensive Grünlandnutzung wird eine Nutzung als Bruthabitat ermöglicht. Mit der Entwicklung von Grünland mit wechselfeuchten Standortbedingungen können zudem elbmarschtypische Landschaftsstrukturen entstehen, die eine Bereicherung des Landschaftsbildes zur Folge haben. Südlich an die Fläche angrenzend und unweit hiervon auf einem weiteren Flurstück ist*

*ebenfalls eine Umwandlung der Ackerfläche als mesophiles Grünland auf ca. 3,7 ha geplant, wodurch die Lebensraumbedeutung für Brut- und Rastvögel auf der Gesamtfläche deutlich zunehmen wird.“*



Beide Ausgleichsflächen entsprechen den Anforderungen aus der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zum Nachweis von min. 38.290 Wertpunkten nach dem Niedersächsischen Wertpunktemodell. Sie erfüllen zudem die artenschutzfachlichen Anforderungen zur Schaffung neuer Lebensraumstrukturen für Offenlandarten. Zielart seitens des Artenschutzes war hier die Feldlerche mit einem neuen Lebensraum von rd. 2,0 ha Größe.

Mit beiden Ausgleichsflächen ist ein vorgezogener Ausgleich vor dem eigentlichen Eingriff möglich.

Mit beiden Flächenträgern laufen derzeit Vertragsverhandlungen. Die Entscheidung, welche der beiden Flächen für den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen herangezogen werden soll, ist bis zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses nicht gefallen. Bis zum Satzungsbeschluss wird eine der beiden Flächen vertraglich für den Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes gesichert. Die Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen gem. § 11 BauGB.

#### **14.4.3 Überwachungsmaßnahmen**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Hierzu sind folgende Überwachungsmaßnahmen geeignet:

- Für den gesamten Geltungsbereich regelmäßige Überwachungstermine in kurzfristigen Abständen im Rahmen der Bauausführung bis zur Fertigstellung zur Überwachung der baubedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Für den gesamten Geltungsbereich unregelmäßige Überwachungstermine in mittel- bis langfristigen Abständen zur Überwachung der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sowie gezielte Überprüfung bei entsprechenden Hinweisen aus der Bevölkerung.
- Die o.g. Überwachung erfolgt im Regelfall durch ‚Inaugenscheinnahme‘ und unter räumlicher Berücksichtigung unmittelbar angrenzender Flächen.

Auf die rechtliche Zuständigkeit anderer Behörden, insbesondere der Bauaufsichtsbehörde im Zusammenhang mit der Vollzugskontrolle der Festsetzungen, wird hier allgemein besonders hingewiesen und diese bleibt unabhängig vom Monitoring unberührt.

#### **14.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für das Plangebiet gab es insbesondere unterschiedliche Überlegungen zur Abgrenzung sowie zur Erschließung des Plangebietes.

Die Entwicklung des Vorhabengebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Birkenweg“ stellt einen baulichen Lückenschluss zu der bereits entlang des Birkenweges bestehenden Bebauung. Diese wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck für die Gemeinde Brietlingen als Mischgebiet dargestellt. Eine weitere planungsrechtliche Absicherung auf Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung besteht nicht. Aus diesem Grund wurden die bereits bebauten Grundstücksflächen entlang des „Birkenweges“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 einbezogen. In geringem Umfang wird eine Entwicklung der rückwärtigen Bereiche dieser Grundstücke ermöglicht, gleichzeitig ein Vordringen in den nordwestlichen Landschaftsraum jedoch durch die Festsetzung von Grünflächen unterbunden.

Planungsgedanken die Fläche des Vorhabengebietes über den bereits bestehenden Anschluss des Birkenweges an die Bundesstraße zu erschließen, wurden verworfen, um das künftige Verkehrsaufkommen für die bestehenden Nutzungen nordwestlich des „Birkenweges“ nicht unzumutbar zu erhöhen. Die ausschließliche Nutzung als fußläufige Anbindung bzw. ergänzende Notzufahrt stellt im Rahmen der baulichen Entwicklung keine Belastung für die Anlieger dar.

Eine Anbindung des Vorhabengebietes über einzelne private Zufahrten ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang der Bundesstraße 209 nicht möglich, sodass ein zentraler Knotenpunkt die Erschließung des Plangebietes gewährleistet ohne den Verkehrsfluss der Bundesstraße zu behindern. Die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes schafft gleichzeitig die Anbindung an die östlich vorgesehenen Plangebietsflächen.

Die Bundesstraße 209 wird an der westlichen Fahrbahnseite von einem Gehweg begleitet, so dass über diesen die künftigen Wohnbau-, Mischgebiets- sowie Gewerbeflächen mit gewerblichen und kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen optimal fußläufig angebunden werden. Eine großräumige wohnbauliche Entwicklung östlich der Bundesstraße wurde im Zuge der Planungen aus diesem Grund nicht weiterverfolgt.

Die Gliederung des Plangebietes mit Wohn-, Sondergebiets, Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung und Einbindung der bestehenden Grünstrukturen stellt in der Form der Vorhabenplanung des Bebauungsplanes Nr. 23 den nächsten Schritt der Siedlungsentwicklung dar, um die Gemeinde langfristig zu stärken.

Planungsgedanken, die Flächen des Sondergebietes als Allgemeines Wohngebietes festzusetzen, wurden im Zuge des Verfahrens verworfen, um eine Gewährleistung der Umsetzung als Pflegeeinrichtung über den Bebauungsplan vorzusehen.

Konzeptionen, die entlang der Bundesstraße festgesetzten Gewerbeflächen als Mischgebietsflächen auszuweisen, wurden im Rahmen des Planverfahrens ebenfalls verworfen. Die Festsetzung von Mischgebietsflächen umfasst neben der Ansiedlung gewerblicher Nutzung eine gleichgewichtige Entwicklung von Wohnnutzungen. Aufgrund der v.g. Erläuterungen der fehlenden fußläufigen Anbindung auf der östlichen Plangebietsseite sowie der bestehenden Lärmemissionen der Bundesstraße 209 wurde auch diese Nutzungsausweisung verworfen. Eine weitergehende Wohnbauentwicklung würde zudem auf den gemeindlichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Brietlingen angerechnet werden.

Überlegungen gab es zudem zur Breite des erforderlichen Waldabstandes. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg definiert einen Mindestabstand von 30 m. Die Gemeinde Brietlingen hat sich bewusst gegen die Ausweisung eines 30 m breiten Schutzstreifens am Wald entschieden. Im Bereich der Bebauung Birkenweg wird er auf 20 m definiert und orientiert sich damit an der Bestandsbebauung. Eine moderate Erweiterung der vorhandenen Bebauung wird damit möglich.

Im Bereich des Neetzekanals orientiert sich der Schutzstreifen an den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Faschweg“, welcher gegenüber des Bebauungsplanes Nr. 23 auf der anderen Seite des Neetzekanals liegt. Dieser setzt bereits einen Waldabstand von 20 m fest, welcher zur optimalen Ausnutzung des Plangebietes auch für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

Weitere Planungsalternativen bestehen vor dem Hintergrund des anvisierten Planungszieles nicht.

#### **14.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j**

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vorgesehene Flächennutzungen zueinander so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen, die von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU hervorgerufen werden, auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete, besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes) sowie öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich zu vermeiden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet und seiner Umgebung sind keine Nutzungen bekannt, von denen eine besondere Gefahr auf schutzwürdige Nutzungen ausgeht. Auch sind in den Plangebieten keine Nutzungen geplant, von denen Gefahren auf umliegende schutzwürdige Nutzungen ausgehen könnten.

## **15 Zusätzliche Angaben**

---

### **15.1 Merkmale der technischen Verfahren**

Methodische Grundlage für den Umweltbericht ist die Auswertung der vorhandenen Unterlagen sowie die planerische Einschätzung auf Basis dieser Unterlagen und einer Ortsbegehung.

Das Prüfverfahren ist nicht technischer - sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Geländeaufnahmen und Kartierungen wurden orientiert am Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen – Olaf von Drachenfels des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz vorgenommen.

### **15.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Unterlagen ergaben sich keine relevanten Schwierigkeiten.

### **15.3 Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Kommune im Rahmen des ‚Monitorings‘ die vorhergesehenen erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung überwachen bzw. im Rahmen der Überwachung auch die entsprechenden unvorhergesehenen Auswirkungen ermitteln, um so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

#### **15.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen wird aufgestellt, um eine zeitgemäße wohnbauliche Entwicklung in Form von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern als auch in Form einer Pflegeeinrichtung zu ermöglichen. Gleichzeitig erfolgt eine Umstrukturierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sowie eine planungsrechtliche Absicherung des Bestandes entlang der Straße „Birkenweg“.

Zu den zurzeit für die Umwelt wertbestimmenden Funktionen im Geltungsbereich bzw. Wirkungsbereich gehören insbesondere die noch unversiegelten Böden, die waldartigen Strukturen entlang des im FFH-Gebiet geschützten Neetzkanals südlich angrenzend an das Plangebiet sowie ältere Bäume / Baumreihen entlang der Verkehrswege. Die hinteren Gärten der Bebauung am Birkenweg sind in Teilen naturnah ausgeprägt. Vorbelastungen ergeben sich neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insbesondere von der vielbefahrenen Bundesstraße B 209 sowie von gewerblichen Betrieben am Birkenweg.

Die Planung geht insbesondere mit Eingriffen in Natur und Landschaft infolge der Flächenversiegelungen und Flächenüberformungen einher, die entsprechend auszugleichen sind. Besondere Teile von Natur und Landschaft, wie zum Beispiel ältere Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzstrukturen, werden weitestgehend über Erhaltungsgebote im Bestand gesichert und sollen durch Festsetzungen zur umfangreichen Baumpflanzungen im Straßenraum und auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen ergänzt werden. Zudem erfolgen Regelungen zur Einbindung der Planung in den betroffenen Landschaftsraum durch Höhenbegrenzungen der Gebäude und durch Anpflanzungen. Erforderlicher Waldabstand wird bereits in der Flächennutzungsplanänderung definiert und im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die Verträglichkeit mit dem im Süden liegenden FFH-Gebiet DE 2626-331 „Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze“ und die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes in Bezug auf die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG wurde durch ein Artenschutzgutachten und eine Untersuchung zur FFH-Verträglichkeit nachgewiesen. Ein Hinweis auf erforderliche Bauzeitenregelungen findet sich im Planwerk, konkrete Regelungen zu Lichtimmissionen trifft der Bebauungsplan direkt. Artenschutzfachlicher Ausgleich erfolgt multifunktional im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung über die Entwicklung von ca. 2 ha Extensivgrünland.

Ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungsformen aufgrund der bestehenden Schallimmissionen wird über eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen. Es werden konkrete Festsetzungen für Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

#### **16 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.**

---

Als Plangrund- bzw. -unterlagen wurden bisher verwendet:

- Artenschutzprüfung und FFH-Verträglichkeit zum B-Plan Nr. 23, Gemeinde Brietlingen, Büro Greuner-Pönicke, Kiel 25.06.2021
- Geoportal Lüneburg, [http://geo.lklg.net/terraweb\\_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false](http://geo.lklg.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false)
- Niedersächsisches Bodeninformationssystem NIBIS, <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

- Bodenuntersuchung in Brietlingen, Birkenweg, Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg  
04.04.2019
- Lärmtechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Brietlingen, erstellt durch  
M + O Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, 09.07.2021

## 17 Billigung

---

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Brietlingen hat den Teil I und Teil II der Begründung in der Sitzung

am ..... gebilligt.

Brietlingen, den .....

Aufgestellt durch:



23843 Bad Oldesloe

Der Bürgermeister

Siegel