

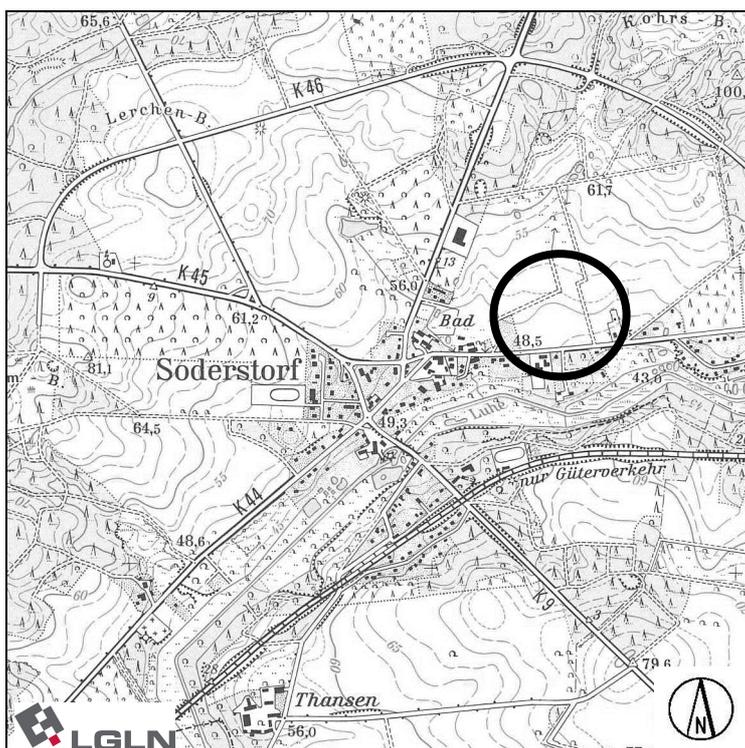
Bauleitplanung der Gemeinde Soderstorf

Landkreis Lüneburg – Samtgemeinde Amelinghausen

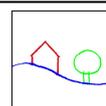
Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen" 2. Änderung

Vereinfachte Änderung
(gem. § 13 BauGB)

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Satzungsexemplar



Gliederung

1 Grundlagen	3
1.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	3
1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	4
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	4
3 Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Zustand des Plangebietes	5
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	8
4 Inhalt der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5	8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.2 Örtliche Bauvorschriften	9
4.3 Verkehr	9
4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	9
5 Immissionsschutz	11
6 Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7 Altlasten	12
8 Denkmalschutz	13
9 Daten zum Plangebiet	14
10 Durchführung des Bebauungsplanes	14
10.1 Bodenordnung	14
10.2 Ver- und Entsorgung	14
10.3 Kosten	15

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 den Beschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die im Rahmen einer vereinfachten Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt wird, gefasst. Gleichzeitig hat der Rat der Gemeinde Soderstorf den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 (Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB) gefasst.

Der Rat hat ferner beschlossen, von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen einer öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Änderungsgegenstand:

Gegenstand der vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 5 ist die Änderung der bisher festgesetzten Traufhöhe von 3,50 m auf 4,30 m, um die heutigen Wohnbedürfnisse mit Blick auf die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung von Grundstücken und Gebäuden auch vor dem Hintergrund des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens angemessen berücksichtigen zu können.

1.1 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Rechtsgrundlage § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt (...), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 erfolgt auf der Grundlage des § 13 BauGB. Der Änderungsgegenstand (Anhebung der Traufhöhe um 0,8 m) nimmt keinen Einfluss auf die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 5, da das städtebauliche Gesamtkonzept dieses B-Planes weiterhin in Bezug auf die Bauweise, Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und bauliche Dichte in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Verkehrsflächen unverändert bleiben. Die Grundzüge des B-Planes Nr. 5 werden nicht verändert.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen stellt die von der Änderung betroffene Fläche als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Auf dieser Grundlage wurde bereits der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 5 „Hinter den Höfen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die 2. Änderung über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinaus keine andere Art der baulichen Nutzung vorsieht, wird auch in diesem Fall die Änderung als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen entwickelt angesehen.

1.3 Gesetze und Verordnungen

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 47.931 m² umfassende räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ erstreckt sich auf die Flurstücke 105/1 (tlw.), 105/2 (tlw.), 120/10, 120/11, 120/12, 120/13, 120/14, 120/15, 120/16, 120/17, 120/18, 120/19, 120/20, 120/21, 120/22, 120/23, 120/24, 120/25, 120/26, 120/27, 120/28, 120/29, 120/30 und 142/5 (tlw.), Flur 3 der Gemarkung Soderstorf.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches wird wie folgt räumlich begrenzt:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 120/4,

- im Osten: durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 120/31 und weiter durch die westliche Grenze des Flurstücks 120/3, ausgehend von dessen südwestlichem Grenzpunkt das Flurstück 142/5 (Wohlenbütteler Straße) orthogonal querend bis auf die nördliche Grenze des Flurstücks 18/4 zulaufend,
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 18/4, 18/5, 21/10, 21/7, 21/6, 21/8, 26/6, 26/7, 330/26, 27/2, 104/4, 104/3 und auf einer Länge von 13,50 m durch die nördliche Grenze des Flurstücks 104/1,
- im Westen: ausgehend von dem sich ergebenden Punkt der nördlichen Grenze des Flurstücks 104/1 das Flurstück 142/5 (Wohlenbütteler Straße) nach Norden orthogonal querend und das Flurstück 105/1 auf einer Länge von 40,50 m und einem Abstand von 24 m parallel zur westlichen Grenze des Flurstücks 105/2 durchlaufend, von dem sich ergebenden Punkt aus in einem Abstand von 40 m parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 142/5 (Wohlenbütteler Straße) auf die östliche Grenze des Flurstücks 105/2 zulaufend, weiter durch die östliche Grenze des Flurstücks 105/2.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Die von der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Soderstorf, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“, der für den Änderungsbereich die nachfolgenden und rechtsverbindlichen Festsetzungen trifft:

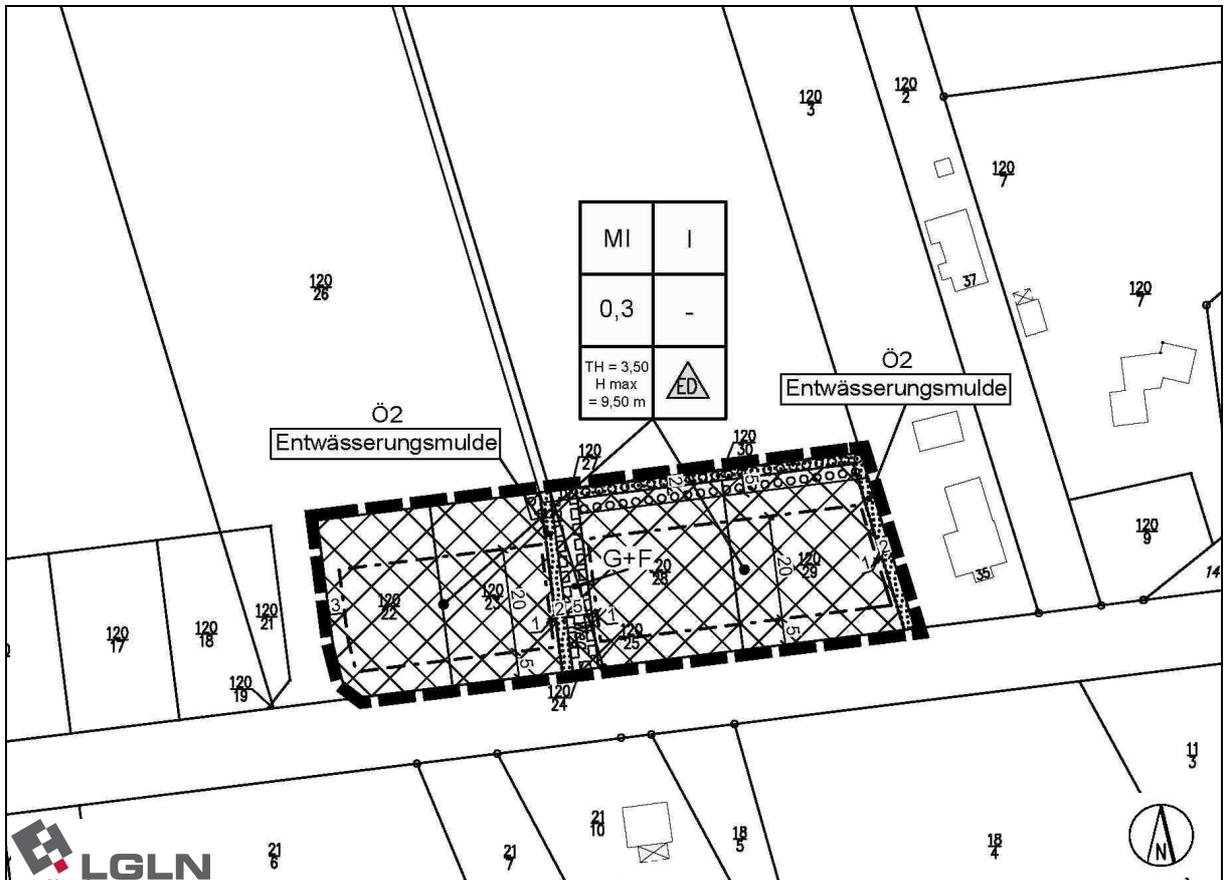
- Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA)
 - Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (MI)
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3 bzw. 0,2
- Bauweise: offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Zahl der Vollgeschosse: I
- maximale Traufhöhe: 3,50 m
- maximale Firsthöhe: 9,50 m
- öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ und „Entwässerungsmulde“
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
- Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Fußweg“ und „landwirtschaftlicher Weg“

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 5 sowie dessen 1. Änderung zu entnehmen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 bis 5 m zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ein.

Abb.: Auszug aus dem B-Plan Nr. 5 „Hinter den Höfen“



Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 „Hinter den Höfen“



Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Soderstorf, nördlich der Wohlenbütteler Straße. Die betroffenen Flächen werden gegenwärtig im Rahmen der Realisierung des B-Planes Nr. 5 mit Wohngebäuden, Verkehrsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gestaltet. Im Zuge dieser Realisierung werden die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen nicht weiter bewirtschaftet.

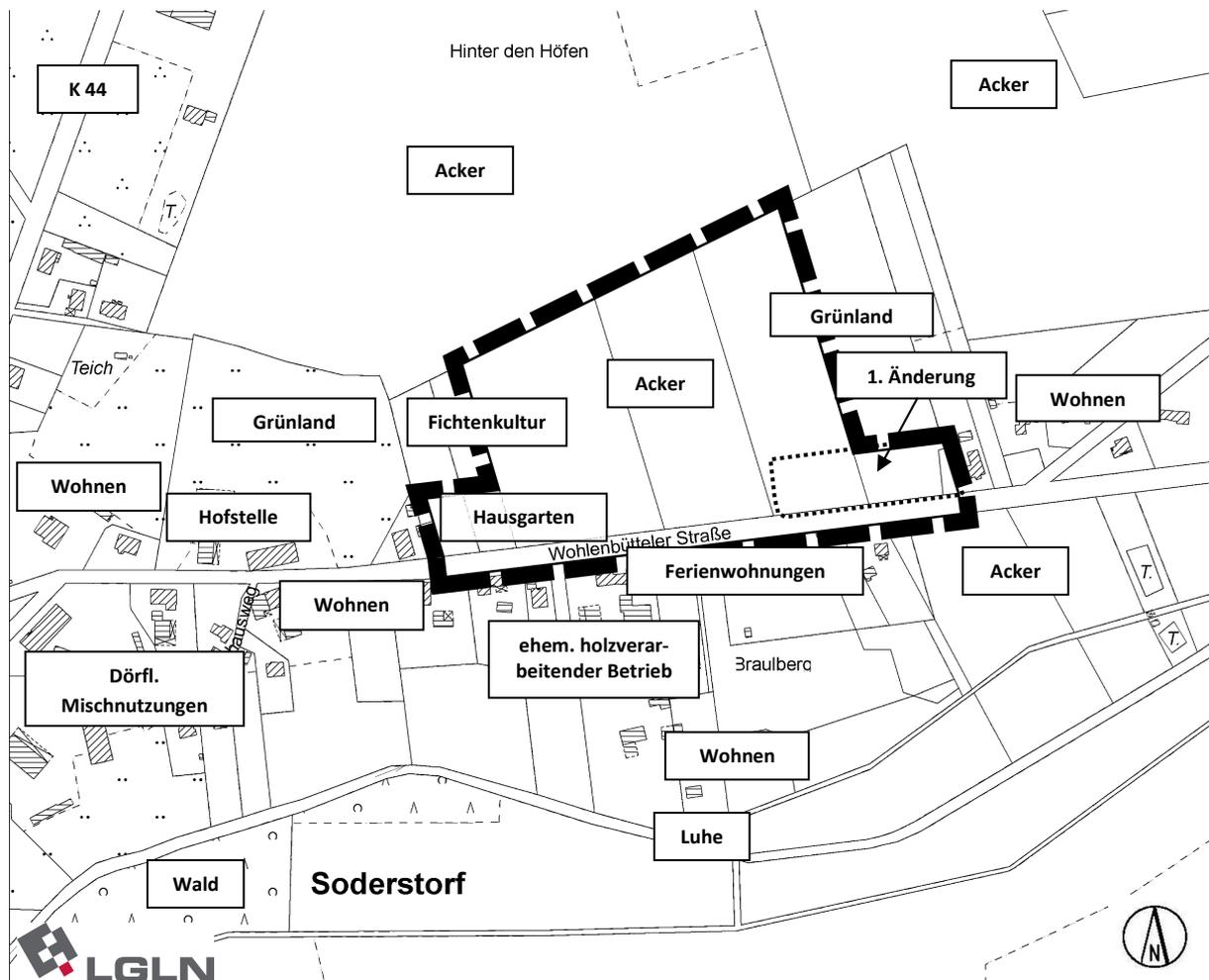
Einbindung in die Umgebung

Das Plangebiet wird über die im Süden angrenzende und in Ost-West-Richtung verlaufende Wohlenbütteler Straße mit Anbindung an die Hauptstraße (K 44) erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Pferdeweide) an. Im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Planbereich befinden sich vereinzelte und überwiegend straßenbegleitende Wohnnutzungen, die vor allem durch die dorftypischen und großzügig geschnittenen Grundstücksflächen gekennzeichnet sind. Südlich an die Wohlenbütteler Straße schließen sich überwiegend gemischt genutzte Siedlungsbereiche an, die durch das Nebeneinander von Wohnen, Handwerks- und Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind.

Die Lage des Plangebietes und die umgebenden Nutzungsstrukturen gehen aus der nachfolgenden Darstellung hervor.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 i.O., © 2011 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg, mit Darstellung der rechtsverbindlichen Fassungen des B-Planes Nr. 5 einschl. der 1. Änderung.



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Gestaltung der Wohngebäude geschaffen werden. Die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von max. 3,5 m trägt den individuellen Gestaltungsanforderungen, die immer mehr auf eine kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise ausgerichtet sind, nicht mehr Rechnung. Die Ausformung des Dachraumes zu Wohnzwecken wird aufgrund des geringen Drempels nach Aussagen der Bauinteressenten auch in Verbindung mit der bisher festgesetzten Bezugsebene zu stark eingeschränkt. Um die heutigen Wohnbedürfnisse jedoch hinreichend zu berücksichtigen und auch weiterhin keine ortsuntypischen Baugestaltungen durch ggf. zu voluminös wirkende Gebäude zu ermöglichen, wird die Traufhöhe auf max. 4,30 m angehoben. Die Bezugsebene wird jedoch unverändert aus dem rechtsverbindlichen B-Plan übernommen.

Diese Änderung der Höhenbegrenzung greift nicht in das städtebauliche Gesamtkonzept des B-Planes Nr. 5 ein. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehrsflächen und Grünordnung bleiben unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

Erhebliche Eingriffe in wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange werden durch diese B-Plan-Änderung nicht vorbereitet, da es sich lediglich um die Änderung der maximalen Traufhöhe und der zugeordneten Bezugsebene handelt.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 sowie dessen 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

4 Inhalt der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Traufhöhenbegrenzung von 3,50 m wird auf 4,30 m angehoben, um eine möglichst individuelle bauliche Gestaltung der Grundstücke und der Gebäude unter Berücksichtigung der Grundsätze des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens zu ermöglichen. Der Bedarf nach derartigen Bauformen und baulichen Entwicklungsmöglichkeiten ist ableitbar aus den Anfragen von Bauinteressenten, die bei der Gemeinde Soderstorf als auch bei der Samtgemeinde Amelinghausen entsprechende Anfragen vorgetragen haben.

Die rechtsverbindliche Festsetzung der Traufhöhe wird derart angepasst, dass die Höhenbegrenzung von bisher 3,50 m auf 4,30 m angehoben wird. Die textliche Festsetzung wird ansonsten wie folgt beibehalten. Der Änderungsgegenstand ist fett und kursiv gedruckt kenntlich gemacht:

§ 3 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude innerhalb der WA- und MI-Gebiete wird auf max. 9,50 m über Bezugsebene begrenzt. Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe der Gebäude wird auf max. **4,30 m** über Bezugsebene begrenzt. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.

Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Mitte der

Grundstücksfront. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

Hinweis:

Alle übrigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksflächen, die bebaut werden, sowie Verkehrsflächen und grünordnerisch relevante Festsetzungen zur Durch- und Rahmeneingrünung bleiben unverändert rechtsverbindlich. Auf die entsprechenden Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 einschl. seiner 1. Änderung wird daher ausdrücklich hingewiesen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben in der 2. Änderung weiterhin unverändert rechtsverbindlich.

4.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im südlichen Bereich über die Wohlenbütteler Straße, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz (Hauptstraße K 44) angeschlossen ist. Die Wohlenbütteler Straße ist für die Aufnahme des durch das Plangebiet entstehenden Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Wohlenbütteler Straße fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 erstreckt sich nicht auf die bisher rechtsverbindlich festgesetzten Verkehrsflächen. Auswirkungen auf diesen öffentlichen Belang sind daher nicht zu erwarten.

4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

4.3.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

4.4.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

An dieser Stelle werden nur die für die Planentscheidung wichtigsten fachplanerischen und fachgesetzlichen Vorgaben, die bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 einschl. seiner 1. Änderung von Bedeutung waren, noch einmal der Vollständigkeit angeführt.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (1996)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg stellt für das Plangebiet als potentielle natürliche (Wald)-Vegetation trockenen Eichen-Buchenwald (*Fago-Quercetum typicum*) teilweise im Übergang zum Flattergras-Buchenwald (*Millo-Fagetum*) dar. Für das Plangebiet sind keine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gekennzeichnet oder erforderlich.

Da es sich bei dem Landschaftsrahmenplan von 1996 um eine ältere Fassung als bei dem Landschaftsplan von 2005 (s.u.) handelt, wird auf weitere Darstellungen verzichtet und der aktuellere Landschaftsplan genauer beschrieben.

Landschaftsplan

Die das Samtgemeindegebiet Amelinghausen umfassende landschaftsplanerische Arbeit unter besonderer Berücksichtigung des Leader+- Projektes "Heideentwicklung und -management" (Entwurf, Stand 2005) stellt für das Plangebiet keine wertvollen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereiches von Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Bodens und des Grundwassers. Für das Plangebiet ist eine Geringmächtigkeit der Grundwasserdeckschichten gekennzeichnet, so dass eine hohe Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser besteht. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Entwicklungsraumes 7 „Aufwertung des Landschaftsraumes mit Nutzungs mosaik von Acker und Wald durch Anlage von Strukturelementen“. Die Ortslage Soderstorf ist als Siedlung dargestellt.

Für das Plangebiet ist im Landschaftsplan die mögliche Siedlungsentwicklung mit vergleichsweise geringen Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gekennzeichnet. Für die Heideentwicklung sind keine Flächen im Plangebiet oder der näheren Umgebung dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftsbildeinheit „Halboffene Landschaft mit überwiegend Acker, Strukturelementen und Waldinseln, in Ortsnähe auch Grünland“. Westlich des Plangebietes ist die Landschaft durch große, nicht landschaftswirksame Bauwerke visuell beeinträchtigt. Innerhalb von Soderstorf sind prägende Gebäude/Ensembles mit besonderem Wert für das Landschaftsbild vorhanden.

Durch die rechtsverbindliche B-Planung Nr. 5 einschl. der 1. Änderung werden bereits Flächen für die Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen, die bereits im Landschaftsplan dafür gekennzeichnet wurden. Schutzgebiete oder andere Schutzobjekte sind gemäß des Landschaftsplanes nicht zu beachten, so dass die Planung den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

FFH-Lebensraumtypen

Im Plangebiet selbst befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Südlich des Plangebietes, südlich von Soderstorf, in einer Entfernung von rd. 260 m befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 212 *Gewässersystem der Luhe und unteren Neetze*. Dieses setzt sich in westlicher und östlicher Richtung weiter fort.

Durch die hier in Rede stehende Planung (Anhebung der Traufhöhe) werden keine Vorhaben begründet, die in der Lage sind, negativen Einfluss auf das südlich befindliche FFH-Gebiet

auszuüben. Es resultieren keine erheblichen Auswirkungen für das FFH-Gebiet, da gleiche Strukturen, wie sie bereits in der Umgebung vorhanden sind, geschaffen werden.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

Das Plangebiet der 2. Änderung befindet sich im Naturpark Lüneburger Heide. Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus keine gem. §§ 16 bis 19, §§ 21 und 22 sowie gem. §§ 24 und 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Unmittelbar südöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LG 001 Landschaftsschutzgebiet des Landkreises Lüneburg. Innerhalb des Plangebietes werden Nutzungen und bauliche Anlagen realisiert, die den Nutzungs- und Gestaltungsstrukturen des Siedlungsbereiches Soderstorf entsprechen. Von diesen Nutzungen und baulichen Gestaltungen (incl. der Anhebung der Traufhöhe) gehen keine Beeinträchtigungen aus, die in der Lage wären, das Landschaftsschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Artenschutz

Gem. §§ 44 und 45 BNatSchG ist im Rahmen der Bauleitplanung gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen, ob europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten beeinträchtigt werden können.

Die Prüfung soll eine objektive Ausnahmelage gewährleisten, so dass keine Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 bestehen. Es sollen ggf. Möglichkeiten dargelegt werden, inwieweit eine Unbedenklichkeit des Vorhabens bzw. eine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann. Hierzu wird die Betroffenheit der planungsrelevanten Arten ermittelt und artenschutzrechtliche Tatbestände sowie ggf. Abwägungs- und Ausnahmenvoraussetzungen prognostiziert. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und festzusetzen.

Die 2. Änderung des B-Planes N. 5 wirkt sich nicht auf die Belange des Artenschutzes aus, da die bereits rechtsverbindlich festgesetzte Traufhöhe von 3,50 m nur auf 4,30 m angehoben wird und dadurch keine artenschutzrelevanten Aspekte verändert werden. Auf weitergehende Ausführungen wird daher auch mit Blick auf den bereits rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 5 einschl. seiner 1. Änderung und den auf dieser Grundlage bereits erfolgten Baugeschehen verzichtet.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder sonstigen Schutzgebiete gem. Wasserhaushaltsgesetz.

4.4.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Die 2. Änderung bereitet mit dem darin enthaltenen Änderungsgegenstand keine über die im B-Plan Nr. 5 „Hinter den Höfen“ bereits aufgearbeiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Die Änderungsgegenstände verändern nicht die Grundflächenzahl und damit die maximal zu erwartende Flächenversiegelung. Sonstige grünordnerische Festsetzungen oder naturschutzrechtlich bedeutsame Bereiche oder besonders geschützte Arten werden aufgrund der bereits bestehenden siedlungsstrukturellen Prägung nicht verändert oder in ihrer Population gestört. Ein erheblicher Eingriff ist daher nicht ableitbar.

5 Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Die Anhebung der Traufhöhe von 3,50 m auf 4,30 m wirkt sich nicht auf die lokale Immissionssituation aus. Auf weitere Ausführungen wird daher an dieser Stelle verzichtet.

6 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 getroffenen Festsetzungen zum Klimaschutz werden durch diese 2. Änderung nicht verändert. Sie beziehen sich u.a. auf die geringe Grundflächenzahl, so dass die für Mischgebiete sonst in Siedlungsbereichen zu erwartende Flächenversiegelung von bis zu 60 % zzgl. einer 50 % Versiegelung für Nebenanlagen und Zufahrten in diesem Bereich nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus wird die offene Bauweise auch weiterhin einen Beitrag dazu leisten, dass Frischluft von den nördlich angrenzenden Ackerflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird. Darüber hinaus werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Eingriffe in die umgebenden landschaftlichen Grünstrukturen vorbereitet, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Ferner dienen die Festsetzungen zur Grünordnung auch weiterhin der Vermeidung von Bodenerosion und der Anreicherung des Grundwassers, in dem das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich bleibt.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auch weiterhin im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Rechnung getragen.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan textlich festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf privaten Flächen, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert werden, werden auch weiterhin einen kleinräumigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten können.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist auch zukünftig bei der Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

7 Altlasten

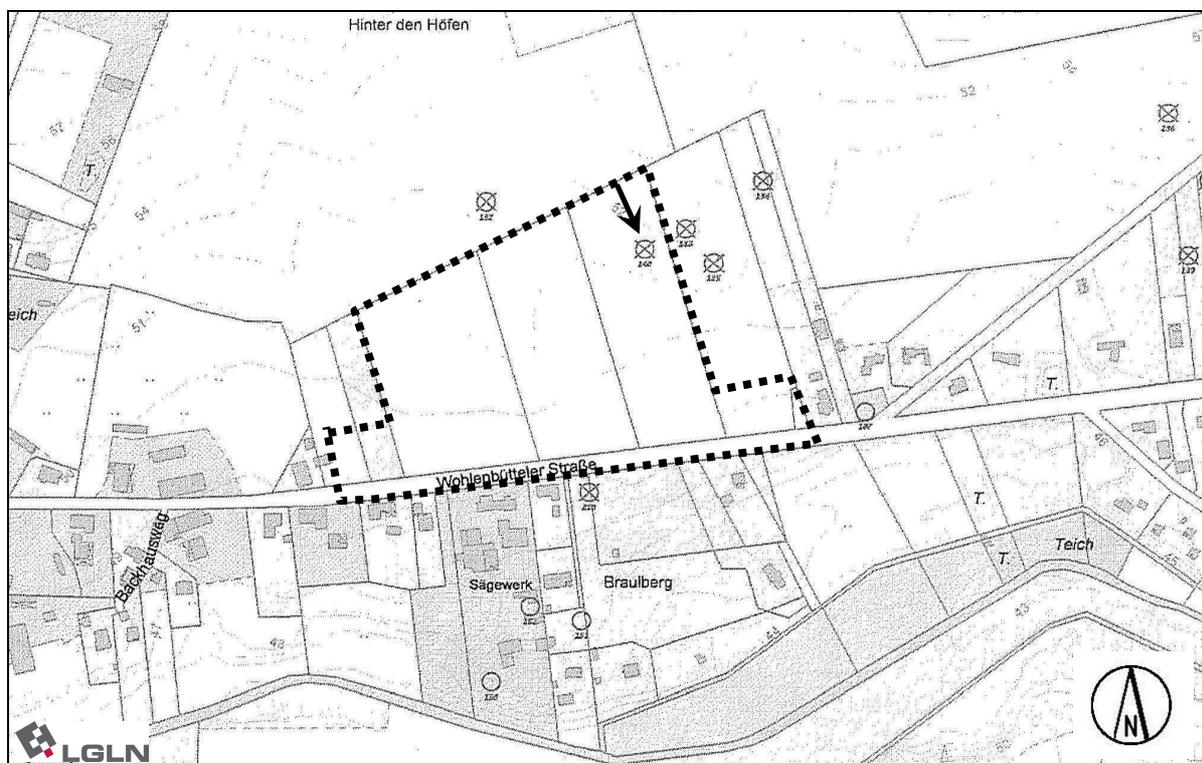
Nach derzeitiger Kenntnis der Gemeinde Soderstorf und Samtgemeinde Amelinghausen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollte eine schädliche Bodenveränderung festgestellt werden, ist diese der Unteren Bodenschutzbehörde umgehend mitzuteilen, damit das weitere Vorgehen festgelegt werden kann.

8 Denkmalschutz

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets und des unmittelbar anliegenden Flurstücks liegt ein zerstörtes kleines Grabhügelfeld. Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 wirkt sich nicht auf die Belange des archäologischen Denkmalschutzes aus. Die Anforderungen hierzu, die bereits im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 beschrieben wurden, sind auch weiterhin bei der Realisierung des Baugebietes zu beachten.

Abb.: Kartenausschnitt der Lage des zerstörten Grabhügelfeldes im Plangebiet, die Lage ist mit einem Pfeil gekennzeichnet, (Quelle: Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Lüneburg, 04.07.2012)



Sollten darüber hinaus bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ erstreckt sich auf den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 5 einschl. seiner 1. Änderung und umfasst eine Gesamtfläche von 47.931 m².

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Planbereich kann im Rahmen des Bestandes an den in der Wohlenbütteler Straße bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Die 2. Änderung dieses B-Planes wirkt sich nicht auf das bestehende Entwässerungskonzept aus, da der Gesamtversiegelungsgrad nicht verändert wird. Die bereits in der rechtsverbindlichen B-Planung enthaltenen Festsetzungen zur Ableitung des Oberflächenwassers in Form der öffentlichen Grünflächen (Entwässerungsmulde) bleiben unverändert bestehen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Nach dem Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 03.08.1978 ((NBrandSchG), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen. Der Löschwasserbedarf (m³/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. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird bei Inanspruchnahme der in der Wohlenbütteler Straße bestehenden Trinkwasserleitung der erforderliche Löschwasserbedarf gedeckt. Für den Fall, dass der Löschwasserbedarf nicht oder nicht vollständig gedeckt werden kann, wird frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erfolgen. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorten etc. werden mit der für den Brandschutz zuständigen Stelle der örtlichen Feuerwehr zu gegebener Zeit abgestimmt.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die GFA Lüneburg – gk AöR als öffentlich rechtlicher Entsorger sichergestellt. Die Müllgefäße und Wertstoffe sind an den für den Schwerlastverkehr befahrbaren Straßen bereitzustellen.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen durch die für diesen Bereich zuständige Avacon AG.

Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Arenskule 10, 21339 Lüneburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

10.3 Kosten

Der Gemeinde Soderstorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.