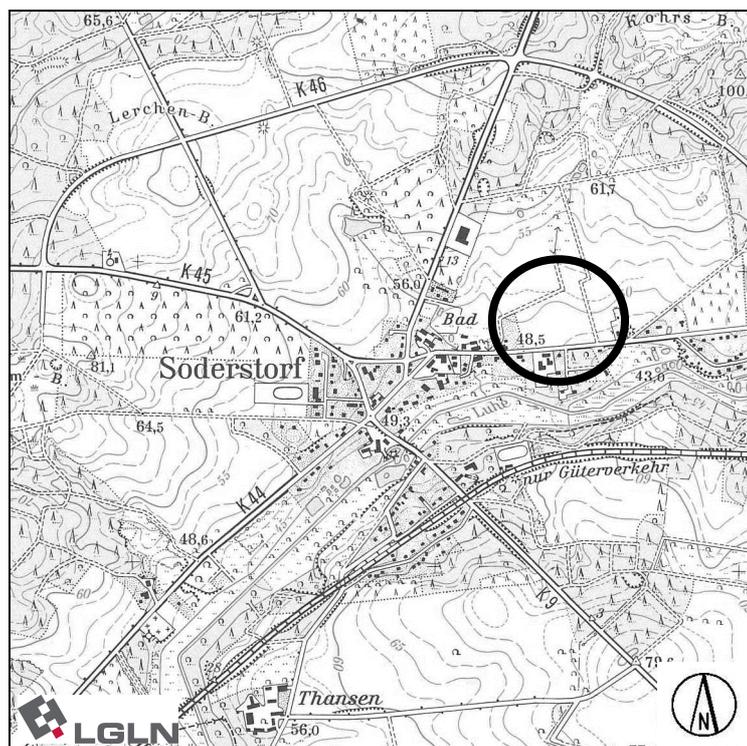


Bauleitplanung der Gemeinde Soderstorf Samtgemeinde Amelinghausen - Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen" einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht (gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2 a BauGB)



Abschrift

Planungsbüro REINOLD

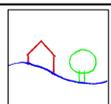
Raum- und Stadtplanung (IfR)

31737 Rinteln

Krankenhäuser Str. 12

Telefon 05751/9646744

Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Zustand des Plangebietes	5
3.3	Ziele und Zwecke der Planung	8
4	Inhalt des Bebauungsplanes	11
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2	Verkehr	15
4.3	Örtliche Bauvorschriften	16
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	18
4.5	Immissionsschutz	30
5	Klimaschutz und Klimaanpassung	31
5.1	Klimaschutz	31
5.2	Klimaanpassung	32
6	Denkmalschutz	32
7	Altlasten	33
8	Daten zum Plangebiet	33
9	Durchführung des Bebauungsplanes	34
9.1	Bodenordnung	34
9.2	Ver- und Entsorgung	34
9.3	Kosten	37

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	38
1.1	Veranlassung, Rechtslage	38
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	38
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	42
2.1	Fachgesetze	42
2.2	Fachplanungen	44
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
3.2	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	56
3.3	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	59
3.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	59
4	Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	59
5	Planalternativen	67
5.1	Standort	67
5.2	Planinhalt	67

6	Zusätzliche Angaben	68
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	68
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring	69
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	70

Teil III Abwägung

1.1	Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 18.09.2012 bis 19.10.2012)	72
1.2	Ergebnis der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung (gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 13.11.2012 bis 27.11.2012)	88
	Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen	92
	Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze	93
	Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf	94
	Anlage 4: Bildung von Bauabschnitten: hier ein möglicher erster Abschnitt	95
	Anlage 5: Lageplan und Regelquerschnitte	96
	Anlage 6: Konzeptplanung	98
	Anlage 7: Tabelle 8 und 10 der DIN 4109	99

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 18.01.2012 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst.

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Gemeinde Soderstorf bezogenen Baulandbedarfs geschaffen werden. In Ergänzung der östlich, westlich und südlich bestehenden Siedlungsbereiche sollen auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen, der parallel zur Wohlenbütteler Straße gemischte Bauflächen ausweist und daran nördlich anschließend Wohnbauflächen darstellt, Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sowie nördlich daran schließend Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden Mischgebiete, Allgemeine Wohngebiete, Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, Straßenverkehrsflächen sowie Grünflächen festgesetzt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Sonstige 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353)

2 Aufgaben 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 nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter den Höfen“ der Gemeinde Soderstorf die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt im Osten des Siedlungsbereiches Soderstorf und umfasst die Flurstücke 352/119, 351/120 (tlw.), 353/120, 354/120, 355/120, 105/2 (tlw.), 105/1 (tlw.) und 142/5 (tlw., Wohlenbütteler Straße) der Flur 3 der Gemarkung Soderstorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 4,79 ha und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 120/4,
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 351/120, das Flurstück 351/120 in einem Abstand von 35 m parallel zu dessen südlicher Grenze nach Osten querend 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.

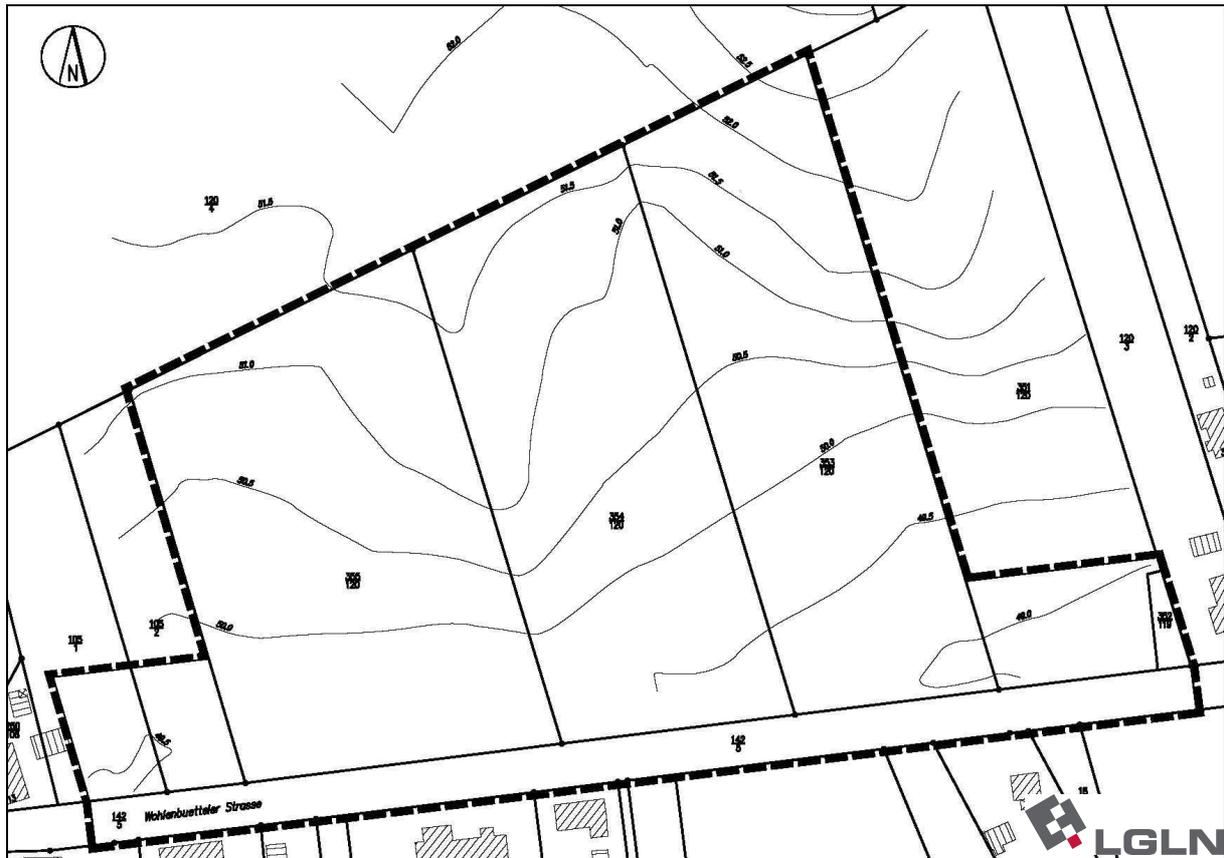
Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der Planbereich liegt am östlichen Ortsrand von Soderstorf, nördlich der Wohlenbütteler Straße. Die betroffenen Flächen werden gegenwärtig überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Dabei werden die östlich gelegenen Acker- und Grünlandflächen durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Entwässerungsgraben von den im Westen befindlichen Ackerflächen getrennt. Ein flächenmäßig untergeordneter Teilbereich im Westen des Plangebietes stellt sich derzeit als Hausgarten dar.

Die topographischen Verhältnisse der im Plangebiet befindlichen Flächen sind aus der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Daraus geht hervor, dass das Plangebiet von Norden nach Süden ein Gefälle aufweist, das bei der Entwicklung des Entwässerungskonzeptes und des Gestaltungskonzeptes in Bezug auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen beachtlich ist.

Abb.: Topografie des Plangebietes, Kartengrundlage ALK, M 1:1.000 i.O., © 2012 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



Das Plangebiet wird über die im Süden angrenzend und in Ost-West-Richtung verlaufende Wohlenbütteler Straße mit Anbindung an die Hauptstraße (K 44) erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zur Darlegung der gesicherten Erschließung der im B-Plan vorgesehenen Mischgebiete wird der südlich des Plangebietes verlaufende Straßenabschnitt der Wohlenbütteler Straße in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Pferdeweide) und im Südwesten (nördlich der Wohlenbütteler Straße) ein Hausgarten und in nördlicher Richtung daran anschließend mit Fichten bewachsene Flächen an, die jedoch aufgrund der gegenwärtigen Ausprägung nicht mehr den Charakter eines Waldes aufweisen. Die sich darstellende Vegetationsfläche weist aufgrund der geringen Flächenausdehnung und isolierten Lage im Nahbereich des Siedlungsrandes keine besonders hohen ökologischen Qualitäten auf. Hierbei handelt es sich um eine aufgekommene „Weihnachtsbaumkultur“, die aufgrund der fehlenden Saumbereiche und aufgrund des hohen Winddruckes in Bezug auf die Stabilität der Gehölze sehr anfällig erscheint. Aus Gründen der Gefahrenabwehr wird im Rahmen dieses B-Planes davon ausgegangen, dass die restlichen Vegetationsbestände des v.g. Waldes nicht mehr dauerhaft erhalten werden können bzw. diese ggf. durch Ausbildung eines Saumbereiches in der bestehenden Ausprägung stabilisiert werden können.

Im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Planbereich befinden sich vereinzelte und überwiegend straßenbegleitende Wohnnutzungen, die vor allem durch die dorftypischen großzügig geschnittenen Grundstücksflächen gekennzeichnet sind. Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls eine Wohnnutzung sowie eine aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle mit Nutztviehhaltung (Kühe). Von dem landwirtschaftlichen Betrieb können, in Abhängigkeit von der Windrichtung, Immissionen auf das Plangebiet einwirken, die jedoch aufgrund des Abstandes zwischen Plangebiet und Hofstelle (120 m) an

Intensität verlieren und für die überwiegend den Siedlungszusammenhang prägenden gemischten Nutzungsstrukturen als ortsüblich angesehen werden können.

Südlich an die Wohlenbütteler Straße schließen sich überwiegend gemischt genutzte Siedlungsbereiche an, die durch das Nebeneinander von Wohnen, Handwerks- und Gewerbebetrieben gekennzeichnet sind. In unmittelbarer Nachbarschaft zum südlichen Plangebiet wird diese Nutzungsstruktur durch den zwischenzeitlich aufgegebenen holzverarbeitenden Betrieb (Sägewerk) dokumentiert, der jedoch auch in der jüngeren Vergangenheit keine erheblichen Lärmimmissionen mit Nutzungskonflikten ausgelöst hat.

Vom Plangebiet selbst gehen keine Immissionen oder Beeinträchtigungen auf benachbarte Nutzungen aus, da sich sowohl das geplante WA-Gebiet als auch das geplante MI- Gebiet in die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen integrieren.

Im Süden wird die Siedlungsentwicklung Soderstorf durch den Gewässerverlauf der Luhe mit den umfangreichen und begleitenden Grün- und Auenflächen räumlich begrenzt. Die sich weiter südlich anschließende Landschaftsstruktur wird durch Wald- und landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen geprägt.

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

zum Teil aufgegebener Gebäude abstellt, der Wohnbedarf gedeckt werden, der mit der Realisierung von neuen Wohngebäuden verbunden ist. In den gewachsenen Siedlungsbereichen sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse gedeckt werden, die aufgrund der Dorfgebietsstruktur ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Hobbytierhaltung ermöglichen. In dem hier in Rede stehenden Plangebiet sollen die Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen angesiedelt werden, die auf eine Neubebauung abstellen und innerhalb des Siedlungszusammenhangs keine geeigneten oder verfügbaren Grundstücksflächen vorfinden. Insofern berücksichtigt die Gemeinde Soderstorf die unterschiedlichen Segmente des im ländlichen Raum erkennbaren Wohnbedarfs.

Auf Grund der beidseits der Wohlenbütteler Straße bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen soll mit Rücksicht auf die dort örtlich bestehenden Nutzungen und Betriebe für die nördlich an die Wohlenbütteler Straße anschließenden Grundstücksflächen ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. In diesem Bereich sollen zukünftig mischgebietstypische und das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, so dass diese über den Anschluss an die Wohlenbütteler Straße unmittelbar an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

Hierdurch soll eine für den gewachsenen Siedlungsbereich Soderstorf typische dörfliche Mischnutzung realisiert werden, die durch die räumliche Nähe von Wohnen, Handwerk und Gewerbe sowie landwirtschaftlichen Nutzungen gekennzeichnet ist. Hierbei sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des betriebsnahen Wohnens geschaffen werden.

Im nördlichen Planbereich sollen hingegen Wohngebäude realisiert werden, die von der Ortsrandlage und der ausreichenden Entfernung zu Lärmquellen (Straße und Betriebe) profitieren. Um die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken decken zu können und eine städtebaulich und landschaftsplanerisch angemessene Integration des hinzukommenden Siedlungsabschnittes in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft zu gewährleisten, wird für die neu hinzukommenden Bauflächen eine I-geschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern, entsprechend der im Umfeld des Plangebietes üblichen lockeren Bauweise, vorgesehen. Um eine Anpassung des Plangebietes an die vorhandenen Bebauungsstrukturen und einen landschaftsgerechten Ortsrand und Übergangsbereich zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden darüber hinaus örtliche Bauvorschriften und grünordnerische Festsetzungen zur Rahmeneingrünung des Siedlungsbereiches Teil der Festsetzungen des B-Planes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Wohlenbütteler Straße. Die plangebietsinternen Flächen sollen über eine U-förmig angelegte Wohnstraße erschlossen werden. Die nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksflächen sollen landschaftsgerecht in die jeweilige Ortsrandlage bzw. in den Übergangsbereich zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gestaltet werden.

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes vorgesehene Baulandentwicklung berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft in Form der Festsetzung von Pflanzflächen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und externe Kompensationsflächen. Die im Plangebiet dafür vorgesehenen Flächen sind aufgrund der Lage des Plangebietes (Ortsrand/Übergang zur freien Landschaft) und der sich daraus ergebenden markanten städtebaulichen Situation zur landschaftsgerechten Einfügung und zum Ausgleich der mit der Durchführung der Planung voraussichtlich verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Zur geordneten Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers ist entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie innerhalb des westlichen Plangebietes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, in der eine naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulde vorgesehen ist. Darüber hinaus erfolgt die interne Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers über straßenbegleitende Entwässerungsmulden.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll durch geeignete bauliche Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zurückgehalten und nur dosiert und zeitverzögert an die nächste Vorflut (Luhe) abgegeben werden.

Als verbindendes Element ist im nördlichen Planbereich ein zunächst in Nord-Süd-Richtung verlaufender und sodann entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes in östliche Richtung verschwenkender landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, der als Ersatz für den bisher bestehenden Weg der Erreichbarkeit der angrenzenden Ackerflächen und der anschließenden Frei- und Erholungsflächen dient.

Die am westlichen Geltungsbereich des Plangebietes, außerhalb des B-Planes, gelegenen Vegetationsflächen (aufgekommene Fichtenkultur) weisen aufgrund der geringen Flächenausdehnung und isolierten Lage im Nahbereich des Siedlungsrandes keine besonders hohen ökologischen Qualitäten auf. Aus Gründen der Gefahrenabwehr wird im Rahmen dieses B-Planes davon ausgegangen, dass die Vegetationsbestände nicht dauerhaft erhalten werden können. Zum Schutz der östlich daran anschließenden Wohngrundstücke soll ein Teil der Vegetationsflächen entfernt werden, so dass ein Schutzabstand von 30 m zu den östlich daran anschließend geplanten Wohngrundstücken gewährleistet werden kann. Sollten außerhalb des Schutzabstandes dennoch ausreichende Vegetationsflächen verbleiben, wird für diesen Bereich der Umbau der Vegetationsfläche angestrebt, der weiterhin einen angemessenen Rückzugsraum für Tiere bildet. Ist dies nicht möglich, wird sowohl die im Schutzbereich betroffene Vegetationsfläche als auch die verbleibende Fläche auf dafür geeigneten Flächen kompensiert.

• **Realisierung in Bauabschnitten**

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 erfolgt in dem hier vorliegenden Umfang, um bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einheitliches städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das im weiteren Verlauf schrittweise zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfs beitragen soll. Die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes ist erforderlich, um die mit der städtebaulichen Entwicklung verbundenen Wirkungen u.a. im Hinblick auf die Lage und Dimensionierung von Erschließungsanlagen sowie den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft rechtzeitig und abschließend beurteilen und in die Bereitstellung des Baulandes insgesamt einbeziehen zu können.

Dies ist insbesondere auch für die Entwicklung des ersten Bauabschnittes von Bedeutung, da neben den in das Gebiet hineinführenden Erschließungsanlagen (Straßen) auch die Aspekte des von außen zufließenden Oberflächenwassers beurteilt werden müssen. Insofern ist bei der planerischen Entwicklung eines städtebaulichen und parallel dazu ausgearbeiteten Erschließungskonzeptes neben der fachtechnischen Beurteilung der davon ausgehenden und auf das Gebiet einwirkenden Aspekte auch die Beurteilung einer bedarfsgerechten (wirtschaftlichen) Baulandentwicklung zu berücksichtigen. Diese Aspekte sind u.a. bei der Bildung von Bauabschnitten zu berücksichtigen.

Die seitens der Samtgemeinde Amelinghausen, der Gemeinde Amelinghausen und dem Landkreis Lüneburg vorgetragene Anregungen zur verbindlichen bedarfsgerechten Abschnittsbildung in Form einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Samtgemeinde und dem Landkreis Lüneburg werden zur Kenntnis genommen. Dem Angebot des Landkreises Lüneburg folgend, erfolgte am 21.11.2012 ein gemeinsamer Gesprächstermin über die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Vertretern des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde Soderstorf und der Samtgemeinde Amelinghausen.

Im Ergebnis wurde zwischen den Beteiligten folgende städtebauliche Zielvereinbarung getroffen:

1. Zunächst wird ein erster Bauabschnitt, der nur aus den Baugrundstücken unmittelbar an der Wohlenbütteler Straße besteht, erschlossen und vermarktet.
2. Spätere Abschnitte werden in einer angemessenen Größe von etwa 8 bis 10 Grundstücken von der Gemeinde Soderstorf gebildet. In die Erschließung eines zweiten Bauabschnittes und später folgender weiterer Abschnitte steigt die Gemeinde erst dann ein, wenn mindestens 80 v.H. der Grundstücke des vorangegangenen Abschnittes vermarktet sind.
3. Die weitere Erschließung des Baugebietes findet im Sinne einer organischen Entwicklung von der Dorfmitte aus von Westen nach Osten im Baugebiet statt.

Die Gemeinde Soderstorf erkennt jedoch auch die mit einer zu schnellen Baulandentwicklung und die damit sowohl für die Gemeinde als auch für die Samtgemeinde ggf. verbundenen Probleme im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und beabsichtigt daher aus sich heraus selbst und in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen zu einer auch örtlich vertretbaren Baulandentwicklung beizutragen (Abschnittsbildung). Aus diesem Grund werden wie o.b. mehrere und längerfristig angelegte Bauabschnitte realisiert.

Ein möglicher 1. Bauabschnitt ist in der Anlage 4 dargestellt.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen werden ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO und ein **Mischgebiet** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

• Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen *allgemein zulässig*:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO *ausnahmsweise zulässig*:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO *ausgeschlossen*:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Der Bebauungsplan Nr. 5 soll u.a. in Ergänzung zu den bereits umgebenden Bauungsstrukturen des Ortsrandbereiches die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die östliche Ortsrandlage einfügenden allgemeinen Wohngebietes schaffen. Da primär der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur

ausnahmsweise zugelassen, so dass ein von Gewerbeemissionen möglichst unbelastetes Wohnquartier entstehen kann. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung soll die Vereinbarkeit der ggf. beantragten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe insbesondere im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten (Lärm sowie Stellplatzbedarf und Besucherfrequenz) geprüft werden.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden. Aufgrund der touristischen Bedeutung Soderstorfs sollen darüber hinaus u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen werden.

Da im Plangebiet der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO solche Nutzungen, die sich aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z.T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr negativ auf die dörflich geprägte Siedlungsstruktur auswirken können (Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) und auch aufgrund des erhöhten Flächenverbrauches (Gartenbaubetriebe) nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbar sind, ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude, insbesondere in Randlage zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, hinsichtlich der Bebauungsdichte zurückhaltend in Erscheinung treten.

Die unterschiedlichen Wohnansprüche, die sich im Wesentlichen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern beziehen, sollen innerhalb des WA-Gebietes durch die Festsetzung einer Bebauung mit **Einzel- und Doppelhäusern in I-geschossiger Bauweise** berücksichtigt werden, wobei für die zur offenen Landschaft hin gelegenen nördlichen, westlichen und östlichen Bauflächen zur Gewährleistung eines lockeren Siedlungsrandes nur die Bebauung mit Einzelhäusern zulässig ist. Diese Bebauungsstrukturen gewährleisten eine dem lokal erkennbaren Baulandbedarf angemessene Bebauungsform. Die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern trägt einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen und individuellen Bauweise Rechnung. Ferner sollen durch diese Bauweise insbesondere Möglichkeiten des flächen-, kosten- und energiesparenden Bauens angeboten werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3** festgesetzt. Lediglich für die im Osten gelegenen Bauflächen wird, aufgrund der sich dort ergebenden Grundstücksgrößen, die **GRZ auf 0,2** reduziert. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. versiegelbaren Fläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45% bzw. 30 % ergibt.

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 je Gebäude begrenzt, um unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen vorhandener Bebauung und freier Landschaft und den die Umgebung prägenden Siedlungsstrukturen eine ortstypische Bebauungs- und Belegungsdichte (Wohnungen je Grundstück) zu erzielen. Hierdurch soll u.a. auch der Parkraumdruck auf den öffentlichen Straßenraum auf ein für ländlich geprägte Wohnsiedlungsbereiche verträgliches Maß reduziert werden.

• **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO *allgemein zulässig*:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO *ausgeschlossen*:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden nicht Bestandteil dieses B-Planes (gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO).

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokal bezogenen allgemeinen Baulandbedarfs u.a. auch im Hinblick auf Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe. Diese Nutzungsstruktur fügt sich in den gemischt geprägten Siedlungsbereich von Soderstorf sinnvoll ein, ohne die benachbarten Nutzungen einzuschränken. Der Ausschluss von Nutzungsarten beschränkt sich auf die Nutzungen und Einrichtungen, die dazu geeignet sind, auf die bereits bestehende gemischte Nutzungsstruktur (etwa durch zusätzlichen und bisher bereichsfremden Verkehr oder sonstiger Aktivitäten) sowie die nördlich angrenzend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erhebliche Beeinträchtigungen im und außerhalb des Planbereiches zu bewirken. Ferner erstreckt sich der Ausschluss auf die Nutzungen, die nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung der Ansiedlung von Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetrieben verbunden sind. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, die im Mischgebiet grundsätzlich allgemein zulässig sind, aber aufgrund ihres Flächenanspruchs auch größere Areale beanspruchen und daher aufgrund des großen Flächenanspruches nicht mit dem städtebaulichen Konzept dieses B-Planes vereinbar sind.

Weiterhin erstreckt sich der Nutzungsausschluss auf Vergnügungsstätten und Tankstellen, die insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretende Kfz-Verkehre mit den damit verbundenen An- und Abfahrten eine erhebliche Beeinträchtigung der in dem Mischgebiet zulässigen immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden. Da dieser sich auf die Nachtstunden erstreckende Nutzungscharakter für die bestehenden Nutzungen und die daran anschließenden Siedlungsbereiche untypisch ist und diese Nutzungen auch auf andere Bereiche des Gemeindegebietes ausweichen können, werden sie hier ausgeschlossen.

Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich auch um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb der Mischgebiete (MI) eine I- geschossige, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und eine für diesen Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45% ergibt.

Auch innerhalb des MI-Gebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 je Gebäude begrenzt, um unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zu den die Umgebung prägenden Siedlungsstrukturen eine ortstypische Bebauungs- und Belegungsdichte (Wohnungen je Grundstück) zu erzielen. Darüber hinaus soll in diesem Bereich auch der Anteil der Wohnnutzungen auf ein für Mischgebiete zulässiges Maß begrenzt werden, so dass der Anteil der für Mischgebiete allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen ebenfalls einen entsprechenden Raum einnehmen kann.

• **Höhenentwicklung im MI- und WA- Gebiet – First- und Traufhöhen**

Innerhalb des gesamten Plangebietes (WA/MI) wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,50 m und die Traufhöhe auf 3,50 m über Bezugsebene begrenzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen baulichen Strukturen im Süden, Osten und Westen und der freien Landschaft im Norden zu schaffen sowie eine dem Wohn- und Mischgebiet ortstypische und bedarfsgerechte Bebauung zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der Traufhöhe können überdimensional wirkende bauliche Anlagen vermieden werden. Die Höhenentwicklung lässt auch eine zweckmäßige Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar.

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Als maßgebliche Traufhöhe wird der Traufpunkt als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand (Oberfläche der Außenwand) mit der äußeren Dachhaut definiert.

Bezugsebene 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. Durch diese Festsetzungen kann für den Übergangsbereich der gemischt genutzten Siedlungsbereiche zur offenen Landschaft ein städtebaulich angemessener Siedlungsrand ausgeformt werden.

• **Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Im WA- und MI-Gebiet verlaufen die Baugrenzen umlaufend mit einem Abstand von 3 bis 5 m zu den Straßenverkehrsflächen und halten überwiegend ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Anpflanzflächen der Rahmeneingrünung. Es werden Baufelder mit einer Tiefe von rd. 20 bis 25 m definiert, welche eine den heutigen Ansprüchen an eine Wohnbebauung angemessene individuelle Stellung der baulichen Anlagen und eine an dem Straßenverlauf orientierte Stellung der Hauptbaukörper ermöglichen. Die Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufelder ist gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zulässig. Dies entspricht den heutigen Anforderungen an eine individuelle Gartengestaltung und Nutzung von Nebenanlagen.

4.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im südlichen Bereich über die Wohlenbütteler Straße. Über die Wohlenbütteler Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz (Hauptstraße K 44) angeschlossen. Die Wohlenbütteler Straße ist für die Aufnahme des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut, so dass die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Wohlenbütteler Straße fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. In der Wohlenbütteler Straße sind daher keine erheblichen straßenbaulichen Maßnahmen erforderlich. Zur Erschließung der daran direkt angrenzenden Grundstücksflächen ist der Straßenseitengraben zu erhalten und nur für die notwendigen Grundstückszufahrten auf maximal je 5 m Breite (rd. 14 m²) zu verrohren. Die Begrenzung der Grundstückszufahrt und die damit verbundene Begrenzung der Verrohrung gilt im Übrigen für alle Grundstücksfläche, die nur über eine Entwässerungsmulde, die im Rahmen der Erschließungsanlagen hinsichtlich der Lage und der Breite konkretisiert wird, erschlossen werden können. In der Anlage ist dieser Begründung die vorläufige Lage der Entwässerungsmulden zu entnehmen. Diese liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und werden dort nicht durch Festsetzung definiert, um für die Erschließungsplanung im Hinblick auf die Gliederung des Verkehrsraumes ausreichend Gestaltungsspielraum zu belassen.

Die Erschließung des im Plangebiet ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über eine U-förmige Erschließung, deren Zufahrten im südlichen Bereich (Anbindungen an die Wohlenbütteler Straße) des Plangebietes liegen und im Bereich der festgesetzten Mischgebiete in die Wohlenbütteler Straße einmünden. Straßenführungen und –querschnitte der festgesetzten Wohnstraßen werden unter Einbeziehung der Anforderungen an eine problemlose Abfallentsorgung, der Abgrenzung zukünftiger Grundstücke und deren Erschließung sowie den Anforderungen an eine offene Ableitung des im Straßenraum anfallenden Oberflächenwassers in Abstimmung mit dem für die Erschließungsplanung beauftragten Ing. Büro festgelegt. Die Straßen sind mit einer Parzellenbreite von 6,5 bzw. 7,5 und 9 m festgesetzt, so dass im Rahmen des Straßenausbaus verkehrsberuhigende Elemente, wie Einzelbäume und Stellplätze, als auch eine angemessene Fahrbahnbreite berücksichtigt werden können. Die U-förmige Erschließung gewährleistet eine attraktive Wohnquartiersbildung. Die Erschließung der zentral gelegenen Grundstücke erfolgt ausgehend von der internen Haupterschließungsstraße über eine Stichstraße, die in eine Wendeanlage mündet. Diese ist mit einem Durchmesser von 20 m ausreichend dimensioniert, um auch die Abfallentsorgung entsprechen gewährleisten zu können.

An den Wendehammer schließt sich ein 4 m breiter Fußweg an, welcher das Wohngebiet an die südlich gelegene Wohlenbütteler Straße und darüber an den Ortskern Soderstorf anbindet.

Darüber hinaus wird im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze, entlang des dort festgesetzten Spielplatzes, ein 5 m breiter landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, der das Wohngebiet mit dem weiter nördlich des Plangebietes verlaufenden landwirtschaftlichen Weg verbindet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung der östlich des Plangebietes gelegenen Weideflächen wird im Bebauungsplan eine Fläche, die mit Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist, festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches Soderstorf. Der Übergangsbereich zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft in Richtung Norden, Osten und Westen ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform, -farbe) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, untypische Farben und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage,
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

Die Verwendung von Baustoffimitaten oder nachgebildeten Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, sind im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften unzulässig.

Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Dies gilt insbesondere bei Ortsrandlagen, die aufgrund ihrer Topographie Sichtbeziehungen in das Gebiet und aus dem Gebiet heraus ermöglichen. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und regionaltypische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Dachform

Für die Gemeinde Soderstorf, insbesondere für den historisch gewachsenen Kernbereich, sind geneigte Dächer von 22 - 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer < 22 Grad und andererseits zu steile Dächer > 48 Grad aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Dachneigungen von 22 - 48 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Die Berücksichtigung einer Dachneigung von 22 bis 48 Grad berücksichtigt auch die sich darstellenden unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung und den damit verbundenen Anforderungen an ein barrierefreies Wohnen, welches sich ausschließlich durch eine ebenerdige Bauweise auszeichnet und keinen nutzbaren Dachraum benötigt. Diese Anforderungen, die aus dem demographischen Wandel als weiterer Wohnbedarf auch zukünftig an Bedeutung zunehmen werden, sollen bei einer festgesetzten Dachneigung von 22 bis 48 Grad berücksichtigt werden. Die Anforderungen an die Ortsbildgestaltung und die Integration der Siedlung in den Landschaftsraum wird hierbei auch bei geringen Dachneigungen von 22 Grad berücksichtigt, da ein landschaftswirksames geneigtes und hinsichtlich der Farbgebung regionaltypisches Dach gewährleistet wird.

Bei der Anlage von Grasdächern sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Fläche von 25 m², z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Erker u.ä., sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First mit gleichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nicht zulässig.

Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig, da diese nicht die für Wohngebiete typische Bedachung darstellen. Gründächer und Reetdächer sind hiervon ausgenommen, um die ökologischen Bauweisen als auch die für die Region der Lüneburger Heide traditionellen Reetdächer zu ermöglichen. Ausnahmen können für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden, wenn es sich um ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude handelt. Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von "rot-rotbraun", „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Diese Farbreihen tragen sowohl der traditionellen roten und braunen Dachfarbe als auch dem Aspekt der Förderung der Solarenergie Rechnung, die in der Regel mit großflächigen, schwarzen Kollektorflächen verbunden sind.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Dachfarbe

Die v.g. und im B-Plan festgesetzten Farbtöne orientieren sich an den in § 3 der örtlichen Bauvorschriften aufgeführten RAL -Farben (RAL 840 HR):

Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepiabraun
8003 - lehmtraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbraun	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - nussbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blassbraun

Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - anthrazitgrau	9004 - signalschwarz
7021 - schwarzgrau	9011 - graphitschwarz
7024 - graphitgrau	

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.4.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

4.4.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

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 Nutzungsmosaik 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 Planung werden 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.

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche und nördlich angrenzend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

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 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 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 realisiert, die den Nutzungsstrukturen der Ortslage Soderstorf entsprechen. Von diesen Nutzungen 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 des B-Planes 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.

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Auf Grund der durch die in unmittelbarer Nähe vorhandene Siedlungstätigkeit und die durch die intensive Landwirtschaft überprägten und gestörten Lebensräume sind nur solche Arten zu erwarten, welche für halboffene Kulturlandschaften typisch sind. Dabei bietet das Plangebiet bodenbrütenden Vogelarten, wie Rebhuhn und Kiebitz, potentiellen Lebensraum. Die intensive Kulturtätigkeit auf den landwirtschaftlichen Flächen schränkt diesen Lebensraum jedoch ein.

Für Fledermausarten und die Rauchschnalbe gehen die Ackerflächen als potentielles Jagdhabitat verloren. Auf Grund der Lage der Fläche am Siedlungsrand bedeutet dies aber keinen Funktionsverlust für potenzielle, außerhalb des Plangebietes befindliche Reproduktions- und Brutstätten sowie Ruhestätten, weil die in unmittelbarer Nähe gelegenen Offenbereiche erhalten werden. Potenziell vorkommende bodenbrütende Vogelarten können

auf die angrenzenden, gleich strukturierten Flächen ausweichen. Erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

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

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche von rd. 1.600 m² eines Nadelbestandes auf dem Flst. 105/2, Gemarkung Soderstorf, Flur 3. Das Flurstück ist im Kataster als Nadelforst geführt und nimmt dort eine Fläche von insgesamt 3.000 m² ein. Auf Grund der Flächengröße von rd. 1.600 m² in der Örtlichkeit handelt es sich jedoch nicht mehr um eine Waldfläche, da die Fläche aufgrund der Größe und Baumdichte keinen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima darstellt. Bei den Flächen handelt es sich um einen Nadelbaumbestand (vermutlich durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur) von nunmehr weniger als 2.000 m². Die Fläche weist aufgrund der geringen Flächenausdehnung und isolierten Lage im Nahbereich des Siedlungsrandes keine besonders hohen ökologischen Qualitäten auf. Aus Gründen der Gefahrenabwehr wird im Rahmen dieses B-Planes in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer davon ausgegangen, dass die Vegetationsbestände nicht dauerhaft erhalten werden können. Zum Schutz der östlich daran anschließenden Wohngrundstücke soll ein Teil der Vegetationsflächen entfernt werden, so dass ein Schutzabstand von 30 m zu den östlich daran anschließend geplanten Wohngrundstücken gewährleistet werden kann. Sollten außerhalb des Schutzabstandes dennoch ausreichende Vegetationsbestände (Fichten) verbleiben, wird für diesen Bereich der Umbau der Vegetationsfläche angestrebt, der weiterhin einen angemessenen Rückzugsraum für Tiere bildet. Ist dies nicht möglich, wird sowohl die im Schutzbereich betroffene Vegetationsfläche als auch die verbleibende Fläche auf dafür geeigneten Flächen kompensiert.

4.4.3 Kurzdarstellung des Bestandes

Im südlichen Geltungsbereich befindet sich die Wohlenbütteler Straße, welche der Erschließung des Plangebietes dient. Die überwiegenden Flächen des Plangebietes werden aus Ackerflächen gebildet. Innerhalb des östlichen Plangebietes ist ein offener und begradigter Entwässerungsgraben vorhanden. An der Nordseite der Wohlenbütteler Straße befindet sich ebenfalls ein Entwässerungsgraben sowie straßenbegleitend eine Baumreihe, überwiegend bestehend aus Birken.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist von einem intensiv bewirtschafteten Acker geprägt, welcher eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere aufweist. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen, nur temporär Wasser führenden Entwässerungsgräben weisen aufgrund ihrer Ausprägung lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Gleiches gilt für die im östlichen Plangebiet gelegene Grünlandfläche. Die innerhalb des Plangebietes gelegene Baumreihe (überwiegend Birken) weist eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Die vorhandenen Biotoptypen werden in einem Biotoptypenplan im Umweltbericht (Teil II) beschrieben.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, innerhalb der Bodenlandschaft Talsedimente (südliches Plangebiet) und innerhalb eines Verbreitungsgebietes fluviatiler und glazifluvialer Sedimente (nördliches

Plangebiet). Im Plangebiet steht gem. der Bodenübersichtskarte (M 1:50.000) im südlichen Plangebiet Gley-Podsol und im nördlichen Plangebiet Podsol-Braunerde an. Gemäß der Bodenschätzung verfügt das Plangebiet über eine Bodenwertzahl von 25 und über eine Ackerzahl von 28. Das ackerbauliche Ertragspotential ist als gering bis mittel zu bezeichnen.

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte Suchräume für schutzwürdige Böden (M 1:50.000) außerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.¹

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung für die Sandgewinnung und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Der B-Plan Nr. 5 erkennt die Bedeutung des im RROP dargestellten Vorbehaltsgebietes (Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung). Dennoch ist aufgrund der in der unmittelbaren und weiteren Umgebung des Planbereiches ebenfalls im RROP ausgewiesenen Vorbehaltsflächen „Rohstoffsicherungsgebiet – Sand“ nicht davon auszugehen, dass durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche zum Zwecke der Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfes die regionalplanerischen Funktionen erheblich beeinträchtigt werden. Die Lüneburger Heide weist aufgrund der Bodenverhältnisse an zahlreichen Standorten die Eignung als Vorbehaltsfläche Rohstoffsicherung – Sand auf. Dies wird nicht zuletzt durch die weiteren in der Gemeinde Soderstorf im RROP dargestellten Vorbehaltsflächen deutlich.

Bereits im Flächennutzungsplan wurde durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen der Deckung des Baulandbedarfes gegenüber der Rohstoffsicherung lokal der Vorrang eingeräumt. Auch nach der Realisierung des B-Planes Nr. 5 werden im engeren Umfeld des Plangebietes ausreichend dimensionierte Flächen für die Rohstoffsicherung (Sand) verbleiben. Dies gilt auch für den Fall der Berücksichtigung ggf. einzuhaltender Schutzabstände, da die im RROP auch für diesen Bereich gewählte Plandarstellung ausreichend groß ist.

Die landwirtschaftlich genutzten Böden haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt, weil durch die menschliche Nutzung und Bewirtschaftung (Düngung, Einsatz von Herbiziden, Entwässerung) der Boden in seinen natürlichen Eigenschaften stark überprägt ist.

Die Samtgemeinde/Gemeinde Amelinghausen hat keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nördlich, entlang der Wohlenbütteler Straße, ein Entwässerungsgraben. Dieser wird im Rahmen der Planung aber nicht erheblich beeinträchtigt und nur im Bereich der erforderlichen Zufahrten auf jeweils maximal 5 m (rd. 14 m²) überbaut. In der Ackerfläche verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben, der das Plangebiet von Norden nach Süden quert. Dieser wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechend berücksichtigt und weiterhin innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Entwässerung offen geführt. Beeinträchtigungen sind lediglich im nordöstlichen Plangebiet zu erwarten, da der Entwässerungsgraben an dieser Stelle ggf. verrohrt wird. Stattfindende Eingriffe werden auf externen Flächen ausgeglichen.

Auf den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen ist das Nitratauswaschungsrisiko bei pot. hohen Einträgen durch Düngung erhöht, so dass sie eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser haben.

¹ NIBIS® Kartenserver (2012): *Bodengroßlandschaft, Bodenschätzungskarte, Bodenübersichtskarte, Suchräume für schutzwürdige Böden*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Schutzgut Klima/Luft

Der Siedlungsraum von Soderstorf weist ein ausgeglichenes Ortsklima auf. Die Luft ist weitgehend hygienisch unbelastet. Kaltluftströmungen ergeben sich von Westen nach Osten, der Topographie folgend, so dass die bestehenden Ackerflächen einen Beitrag zur „Durchlüftung“ des Siedlungsbereiches leisten. Zusätzlich leisten die Flächen des Plangebietes einen Beitrag zur Kaltluftentstehung.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet wird überwiegend durch eine intensive Ackerfläche geprägt. Auf Grund der intensiven Nutzung und Bewirtschaftung (Düngung, Pflanzenschutz und Kultivierung) ist die Fläche menschlich überprägt und weist lediglich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Strukturelemente sind lediglich in Form einer Baumreihe (überwiegend Birken) im südlichen Plangebiet entlang der Wohlenbütteler Straße vorhanden. Die Gehölze weisen eine hohe Bedeutung für das Landschaft- und das Ortsbild auf.

Insgesamt stellt sich Soderstorf als Siedlungsbereich mit einem hohen Anteil an Gehölz- und Baumbeständen dar. Die dörflich strukturierten Flächen und Hofanlagen sind überwiegend landschaftswirksam ein- und durchgrünt. Die Flächen im Umfeld des Siedlungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend als Grünland- und Ackerflächen ausgeprägt. Dominant stellen sich auch die großflächigen Waldflächen dar. Der Verlauf der Luhe und die angrenzenden Flächen tragen zu einer hohen Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft bei.

4.4.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundfläche (Eingriff) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden im Plangebiet vorher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Siedlungsflächen umgewandelt. Im Zuge dieser Nutzungsänderung können sich erhebliche Beeinträchtigungen für den betroffenen Bereich ergeben.

Die Umnutzung der Flächen sowie die damit verbundene Überbauung sind im Hinblick auf die Ermittlung des Eingriffspotenzials eingriffsrelevant und führen zu folgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Umbau von Ackerlebensräumen zu Siedlungslebensräumen, Überbauung und dabei vollständiger Verlust von Lebensräumen, möglicher Verlust von heimischen Bäumen,
- Schutzgut Boden: Umlagerung und Versiegelung von Böden,
- Schutzgut Wasser: Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes durch Versiegelungen, Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses in die angeschlossene Vorflut,
- Schutzgut Landschaft: mögliche Beeinträchtigungen aus der fehlenden Einbindung der zukünftigen Gebäude in die freie Landschaft, möglicher Verlust von landschaftswirksamen Gehölzstrukturen.

4.4.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im Bebauungsplan tragen die folgenden Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

- *Höhenbegrenzung baulicher Anlagen/ Dächer/ Farbtöne*

Die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebietes und der Allgemeinen Wohngebiete wird auf max. 9,50 m und die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt, so dass im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachgestaltung für die neu zu errichtenden Baukörper der Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben wird. Somit wird der Eingriff in die Landschaft minimiert.

- *Rückhaltung des Oberflächenwassers*

Das in den WA- und MI- Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Entwässerungsmulde

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ sind Entwässerungsmulden zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten (von Norden und von Osten kommend). Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Die Mulde kann zur Anlegung der Grundstückszufahrt für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche (Flst. 351/120) überfahren werden.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken, die an eine in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnete Entwässerungsmulde angrenzen, werden auf 5 m begrenzt. (Die Lage der Entwässerungsmulden wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, siehe Anlage zur Begründung.)

- *Erhaltung von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen:

Zu pflanzen sind in wuchstypischen Abständen (mind. 8 m) standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 200-250 cm. Die Pflanzungen von standortheimischen Sträuchern (2xv, 60-100 cm) sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² und mind. 3 Stck. einer Art anzulegen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenauswahl richtet sich nach Anlage 1 und 2 der Begründung.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen aus der Flächeninanspruchnahme und dem Verlust von Lebensräumen sowie der Versiegelung der Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen können nicht vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben zurück und sind auszugleichen. Darüber hinaus verbleiben weitere erhebliche Eingriffe, weil das Plangebiet zunächst nicht in die angrenzende freie Landschaft eingebunden wird. Im B-Plan werden die folgenden Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe festgesetzt:

- *Anpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)*

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche der festgesetzten WA- und MI- Gebiete ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder typischer Obstbaum nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Anlagen 1 und 2 der Begründung.

Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortheimischen Laubgehölzen oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist mindestens je 15 m Grenzlänge ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe gemessen mit Abständen von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm in 1 m Höhe und mit Abständen von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Umfallen an einen Pflanzpfahl anzubinden. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind derart vorzusehen, dass sie die Funktion der in der öffentlichen Grünfläche (Ö2) anzulegenden Entwässerungsmulde nicht beeinträchtigen. Einfriedungen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur auf der zum Hausgarten orientierten Seite des Baugrundstückes zulässig. Mit Rücksicht auf die im westlichen Plangebiet Grundstücke, deren Flächen sich nach Norden hin fortsetzen, wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches auf einen das Grundstück visuell trennenden Pflanzstreifen verzichtet. Dies kann in diesem Bereich erfolgen, da die betroffenen Grundstücksflächen im weiteren nördlichen Verlauf eine intensive Vegetation aufweisen, die eine hinreichende Integration der hinzukommenden Bebauung in den Siedlungsrand sicherstellen und eine einheitliche Gestaltung der sich insgesamt in diesem Bereich ergebenden Hausgärten ermöglichen. Das in diesem Bereich von außen zufließende Oberflächenwasser wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung im Übergangsbereich des Grundstückes zur nördlichen Ackerfläche durch geeignete bauliche Maßnahmen abgefangen.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

➤ **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2008) gegenüber gestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Flächen des südwestlichen Plangebietes im Ursprung als Waldflächen bzw. Nadelbaumbestand dargestellt haben, im Kataster entsprechend verzeichnet sind und als Nadelbaumbestand in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen sind. Daher erfolgt für die im südwestlichen Plangebiet in der Örtlichkeit vorhandene Hausgartenfläche die Beurteilung als Nadelbaumbestand. Da es sich bei den Flächen aufgrund der Größe und Ausprägung nicht um Waldflächen handelt ist ein Waldausgleich nicht erforderlich.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich noch ein Restbestand von rd. 1.600 m² des o.b. Nadelbaumbestandes. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich hierbei jedoch nicht mehr um eine Waldfläche, diese Flächengröße stellt aufgrund der Größe und Baumdichte auch keinen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima dar. Sollten diese Flächen aufgrund der Planung nicht vollständig erhalten bleiben können, ist ein Waldausgleich nicht erforderlich.

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. INTERNER AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
A	b	c	d	e	f	g	H
AS (Sandacker)	38.740	1	38.740	OVS (Straßenverkehrsfläche Bestand)	3.285	0	0
GIT (Intensivgrünland)	2.102	2	4.204	GR (Scherrasen/Straßenseitengraben)	650	1	650
PH/HSN (Hausgarten/bzw. Nadelbaumbestand)	1.951	2	3.902	Darin: HBA (Baumreihe)	(497)	3	1.491
FGZ (Entwässerungsgraben)	1.084	2	2.168	FGZ (Entwässerungsgraben Bestand)	682	2	1.364
GR (Scherrasen/Straßenseitengraben)	769	1	769	FXR (verrohrter Graben)	196	0	0
Darin: HBA (Baumreihe)	(602)	3	1.806	OVS (Straße Planung)	4.047	0	0
OVS (Straße)	3.285	0	0	OVW (Fußweg)	202	0	0
				OE (Gebäude und Nebenanlagen MI-Gebiet effek. GRZ 0,45)	4.903	0	0
				ER/ GRA (Freiflächen MI-Gebiet)	5.748	1	5.748
				HFM (Strauch-Baumhecke im MI-Gebiet)	245	3	735
				OE (Gebäude und Nebenanlagen WA-Gebiet effek. GRZ 0,45 bzw. 0,3)	10.004	0	0
				ER/ GRA (Freiflächen WA-Gebiet)	14.402	1	14.402
				darin: HE (Einzelbaum): 91 Stck.	(910)	3	2.730
				HFM (Strauch-Baumhecke im WA-Gebiet)	1.425	3	4.275
				FGZ (Entwässerungsmulde, Planung)	1.315	2	2.630
				HFM (Strauch-Baumhecke Spielplatz)	50	3	150
				PSZ (Spielplatz)	323	1	323
				OVS (landwirtschaftlicher Weg)	454	0	0
Gesamtfläche:	<u>47.931</u>	Flächenwert IST	<u>51.589</u>	Gesamtfläche	<u>47.931</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>34.498</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 34.498 – 51.589 = - 17.091 WE							

Die Bilanz zeigt, dass der aus der Planung voraussichtlich resultierende Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig durch die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Ein Ausgleich auf einer externen Fläche ist daher erforderlich.

➤ **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit von 17.091 Werteinheiten ist auf externen Flächen auszugleichen.

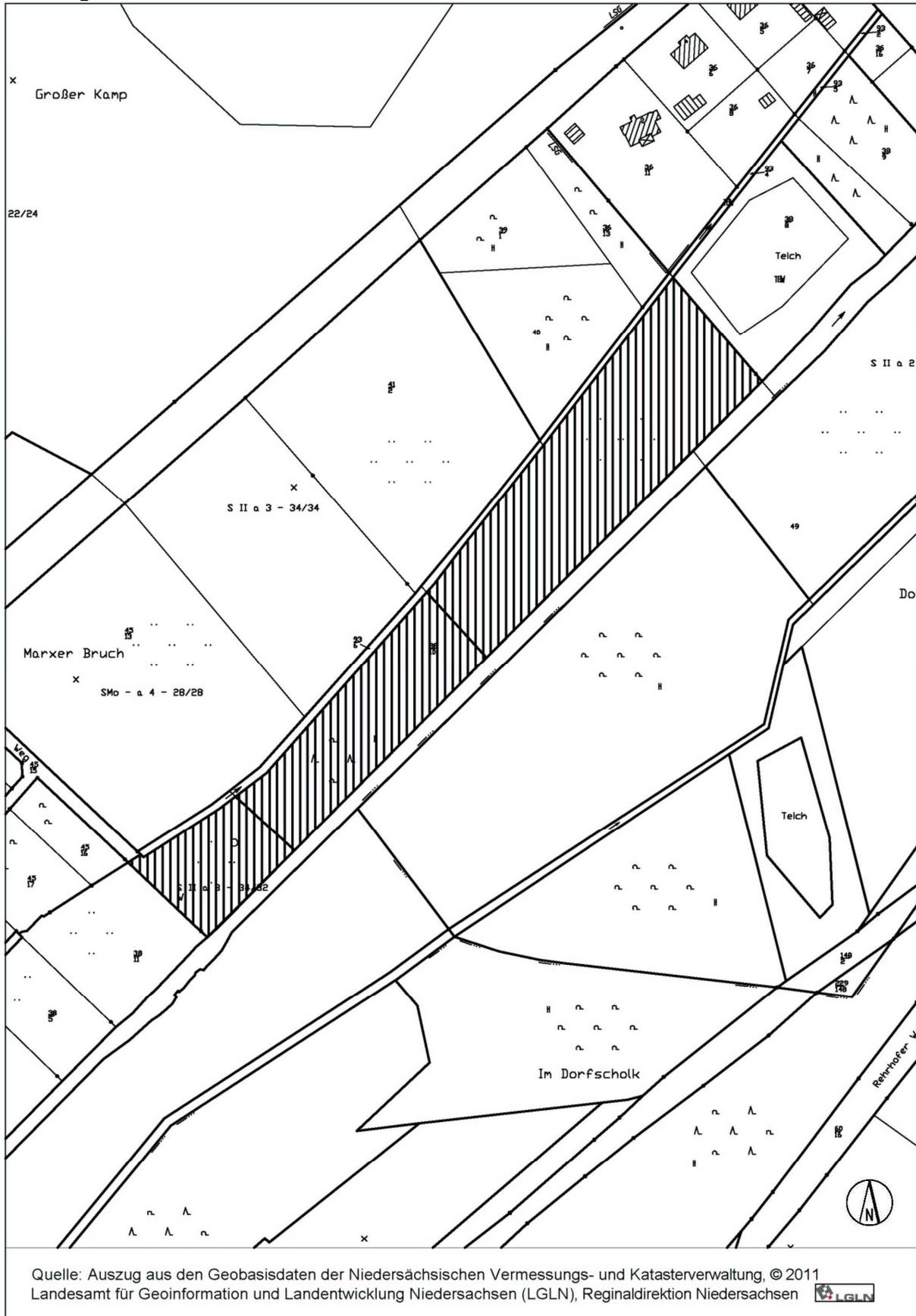
Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB sind mind. 17.091 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2008): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gem. Soderstorf, über die Entwicklung eines prioritären Lebensraumes (urwaldähnlicher Bruchwald) auszugleichen. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und die Entwicklung von liegendem und stehendem Totholz zu fördern. Entwicklungsziel ist ein urwaldähnlicher Bruchwaldtyp. Innerhalb der Flächen sind Nisthilfen und Ersatzquartiere für bestandsbedrohte Arten anzubringen.

Innerhalb der Flächen sind Kleingewässer mit unterschiedlich variierenden Böschungsneigungen sowie zur Einleitung der Gewässerentwicklung flache Hochwasserflutrinnen anzulegen, so dass sich auwaldtypische Strukturen entwickeln können. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde.

Die Maßnahmendurchführung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg (Untere Naturschutzbehörde) und ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen. Die Gemeinde Soderstorf hat die Verfügungsgewalt über die Fläche, so dass die Realisierungsfähigkeit und dauerhafte Sicherung der Maßnahme gewährleistet werden kann. Auf die Einbeziehung dieser Fläche als Teilplan B wird daher verzichtet.

Durch die Herausnahme der Flächen aus der Nutzung erfolgt langfristig und nachhaltig eine Aufwertung des Lebensraumes. Das derzeit vorhandene Nutzholz kann sich durch die Nutzungsaufgabe zu Altholz entwickeln, welches eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung erlangt. Neben der Nutzungsaufgabe führt jedoch insbesondere die Entwicklung des Standortes zu einem urwaldähnlichen Bruchwaldtyp zu einer Aufwertung der Flächen, so dass insgesamt eine Aufwertung von rd. 1,2 Werteinheiten erfolgen kann.

Abb.: Lage der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gemarkung Soderstorf, Maßstab 1:2.000 i.O., Kartengrundlage ALK © LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



4.4.6 Ergebnis der Umweltprüfung

Die durchgeführte Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass

1. erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden. Die Planung keine artenschutzrechtliche Relevanz erlangt. Streng geschützte Arten nicht betroffen oder in ihrer Population gefährdet sind.
2. der naturschutzfachliche Ausgleich der aus den nachteiligen Umweltauswirkungen resultierenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft über die Gestaltung extern gelegener Ausgleichsflächen erfolgt. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit durch diese Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden kann.
3. die Belange der Ableitung des im Plangebiet anfallenden und von außen zufließenden Oberflächenwassers durch Festsetzung öffentlicher Grünflächen „Entwässerungsmulde“ und im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Auch in diesem Bereich keine bodenrechtlich relevanten Konflikte erzeugt werden.
4. die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes in einem bereits siedlungsstrukturellen Zusammenhang sich aus Sicht der Umwelt als verträglich darstellt. Erhebliche Umweltauswirkungen bei Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten sind.

4.5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Danach sind für MI-Gebiete tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) und für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten. Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Der jeweils letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm.

Um die Orientierungswerte einzuhalten, sind Vorhaben einschließlich aller Einrichtungen (z.B. Maschinen, Lüftungsanlagen) schalltechnisch unter Berücksichtigung des späteren Betriebes entsprechend dem derzeitigen Stand der Lärmbekämpfungstechnik so zu errichten, dass der hierdurch verursachte Anteil an den Geräuschimmissionen (Summation der Einzelpegel) so zu bemessen ist, dass die o.g. Orientierungswerte für MI- und WA-Gebiete nicht überschritten werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hat auf Anforderung der zuständigen Überwachungsbehörde der Nachweis über entsprechende Gutachten zu erfolgen.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen aus der Verkehrsbelastung der Wohlenbütteler Straße im südlichen Plangebiet. Darüber hinaus sind aus der Bewirtschaftung der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls saisonal bedingt Lärm- und Staubemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch als ortstypisch zu betrachten und auch weiterhin zu dulden.

In Bezug auf die verkehrlichen Immissionen der Wohlenbütteler Straße sind für das Plangebiet keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten, die auf das festgesetzte Mischgebiet und die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (rd. 25 m Abstand zur Wohlenbütteler Straße mit vorgelagerter Bebauung) einwirken. Die Wohlenbütteler Straße stellt eine Gemeindestraße dar und weist nur eine untergeordnete Verkehrsmenge auf, die aus der Erschließung der beidseits gelegenen und bebauten Grundstücksflächen resultiert. Es wird daher davon ausgegangen, dass aus der Verkehrsbelastung der Wohlenbütteler Straße keine Nutzungskonflikte abgeleitet werden können. Es gibt auch zum gegenwärtigen

Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür, dass aus der Verkehrsbelastung der Wohlenbütteler Straße die angrenzenden Nutzungen erheblich beeinträchtigt werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Hinblick auf die Sicherstellung eines ausreichenden Innenschallpegels zu berücksichtigen sind. Hierbei wird auf die einzuhaltenden Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und dem Anteil Fenster zu Außenwand hingewiesen.

Durch die hinzukommende Wohnbebauung wird auch keine erhebliche Verkehrszunahme erwartet, die zu einer erheblichen Verschlechterung der derzeitigen Immissionssituation beiträgt.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche (Wohn-)Nutzung einwirken könnten. Die westlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hofstelle wird im für Dorfgebiete zulässigen Rahmen bewirtschaftet und stellt aufgrund der ausreichenden Entfernung von 120 m zum Plangebiet und darüber hinaus zu dem angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsbereich keinen Nutzungskonflikt dar.

Südlich der Wohlenbütteler Straße befindet sich ein ehemals Holzverarbeitender Betrieb, der in der Vergangenheit keine erhebliche Beeinträchtigung der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen bewirkt hat. Sollten auf diesem Grundstück wieder gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen erfolgen, sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass unabhängig von der im B-Plan Nr. 5 beabsichtigten baulichen Entwicklung bereits gegenwärtig die Entwicklung des Betriebes von der Nähe der bereits bestehenden betriebsfremden Wohnnutzung abhängig ist. Diese ist hinsichtlich des Schutzanspruches einem Mischgebiet/Dorfgebiet mit den dort beachtlichen Orientierungswerten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (bei Gewerbelärm) zuzuordnen. Da im Plangebiet auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen in der unmittelbaren Nachbarschaft (nördlich der Wohlenbütteler Straße) zunächst ein Mischgebiet und dann im weiteren nördlichen Verlauf Allgemeine Wohngebiete geplant sind, wird im Bestand aber auch mit Blick auf die Mischgebietsverträgliche Nutzungsmöglichkeit nicht von einem sich aufdrängenden Nutzungskonflikt ausgegangen.

Der B-Plan selbst nimmt mit dem darin festgesetzten Mischgebiet u.a. auch Rücksicht auf den südlich der Wohlenbütteler Straße befindlichen ehemaligen Holzverarbeitenden Betrieb und die beidseits der Wohlenbütteler Straße erkennbaren gemischten Nutzungsstrukturen.

5 Klimaschutz und Klimaanpassung

5.1 Klimaschutz

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die geringe Grundflächenzahl, so dass die für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete sonst in Siedlungsbereichen zu erwartende Flächenversiegelung nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus wird die offene Bauweise einen Beitrag dazu leisten, dass auch weiterhin 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 den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlichen Grünstrukturen vermieden, 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 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 nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet – EEWärmeG – und der EnEV 2012 - Energieeinsparverordnung für Gebäude – derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Hierbei werden Passivhäuser sowie Passivhäuser-plus nahezu energetisch neutral realisiert. Diese Anforderungen gelten nicht oder nur bedingt für gewerbliche Nebengebäude.

5.2 Klimaanpassung

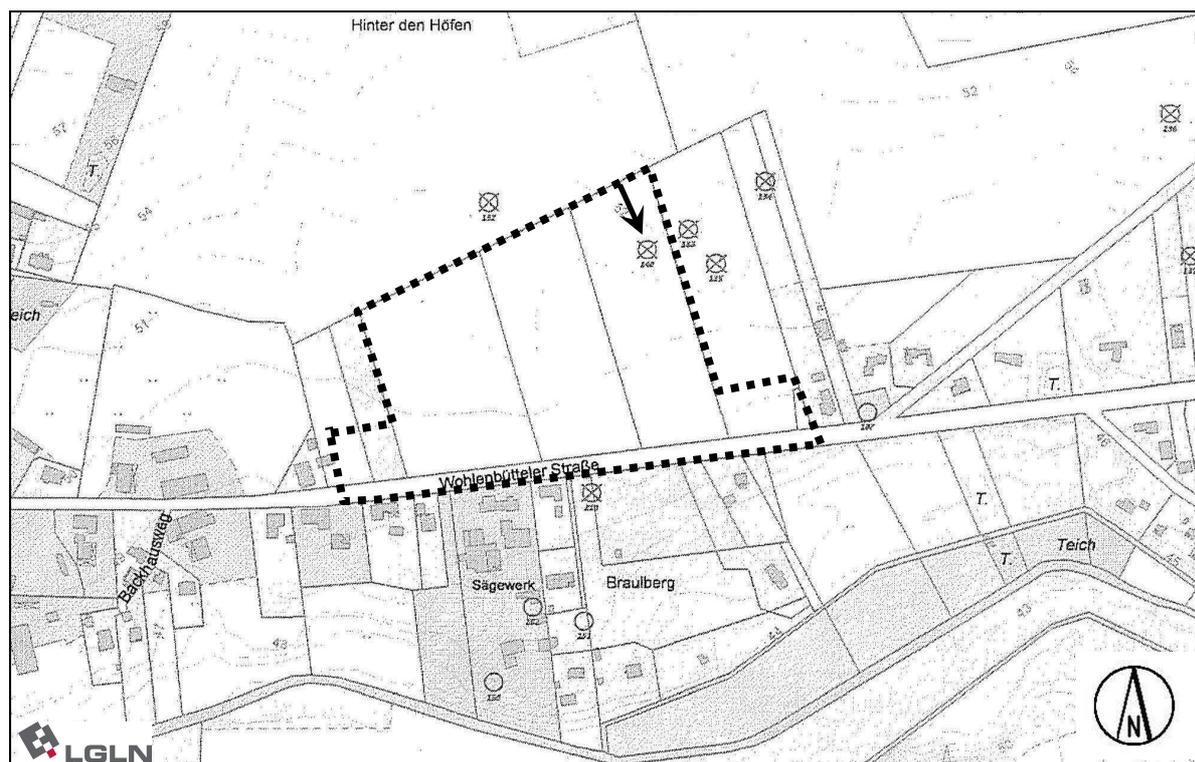
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

Der Bebauungsplan 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.

6 Denkmalschutz

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets und des unmittelbar anliegenden Flurstücks liegt ein zerstörtes kleines Grabhügelfeld. Im eigentlichen Plangebiet liegt auf dem Flurstück 353/120 nur der mit der Fundstellenummer 140 markierte zerstörte Hügel.

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)



Nach Aussagen der Unteren Denkmalschutzbehörde sind zerstörte Grabhügel kein Hinderungsgrund für die Planung eines Baugebiets, aber erfordern eine archäologische Nachuntersuchung zur Klärung, ob vielleicht unter den abgetragenen Hügelkörpern noch tiefer eingegrabene Gräber als Bodendenkmale, die ausgegraben werden sollen, erhalten sind. Dazu muss in Anwesenheit von archäologisch geschultem Fachpersonal mit einem Hydraulikbagger mit flacher Grabenschaufel der Mutterboden im Bereich des ehemaligen Grabhügels (voraussichtlich eine Fläche von höchstens 20 x 20 qm) abgetragen werden, um eventuell noch vorhandene Bodenspuren lesen zu können.

Da sich die Flächen des Geltungsbereiches in Besitz der Gemeinde Soderstorf befinden bzw. befinden werden, lässt sich die Untersuchung ohne Schwierigkeiten im Bebauungsablauf realisieren. Allerdings muss die Untersuchung unbedingt der Veräußerung der Bauplätze im betroffenen Bereich vorangehen, um einerseits die Untersuchung nicht zu behindern und um andererseits einen lastenfreien Verkauf zu ermöglichen.

Sollte die Gemeinde nicht das NLD, sondern eine Ausgrabungsfirma mit der Untersuchung beauftragen, so wäre eine Ausgrabungsgenehmigung durch den Landkreis Lüneburg erforderlich. Die Freigabe der Flächen nach der Untersuchung erfolgt ebenfalls durch den Landkreis Lüneburg als Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

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 Daten zum Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet):	25.816 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>1.399 m²</i>
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</i>	<i>264 m²</i>
<i>davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>11 m²</i>

Mischgebiet (MI-Gebiet):		10.896 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>180 m²</i>	
<i>davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</i>	<i>165 m²</i>	
<i>davon Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>65 m²</i>	
Straßenverkehrsfläche (neu):		4.047 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand):		4.813 m ²
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“:		202 m ²
Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“:		454 m ²
Öffentliche Grünfläche (Ö 1) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“:		373 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>50 m²</i>	
Öffentliche Grünfläche (Ö 2) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“:		1.330 m ²
<i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>1.141 m²</i>	
<i>davon mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</i>	<i>10 m²</i>	
Plangebiet gesamt:		47.931 m²

9 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Flächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

9.2 Ver- und Entsorgung

9.2.1 Abwasserbeseitigung

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

9.2.2 Oberflächenentwässerung

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d.h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll das in den WA- und MI-Gebieten anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden.

Die konkret geeigneten Anlagen zum Rückhalt und zur Versickerung des Oberflächenwassers sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu bestimmen. Hierbei kommen sowohl Mulden-Rigolen-Systeme als auch andere Formen der Rückhaltung und Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers in Betracht (z.B. Zisternen).

• *Entwässerungsmulde*

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö 2) mit Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ ist eine Entwässerungsmulde zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Die Mulde kann zur Anlegung der Grundstückszufahrt für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche (Flst. 351/120) überfahren werden.

Die öffentliche Grünfläche (Ö 2) befindet sich innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in der Einzelbaumpflanzungen von Laub- und/oder Obstbäumen vorzusehen sind. Die Baumpflanzungen sind innerhalb der Pflanzfläche derart vorzusehen, dass sie die Funktion der Entwässerungsmulde nicht beeinträchtigen.

Der bislang das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufende Graben wird innerhalb des Plangebietes verlegt. Über eine Teilfläche der sich nach Süden an den Graben anschließenden öffentlichen Grünfläche Ö 2 wird der Graben an die zukünftig im Straßenraum verlaufenden Entwässerungsmulden angebunden. Um die Entwässerungsfunktion der Mulden nicht zu beeinträchtigen wird die zulässige Breite der Zufahrten der Baugrundstücke, die an eine in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Entwässerungsmulde angrenzen, auf 5 m begrenzt. Die Lage der Entwässerungsmulden wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt. Dies gilt sowohl für die neuen Planstraßen als auch für die Wohlenbütteler Straße.

Die Gemeinde Soderstorf wird vor Beginn der Erschließungsarbeiten den Nachweis über die schadlose Oberflächenwasserentsorgung erbringen. Ggf. wird bezüglich der Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ein Wasserrechtsverfahren beantragt. Dies gilt auch für die Erstellung der Entwässerungsmulde für das von außen zufließende Oberflächenwasser, die Verlegung des im Plangebiet vorhandenen Grabens und die Erstellung von Zufahrten über den Entwässerungsgraben entlang der Wohlenbütteler Straße. Hierfür sind wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen.

9.2.3 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 (m^3/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 $48 m^3/h$ 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.

9.2.4 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. Für Grundstücke die nicht von dem Schwerlastverkehr direkt angefahren werden können, ist an der nächstgelegenen Straße eine Bereitstellungsfläche von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen wird auf die Belange der Abfallentsorgung hinreichend eingegangen werden.

9.2.5 Energieversorgung (Elektrizität/Erdgas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Erdgas erfolgt durch die Anbindung an die vorhandenen Versorgungsleitungen durch die für diesen Bereich zuständige E.ON-Avacon AG. Für die innerhalb des Plangebietes gelegene Trafoanlage wird im Rahmen der Durchführung des B-Planes die Gemeinde Soderstorf in Abstimmung mit der E.ON-Avacon AG eine entsprechende bodenrechtliche Sicherung des Standortes vornehmen.

Für die elektrische Energieversorgung des geplanten Gebietes ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen, dass:

- Umverteilungen der Anlagen der E.ON-Avacon AG möglichst vermieden werden,
- Mindest-/ Sicherheitsabstände zu den Anlagen der E.ON-Avacon AG eingehalten werden,
- einer Über-/Unterbauung der Anlagen der E.ON-Avacon AG mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung nicht zugestimmt wird,
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist,
- bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen sind, dieses der E.ON-Avacon AG spätestens 30 Werkzeuge zuvor anzuzeigen und abzustimmen ist,
- eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu beachten.

9.2.6 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.

9.3 Kosten

Der Gemeinde Soderstorf entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes Kosten i.S. des § 127 BauGB.

Straßenbaumaßnahmen (einschl. Spielplatz und Entwässerung):	rd. 500.000,00 €
Schmutzwasserkanal:	rd. 100.000,00 €
Externe Kompensationsmaßnahmen:	rd. 25.000,00 €
Kosten gesamt:	rd. 625.000,00 €

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hinter den Höfen", Gemeinde Soderstorf, dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

- **Angaben zum Standort**

Das 47.931 m² umfassende Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Soderstorf. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch eine intensive Ackernutzung geprägt. Am südlichen Plangebietsrand verläuft die Wohlenbütteler Straße, die teilweise in den Randbereichen durch Birken gesäumt ist. Die Entwässerung der Wohlenbütteler Straße erfolgt über einen sich nördlich anschließenden Entwässerungsgraben. Innerhalb des südwestlichen Plangebietes erfolgt derzeit eine Nutzung als Hausgarten. Die Flächen waren ursprünglich als Fichtenforst (Weihnachtsbaumkultur) ausgeprägt. Diese Flächen setzen sich in nördliche Richtung weiter fort. Die Umgebung des Plangebietes ist im weiteren nördlichen Verlauf durch weitläufige und ungekammerte Ackerflächen gekennzeichnet. Südöstlich des Plangebietes erstreckt sich eine Wohnnutzung mit zugehörigen Nebenanlagen und Versiegelungen sowie weitläufigen Außenbereichen. Die weiteren, sich östlich an das Plangebiet anschließenden Flächen sind durch eine Grünlandnutzung gekennzeichnet, die sich auch auf Flächen des östlichen Plangebietes erstrecken.

Südlich des Plangebietes grenzen Waldflächen und kleinere Grünlandflächen sowie ehemalige gewerblichen Nutzungen an das Plangebiet an. Westliche des Plangebietes erstrecken sich die dörflich strukturierten Siedlungsbereiche von Soderstorf.

- **Art des Vorhabens und der Festsetzungen**

Durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter den Höfen“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebiets geschaffen werden. Durch diese Ausweisung soll der insgesamt mittel- bis langfristige Baulandbedarf bezogen auf die Gemeinde Soderstorf gedeckt werden.

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes wird dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen entsprochen, der für diesen Bereich gemischte Bauflächen und nördlich daran anschließend Wohnbauflächen darstellt.

Unmittelbar an die Wohlenbütteler Straße anschließend sollen zukünftig mischgebietstypische und das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zugelassen werden, so dass diese über den Anschluss an die Wohlenbütteler Straße unmittelbar an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen werden können.

Im nördlichen Planbereich sollen Wohngebäude realisiert werden, die von der Ortsrandlage profitieren.

Zur städtebaulichen und landschaftsgerechten Integration des Plangebietes in den bestehenden Ortsrand werden örtliche Bauvorschriften sowie die Festsetzung öffentlicher Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB und Flächen mit Bindung an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Wohlenbütteler Straße. Die plangebietsinternen Flächen sollen über eine U-förmig angelegte Wohnstraße erschlossen werden. Die nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksflächen sollen landschaftsgerecht in die jeweilige Ortsrandlage bzw. in den Übergangsbereich zu den anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gestaltet werden.

Die Realisierung des geplanten Baugebietes soll abschnittsweise erfolgen, um den entsprechenden Baulandbedürfnissen und der örtlichen Infrastrukturauslastung bedarfsgerecht sowie dem Vermarktungsfortschritt zu entsprechen. Zunächst sollen die bereits voll erschlossenen Grundstücke entlang der Wohlenbütteler Straße veräußert werden. Erst dann werden weitere logische Teilabschnitte von je etwa 6 bis 8 Grundstücken in die weitere Vermarktung aufgenommen, so dass auch der Baulandbedarf gedeckt werden kann.

Zur geordneten Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers ist entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie innerhalb des westlichen Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ festgesetzt, in der eine naturnah zu gestaltende Entwässerungsmulde zu realisieren ist. Darüber hinaus wird das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht.

• **Bauliche Nutzung**

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) gem. § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI-Gebiet) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Für das Plangebiet werden die folgenden Festsetzungen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung getroffen:

Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mischgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden nicht Bestandteil dieses B-Planes (gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 6 Abs. 3 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des gesamten Plangebietes (WA/MI) wird die Firsthöhe der baulichen Anlagen auf max. 9,50 m und die Traufhöhe auf 3,50 m über Bezugsebene begrenzt. Durch diese Festsetzung soll ein harmonischer Übergang zu den vorhandenen baulichen Strukturen sowie zur angrenzenden freien Landschaft gewährleistet werden.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3**, die lediglich für die im Osten gelegenen Bauflächen aufgrund der sich dort ergebenden Grundstücksgrößen auf eine **GRZ = 0,2** reduziert wird, festgesetzt. Innerhalb der zentralen Bauflächen des WA-Gebietes erfolgt die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger und offener Bauweise. Für die zur offenen Landschaft hin gelegenen Bauflächen sind zur Gewährleistung eines lockeren Siedlungsrandes nur Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen offenen Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und eine für diesen Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die festgesetzten GRZ dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Innerhalb des WA-und Gebietes wird die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 2 je Gebäude begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine ortstypische Bebauungs- und Belegungsdichte (Wohnung je Grundstück) unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen vorhandener Bebauung und freier Landschaft erzielt werden. Zusätzlich soll auch der Parkraumdruck auf den öffentlichen Straßenraum auf ein für ländlich geprägte Wohnsiedlungsbereiche verträgliches Maß reduziert werden.

• **Grünordnerische Festsetzungen**

Zur hinreichenden Integration des Plangebietes in die umgebende Landschaft werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, welche die Anforderungen in Bezug auf die

Integration in die angrenzende freie Landschaft langfristig und nachhaltig sicherstellen. Hierzu zählen die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) an der nördlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenze sowie auf privaten Grundstücksflächen im WA- und MI-Gebiet. Zusätzlich werden die im südwestlichen Plangebiet vorhandenen Gehölze zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

• **Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers**

Zur Vermeidung von Hochwasserereignissen in der nächsten Vorflut und zur Berücksichtigung einer geordneten Oberflächenwasserableitung ist das in den WA- und MI-Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ sind Entwässerungsmulden zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten (von Norden und von Osten kommend). Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Die Mulde kann zur Anlegung der Grundstückszufahrt für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche (Flst. 351/120) überfahren werden.

Der bislang das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufende Graben wird innerhalb des Plangebietes verlegt. Über eine Teilfläche der sich nach Süden an den Graben anschließenden öffentlichen Grünfläche Ö 2 wird der Graben an die zukünftig im Straßenraum verlaufenden Entwässerungsmulden angebunden. Um die Entwässerungsfunktion der Mulden nicht zu beeinträchtigen wird die zulässige Breite der Zufahrten der Baugrundstücke, die an eine in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnete Entwässerungsmulde angrenzen, auf 5 m begrenzt. Die Lage der Entwässerungsmulden wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt.

• **Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Soderstorf im Übergang zur sich unmittelbar anschließenden freien Landschaft. Der Übergangsbereich zur freien Landschaft in Richtung Norden ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform und -farbe) zu stellen.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachformen und -farben dienen dazu, auch am nördlichen Ortsrand von Soderstorf eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen. Für die Ortschaft Soderstorf sind für Wohn- und Geschäftsgebäude geneigte Dächer von 22 bis 48 Grad als typisch anzusehen. Um ortsuntypische, flache Dächer und zu steile Dächer wegen ihrer nachteiligen Fernwirkung innerhalb des Plangebietes auszuschließen, sind nur entsprechend der Festsetzung geneigte Dächer zulässig.

Für die Region der Lüneburger Heide und somit auch für Soderstorf sind neben gebrannten Tonziegeln und Betondachsteinen in „rot-rotbraunen“, „braun-dunkelbraunen“ bis hin zu „schwarz-anthrazitfarbenen“ Farbtönen auch reetgedeckte Dachflächen typisch. Diese sind oftmals auf alten Hofstellen noch überwiegend erhalten. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Gründächer und Reetdächer sind jedoch von der Farbwahl ausgenommen. Ausnahmen können für gewerblich genutzte Gebäude zugelassen werden, wenn diese ausschließlich gewerblich genutzt werden.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Teil I Begründung, Kapitel 4.3 *Örtliche Bauvorschriften* verwiesen.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch

Die Vorgaben des § 1a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet und im Umweltbericht dargelegt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet unmittelbar nördlich an die Wohlenbütteler Straße angrenzend gemischte Bauflächen sowie nördlich daran angrenzend Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit gem. § 8 Abs. 3 BauGB als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

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 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 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 realisiert, die den Nutzungsstrukturen der Ortslage Soderstorf entsprechen. Von

diesen Nutzungen 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. Nach derzeitiger Kenntnislage werden keine geschützten oder besonders geschützten Arten durch die hier in Rede stehende Planung erheblich beeinträchtigt. Die Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das Kapitel 3 des Umweltberichtes, *Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, 3.1.2 Tiere und Pflanzen* verwiesen, in dem ausführlich auf die Belange des Artenschutzes eingegangen wird.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

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

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche von rd. 1.600 m² eines Nadelbaumbestandes auf dem Flst. 105/2, Gemarkung Soderstorf, Flur 3. Das Flurstück ist im Kataster als Nadelforst geführt und nimmt dort eine Fläche von insgesamt 3.000 m² ein. Auf Grund der Flächengröße von rd. 1.600 m² in der Örtlichkeit handelt es sich jedoch nicht mehr um eine Waldfläche, da die Fläche aufgrund der Größe und Baumdichte keinen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima darstellt. Bei den Flächen handelt es sich um einen Nadelbestand (vermutlich durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur) von nunmehr weniger als 2.000 m². Die Fläche weist aufgrund der geringen Flächenausdehnung und isolierten Lage im Nahbereich des Siedlungsrandes keine besonders hohen ökologischen Qualitäten auf. Aus Gründen der Gefahrenabwehr wird im Rahmen dieses B-Planes davon ausgegangen, dass die Vegetationsbestände nicht dauerhaft erhalten werden können. Zum Schutz der östlich daran anschließenden Wohngrundstücke soll ein Teil der Vegetationsflächen entfernt werden, so dass ein Schutzabstand von 30 m zu den östlich daran anschließend geplanten Wohngrundstücken gewährleistet werden kann. Sollten außerhalb des Schutzabstandes dennoch ausreichende Vegetationsbestände verbleiben, wird für diesen Bereich der Umbau der Vegetationsfläche angestrebt, der weiterhin einen angemessenen Rückzugsraum für Tiere bildet. Ist dies nicht möglich, wird sowohl die im Schutzbereich betroffene Vegetationsfläche als auch die verbleibende Fläche auf dafür geeigneten Flächen kompensiert.

Denkmalschutzgesetz

Im nördlichen Bereich des Plangebiets und des unmittelbar anliegenden Flurstücks liegt ein zerstörtes kleines Grabhügelfeld. Eine archäologische Nachuntersuchung zur Klärung, ob vielleicht unter den abgetragenen Hügelkörpern noch tiefer eingegrabene Gräber als Bodendenkmale, die ausgegraben werden sollen, erhalten sind, ist erforderlich.

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.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf das Kapitel 6 - Denkmalschutz - im Teil I der Begründung verwiesen. Hier ist auch eine Karte mit der Lage der zerstörten Grabhügelfelder eingefügt.

Strategische Umweltprüfung gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Strategische Umweltprüfung gem. § 14b Abs. 1 Nr. 1 UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gem. § 17 Abs. 2 UVPG durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Strategischen Umweltprüfung werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargelegt.

Immissionsschutz

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Danach sind für MI-Gebiete tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) und für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten. Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Der jeweils letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf Teil 1 der Begründung, Kapitel 4.5, Immissionsschutz verwiesen. In diesem Kapitel wird auf die immissionsschutzrechtliche Situation ausführlich eingegangen, so dass an dieser Stelle auf die detaillierte Darlegung dieses Themenkomplexes verzichtet werden kann. Neben der Darlegung in Teil 1 der Begründung erfolgt eine Beschreibung in Bezug auf den Immissionsschutz im Kapitel 3 des Umweltberichtes im Rahmen der Beschreibung des Schutzgutes Mensch.

2.2 Fachplanungen

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 Planung werden 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.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Umweltauswirkungen stellen sowohl den derzeitigen Zustand des Plangebietes als auch die Bedeutung des Gebietes für das jeweilige Schutzgut dar und geben dessen Nutzung und Gestaltung wieder.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Erholung

Das Plangebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Für die Erholung der Bevölkerung leisten die Flächen keinen Beitrag.

Die im südwestlichen Plangebiet befindliche Wohnnutzung mit angegliedertem Hausgarten weist ebenfalls keine Bedeutung für die Erholung auf, da die Flächen ausschließlich privat genutzt werden.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

Südlich des Plangebietes verläuft die Wohlenbütteler Straße. Für das Plangebiet ergeben sich hieraus Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm. Weitere Vorbelastungen resultieren aus den landwirtschaftlichen Staub- und Lärmimmissionen, welche bei der Bewirtschaftung der im Plangebiet befindlichen und dem Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein ehemals holzverarbeitender Betrieb.

Bewertung

Erholung

Die Erholung und das Wohnumfeld der ortsansässigen Bevölkerung werden durch die hier vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner Ausprägung (landwirtschaftliche Fläche) keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung.

Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen. Danach sind für MI-Gebiete tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) und für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) einzuhalten. Diese Werte können im Einzelfall geringfügig überschritten werden. Der jeweils letztgenannte Wert gilt für Gewerbelärm.

Um die Orientierungswerte einzuhalten, sind Vorhaben einschließlich aller Einrichtungen (z.B. Maschinen, Lüftungsanlagen) schalltechnisch unter Berücksichtigung des späteren Betriebes entsprechend dem derzeitigen Stand der Lärmbekämpfungstechnik so zu errichten, dass der hierdurch verursachte Anteil an den Geräuschimmissionen (Summation der Einzelpegel) so zu bemessen ist, dass die o.g. Orientierungswerte für MI- und WA-Gebiete nicht überschritten werden. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren hat auf Anforderung der zuständigen Überwachungsbehörde insbesondere bei gewerblichen Nutzungen der Nachweis der Verträglichkeit über entsprechende Gutachten zu erfolgen.

In Bezug auf die verkehrlichen Immissionen der Wohlenbütteler Straße sind für das Plangebiet keine erheblichen Immissionskonflikte zu erwarten, die auf das festgesetzte Mischgebiet und die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (rd. 25 m Abstand zur Wohlenbütteler Straße mit vorgelagerter Bebauung) einwirken. Die Wohlenbütteler Straße stellt eine Gemeindestraße dar und weist nur eine untergeordnete Verkehrsmenge auf, die aus der Erschließung der beidseits gelegenen und bebauten Grundstücksflächen resultiert. Es wird daher davon ausgegangen, dass aus der Verkehrsbelastung der Wohlenbütteler Straße einschließlich der durch das Baugebiet hinzukommenden Verkehre keine Nutzungskonflikte abgeleitet werden können.

Aus Gründen der planerischen Vorsorge wird jedoch in Teil 1 der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Hinblick auf die Sicherstellung eines ausreichenden Innenschallpegels zu berücksichtigen sind. Hierbei wird auf die einzuhaltenden Schalldämm-Maße in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung und dem Anteil Fenster zu Außenwand hingewiesen (Tabelle 8 und 10 DIN 4109).

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindlichen Nutzungen einwirken könnten. Die westlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hofstelle wird im für Dorfgebiete zulässigen Rahmen bewirtschaftet und stellt für die im unmittelbar angrenzenden Dorfgebiet und darüber hinaus angrenzenden dörflich geprägten Siedlungsbereich sowie für die in einer Entfernung von 120 m in Planung befindlichen Misch- und Wohngebiete keinen Nutzungskonflikt dar.

Der südlich der Wohlenbütteler Straße befindliche ehemals holzverarbeitende Betrieb hat in der Vergangenheit keine erhebliche Beeinträchtigung der nächstgelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen bewirkt. Sollten auf diesem Grundstück wieder gewerbliche oder handwerkliche Nutzungen erfolgen, so ist die zukünftige bauliche (gewerbliche) Nutzung von der in der unmittelbaren Umgebung bereits befindlichen betriebsfremden Wohnnutzung abhängig. Diese ist hinsichtlich des Schutzanspruches einem Mischgebiet/Dorfgebietes mit den dort beachtlichen Orientierungswerten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) (bei Gewerbelärm) zuzuordnen. Da im Plangebiet auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Amelinghausen in der unmittelbaren Nachbarschaft (nördlich der Wohlenbütteler Straße) zunächst ein Mischgebiet und dann im weiteren nördlichen Verlauf Allgemeine Wohngebiete geplant sind, wird im Bestand, aber auch mit Blick auf die mischgebietsverträgliche Nutzungsmöglichkeit, nicht von einem sich aufdrängenden Nutzungskonflikt ausgegangen.

Der B-Plan selbst nimmt mit dem darin festgesetzten Mischgebiet u.a. auch Rücksicht auf die südlich der Wohlenbütteler Straße befindlichen gemischten Nutzungsstrukturen.

Ergebnis

Für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung bestehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen aus der hier in Rede stehenden Planung. Das Plangebiet weist derzeit keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung auf, so dass sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Die nördlich anschließende freie Feldmark steht auch weiterhin in Bezug auf die benutzbaren Wege zum Zwecke der Naherholung zur Verfügung und kann über die plangebietsintern festgesetzten öffentlichen Wege und Straßen erreicht werden.

Von der südlich im Plangebiet gelegenen Wohlenbütteler Straße sind keine erheblichen Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Dies begründet sich insbesondere daraus, dass unmittelbar an die Wohlenbütteler Straße ein Mischgebiet und erst anschließend ein Allgemeines Wohngebiet geplant ist (Nutzungspuffer). Die entsprechenden Orientierungswerte sind einzuhalten. Auch sind die Verkehrsmengen auf der Wohlenbütteler Straße (Gemeinde Straße) als gering zu bezeichnen. Aus der geplanten Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes sind auch keine erheblichen zusätzlichen Verkehrsmengen zu erwarten, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes beitragen könnten.

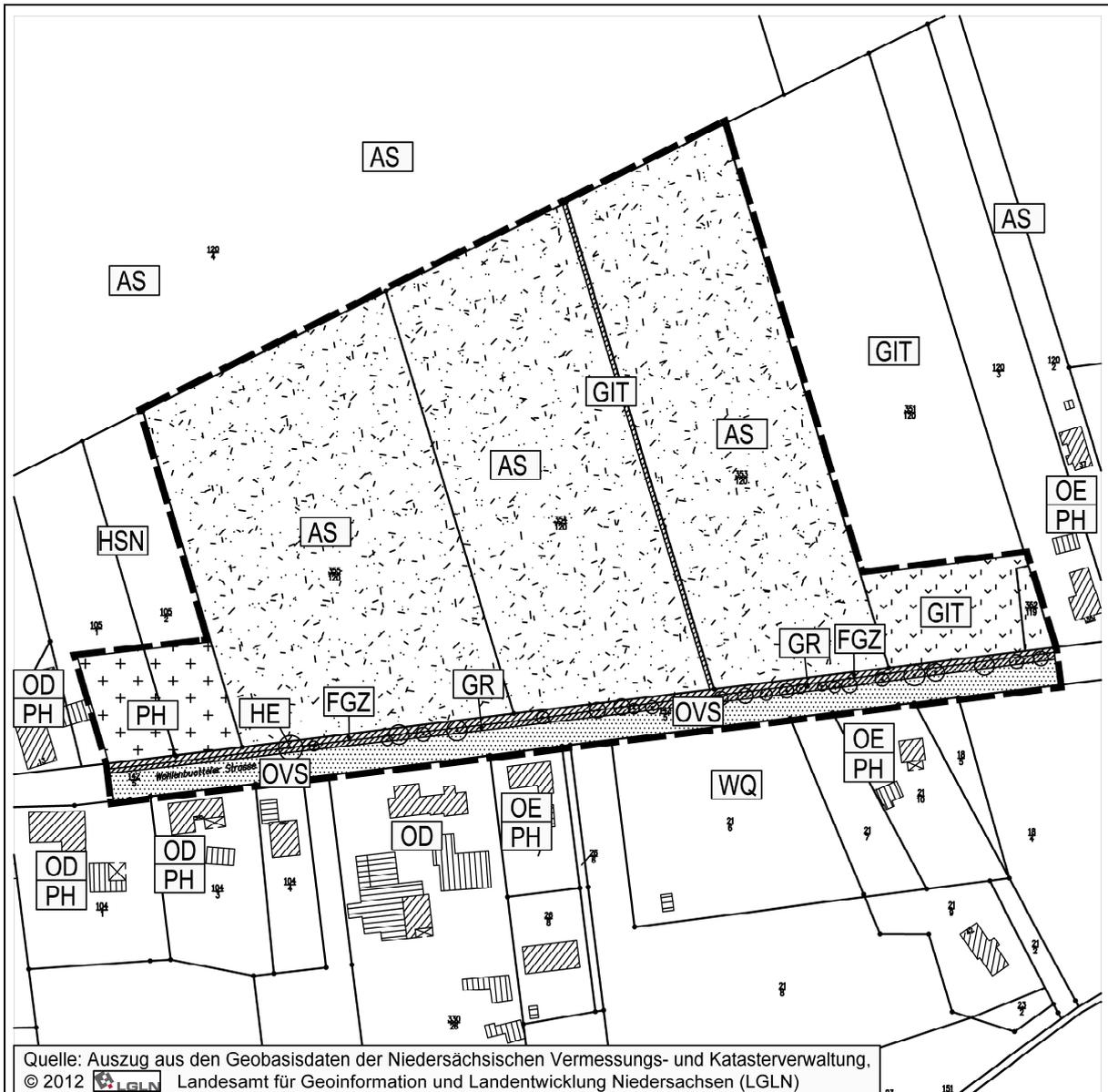
Für das Schutzgut Mensch resultieren aus der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von einem intensiv bewirtschafteten Acker geprägt, welcher eine geringe Bedeutung für Pflanzen und Tiere aufweist. Gleiches gilt für die im westlichen Plangebiet gelegenen Hausgartenflächen. Die versiegelten Flächen der Wohlenbütteler Straße haben keine Bedeutung als Lebensraum. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen, nur temporär Wasser führenden Entwässerungsgräben weisen aufgrund ihrer Ausprägung lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Gleiches gilt für die im östlichen Plangebiet gelegene Grünlandfläche. Die innerhalb des Plangebietes gelegene Baumreihe (überwiegend Birken) weist eine allgemeine Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf. Auf der nachfolgenden Abbildung sind die vorhandenen Biotopstrukturen dargestellt.

Abb.: Biooptypenplan, Kartengrundlage ALK, M 1:2.000 i.O., © 2012 LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

Biooptypen innerhalb des Geltungsbereiches

- GIT Intensivgründland / Weide (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- AS Sandacker (Wertfaktor 1 = sehr ger. Bedeutung)
- FGZ Entwässerungsgraben (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- PH Hausgarten (Nadelbaumbestand) (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- GR Scherrasen, Straßenseitengraben (Wertfaktor 1 = sehr ger. Bedeutung)
- OVS Straßenverkehrsfläche (Wertfaktor 0 = keine Bedeutung)
- HE Einzelbaum / Baumreihe (Wertfaktor 3 = allgemeine Bedeutung)

Biooptypen in der Umgebung des Geltungsbereiches

- OD Dorfgebiet (Wertfaktor 0 = keine Bedeutung)
- OE Einzelhaus (Wertfaktor 0 = keine Bedeutung)
- HSN Nadelbaumbestand (Fichten) (Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung)
- WQ Eichen-Mischwald (Wertfaktor 5 = sehr hohe Bedeutung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes



Maßstab 1:2.000 i. O.

Erläuterungen:
Erfassung der Biooptypen nach V. DRACHENFELS (2004)
Bewertung der Biooptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2008)

Bauleitplanung der Gemeinde Soderstorf
B-Plan Nr. 5 "Hinter den Höfen"

Biooptypenplan

Bearbeitung:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (fR)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Str. 12
Telefon: 05751 - 9646744 Telefax: 05751 - 9646745



Tier- und Pflanzenarten

Das Plangebiet ist durch die o.b. Biotoptypen geprägt. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist stark von der Beschaffenheit und Ausprägung dieser Biotope anhängig.

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 des B-Planes 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.

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Auf Grund der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Siedlungstätigkeit und der durch intensive Landwirtschaft überprägten und gestörten Lebensräume sind nur solche Arten zu erwarten, welche für halboffene Kulturlandschaften typisch sind. Dabei bietet das Plangebiet bodenbrütenden Vogelarten, wie Rebhuhn und Kiebitz, potentiellen Lebensraum. Die intensive Kulturtätigkeit auf den landwirtschaftlichen Flächen schränkt diesen Lebensraum jedoch ein.

Für Fledermausarten und die Rauchschwalbe gehen die Flächen des Plangebietes als potentielles Jagdhabitat verloren. Auf Grund der Lage der Fläche am Siedlungsrand bedeutet dies aber keinen Funktionsverlust für potenzielle, außerhalb des Plangebietes befindliche Reproduktions- und Brutstätten sowie Ruhestätten, weil die in unmittelbarer Nähe gelegenen Offenbereiche erhalten werden. Potenziell vorkommende bodenbrütende Vogelarten können auf die angrenzenden gleich strukturierten Flächen ausweichen. Erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Mögliche Gefährdung von Tier- und Pflanzenarten

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebietes weisen insgesamt ein geringes bis allgemeines Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen auf. Es erfolgt ein Verlust von Ackerlebensräumen und untergeordnet auch von Gehölz- und Grünlandlebensräumen. Eine Gefährdung streng geschützter Arten und deren Populationen ist nicht ableitbar. Die im Plangebiet vorkommenden Arten können auf angrenzende und ähnlich strukturierte Biotope ausweichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst, auch ist eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

Bei der Umnutzung und Überbauung der landwirtschaftlichen Flächen führt der Umbau von Ackerlebensräumen zu Siedlungslebensräumen, die Überbauung und der daraus resultierende vollständige Verlust von Lebensräumen sowie der mögliche Verlust von Gehölzen jedoch zu nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Es erfolgt ein Ausgleich der Eingriffe auf externen Flächen.

Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen

Bei der Realisierung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes auf den bislang unbebauten Acker-, Hausgarten- und Grünlandflächen werden die zukünftigen Grundstücksflächen bis zu max. 45 % versiegelt. Es werden Gebäude und befestigte Flächen geschaffen, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sind.

Ergebnis

Für die bislang unbebauten Flächen des Plangebietes besteht ein allgemeines Risiko für Tiere und Pflanzen. Dieses resultiert aus dem Lebensraumverlust bei Überbauung und der Qualitätsminderung durch Intensivierung der Nutzung. Das Risiko wird über die Entwicklung standortgerechter Gehölzpflanzungen und durch die Berücksichtigung privater Grünflächen im Plangebiet reduziert. Die Maßnahmen tragen zur Vermeidung und geringfügig zum Ausgleich der Lebensraumverluste bei. Die Versiegelungen verbleiben jedoch auf der Fläche. Der Lebensraumverlust wird auf externen Flächen ausgeglichen, so dass auf den externen Flächen Lebensraumverbesserungen für Arten und Lebensgemeinschaften erfolgen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen, innerhalb der Bodenlandschaft Talsedimente (südliches Plangebiet) und innerhalb eines Verbreitungsgebietes fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente (nördliches Plangebiet). Im Plangebiet steht gem. der Bodenübersichtskarte (M 1:50.000) im südlichen Plangebiet Gley-Podsol und im nördlichen Plangebiet Podsol-Braunerde an. Gemäß der Bodenschätzung verfügt das Plangebiet über eine Bodenwertzahl von 25 und über eine Ackerzahl von 28. Das ackerbauliche Ertragspotential ist als gering bis mittel zu bezeichnen.²

Gemäß der Baugrunderkundung des Büros für Bodenprüfung (Lüneburg, April 2012) stehen nach Abtrag des Mutterbodens (Schichtdicke 0,30 bis 0,50 m) Schmelzwassersande an.³

Die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt, weil durch die menschliche Nutzung und Bewirtschaftung (Düngung, Einsatz von Herbiziden, Entwässerung) der Boden in seinen natürlichen Eigenschaften stark überprägt ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung für die Sandgewinnung und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg als Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffgewinnung ausgewiesen.

Vorhandensein von Schadstoffen

Die Samtgemeinde Amelinghausen bzw. die Gemeinde Soderstorf haben keine Kenntnis von potenziellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Auf weitere Bewertungen kann verzichtet werden.

Vorhandensein schutzwürdiger Böden

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte Suchräume für schutzwürdige Böden 1:50.000 außerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.⁴

Bewertung

Bodeneigenschaften und -funktionen

In den bislang unbebauten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes, die zukünftig mit Gebäuden und Nebenanlagen bebaut werden, werden die

² NIBIS® Kartenserver (2012): Bodengroßlandschaft, Bodenschätzungskarte, Bodenübersichtskarte, - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

³ vgl. Büro für Bodenprüfung -BFR- (April, 2012): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet Wohlenbütteler Straße in Soderstorf, Lüneburg

⁴ NIBIS® Kartenserver (2012): Suchräume für schutzwürdige Böden - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, den Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den mit Gebäuden und Nebenanlagen versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig. Die unbebauten Flächen des Plangebietes, wie etwa Hausgärten und öffentliche Grünflächen, werden keiner baulichen Nutzung unterzogen, so dass hier Bereiche mit einer natürlichen Bodenentwicklung geschaffen werden, in denen auch die natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen weitestgehend erhalten bleiben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung für die Sandgewinnung. Dennoch ist aufgrund der in der unmittelbaren und weiteren Umgebung des Planbereiches ebenfalls im RROP ausgewiesenen Vorbehaltsflächen „Rohstoffsicherungsgebiet – Sand“ nicht davon auszugehen, dass durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche zum Zwecke der Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfes die regionalplanerischen Funktionen erheblich beeinträchtigt werden. Die Lüneburger Heide weist aufgrund der Bodenverhältnisse an zahlreichen Standorten die Eignung als Vorbehaltsfläche Rohstoffsicherung – Sand auf. Dies wird nicht zuletzt durch die weiteren, in der Gemeinde Soderstorf im RROP dargestellten Vorbehaltsflächen deutlich.

Bereits im Flächennutzungsplan wurde durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen der Deckung des Baulandbedarfes gegenüber der Rohstoffsicherung lokal der Vorrang eingeräumt. Auch nach der Realisierung des B-Planes Nr. 5 werden im engeren Umfeld dieses Plangebietes ausreichend dimensionierte Flächen für die Rohstoffsicherung (Sand) verbleiben. Dies gilt auch für den Fall der Berücksichtigung ggf. einzuhaltender Schutzabstände, da die im RROP auch für diesen Bereich gewählte Plandarstellung ausreichend groß ist.

Schadstoffe

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen oder Schadstoffe vorhanden bzw. bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen im Mischgebiet oder Allgemeinen Wohngebiet führen könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen. Umgekehrt sind mit der geplanten Nutzung (Bebauung) keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden.

Sollte die bisherige oder frühere Nutzung einen konkreten Verdacht für eine schädliche Bodenveränderung rechtfertigen, ist diese ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Lüneburg zu erkunden.

Ergebnis

Mit der Überbauung und Versiegelung der bislang unbebauten Böden ist ein allgemeines Risiko verbunden, aus dem nachteilige und als erhebliche Eingriffe zu bewertende Umweltauswirkungen der Bodeneigenschaften und -funktionen resultieren. Die aus der Planung resultierenden Eingriffe in den Boden werden auf externen Flächen ausgeglichen, da die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets für den Ausgleich nicht ausreichend sind. Die Bodenversiegelungen und -beeinträchtigungen im Plangebiet selbst verbleiben jedoch auf der Fläche. Aus vorhandenen Schadstoffen oder möglichen Schadstoffeinträgen besteht nach derzeitiger Kenntnislage kein Risiko. Schutzwürdige Böden werden durch die hier vorliegende Planung nicht berührt. Die Planung stellt insgesamt ein allgemeines Risiko bezüglich schädlicher Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden dar.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes verläuft nördlich entlang der Wohlenbütteler Straße ein Entwässerungsgraben, der sowohl der Entwässerung der Straße als auch der Entwässerung der derzeit angrenzenden Ackerflächen dient. Der Graben führt nur temporär Wasser. Gewässertypische Strukturen sind nicht vorhanden. Die Vegetation ist vielmehr durch stickstoffzeigende Pflanzen, wie etwa der Brennnessel, geprägt.

Innerhalb der Ackerfläche verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben, der das Plangebiet von Norden nach Süden quert. Dieser dient der Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen.

Im Plangebiet finden sich über die Entwässerungsgräben hinaus keine Oberflächengewässer, die durch die geplante Nutzung direkt beeinträchtigt werden könnten.

Grundwasser

Auf den derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen ist das Nitratauswaschungsrisiko bei pot. hohen Einträgen durch Düngung erhöht, so dass sie eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser haben. Auf der Grünlandfläche sowie innerhalb des Hausgartens ist der natürliche Grundwasserstand nur gering beeinträchtigt. Gleichzeitig ist das Stoffeintragsrisiko in das Grundwasser als gering zu bezeichnen, so dass sie eine besondere Bedeutung für die natürliche Grundwasserbeschaffenheit haben. Die versiegelten Flächen der Wohlenbütteler Straße haben bereits zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Gemäß der Baugrunderkundung des Büros für Bodenprüfung (Lüneburg, April 2012) wurde das Grundwasser zum Erkundungszeitpunkt in einer Tiefe von 2,20 bis 3,30 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.⁵

Bewertung

Oberflächengewässer

Der im südlichen Plangebiet verlaufende Entwässerungsgraben wird durch die hier vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es erfolgt lediglich eine Überbauung in den Bereichen, in denen Zufahrten erforderlich werden. Hierbei wird je Zufahrt eine max. Zufahrtsbreite von 5 m (rd. 14 m²) zugelassen, die eine Verrohrung bewirkt. Diese Eingriffe sind in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz bereits berücksichtigt, so dass ein Ausgleich der Eingriffe auf externen Flächen erfolgt. Die Funktion des Entwässerungsgrabens muss auch weiterhin erhalten bleiben, um eine gesicherte Entwässerung sowohl des Plangebietes als auch der angrenzenden Wohlenbütteler Straße zu gewährleisten.

Der weitere, in der derzeitigen Ackerfläche verlaufende Entwässerungsgraben wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung entsprechend berücksichtigt, geringfügig verlegt und weiterhin innerhalb des Plangebietes zum Zwecke der Entwässerung in einer Entwässerungsmulden (Sickermulde in der Straße) offen geführt. Geringfügige Beeinträchtigungen des Entwässerungsgrabens sind im nordöstlichen Plangebiet zu erwarten, da an dieser Stelle eine Verrohrung erforderlich wird, die zur Ableitung des Oberflächenwassers in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ vorgesehen ist. Die erforderlichen Eingriffe werden auf externen Flächen ausgeglichen.

⁵ vgl. Büro für Bodenprüfung -BFR- (April, 2012): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet Wohlenbütteler Straße in Soderstorf, Lüneburg

Grundwasser

Beeinträchtigungen des Grundwassers stehen in Verbindung mit der Versiegelung des Bodens bei der Errichtung von Gebäuden und Nebenanlagen an. In den betroffenen Flächen wird die Fähigkeit der Böden, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser und dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen tlw. bzw. ganz unterbunden. Über die Begrenzung der Bebauung auf ein geringes, notwendiges Maß werden die Versiegelungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen begrenzt. Es wird auf extern gelegenen Flächen Ersatz für die resultierenden Beeinträchtigungen geschaffen.

Durch die Verminderung der Versickerungsrate auf den bislang un bebauten und zukünftig versiegelten Flächen im Geltungsbereich besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Hiermit können erhebliche Beeinträchtigungen der angeschlossenen Gräben und Bäche verbunden sein. In der Vorflut können sich durch die zusätzliche Einleitung von Wasser die Abflussverhältnisse soweit verändern, dass es zur Verschärfung von evtl. Hochwassersituationen kommen kann. Um dies zu vermeiden, ist das in den WA- und MI- Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der sandigen Böden innerhalb des Plangebietes gut möglich.⁶

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ÖZ) mit Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ sind Entwässerungsmulden zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten (von Norden und von Osten kommend). Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Die Mulde kann zur Anlegung der Grundstückszufahrt für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche (Flst. 351/120) überfahren werden.

Ergebnis

Das Risiko für die Grundwassersituation ist insgesamt als allgemein zu bewerten. Für die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden auf externen Flächen Ersatzmaßnahmen vorgenommen. Die aus der Versiegelung und Überbauung resultierenden Beeinträchtigungen verbleiben jedoch auf den Flächen des Plangebietes. Ein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen aus einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss in die nächste Vorflut besteht nicht, da im Plangebiet Maßnahmen zur Rückhaltung des zusätzlich auf den befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwassers getroffen werden.

Für die im Plangebiet befindlichen Entwässerungsgräben besteht ebenfalls ein allgemeines Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen, welches aus der teilweise erforderlichen Verrohrung und Überbauung resultiert. Da es sich bei den Gräben jedoch ausschließlich um Entwässerungsgräben und nicht um hochwertige Gewässerbiotope handelt, ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die aus der Planung resultierenden Eingriffe werden auf externen Flächen ausgeglichen.

⁶ vgl. Büro für Bodenprüfung -BFR- (April, 2012): Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet Wohlenbütteler Straße in Soderstorf, Lüneburg

3.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Beschreibung

Der Siedlungsraum von Soderstorf weist ein ausgeglichenes Ortsklima auf. Die Luft ist weitgehend hygienisch unbelastet. Kaltluftströmungen ergeben sich von Nord nach Süd, der Topographie folgend, so dass die bestehenden Ackerflächen einen Beitrag zur „Durchlüftung“ des Siedlungsbereiches leisten. Zusätzlich leisten die Flächen des Plangebietes einen Beitrag zur Kaltluftentstehung.

Bewertung

Die für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes vorgesehenen Freiflächen leisten einen Betrag zur „Durchlüftung“ des Siedlungsbereiches.

Nach Durchführung der Planung weisen die Flächen des Geltungsbereiches voraussichtlich ein ausgeglichenes Ortsklima auf, da innerhalb des Plangebietes ähnliche Strukturen wie in der Umgebung geschaffen werden. Es ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Lokalklimas. Aus der geplanten Nutzung ergeben sich nach derzeitiger Kenntnislage auch keine lufthygienischen Belastungen. Die Flächen des Plangebietes nehmen jedoch nach der Realisierung der Planung nicht mehr wesentlich an der Kaltluftentstehung teil, leiten diese jedoch aufgrund der offenen Bauweise durch das Baugebiet und geben diese an den Siedlungsbereich ab.

Ergebnis

Insgesamt besteht ein allgemeines Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft, da die bisherige Kaltluftproduktion auf den unbebauten Flächen verändert bzw. unterbunden wird. Da jedoch ähnliche Strukturen wie in der Umgebung geschaffen werden und die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert wird, resultieren aus der Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet wird überwiegend durch eine intensive Ackerfläche geprägt. Auf Grund der intensiven Nutzung und Bewirtschaftung (Düngung, Pflanzenschutz und Kultivierung) ist die Fläche menschlich überprägt und weist lediglich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Strukturelemente sind lediglich in Form einer Baumreihe (überwiegend Birken) im südlichen Plangebiet entlang der Wohlenbütteler Straße vorhanden. Die Gehölze weisen eine hohe Bedeutung für das Landschafts- bzw. das Ortsbild auf.

Insgesamt stellt sich Soderstorf als Siedlungsbereich mit einem hohen Anteil an Gehölz- und Baumbeständen dar. Die dörflich strukturierten Flächen und Hofanlagen sind überwiegend landschaftswirksam ein- und durchgrünt. Die Flächen im Umfeld des Siedlungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzt und sind entsprechend als Grünland- und Ackerflächen ausgeprägt. Dominant stellen sich auch die großflächigen Waldflächen dar. Der Verlauf der Luhe und die angrenzenden Flächen tragen zu einer hohen Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft bei.

Bewertung

Das Plangebiet stellt eine nordöstliche Erweiterung bzw. Ergänzung des Siedlungsbereiches Soderstorf dar. Durch die Bauleitplanung erfolgen Veränderungen der im Geltungsbereich vorhandenen Strukturen durch eine bauliche Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes. Für die geplanten Gebäude werden Gestaltungsfestsetzungen (örtliche Bauvorschriften) getroffen, in denen die für das Einfügen der geplanten Gebäude notwendigen Gestaltungsmerkmale (Dachform und -farbe)

vorgegeben werden. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen und der Traufhöhe, so dass der Rahmen zum Einfügen in die Landschaft und das Ortsbild vorgegeben ist. Hierzu trägt auch die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bei.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur offenen Landschaft. Dies stellt eine sensible landschaftliche Situation dar. Durch die Anpflanzung von mindestens 3 m breiten Strauch-Baumhecken an der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird dazu beigetragen, dass sich das Plangebiet harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich auch aus, dass Einfriedungen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nur auf der zum Hausgarten orientierten Seite des Baugrundstückes zulässig sind. Die im Bereich der Wohlenbütteler Straße vorhandenen Bäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben, um eine bereits landschaftswirksame Eingrünung zu erhalten.

Ergebnis

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem Siedlungsbereich von Soderstorf und der angrenzenden freien Landschaft. Östlich und westlich des Plangebietes befindet sich bereits Bebauung. Die Flächen des Plangebietes werden dieser Bebauung jedoch noch vorgelagert, so dass ein hohes Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaft besteht. Um dieses Risiko zu minimieren, wird das Plangebiet landschaftswirksam eingegrünt. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung eine an die örtlichen Strukturen angepasste und sich einfügende Bebauung. Ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Landschaft erfolgt auf externen Flächen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets und des unmittelbar anliegenden Flurstücks liegt ein zerstörtes kleines Grabhügelfeld. Im eigentlichen Plangebiet liegt auf dem Flurstück 353/120 nur der mit der Fundstellenummer 140 markierte zerstörte Hügel.

Bewertung

Zerstörte Grabhügel sind kein Hinderungsgrund für die Planung eines Baugebiets, aber erfordern eine archäologische Nachuntersuchung zur Klärung, ob vielleicht unter den abgetragenen Hügelkörpern noch tiefer eingegrabene Gräber als Bodendenkmale, die ausgegraben werden sollen, erhalten sind. Dazu muss in Anwesenheit von archäologisch geschultem Fachpersonal mit einem Hydraulikbagger mit flacher Grabenschaufel der Mutterboden im Bereich des ehemaligen Grabhügels (voraussichtlich eine Fläche von höchstens 20 x 20 qm) abgetragen werden, um eventuell noch vorhandene Bodenspuren lesen zu können.

Da sich die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes in Bezug auf die Grabhügel in der Verfügungsgewalt der Gemeinde befinden werden, lässt sich die Untersuchung ohne Schwierigkeiten im Bebauungsablauf realisieren. Allerdings muss die Untersuchung unbedingt der Veräußerung der Bauplätze im betroffenen Bereich vorangehen, um einerseits die Untersuchung nicht zu behindern und um andererseits einen lastenfreien Verkauf zu ermöglichen.

Sollte die Gemeinde nicht das NLD, sondern eine Ausgrabungsfirma mit der Untersuchung beauftragen, so wäre eine Ausgrabungsgenehmigung durch den Landkreis Lüneburg erforderlich. Die Freigabe der Flächen nach der Untersuchung erfolgt ebenfalls durch den Landkreis Lüneburg als Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

Ergebnis

Für das genannte Schutzgut besteht ein hohes Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise und Erfordernisse des Denkmalschutzes kann dieses Risiko auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

3.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung/Bewertung

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Das auf das Plangebiet vorhandene und nach Durchführung der Planung zu erwartende Wirkungsgefüge wird in der folgenden Matrix dargestellt.

Wirkung von	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Kultur- und Sachgüter	Landschaft
 auf	<i>Mensch</i>	<i>Pflanzen</i>	<i>Tiere</i>	<i>Boden</i>	<i>Wasser</i>	<i>Klima</i>	<i>Luft</i>	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Landschaft</i>
	<p>BESTAND: geringe Beeinträchtigungen der Gesundheit u. des Wohlbefindens aus lw. Immissionen PLANUNG: Beeinträchtigungen aus lw. Immissionen verbleiben</p>	<p>BESTAND: Verbreitung, Nutzung, Verdrängung PLANUNG: weitere Verdrängung führt zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Störungen, Verdrängung, Verbreitung PLANUNG: weitere Verdrängung und Störungen führen zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Düngung PLANUNG: weitere Versiegelung, Verdichtung führen zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Gestaltung Stoffeintrag PLANUNG: Versiegelung von Böden führt zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: ausgeglichenes Dorfklima PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Nutzung Stoffeintrag PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: keine Beeinträchtigungen PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Gestaltung, Nutzung, Agrarlandschaft, Siedlungsrand PLANUNG: Umwandlung zu Siedlung führt zu Veränderungen</p>
	<i>Pflanzen</i>								
	<p>BESTAND: Naturerlebnis Futterertrag Agrarertrag PLANUNG: Umwandlung führt zum Verlust agrarischer Ertragsflächen, ohne Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Konkurrenz Grünland- und Ackergesellschaften PLANUNG: Umwandlung zu Siedlungsgesellschaften durch veränderte Standortbedingungen</p>	<p>BESTAND: Nahrung, Lebensraum PLANUNG: Umwandlung zu Siedlungslebensräumen führt zu Verdrängungen</p>	<p>BESTAND: Nährstoffentzug, Bodenbildung PLANUNG: keine Veränderungen auf den von Überbauung frei bleibenden, begrünten Flächen</p>	<p>BESTAND: Nutzung PLANUNG: keine Veränderungen</p>	<p>BESTAND: Klimabildung PLANUNG: keine wesentlichen Veränderungen</p>	<p>BESTAND: Nutzung, Reinigung PLANUNG: keine Veränderungen</p>	<p>BESTAND: keine Beeinträchtigungen PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Acker-gesellschaften PLANUNG: Schaffung einer neuen, ortstypischen Ein- und Durchgrünung,</p>
	<i>Tiere</i>								
	<p>BESTAND: Naturerlebnis Agrarertrag PLANUNG: weitere Verdrängung führt zu einem geminderten Naturerlebnis, Verlust agrarischer Ertragsflächen ohne Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung PLANUNG: Verbreitung veränderte Standortbedingungen führen zu Veränderungen in der tierischen Nutzung ohne Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Konkurrenz Lebensgemeinschaften der Siedlungen und Agrarlandschaft PLANUNG: keine Veränderungen, weil keine auf Agrarlandschaft spezialisierten Arten vorkommen</p>	<p>BESTAND: Düngung, Bodenbildung PLANUNG: Veränderungen aus der überwiegend menschlichen Bodennutzung führen nicht zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Nutzung PLANUNG: keine Veränderungen</p>	<p>BESTAND: Beeinflussung PLANUNG: keine Veränderungen</p>	<p>BESTAND: Nutzung PLANUNG: keine Veränderungen</p>	<p>BESTAND: keine Beeinträchtigungen PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Nutzung der Agrar- und Siedlungslandschaft PLANUNG: Veränderungen aus Umwandlung zu Siedlungslandschaft</p>
	<i>Boden</i>								
	<p>BESTAND: Futterertrag Agrarertrag PLANUNG: Verlust lw. Fläche stellt keine Gefährdung des lw. Ertrages dar</p>	<p>BESTAND: Lebensraum, Nährstoffversorgung PLANUNG: Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung führt zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Lebensraum PLANUNG: Versiegelung, Verlust v. Lebensräumen führen zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: tlw. nach Bebauung umgelagerte Böden ungestörte Böden auf Grünland PLANUNG: Bodenumlagerungen und -versiegelungen führen zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Stoffeintrag, Filtration von Stoffen PLANUNG: Versiegelung führt zu Funktionsverlust und zu Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Beeinflussung PLANUNG: keine Veränderungen</p>	<p>BESTAND: Keine PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: keine Beeinträchtigungen PLANUNG: keine Beeinträchtigungen</p>	<p>BESTAND: Wasserhaushalt, Stoffhaushalt, etc. PLANUNG: Veränderung zu Siedlungsstrukturen führt zu einem tlw. veränderten Stoffhaushalt und zu Beeinträchtigungen</p>

Fortsetzung auf der folgenden Seite.

<i>Wasser</i>	BESTAND: Lebens- grundlage PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: Lebens- grundlage PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen auf unbebauten Flächen, Beeinträchti- gungen auf versiegelten Flächen durch verändertes Wasser- angebot	BESTAND: Lebens- grundlage PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen auf unbebauten Flächen Beeinträchti- gungen auf versiegelten Flächen durch verändertes Wasser- angebot	BESTAND: Bodenwas- serBeeinfluss- ung v. Bodenart und - struktur PLANUNG: tw. Versiegelun- g führt zu verringertes Versickerun- g und somit zu Beeinträchti- gungen	BESTAND: geringer Eintrag v. Oberflächen- wasser i. d. Vorflut, geringer Eintrag v. Schad- u. Nährstoffen i. d. Grundwasser PLANUNG: keine Verände- rungen, weil Oberflächen- wasser- rückhaltung erfolgt	BESTAND: Verdunstung PLANUNG: auf versiegelten Flächen veränderte Verdunstung ohne Auswirk- ungen auf das Ortsklima	BESTAND: Luft- feuchtigkeit PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: Struktur- elemente, Relief, Wasserhaus- halt etc. PLANUNG: keine Verände- rungen der Oberflächen- gewässer, veränderter Wasser- haushalt bei Umwandlung zu Siedlungs- bereichen führt zu Beeinträchti- gungen
<i>Luft</i>	BESTAND: Lebens- grundlage PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: Lebens- grundlage PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: Lebens- grundlage PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: Bodenluft PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: Trockene Deposition PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: Lokalklima PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: unbelastete Luft PLANUNG: keine Verände- rungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: Erholungs- eignung PLANUNG: keine Verände- rungen
<i>Klima</i>	BESTAND: Umfeld- bedingungen PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: Wuchs- bedingungen, Umfeld- bedingungen PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: Umfeld- bedingungen PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: Bodenent- wicklung PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: Grundwasser -neubildung PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: unbelastetes Dorfklima, Klima der Offenland- schaft PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: Strömung, Wind PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beein- trächtigungen	BESTAND: Element der gesamt- ästh. Wirkung PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: m Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen
<i>Landschaft</i>	BESTAND: ästh. Empfinden PLANUNG: Veränderung durch Umwandlung in Siedlung, Beeinträchti- gung	BESTAND: Siedlungs- und Agrarlebens- räume PLANUNG: Veränderte Situation (Siedlungs- raum) führt zu Beeinträchti- gungen	BESTAND: Siedlungs- und Agrarlebens- räume PLANUNG: Veränderte Situation (Siedlungs- raum) führt zu Beeinträchti- gungen	BESTAND: Boden- bildung PLANUNG: Veränderte Situation (Siedlungs- raum) führt zu Beeinträchti- gungen	BESTAND: Gewässer- verlauf PLANUNG: Stoffhaushalt PLANUNG: Verände- rungen der Gewässer- verläufe (Gräben), Beeinträchti- gungen aus verändert. Stoffhaushalt	BESTAND: Klimabildung PLANUNG: keine Verände- rungen des Ortsklimas	BESTAND: Strömungs- verlauf PLANUNG: keine relevanten Verände- rungen	BESTAND: keine Beeinträchti- gungen PLANUNG: keine Beeinträchti- gungen	BESTAND: Dorf- und Agrar- landschaft PLANUNG: Umwandlung zu Dorfland- schaft führt zu Beeinträchti- gungen

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes erfolgt in Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern. Die Flächenverfügbarkeit ist somit im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Flächen geprüft und führt nicht zu einer Beeinträchtigung des wirtschaftlich relevanten Ertrages.

Ergebnis

Die aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen wurden bereits bei der Betrachtung der Schutzgüter berücksichtigt. Für komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern besteht kein Risiko nachteiliger Umweltauswirkungen.

3.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Planung sollen bislang unbebaute Acker- und Grünlandfläche einer Überbauung mit baulichen Anlagen unterzogen werden. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Umbau von Acker- und Grünlandlebensräumen zu Siedlungslebensräumen, Überbauung und dabei vollständiger Verlust von Lebensräumen, möglicher Verlust von heimischen Bäumen,
- Schutzgut Boden: Umlagerung und Versiegelung von Böden,
- Schutzgut Wasser: Beeinträchtigungen des Grundwasserstandes durch Versiegelungen, Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses in die angeschlossene Vorflut,
- Schutzgut Landschaft: mögliche Beeinträchtigungen aus der zunächst fehlenden Einbindung der zukünftigen Gebäude in die freie Landschaft, möglicher Verlust von landschaftswirksamen Gehölzstrukturen.

3.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.4.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die überwiegenden Flächen des Plangebietes weiterhin als Ackerfläche und als Grünland genutzt. Die Hausgartenflächen würden weiterhin als solche Bestand haben. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde weiterhin auf den Flächen stattfinden. Ebenso die daraus resultierenden Beeinträchtigungen und Vorbelastungen durch Düngung, Herbizideinsatz und Kultivierung. Die vorhandenen Beeinträchtigungen aus der Zurückdrängung heimischer Tiere und Pflanzen würden erhalten bleiben. Zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) müssten andere Flächen, die ggf. einer geringeren Vorbelastung unterliegen und nicht bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, gefunden werden. Ggf. würden hierdurch Flächen in Anspruch genommen, die eine höhere Wertigkeit für die Natur und Landschaft aufweisen als die überwiegend geringer wertigeren Ackerflächen des Plangebietes.

3.4.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus dem Bau von Gebäuden und Nebenanlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes. Wesentliche Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und den zugeordneten baulichen Anlagen und der damit verbundene Verlust von potenziellen Lebensräumen. Bei Durchführung der Planung ergeben sich die im Kapitel 3.1.1 bis 3.1.7 beschriebenen Umweltauswirkungen.

4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriff) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden im Plangebiet vorher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen in Siedlungsflächen umgewandelt. Im Zuge dieser Nutzungsänderung können sich erhebliche Beeinträchtigungen für den betroffenen Bereich ergeben. Die Umnutzung der Flächen sowie die damit verbundene Überbauung sind im Hinblick auf die Ermittlung des Eingriffspotenzials eingriffsrelevant und führen zu folgenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigung der Erholung	-
	Keine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bzw. des Wohlbefindens durch Lärm und Schadstoffe	-
	Keine Beeinträchtigung der Wohnumfeldfunktion	-
Pflanzen, Tiere	Keine Beeinträchtigungen von bes. geschützten o. gefährdeten Tier- und Pflanzenarten	-
	Beeinträchtigungen durch den Verlust von Lebensräumen infolge von Bodenversiegelungen	●
	Mögliche Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gehölzen	●
	Keine Beeinträchtigungen aus dem Verlust von Gewässerlebensräumen	-
Boden	Keine Beeinträchtigungen durch das Vorhandensein von Altlasten / Eintrag von Schadstoffen	-
	Mögliche Beeinträchtigungen durch Bodenauf- und -abtrag und durch Bodenversiegelungen	●
	Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten von Böden	-
Wasser	Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	-
	Mögliche Beeinträchtigungen durch Verringerung der Grundwasserneubildung	●
	Mögliche Beeinträchtigungen der angeschlossenen Vorflut infolge erhöhtem Oberflächenabfluss	●
	Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag in das Grundwasser/in die Vorflut	-
Landschaft	Mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes durch nicht ortstypische Bebauung	●
	Mögliche Beeinträchtigung durch Verlust hochwertiger, naturnaher Gehölzstrukturen	●

● = erheblich, - = nicht erheblich

Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter den Höfen“ tragen die folgenden Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

- *Höhenbegrenzung baulicher Anlagen/ Dächer/ Farbtöne*

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes wird auf max. 9,50 m und die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt, so dass im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachgestaltung für die neu zu errichtenden Baukörper der Rahmen zur Einfügung und Unterordnung der neuen Baukörper in den vorhandenen Siedlungsbereich vorgegeben wird. Somit wird der Eingriff in die Landschaft minimiert.

- *Rückhaltung des Oberflächenwassers*

Das in den WA- und MI- Gebieten anfallende abflusswirksame Oberflächenwasser ist auf den Grundstücksflächen durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ sind Entwässerungsmulden zur Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers zu errichten und dauerhaft zu erhalten (von Norden und von Osten kommend). Die nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Die Mulde kann zur Anlegung der Grundstückszufahrt für die außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche (Flst. 351/120) überfahren werden.

Der bislang das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchlaufende Graben wird innerhalb des Plangebietes verlegt. Über eine Teilfläche der sich nach Süden an den Graben anschließenden öffentlichen Grünfläche Ö 2 wird der Graben an die zukünftig im Straßenraum verlaufenden Entwässerungsmulden angebunden. Um die Entwässerungsfunktion der Mulden nicht zu beeinträchtigen wird die zulässige Breite der Zufahrten der Baugrundstücke, die an eine in der öffentlichen Verkehrsfläche angeordneten Entwässerungsmulde angrenzen, auf 5 m begrenzt. (Die Lage der Entwässerungsmulden wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt, siehe Anlage zur Begründung)

- *Erhaltung von Gehölzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen:

Zu pflanzen sind in wuchstypischen Abständen (mind. 8 m) standortheimische Bäume als Hochstamm, 3xv, StU 12-14 cm oder Solitär 3xv, Breite 60-100 cm, Höhe 200-250 cm. Die Pflanzungen von standortheimischen Sträuchern (2xv, 60-100 cm) sind mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² und mind. 3 Stck. einer Art anzulegen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenauswahl richtet sich nach Anlage 1 und 2 der Begründung.

➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen aus der Flächeninanspruchnahme und dem Verlust von Lebensräumen sowie der Versiegelung der Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen können nicht vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben zurück und sind auszugleichen. Darüber hinaus verbleiben weitere erhebliche Eingriffe, weil das Plangebiet zunächst nicht in die angrenzende freie Landschaft eingebunden wird. Im B-Plan werden die folgenden Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe festgesetzt:

- *Anpflanzung von Bäumen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)*

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche der festgesetzten WA- und MI- Gebiete ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder typischer Obstbaum nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von einer Vegetationsperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach den Anlagen 1 und 2 der Begründung.

Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

- *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortheimischen Laubgehölzen oder Obstgehölzen zu bepflanzen. Hierbei ist mindestens je 15 m Grenzlänge ein standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, in 1 m Höhe gemessen mit Abständen von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7 cm in 1 m Höhe und mit Abständen von mind. 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume sind gegen Umfallen an einen Pflanzpfahl anzubinden. (Pflanzvorschläge siehe Anlage zur Begründung). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind derart vorzusehen, dass sie die Funktion der in der öffentlichen Grünfläche (ÖZ) anzulegenden Entwässerungsmulde nicht beeinträchtigen. Einfriedungen der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur auf der zum Hausgarten orientierten Seite des Baugrundstückes zulässig. Mit Rücksicht auf die im westlichen Plangebiet Grundstücke, deren Flächen sich nach Norden hin fortsetzen, wird an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches auf einen das Grundstück visuell trennenden Pflanzstreifen verzichtet. Dies kann in diesem Bereich erfolgen, da die betroffenen Grundstücksflächen im weiteren nördlichen Verlauf eine intensive Vegetation aufweisen, die eine hinreichende Integration der hinzukommenden Bebauung in den Siedlungsrand sicherstellen und eine einheitliche Gestaltung der sich insgesamt in diesem Bereich ergebenden Hausgärten ermöglichen. Das in diesem Bereich von außen zufließende Oberflächenwasser wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung im Übergangsbereich des Grundstückes zur nördlichen Ackerfläche durch geeignete bauliche Maßnahmen abgefangen.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

➤ **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2008) gegenüber gestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Flächen des südwestlichen Plangebietes im Ursprung als Waldflächen bzw. Nadelbaumbestand dargestellt haben, im Kataster entsprechend verzeichnet sind und als Nadelbaumbestand in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu berücksichtigen sind. Daher erfolgt für die im südwestlichen Plangebiet in der Örtlichkeit vorhandene Hausgartenfläche die Beurteilung als Nadelbaumbestand. Da es sich bei den Flächen aufgrund der Größe und Ausprägung nicht um Waldflächen handelt ist ein Waldausgleich nicht erforderlich.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich noch ein Restbestand von rd. 1.600 m² des o.b. Nadelbaumbestandes. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich hierbei jedoch nicht mehr um eine Waldfläche, diese Flächengröße stellt aufgrund der Größe und Baumdichte auch keinen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima dar. Sollten diese Flächen aufgrund der Planung nicht vollständig erhalten bleiben können, ist ein Waldausgleich nicht erforderlich.

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. INTERNER AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
A	b	c	d	e	f	g	H
AS (Sandacker)	38.740	1	38.740	OVS (Straßenverkehrsfläche Bestand)	3.285	0	0
GIT (Intensivgrünland)	2.102	2	4.204	GR (Scherrasen/Straßenseitengraben)	650	1	650
PH/HSN (Hausgarten/bzw. Nadelbaumbestand)	1.951	2	3.902	Darin: HBA (Baumreihe)	(497)	3	1.491
FGZ (Entwässerungsgraben)	1.084	2	2.168	FGZ (Entwässerungsgraben Bestand)	682	2	1.364
GR (Scherrasen/Straßenseitengraben)	769	1	769	FXR (verrohrter Graben)	196	0	0
Darin: HBA (Baumreihe)	(602)	3	1.806	OVS (Straße Planung)	4.047	0	0
OVS (Straße)	3.285	0	0	OVW (Fußweg)	202	0	0
				OE (Gebäude und Nebenanlagen MI-Gebiet effek. GRZ 0,45)	4.903	0	0
				ER/ GRA (Freiflächen MI-Gebiet)	5.748	1	5.748
				HFM (Strauch-Baumhecke im MI-Gebiet)	245	3	735
				OE (Gebäude und Nebenanlagen WA-Gebiet effek. GRZ 0,45 bzw. 0,3)	10.004	0	0
				ER/ GRA (Freiflächen WA-Gebiet)	14.402	1	14.402
				darin: HE (Einzelbaum): 91 Stck.	(910)	3	2.730
				HFM (Strauch-Baumhecke im WA-Gebiet)	1.425	3	4.275
				FGZ (Entwässerungsmulde, Planung)	1.315	2	2.630
				HFM (Strauch-Baumhecke Spielplatz)	50	3	150
				PSZ (Spielplatz)	323	1	323
				OVS (landwirtschaftlicher Weg)	454	0	0
Gesamtfläche:	<u>47.931</u>	Flächenwert IST	<u>51.589</u>	Gesamtfläche	<u>47.931</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>34.498</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 34.498 - 51.589 = - 17.091 WE							

Die Bilanz zeigt, dass der aus der Planung voraussichtlich resultierende Eingriff in Natur und Landschaft nicht vollständig durch die im Plangebiet vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Ein Ausgleich auf einer externen Fläche ist daher erforderlich.

➤ **Externer Kompensationsmaßnahmen**

Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit von 17.091 Werteinheiten ist auf externen Flächen auszugleichen.

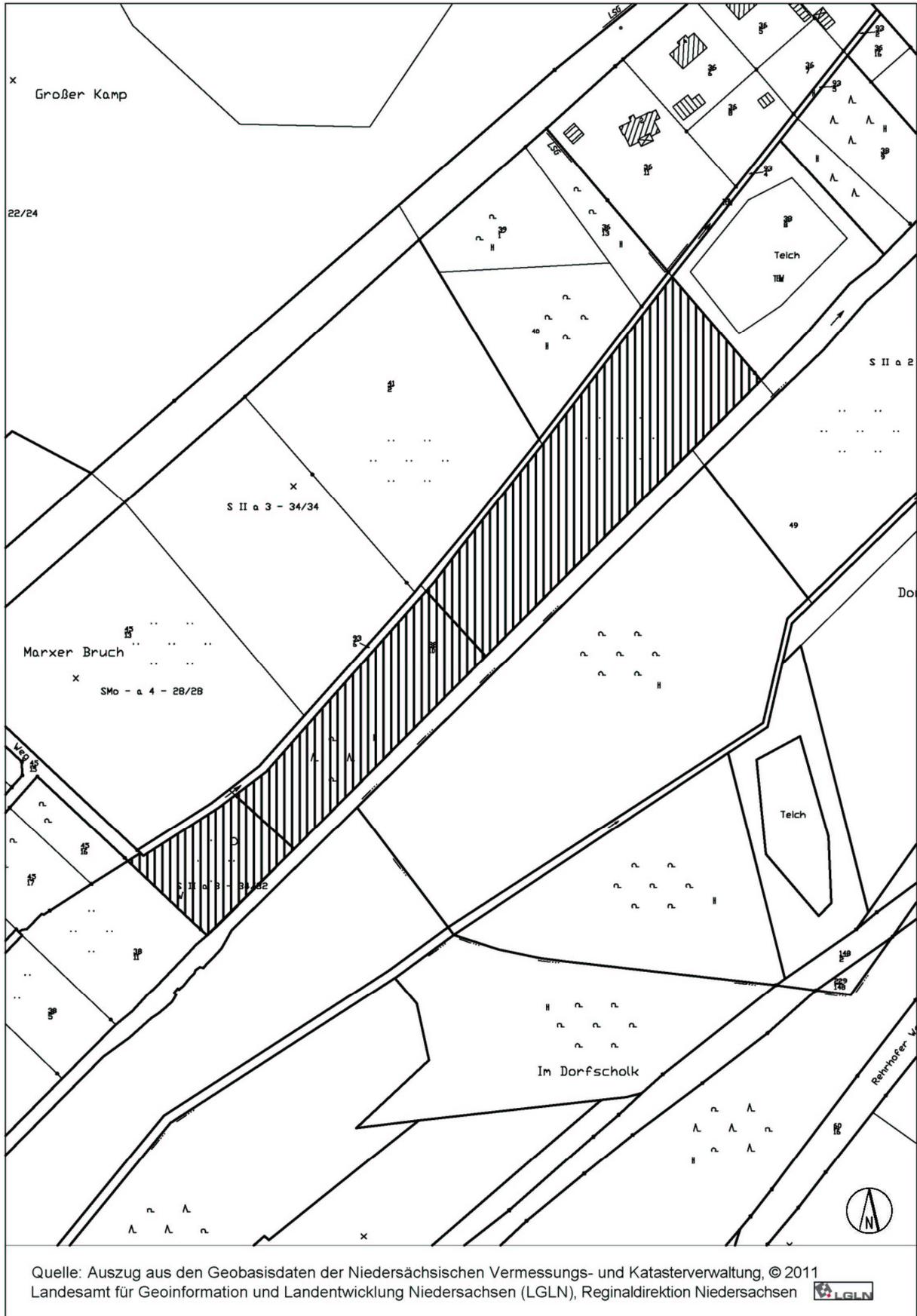
Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB sind mind. 17.091 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2008): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gem. Soderstorf, über die Entwicklung eines prioritären Lebensraumes (urwaldähnlicher Bruchwald) auszugleichen. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und die Entwicklung von liegendem und stehendem Totholz zu fördern. Entwicklungsziel ist ein urwaldähnlicher Bruchwaldtyp. Innerhalb der Flächen sind Nisthilfen und Ersatzquartiere für bestandsbedrohte Arten anzubringen.

Innerhalb der Fläche sind Kleingewässer mit unterschiedlich variierenden Böschungsneigungen sowie zur Einleitung der Gewässerentwicklung flache Hochwasserflutrinnen anzulegen, so dass sich auwaldtypische Strukturen entwickeln können. Die Fläche befindet sich in der Verfügungsgewalt der Gemeinde.

Die Maßnahmendurchführung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg (Untere Naturschutzbehörde) und ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

Durch die Herausnahme der Flächen aus der Nutzung erfolgt langfristig und nachhaltig eine Aufwertung des Lebensraumes. Das derzeit vorhandene Nutzholz kann sich durch die Nutzungsaufgabe zu Altholz entwickeln, welches eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung erlangt. Neben der Nutzungsaufgabe führt jedoch insbesondere die Entwicklung des Standortes zu einem urwaldähnlichen Bruchwaldtyp zu einer Aufwertung der Flächen, so dass insgesamt eine Aufwertung von rd. 1,2 Werteinheiten erfolgen kann.

Abb.: Lage der externen Kompensationsmaßnahme auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gemarkung Soderstorf, Maßstab 1:2.000 i.O., Kartengrundlage ALK © LGLN, RD Lüneburg, Katasteramt Lüneburg



5 Planalternativen

5.1 Standort

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Gemeinde Soderstorf bezogenen Baulandbedarfes geschaffen werden sollen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ erfolgt, da in den vorhandenen Baugebieten in der Gemeinde Soderstorf, u.a. Am Lerchenberg, keine ausreichenden Bauflächen zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfes vorhanden sind. Die in Soderstorf noch vorhandenen unbebauten Grundstücksflächen (Baulücken gem. § 34 BauGB) werden überwiegend nicht an Dritte veräußert, so dass diese, mit Ausnahme vereinzelter Baubegehren, nicht zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfes beitragen können. Darüber hinaus soll neben der von der Gemeinde Soderstorf angestrebten Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, die u.a. auch auf die Nachnutzung zum Teil aufgegebener Gebäude abstellt, der Wohnbedarf gedeckt werden, der mit der Realisierung von neuen Wohngebäuden verbunden ist. In den gewachsenen Siedlungsbereichen von Soderstorf sollen insbesondere die Wohnbedürfnisse gedeckt werden, die aufgrund der Dorfgebietsstruktur ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Hobbytierhaltung ermöglichen. In dem hier in Rede stehenden Plangebiet sollen die Wohnnutzungen und gemischten Nutzungen angesiedelt werden, die auf eine Neubebauung abstellen und innerhalb des Siedlungszusammenhanges keine geeigneten oder verfügbaren Grundstücksflächen vorfinden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen sind die Flächen des Plangebietes bereits als Wohnbauflächen und als gemischte Bauflächen dargestellt, so dass die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann. Bezogen auf die Gemeinde Soderstorf sind im Flächennutzungsplan auch keine anderen Flächen im Gemeindegebiet als Wohnbauflächen ausgewiesen, so dass sich diesbezüglich und aufgrund der o.b. Baulandsituation kein anderer alternativer Standort für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes für die mittel- bis langfristige Deckung des Baulandbedarfes darstellt. Hierbei sollen die entlang der Wohlenbütteler Straße geplanten und über die angrenzende Straße bereits erschlossenen Bauflächen den aktuellen Baulandbedürfnissen dienen. Baulücken in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen stehen nur in sehr untergeordnetem Maß zur Deckung von Baulandbedürfnissen Dritter zur Verfügung, so dass diese nicht zur Deckung des mittel- bis- langfristigen Baulandbedarfes ausreichen.

5.2 Planinhalt

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt aufgrund der Darstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen.

Mit Rücksicht auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der prägenden Nutzung im Umfeld des Plangebietes wird im südlichen Plangebiet ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO sowie im nördlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung soll im südlichen Plangebiet eine für diesen Bereich Soderstorfs typische gemischte Mischnutzung realisiert werden. Diese ist durch die räumliche Enge von Wohnen, Handwerk und Gewerbe gekennzeichnet. Im nördlichen Plangebiet soll in ausreichender Entfernung zur Wohlenbütteler Straße und zu im Flächennutzungsplan dargestellten

gewerblichen Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden, so dass ein von Gewerbeemissionen möglichst unbelastetes Wohnquartier entstehen kann. Eine andere, davon abweichende Art der baulichen Nutzung wäre auch nicht dazu geeignet, die konkreten Baulandbedürfnisse zu decken, die sich neben der Ansiedlung von kleineren Handwerks- und sonstigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch durch die Wohnnutzung darstellen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unter Ausnutzung bereits vorhandener Verkehrsflächen (Wohlenbütteler Straße) sowie plangebietsintern über eine U-förmige Erschließungsstraße. Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Wegeverbindungen werden auch weiterhin berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Hierbei stellt die ringförmige Erschließung eine besonders wirtschaftliche und für das Wohnumfeld besonders attraktive Erschließungsform da, weil auf großvolumige Wendeanlage überwiegend verzichtet werden und ein reibungsloser Verkehr gewährleistet werden kann.

Die Gemeinde stellt als Eigentümerin der überwiegenden Bauflächen sicher, dass eine abschnittsweise Durchführung der Erschließung je nach Vermarktungsfortschritt erfolgt. Zunächst sollen die bereits voll erschlossenen Grundstücke entlang der Wohlenbütteler Straße veräußert werden. Erst dann werden weitere logische Teilabschnitte von je etwa 6 bis 8 Grundstücken in die weitere Vermarktung aufgenommen. Unwirtschaftliche Aufwendungen für die Herstellung von Erschließungsanlagen werden so sicher vermieden. Hierdurch wird angemessen auf die jeweilige Baulandnachfrage reagiert, so dass ein Übermaß an ausgewiesenen Bauflächen und eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten) vermieden werden kann. Insofern wird davon ausgegangen, dass die sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Veränderungen in Bezug auf die Baulandnachfrage angemessen berücksichtigt werden können.

Zur hinreichenden landschaftlichen Integration des Plangebiets erfolgt an den westlichen, nördlichen und östlichen landschaftsorientierten Plangebietsrändern die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Laub- und Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Im südwestlichen Plangebiet werden die vorhandenen Gehölzbestände zum Erhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Entgegen einer heckenartigen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zum nördlichen und westlichen Landschaftsrand eine Baumreihe realisiert werden, die auch Öffnungen in die Landschaft ermöglicht.

Darüber hinaus erfolgt zur Berücksichtigung einer ortsangepassten Bebauung die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften. Auch die Festsetzungen der maximalen Höhe der baulichen Anlagen, der Traufhöhe sowie einer eingeschossigen, offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Zur Vermeidung von auftretenden Hochwässern in der angrenzenden Vorflut erfolgt eine geordnete Oberflächenwasserversickerung sowie die Ableitung des von außen zufließenden Oberflächenwassers über im B-Plan festgesetzte Entwässerungsmulden.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg (Stand 1996)
- Landschaftsplanerische Arbeit unter besonderer Berücksichtigung des Leader+- Projektes "Heideentwicklung und -management" (Entwurf, Stand 2005)

- Biotoptypenkartierung: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen"
- Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages (Hannover, 2008)
- zur Erfassung der Schutzgebiete: Niedersächsische Umweltkarten: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt Energie und Klimaschutz (2011),
- zur Beurteilung von Kultur- und Sachgütern: Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat Archäologie (Lüneburg, 04.07.2012),
- zur Erfassung des Bodens: NIBIS® Kartenserver (2012): Bodengroßlandschaft, Bodenschätzungskarte, Bodenübersichtskarte, Suchräume für schutzwürdige Böden. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover,
- Büro für Bodenprüfung: Baugrunderkundung für das Bebauungsplangebiet Wohlenbütteler Straße in Soderstorf, (Lüneburg, April 2012),
- zur Bewertung von Geruchsimmissionen: Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes Niedersachsen
- zur Beurteilung von Lärmimmissionen: DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“,
- Konzeptplanung „Hinter den Höfen“ in der Gemeinde Soderstorf, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Beußel, (Lüneburg, 2012).

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) vorliegen.

6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen, Monitoring

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen und die festgesetzten Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB werden von der Gemeinde Soderstorf, ggf. unter Einbeziehung von Fachleuten, durch Ortsbegehung 2 Jahre nach Baubeginn auf Durchführung und Anwuchserfolg kontrolliert. 5 Jahre danach erfolgt durch die Gemeinde Soderstorf eine stichprobenartige Kontrolle auf Vollständigkeit der Pflanzung.

Gleiches gilt auch für die extern gelegenen Ausgleichsflächen, die zusätzlich auf die extensive Nutzung der Flächen, auf die Dominanz standortheimischer Pflanzenarten und auf das Vorkommen heimischer Arten geprüft werden.

Die Wirksamkeit der Oberflächenwasserrückhaltung wird von der Unteren Wasserschutzbehörde bzw. der Gemeinde Soderstorf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauabnahme nach Baufertigstellung, vor der Inbetriebnahme überprüft.

Die Überprüfung der Annahmen der Emissionen erfolgt auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie der geltenden Durchführungsverordnungen in Amtshilfe durch die zuständigen Fachbehörden, insbesondere im Baugenehmigungsverfahren.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die aus der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Hinter den Höfen" voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen wurden untersucht. Das 47.931 m² große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Soderstorf. Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch eine Ackerfläche geprägt. Im südlichen Plangebiet verläuft die Wohlenbütteler Straße. Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Hausgarten, der ehemals mit einem Nadelbaumbestand bestanden war. Im östlichen Plangebiet schließt sich an die landwirtschaftliche Nutzung eine Grünlandnutzung an. Diese wird intensiv als Weide bzw. Wiese genutzt. Die Flächen westlich und östlich des Plangebietes sind bereits bebaut und der Ortslage Soderstorf zuzuordnen. Nördlich schließt sich die freie Feldflur an. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 „Hinter den Höfen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und eines Mischgebietes (MI) geschaffen werden. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich hierbei an dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen darstellt. Die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes sind somit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen. Hierbei steht parallel zur Wohlenbütteler Straße neben der Ansiedlung von Wohngebäuden auch die Ansiedlung von kleineren und nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe im Vordergrund. Im nördlichen Anschluss sollen überwiegend Wohngebäude realisiert werden. Die an der Wohlenbütteler Straße geplanten und über diese bereits erschlossenen Grundstücksflächen sollen der kurzfristigen Baulandbedarfsdeckung dienen. Darüber hinaus sollen die sich daran nördlich anschließenden Flächen des B-Planes der mittel- bis langfristigen Deckung des Baulandbedarfes dienen.

Die Realisierung des Plangebietes erfolgt in einzelnen Bauabschnitten, um dem Vermarktungserfolg gerecht zu werden und um unnötige Erschließungsmaßnahmen zu vermeiden.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung einer offenen, eingeschossigen Bauweise. Innerhalb des Mischgebietes sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, dies gilt auch für die im zentralen Plangebiet gelegenen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes. Für die östlichen, westlich und nördlichen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb des MI-Gebietes und des WA-Gebietes mit Ausnahme der östlichen Plangebietsflächen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für die östlichen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes ist eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden, so dass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45 % bzw. 30 % ergibt.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m und die Traufhöhe auf 3,50 m begrenzt. Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird der Rahmen zum Einfügen der neu hinzukommenden Gebäude geschaffen. Diese fügen sich somit harmonisch in das historisch geprägte Ortsbild von Soderstorf ein. Hierzu tragen auch im Wesentlichen die örtlichen Bauvorschriften bei. Diese regeln die zulässige Gestaltung der baulichen Anlagen. Um jedoch nicht zu sehr in die individuelle Gestaltungsfreiheit potenzieller Bauherren einzugreifen, beziehen sich die

örtlichen Bauvorschriften lediglich auf die Gestaltung der Dächer und der Dachfarben, die prägenden Einfluss auf die umgebende Landschaft haben.

Bei der Bauflächenentwicklung finden die Anforderungen des Immissionsschutzes sowie die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft Berücksichtigung.

Das Plangebiet stellt sich bisher im Übergang zwischen dem Siedlungsbereich von Soderstorf und der nördlich angrenzenden freien Landschaft dar. Zur Integration des Plangebietes erfolgt die Entwicklung von Baumpflanzungen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen landschaftsorientierten Plangebietsränder. Darüber hinaus erfolgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes (MI) die Anpflanzung von mindestens einem mittel- bis großkronigen Laubbaum oder alternativ eines Obstbaumes je 400 m² Grundstücksfläche. Diese Pflanzungen tragen dazu bei, dass auch weiterhin die Einbindung des Plangebietes im Übergang zwischen dem Siedlungsrand und der freien Landschaft gegeben ist.

Zur Gewährleistung einer gesicherten Oberflächenentwässerung erfolgt im B-Plan die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“. Diese stellt sicher, dass das von außen zufließende Oberflächenwasser abgeleitet wird. Die hierbei nicht von der Mulde eingenommenen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, so dass sich artenreiche Wildkrautfluren entwickeln. Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der Entwässerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Für Extremregenereignisse ist der Notabfluss zum nördlich der Wohlenbütteler Straße gelegenen Entwässerungsgraben sicherzustellen. Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

Der naturschutzfachliche Ausgleich der aus den nachteiligen Umweltauswirkungen resultierenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt über die Gestaltung extern gelegener Ausgleichsflächen. Hierfür ist auf dem samtgemeindeeigenen Flst. 38/10, Flur 4, Gemarkung Soderstorf über die Entwicklung eines prioritären Lebensraumes (Auwald-Auenurwald) Ausgleich für die Eingriffe zu schaffen. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit kann durch diese Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die Planung erlangt keine artenschutzrechtliche Relevanz. Streng geschützte Arten sind nicht betroffen oder in ihrer Population gefährdet.

Die Umweltprüfung wurde auf Basis von Verfahren durchgeführt, welche dem heutigen Stand der Technik entsprechen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes vorliegen.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen, die Entwicklung der öffentlichen Grünflächen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde Soderstorf durch Ortsbegehung kontrolliert. Die Überprüfung der Wirksamkeit der für die Oberflächenwasserrückhaltung erforderlichen Maßnahmen sowie der Annahmen der Emissionen wird bei der Vorhabengenehmigung in Amtshilfe durch die zuständigen Fachbehörden überprüft.

Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes in einem bereits siedlungsstrukturellen Zusammenhang stellt sich aus Sicht der Umwelt als verträglich dar. Erhebliche Umweltauswirkungen sind bei Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Teil III Abwägung

1.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 18.09.2012 bis 19.10.2012)

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Soderstorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Soderstorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 25.10.2012</p>	<p><u>Bauordnung</u></p> <p>Auf die Empfehlung zur Dachneigung in meiner Stellungnahme vom 23.07.2012 wird hier nochmals hingewiesen.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 23.07.2012 nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Als unteres Maß für die Dachneigung wird 35° empfohlen. Neben der positiven Wirkung auf das Ortsbild (Ortscharakteristik, ruhige Dachlandschaft) sei darauf verwiesen, dass der Dachraum bei weniger als 35° kaum nutzbar ist, also auch wirtschaftliche Gründe für eine größere Dachneigung sprechen.</i></p> <p><i>Eine bewusste Ortsbildpflege gerade auch bei Neubauten trägt entscheidend zur Förderung von Fremdenverkehr und Naherholung bei, zeigen doch erfolgreiche Regionen in Deutschland ganz deutlich, dass dort die Bedeutung eines Zusammenklangs von Ortsbild und Landschaftspflege und der Unverwechselbarkeit erkannt wird.</i></p> <p><i>Dieser Gesichtspunkt spiegelt sich auch im Landesraumordnungsprogramm 2008 wieder, wo es unter 2.1 01 heißt: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen....erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nochmals auf die mit Schreiben vom 23.07.2012 vorgetragenen Empfehlungen zur Dachneigung verwiesen wird. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird die bereits zu der Stellungnahme vom 23.07.2012 erfolgte Abwägung unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 25.10.2012 erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der Stellungnahme vom 23.07.2012 ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Der Anregung, als unteres Maß für die Dachneigung 35° festzusetzen, wird nicht gefolgt. Bei einer entsprechenden Dachneigung wird vorausgesetzt, dass der zukünftige Wohnbedarf gegenüber dem bisherigen Wohnbedarf unverändert bleibt. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch den demographischen Wandel, dass auch Anforderungen an das Wohnen im Alter Änderungen unterworfen sind. Dies zeigt sich insbesondere in den zunehmend nachgefragten barrierefreien Bauformen, die sich insbesondere durch ausschließlich ebenerdige Bauweise auszeichnen und keinen nutzbaren Dachraum benötigen. Diese Anforderungen sind daher auch bei der gestalterischen Ausformung von Neubaugebieten zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an die Ortsbildgestaltung und die Integration der Siedlungen in den Landschaftsraum sowie die im Landesraumordnungsprogramm dargelegten Gestaltungsgrundsätze werden auch bei geringeren Dachneigungen berücksichtigt, da ein landschaftswirksames geneigtes und hinsichtlich der Farbgebung regionaltypisches Dach gewährleistet wird.</i></p> <p><i>Gegenüber der angeregten Dachneigung von 35° wird jedoch der bereits im Vorentwurf dargelegten Dachneigung von 22 bis 48 Grad der Vorrang eingeräumt, um die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, auch der älteren Bevölkerung, berücksichtigen zu können.“</i></p> <p>Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

	<p><u>Regional- und Bauleitplanung</u></p> <p>Ich bedaure sehr, dass meine Anregungen, eine Abschnittsbildung verbindlich zu regeln, nicht aufgegriffen werden sollen. In anderen Gemeinden des Kreisgebietes haben sich solche Regelungen seit Jahren bewährt und tragen wesentlich zu einer maßvollen und raumordnerisch verträglichen Siedlungsentwicklung bei.</p> <p>Eine wie von Ihnen vorgeschlagene unverbindliche Absichtserklärung, das Baugebiet in Abschnitten zu verwirklichen, wird dieser raumordnerischen Zielsetzung, wie sie ja auch im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist, nicht gerecht, denn sie verhindert planungsrechtlich nicht, dass schon kurzfristig das gesamte Plangebiet erschlossen und realisiert wird. Eine solche Siedlungsentwicklung würde dann zu Lasten des Zentralen Ortes Amelinghausen gehen, und dies wäre nicht nur raumordnerisch unvertretbar, sondern könnte eigentlich auch nicht im Interesse einer zukunftsgerichteten Entwicklung der Samtgemeinde sein. Ich bitte deshalb, Ihre Entscheidung noch einmal zu überdenken. Ein Gespräch hierüber biete ich nochmals ausdrücklich an</p>	<p>Die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 erfolgt in dem Umfang, um bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einheitliches städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das im weiteren Verlauf schrittweise zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes beitragen soll. Die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes ist erforderlich, um die mit der städtebaulichen Entwicklung verbundenen Wirkungen u.a. im Hinblick auf die Lage und Dimensionierung von Erschließungsanlagen rechtzeitig beurteilen und in die Bereitstellung des Baulandes insgesamt einbeziehen zu können. Dies ist insbesondere auch für die Entwicklung des ersten Bauabschnittes von Bedeutung, da neben den in das Gebiet hineinführenden Erschließungsanlagen (Straßen) auch die Aspekte des von außen zufließenden Oberflächenwassers beurteilt werden müssen. Insofern ist bei der planerischen Entwicklung eines städtebaulichen und parallel dazu ausgearbeiteten Erschließungskonzeptes neben der fachtechnischen Beurteilung der davon ausgehenden und auf das Gebiet einwirkenden Aspekte auch die Beurteilung einer bedarfsgerechten (wirtschaftlichen) Baulandentwicklung zu berücksichtigen. Diese Aspekte sind a.a. bei Bildung zu berücksichtigen.</p> <p>Die vorgetragenen Anregungen zur verbindlichen bedarfsgerechten Abschnittsbildung in Form einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde, der Samtgemeinde und dem Landkreis Lüneburg werden zur Kenntnis genommen. Dem Angebot des Landkreises Lüneburg folgend, erfolgte am 21.11.2012 ein gemeinsamer Gesprächstermin über die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Vertretern des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde Soderstorf und der Samtgemeinde Amelinghausen.</p> <p>Im Ergebnis wurde sich kompromissweise und vorbehaltlich der dafür notwendigen Gremienbeschlüsse des Gemeinde-/Samtgemeinderates auf folgenden (Mindest-)Inhalt für eine städtebauliche Zielvereinbarung geeinigt:</p>
--	--	---

4. Zunächst wird ein erster Bauabschnitt, der nur aus den Baugrundstücken unmittelbar an der Wohlenbütteler Straße besteht, erschlossen und vermarktet.
5. Spätere Abschnitte werden in einer angemessenen Größe von etwa 8 bis 10 Grundstücken von der Gemeinde Soderstorf gebildet. In die Erschließung eines zweiten Bauabschnittes und später folgender weiterer Abschnitte steigt die Gemeinde erst dann ein, wenn mindestens 80 v.H. der Grundstücke des vorangegangenen Abschnittes vermarktet sind.
6. Die weitere Erschließung des Baugebietes findet im Sinne einer organischen Entwicklung von der Dorfmitte aus von Westen nach Osten im Baugebiet statt.

Die Gemeinde Soderstorf schließt sich der vom Landkreis Lüneburg angeregten und mit der Samtgemeinde und Gemeinde Amelinghausen erörterten Vorgehensweise der Kontingentierung der Bauplätze an und macht sich die in Nr. 1 bis Nr. 3 dargelegte Abschnittsbildung zu Eigen.

Die Gemeinde Soderstorf erkennt die mit einer zu schnellen Baulandentwicklung und die damit sowohl für die Gemeinde als auch für die Samtgemeinde ggf. verbundenen Probleme im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und beabsichtigt daher aus sich selbst heraus und in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen zu einer auch örtlich vertretbaren Baulandentwicklung beizutragen (Abschnittsbildung). Aus diesem Grund werden mehrere und längerfristig angelegte Bauabschnitte vorgesehen.

Die Empfehlung des Landkreises, einen 2. Abschnitt nicht vor 2016/2018 zu beginnen, wird zur Kenntnis genommen. Letztlich ist in diesem Zusammenhang fraglich, ob ein weit größerer Vermarktungserfolg unter den Rahmenbedingungen der aktuellen Baulandnachfrage überhaupt erreicht werden kann. Insofern wird über die in den Pkt. 1 bis Pkt. 3 aufgeführte Vorgehensweise bzgl., der Bildung von Bauabschnitten hinaus keine weitere zeitliche Regelung für erforderlich gehalten, da unter Berücksichtigung der gegenwärtig erkennbaren Bauentwicklung der zweite Bauabschnitt

		<p>nicht vor 2016/2018 begonnen wird.</p> <p>Zu den Regelungen des aktuellen RROP ist festzuhalten, dass das Ziel der Reduzierung des Baulandverbrauches auf die Hälfte der Ausweisungen des Referenzzeitraumes 2002 bis 2009 (erst) ab dem Jahr 2020 (und für die Folgejahre) zu erreichen ist. Bis dahin sollte aber auf dem Weg schon absehbar werden und durch ein „Monitoring“ auch überprüft werden, ob die Samtgemeinde auf dem „richtigen Wege“ ist. In den Jahren bis 2020 sieht das RROP noch keine verpflichtende Begrenzung auf bestimmte maximal zulässige Ausweisungen vor. Insoweit steht die umfangreiche Ausweisung der Gemeinde Soderstorf auch nicht der Vorbereitung und Umsetzung anderer Baugebiete in der SG Amelinghausen bis 2020 entgegen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 27.09.2012</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 05.07.2012, die nach wie vor gültig ist und der Stellungnahme als Kopie beiliegt, verwiesen.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 05.07.2012 nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Aus Sicht des Fachbereiches Rohstoffwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><i>Gegen die Ausweisung von Baulandflächen in Soderstorf haben wir Bedenken. Die Planungsfläche liegt innerhalb eines Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung für Sandgewinnung (2826 S/13, s. Anlage) und ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG 2007) § 3 Abs. 4 soll Vorbehaltsgebieten, als Gebieten mit raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Eine Ausweisung von Baulandflächen wird von uns deshalb abgelehnt, zumal bei einer derartigen Nutzung ein zukünftiger Rohstoffabbau auf den angrenzenden Flächen durch</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die mit Schreiben vom 05.07.2012 abgegebene Stellungnahme weiterhin Gültigkeit hat. Da das Schreiben vom 27.9.2012 auf die bereits am 5.7.2012 vorgelegte Stellungnahme verweist, wird hierzu auf die bereits vorgenommene Abwägung verwiesen und diese wiederholt zum Gegenstand der Abwägung der Stellungnahme vom 27.9.2012 erhoben.</p> <p>Nachfolgend wird zum besseren Verständnis die dazu bereits ergangene Abwägung angeführt:</p> <p><i>„Die vorgetragenen Bedenken zur Ausweisung von Baulandflächen innerhalb eines im RROP des Landkreises Lüneburg dargestellten Rohstoffsicherungsgebietes von regionaler Bedeutung für Sandgewinnung werden zur Kenntnis genommen. Bei den v.g. Darstellungen handelt es sich jedoch nicht um Ziele der Raumordnung, sondern um Grundsätze, die dem Grunde nach der Abwägung zugänglich sind. Darüber hinaus bezieht sich der B-Plan Nr. 5 auf Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Richtig ist, dass Vorbehaltsgebieten, als Gebieten mit</i></p>

	<p><i>entsprechende Abstandsregelungen zusätzlich eingeschränkt bzw. verhindert wird.</i></p> <p><i>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht."</i></p>	<p><i>raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen, bei der Abwägung mit konkurrierenden Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.</i></p> <p><i>Der B-Plan Nr. 5 erkennt die Bedeutung des im RROP dargestellten Vorbehaltsgebietes (Rohstoffsicherungsgebiet von regionaler Bedeutung). Dennoch ist aufgrund der in der unmittelbaren und weiteren Umgebung des Planbereiches ebenfalls im RROP ausgewiesenen Vorbehaltsflächen „Rohstoffsicherungsgebiet –Sand“ nicht davon auszugehen, dass durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche zum Zwecke der Deckung des kurz- und mittelfristigen Baulandbedarfes die regionalplanerischen Funktionen erheblich beeinträchtigt werden. Die Lüneburger Heide weist aufgrund der Bodenverhältnisse an zahlreichen Standorten die Eignung als Vorbehaltsfläche Rohstoffsicherung – Sand auf. Dies wird nicht zuletzt durch die weiteren in der Gemeinde Soderstorf im RROP dargestellten Vorbehaltsflächen deutlich.</i></p> <p><i>Bereits im Flächennutzungsplan wurde durch die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen der Deckung des Baulandbedarfes gegenüber der Rohstoffsicherung lokal der Vorrang eingeräumt. Auch nach der Realisierung des B-Planes Nr. 5 werden im engeren Umfeld dieses Plangebietes ausreichend dimensionierte Flächen für die Rohstoffsicherung (Sand) verbleiben. Dies gilt auch für den Fall der Berücksichtigung ggf. einzuhaltender Schutzabstände, da die im RROP auch für diesen Bereich gewählte Plandarstellung ausreichend groß ist.</i></p> <p><i>Eine Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches oder gar die Aufgabe dieser Bauleitplanung erfolgt daher nicht.</i></p> <p>Ergebnis: Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 25.10.2012</p>	<p>Die Entwicklung eines weiteren Baugebietes in die freie Landschaft hinein mutet anachronistisch an. Immerhin orientiert die Planung sich an bestehenden Bewirtschaftungsgrenzen.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da in den in der Gemeinde Soderstorf vorhandenen Baugebieten, u.a. Am Lerchenberg, keine ausreichenden Bauflächen zur Deckung des Baulandbedarfes vorhanden sind. Die in den Siedlungsbereichen erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen (Baulücken gem. § 34 BauGB) werden zu einem überwiegenden Teil nicht an Dritte</p>

	<p>Die Planung mehrerer Bauabschnitte ist zu begrüßen.</p>	<p>veräußert, so dass diese, mit Ausnahme vereinzelter Baubegehren, nicht zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfes beitragen können. Darüber hinaus soll neben der von der Gemeinde Soderstorf angestrebten Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen, die u.a. auch auf die Nachnutzung zum Teil aufgegebener Gebäude abstellt, der Wohnbedarf gedeckt werden, der mit der Realisierung von neuen Wohngebäuden verbunden ist. Da dies innerhalb der gewachsenen Siedlungslage des Ortskernes nicht möglich ist, wird der Entwicklung von Bauflächen auf bislang unbebauten, am Ortsrand gelegenen Freiflächen der Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass sich der B-Plan Nr. 5 auf Flächen bezieht, die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung sind daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.</p> <p>Die Gemeinde Soderstorf, Samtgemeinde Amelinghausen, liegt in einem Gebiet, für das auch zukünftig mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung gerechnet wird. Durch die abschnittsweise Baulandbereitstellung sollen die besonderen Aspekte des demographischen Wandels jedoch angemessen berücksichtigt werden. Insofern wird der Hinweis, dass die vorliegende Planung anachronistisch anmutet, zurückgewiesen.</p> <p>Die Aufstellung des B-Planes Nr. 5 erfolgt in dem hier vorliegenden Umfang, um bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein einheitliches städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln, das im weiteren Verlauf schrittweise zur Deckung des mittel- bis langfristigen Baulandbedarfs beitragen soll. Die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes ist erforderlich, um die mit der städtebaulichen Entwicklung verbundenen Wirkungen u.a. im Hinblick auf die Lage und Dimensionierung von Erschließungsanlagen sowie den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft rechtzeitig und abschließend beurteilen und in die Bereitstellung des Baulandes insgesamt einbeziehen zu können.</p>
--	--	--

	<p>Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke über die Wohlenbütteler Straße ist jederzeit zu sichern.</p> <p>Mögliche landw. Immissionen vom westlich gelegenen landw. Nebenerwerbsbetrieb mit Rinderhaltung übersteigen nach unserer Einschätzung nicht das in einem ländlichen Wohngebiet hinzunehmende Maß.</p> <p>Bezüglich der externen Ausgleichsfläche muss mit dem Eigentümer vor Beschlussfassung Einvernehmen hergestellt sein.</p>	<p>Die Gemeinde wird Eigentümerin der Flächen im zentralen Plangebiet und stellt so eine abschnittsweise Durchführung der Erschließung je nach Vermarktungsfortschritt sicher. Zunächst wird ein erster Bauabschnitt, der nur aus den Baugrundstücken unmittelbar an der Wohlenbütteler Straße besteht, erschlossen und vermarktet. Spätere Abschnitte werden in einer angemessenen Größe von etwa 8 bis 10 Grundstücken von der Gemeinde Soderstorf gebildet.</p> <p>Das Gesamtkonzept berücksichtigt dabei ebenfalls die teilweise Erschließung der einzelnen Bauabschnitte ohne dass ein Gesamtausbau der Erschließungsanlagen erforderlich wird. Unwirtschaftliche Aufwendungen für die Herstellung von Erschließungsanlagen werden so sicher vermieden. Hierdurch wird angemessen auf die jeweilige Baulandnachfrage reagiert, so dass ein Übermaß ausgewiesener Bauflächen vermieden werden kann. Insofern wird davon ausgegangen, dass die sich aus dem demographischen Wandel ergebenden Veränderungen in Bezug auf die Baulandnachfrage angemessen berücksichtigt werden können.</p> <p>Die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wird über die Wohlenbütteler Straße jederzeit ermöglicht. In diesem Bereich werden auch zukünftig ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen, die von Bebauung ausgenommen und entsprechend festgesetzt sind, für die Erreichbarkeit der hinterliegenden Flächen zur Verfügung stehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die möglichen, von dem westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb ausgehenden Emissionen nach Einschätzung der Landwirtschaftskammer Niedersachsen das in einem ländlichen Wohngebiet hinzunehmende Maß nicht übersteigen. Die Auffassung wird geteilt.</p> <p>Die Gemeinde Soderstorf hat die Verfügungsgewalt über die externe Ausgleichsfläche, so dass die Realisierungsfähigkeit und dauerhafte Sicherung der Maßnahme gewährleistet werden kann.</p>
--	--	---

		Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.
<p>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Schreiben vom 24.10.2012</p>	<p>Gegen den geplanten Bebauungsplan Nr. 5 bestehen keine Bedenken. Wenn bei der geplanten Ausgleichsmaßnahme an der Luhe ein Auwald ähnlicher Wald hergestellt werden soll, bei dem es zu Überflutungen kommen soll, muss der Uferbereich durchstochen werden, damit das Wasser in den angrenzenden Wald läuft. Für diese Veränderung ist evtl. eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Das müsste ggf. geprüft werden.</p>	<p>Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme – Herstellung eines Auwald ähnlichen Waldes – wird zuvor geprüft, inwiefern für die Maßnahme eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde erforderlich ist. Bei einem Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung wird die Gemeinde Soderstorf rechtzeitig vor der Realisierung der Kompensationsmaßnahme einen wasserrechtlichen Antrag stellen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10.10.2012</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Klaus Spiller vom 05.07.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 05.07.2012 nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die mit Schreiben vom 05.07.2012 abgegebene Stellungnahme weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p>In die Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p><i>der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden."</i></p>	
<p>Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Schreiben vom 15.10.2012, per E-Mail</p>	<p>Es wird mitgeteilt, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.</p> <p>Abschließend bitten wir Sie, Ihre bzw. die in Ihrer Dienststelle gespeicherte Adresse unserer zuständigen Planungsgruppe, von Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Barvinkstr. 23, 26789 Leer, auf Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Barvinkstraße 23, 26789 Leer zu ändern.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH keine Einwände geltend gemacht werden. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planbereich befinden, sowohl eine Neuverlegung als auch eigene Maßnahmen seitens des Unternehmens nicht geplant sind. Auswirkungen auf die B-Planung ergeben sich daher nicht.</p> <p>Der Verteiler wird entsprechend angepasst.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Gemeinde Amelinghausen, Schreiben vom 18.10.2012</p>	<p>Die Planungsabsicht der Gemeinde Soderstorf wurde im Verwaltungsausschuss und im Gemeinderat der Gemeinde Amelinghausen vorgestellt.</p> <p>Die Planung stößt bei der Gemeinde Amelinghausen insoweit auf Bedenken, als dass Einschränkungen für die weitere Entwicklung des grundzentralen Wohnstandortes Amelinghausen durch die Größe des Baugebietes „Hinter den Höfen“ im Zusammenspiel mit den Vorgaben der Regionalplanung des Landkreises Lüneburg zur Reduzierung der Baulandausweisung befürchtet werden.</p> <p>Zur Klärung dieser Situation ist ein Gespräch mit der Stabsstelle Kreisentwicklung des Landkreises geboten.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Amelinghausen muss es möglich bleiben, dass im Grundzentrum Amelinghausen ein jährliches Kontingent für die Bereitstellung von zumindest 10 neuen Wohnbauplätzen dauerhaft zur Verfügung steht. Gegebenenfalls sollte durch eine</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen zur verbindlichen bedarfsgerechten Baugebietsentwicklung in Form einer Zielvereinbarung, die mit der Samtgemeinde Amelinghausen und dem Landkreis Lüneburg abgestimmt wird, werden zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass durch die Größe des Baugebietes im Zusammenspiel mit den Vorgaben der Regionalplanung des Landkreises Lüneburg Einschränkungen für die weitere Entwicklung des grundzentralen Wohnstandortes Amelinghausen zur Reduzierung der Baulandausweisung befürchtet werden.</p> <p>Dem Angebot des Landkreises Lüneburg folgend, erfolgte daher am 21.11.2012 ein gemeinsamer Gesprächstermin über die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Vertretern des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde Soderstorf und der Samtgemeinde Amelinghausen.</p> <p>Im Ergebnis wurde sich kompromissweise und vorbehaltlich der dafür notwendigen Gremienbeschlüsse des Gemeinde-/Samtgemeinderates</p>

	<p>geeignete städtebauliche Zielvereinbarung unter Einbindung der Samtgemeinde Amelinghausen und des Landkreises Lüneburg dieses Ziel verbindlich gesichert werden.</p> <p>Die Samtgemeinde Amelinghausen erhält eine Durchschrift dieser Stellungnahme mit der Bitte um Berücksichtigung im Rahmen ihrer eigenen Beteiligung an der Planung.</p>	<p>auf folgenden (Mindest-)Inhalt für eine städtebauliche Zielvereinbarung geeinigt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Zunächst wird ein erster Bauabschnitt, der nur aus den Baugrundstücken unmittelbar an der Wohlenbütteler Straße besteht, erschlossen und vermarktet.2. Spätere Abschnitte werden in einer angemessenen Größe von etwa 8 bis 10 Grundstücken von der Gemeinde Soderstorf gebildet. In die Erschließung eines zweiten Bauabschnittes und später folgender weiterer Abschnitte steigt die Gemeinde erst dann ein, wenn mindestens 80 v.H. der Grundstücke des vorangegangenen Abschnittes vermarktet sind.3. Die weitere Erschließung des Baugebietes findet im Sinne einer organischen Entwicklung von der Dorfmitte aus von Westen nach Osten im Baugebiet statt. <p>Die Gemeinde Soderstorf schließt sich der vom Landkreis Lüneburg angeregten und mit der Samtgemeinde und Gemeinde Amelinghausen erörterten Vorgehensweise der Kontingentierung der Bauplätze an und macht sich die in Nr. 1 bis Nr. 3 dargelegte Abschnittsbildung zu Eigen.</p> <p>Insofern wird über die in den Pkt. 1 bis Pkt. 3 aufgeführte Vorgehensweise bzgl., der Bildung von Bauabschnitten hinaus keine weitere zeitliche Regelung für erforderlich gehalten, da unter Berücksichtigung der gegenwärtig erkennbaren Bauentwicklung der zweite Bauabschnitt nicht vor 2016/2018 begonnen wird.</p> <p>Zu den Regelungen des aktuellen RROP ist festzuhalten, dass das Ziel der Reduzierung des Baulandverbrauches auf die Hälfte der Ausweisungen des Referenzzeitraumes 2002 bis 2009 (erst) ab dem Jahr 2020 (und für die Folgejahre) zu erreichen ist. Bis dahin sollte aber auf dem Weg schon absehbar werden und durch ein „Monitoring“ auch überprüft werden, ob die Samtgemeinde auf dem „richtigen Wege“ ist. In den Jahren bis 2020 sieht das RROP noch keine verpflichtende Begrenzung auf bestimmte maximal zulässige Ausweisungen vor. Insoweit steht die umfangreiche Ausweisung der Gemeinde Soderstorf auch nicht der Vorbereitung und Umsetzung</p>
--	---	--

		<p>anderer Baugebiete in der SG Amelinghausen bis 2020 entgegen.</p> <p>Die Gemeinde Soderstorf erkennt die mit einer zu schnellen Baulandentwicklung und die damit sowohl für die Gemeinde als auch für die Samtgemeinde ggf. verbundenen Probleme im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und beabsichtigt daher aus sich heraus selbst und in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen zu einer auch örtlich vertretbaren Baulandentwicklung beizutragen (Abschnittsbildung). Aus diesem Grund werden mehrere und längerfristig angelegte Bauabschnitte beabsichtigt.</p> <p>Die Befürchtung einer Reduzierung der Baugebietsentwicklung im grundzentralen Ort Amelinghausen wird daher nicht geteilt.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>Samtgemeinde Amelinghausen, Schreiben vom 25.10.2012</p>	<p>Die Planungsabsicht der Gemeinde Soderstorf habe ich im Samtgemeindeausschuss am 23. Oktober 2012 vorgestellt.</p> <p>Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 5 hat der Landkreis Lüneburg im Hinblick auf die erhebliche Größe des Plangebietes empfohlen, durch Abschnittsbildung oder den Abschluss einer städtebaulichen Zielvereinbarung eine Steuerung der Baulandentwicklung in der Samtgemeinde Amelinghausen sicherzustellen.</p> <p>Dieses wird grundsätzlich auch aus Sicht der Samtgemeinde Amelinghausen für erforderlich gehalten.</p> <p>Die umfangreiche Flächenausweisung darf im Hinblick auf die Vorgaben der Raumordnung nicht dazu führen, dass die angemessene Aktivierung geeigneter Flächenpotenziale anderer Mitgliedsgemeinden erschwert oder unmöglich gemacht wird. Dieses gilt insbesondere auch für die künftigen Ausweisungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten im Grundzentrum Amelinghausen.</p> <p>Zur konkreten Auslegung der Festsetzungen des RROP und zu deren Anwendung im Rahmen der kommenden Bauleitplanverfahren sind für mich noch Fragen offen, die mit dem Landkreis Lüneburg zu</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen zur verbindlichen bedarfsgerechten Baugebietsentwicklung in Form einer Zielvereinbarung, die mit der Samtgemeinde Amelinghausen und dem Landkreis Lüneburg abgestimmt wird, werden zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass durch die Größe des Baugebietes in Verbindung mit den Vorgaben der Regionalplanung des Landkreises Lüneburg Einschränkungen für die weitere Entwicklung des grundzentralen Wohnstandortes Amelinghausen zur Reduzierung der Baulandausweisung befürchtet werden.</p> <p>Dem Angebot des Landkreises Lüneburg folgend, erfolgte daher am 21.11.2012 ein gemeinsamer Gesprächstermin über die raumordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Vertretern des Landkreises Lüneburg, der Gemeinde Soderstorf und der Samtgemeinde Amelinghausen.</p> <p>Im Ergebnis wurde sich kompromissweise und vorbehaltlich der dafür notwendigen Gremienbeschlüsse des Gemeinde-/Samtgemeinderates auf folgenden (Mindest-)Inhalt für eine städtebauliche Zielvereinbarung geeinigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zunächst wird ein erster Bauabschnitt, der nur aus den

	<p>besprechen sind. Aus Sicht der Samtgemeinde Amelinghausen sollte das Gesprächsangebot des Landkreises Lüneburg insoweit in den kommenden Wochen gemeinsam angenommen werden. Ziel sollte es sein, mit dem Landkreis Lüneburg bis zum endgültigen Satzungsbeschluss 29. November 2012 eine geeignete städtebauliche Zielvereinbarung abzustimmen und mit dem Satzungsbeschluss auch verbindlich zu beschließen.</p> <p>Im Hinblick auf die noch ausstehenden offenen Fragen bitte ich die vorgetragenen Belange erst zum Satzungsbeschluss am 29. November 2012 abschließend zu würdigen.</p>	<p>Baugrundstücken unmittelbar an der Wohlenbütteler Straße besteht, erschlossen und vermarktet.</p> <ol style="list-style-type: none">2. Spätere Abschnitte werden in einer angemessenen Größe von etwa 8 bis 10 Grundstücken von der Gemeinde Soderstorf gebildet. In die Erschließung eines zweiten Bauabschnittes und später folgender weiterer Abschnitte steigt die Gemeinde erst dann ein, wenn mindestens 80 v.H. der Grundstücke des vorangegangenen Abschnittes vermarktet sind.3. Die weitere Erschließung des Baugebietes findet im Sinne einer organischen Entwicklung von der Dorfmitte aus von Westen nach Osten im Baugebiet statt. <p>Die Gemeinde Soderstorf schließt sich der vom Landkreis Lüneburg angeregten und mit der Samtgemeinde und Gemeinde Amelinghausen erörterten Vorgehensweise der Kontingentierung der Bauplätze an und macht sich die in Nr. 1 bis Nr. 3 dargelegte Abschnittsbildung zu Eigen.</p> <p>Insofern wird über die in den Pkt. 1 bis Pkt. 3 aufgeführte Vorgehensweise bzgl. der Bildung von Bauabschnitten hinaus keine weitere zeitliche Regelung für erforderlich gehalten, da unter Berücksichtigung der gegenwärtig erkennbaren Bauentwicklung der zweite Bauabschnitt nicht vor 2016/2018 begonnen wird.</p> <p>Zu den Regelungen des aktuellen RROP ist festzuhalten, dass das Ziel der Reduzierung des Baulandverbrauches auf die Hälfte der Ausweisungen des Referenzzeitraumes 2002 bis 2009 (erst) ab dem Jahr 2020 (und für die Folgejahre) zu erreichen ist. Bis dahin sollte aber auf dem Weg schon absehbar werden und durch ein „Monitoring“ auch überprüft werden, ob die Samtgemeinde auf dem „richtigen Wege“ ist. In den Jahren bis 2020 sieht das RROP noch keine verpflichtende Begrenzung auf bestimmte maximal zulässige Ausweisungen vor. Insoweit steht die umfangreiche Ausweisung der Gemeinde Soderstorf auch nicht der Vorbereitung und Umsetzung anderer Baugebiete in der SG Amelinghausen bis 2020 entgegen.</p> <p>Die Gemeinde Soderstorf erkennt die mit einer zu schnellen Baulandentwicklung und die damit sowohl für die Gemeinde als auch</p>
--	---	---

		<p>für die Samtgemeinde ggf. verbundenen Probleme im Hinblick auf die Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und beabsichtigt daher aus sich selbst heraus und in Abstimmung mit der Samtgemeinde Amelinghausen zu einer auch örtlich vertretbaren Baulandentwicklung beizutragen (Abschnittsbildung). Aus diesem Grund werden mehrere und längerfristig angelegte Bauabschnitte vorgesehen.</p> <p>Die mit dem B-Plan Nr. 5 verbundene Flächenausweisung wird nicht dazu führen, dass die angemessene Aktivierung geeigneter Flächenpotenziale anderer Mitgliedsgemeinden erschwert oder unmöglich gemacht wird. Dieses gilt insbesondere auch für die künftigen Ausweisungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten im Grundzentrum Amelinghausen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt.</p>
<p>E.ON Avacon AG, Schreiben vom 23.10.2012</p>	<p>Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 17.07.2012 haben wir keine weiteren Ergänzungen.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 17.07.2012 nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 21.6.2012 geben wir zur o.g. Baumaßnahme grundsätzlich unsere Zustimmung und teilen Ihnen mit, dass sich im westlichen Bereich an der Wohlenbütteler Straße eine Trafostation der E.ON Avacon AG befindet. Die Lage ist der beiliegenden Plankopie zu entnehmen. Wir streben an, die Station zu erhalten und bitten, sie im Falle eines Grundstücksverkaufes durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit zu sichern. Für die elektrische Energieversorgung des geplanten Gebietes ist ggf. der Bau einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Der genaue Standort kann im Rahmen der Detailplanung abgestimmt werden. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass:</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf das Schreiben vom 17.07.2012 Bezug genommen wird und. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird die bereits zu der Stellungnahme vom 17.07.2012 erfolgte Abwägung unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 23.10.2012 erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der Stellungnahme vom 17.07.2012 ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Der Anregung folgend wird der Standort der bestehenden Trafo-Anlage im B-Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Im Rahmen der Durchführung des B-Planes wird die Gemeinde Soderstorf in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG eine entsprechende bodenrechtliche Sicherung des Standortes vornehmen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG auch der Standort einer ggf. erforderlichen weiteren Trafostation festgelegt.</i></p> <p><i>Die vorgetragenen Hinweise, die nicht auf die Inhalte des B-Planes Nr.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Umverteilungen unserer Anlagen möglichst vermieden werden - Mindest-/ Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen eingehalten werden - einer Über-/Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorherige Abstimmung nicht zugestimmt wird - bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist - bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen sind, uns dieses spätestens 30 Werktage zuvor anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist - Eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss. <p><i>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu beachten."</i></p>	<p><i>5 Einfluss nehmen, werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung nachrichtlich aufgenommen. Die Anregungen und Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Baumaßnahmen und stellen keine festsetzungsfähigen Inhalte dar. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Erdgas aus den vorhandenen Netzen erfolgen kann."</i></p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden berücksichtigt und im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Erschließungsplanung beachtet.</p>
<p>Herr Müller, Wohlenbüttler Straße</p>	<p>Herr Müller hat mitgeteilt, dass die bauliche Nutzung seiner Flurstücke 105/1 und 105/2 im Vergleich zu der baulichen Ausnutzung des westlich an den B-Plan anschließenden und bereits bebauten Grundstückes zu gering bemessen sei. Er regt die Erweiterung des Plangebietes auf insgesamt 40 m und damit auch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Verlegung der Baugrenze und den Wegfall der in diesem Bereich bisher vorgesehenen Pflanzstreifen und Entwässerungsmulde an.</p>	<p>Der Anregung von Herrn Müller wird gefolgt. Der B-Plan wird bezogen auf die Flst. 105/1 und 105/2 nach Norden erweitert, so dass, gemessen von der Wohlenbüttler Straße und der neuen Grenze des Plangebietes, eine Tiefe von 40 m berücksichtigt wird. In diesem Zusammenhang entfällt mit Rücksicht auf die gestalterische Einbeziehung der nördlich anschließenden Grundstücksflächen der Pflanzstreifen und die Entwässerungsmulde (Grünfläche). Auf die Entwässerungsmulde, die der Aufnahme des von außen zufließenden Oberflächenwassers dienen sollte, kann unter Berücksichtigung der nördlich sich anschließenden Gartenflächen, die eine angemessene Aufnahme und Ableitung des Oberflächenwassers im Bedarfsfall zulassen, verzichtet werden. Auf den betreffenden nördlich anschließenden Gartenflächen ist seitens des Grundstückseigentümers im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf eine angemessene Ableitung des ggf. bei Starkregen anfallenden Oberflächenwassers hinzuwirken.</p>

		Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
--	--	--

1.2 Ergebnis der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung (gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB; Zeitraum vom 13.11.2012 bis 27.11.2012)

Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Gemeinde Soderstorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird auch hier zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Gemeinde Soderstorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Lüneburg, Schreiben vom 27.11.2012</p>	<p><u>Bauordnung</u></p> <p>Auf die Empfehlung zur Dachneigung in meiner Stellungnahme vom 23.07.2012 wird hier nochmals hingewiesen.</p> <p>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 23.07.2012 nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Als unteres Maß für die Dachneigung wird 35° empfohlen. Neben der positiven Wirkung auf das Ortsbild (Ortscharakteristik, ruhige Dachlandschaft) sei darauf verwiesen, dass der Dachraum bei weniger als 35° kaum nutzbar ist, also auch wirtschaftliche Gründe für eine größere Dachneigung sprechen.</i></p> <p><i>Eine bewusste Ortsbildpflege gerade auch bei Neubauten trägt entscheidend zur Förderung von Fremdenverkehr und Naherholung bei, zeigen doch erfolgreiche Regionen in Deutschland ganz deutlich, dass dort die Bedeutung eines Zusammenklangs von Ortsbild und Landschaftspflege und der Unverwechselbarkeit erkannt wird.</i></p> <p><i>Dieser Gesichtspunkt spiegelt sich auch im Landesraumordnungsprogramm 2008 wieder, wo es unter 2.1 01 heißt: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen....erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nochmals auf die mit Schreiben vom 23.07.2012 vorgetragene Empfehlung zur Dachneigung verwiesen wird. Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird die bereits zu der Stellungnahme vom 23.07.2012 erfolgte Abwägung unverändert zur Abwägung der Stellungnahme vom 27.11.2012 erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der Stellungnahme vom 23.07.2012 ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt.</p> <p><i>„Der Anregung, als unteres Maß für die Dachneigung 35° festzusetzen, wird nicht gefolgt. Bei einer entsprechenden Dachneigung wird vorausgesetzt, dass der zukünftige Wohnbedarf gegenüber dem bisherigen Wohnbedarf unverändert bleibt. Es zeigt sich jedoch insbesondere durch den demographischen Wandel, dass auch Anforderungen an das Wohnen im Alter Änderungen unterworfen sind. Dies zeigt sich insbesondere in den zunehmend nachgefragten barrierefreien Bauformen, die sich insbesondere durch ausschließlich ebenerdige Bauweise auszeichnen und keinen nutzbaren Dachraum benötigen. Diese Anforderungen sind daher auch bei der gestalterischen Ausformung von Neubaugebieten zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Die Anforderungen an die Ortsbildgestaltung und die Integration der Siedlungen in den Landschaftsraum sowie die im Landesraumordnungsprogramm dargelegten Gestaltungsgrundsätze werden auch bei geringeren Dachneigungen berücksichtigt, da ein landschaftswirksames geneigtes und hinsichtlich der Farbgebung regionaltypisches Dach gewährleistet wird.</i></p> <p><i>Gegenüber der angeregten Dachneigung von 35° wird jedoch der bereits im Vorentwurf dargelegten Dachneigung von 22 bis 48 Grad der Vorrang eingeräumt, um die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, auch der älteren Bevölkerung, berücksichtigen zu können.“</i></p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei der Anregung nicht um die</p>

		<p>Änderungsgegenstände der erneuten und auf die Änderungsgegenstände beschränkten öffentlichen Auslegung handelt.</p> <p>Ergebnis: Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>NABU Naturschutzbund Deutschland, Kreisgruppe Lüneburg e.V., Schreiben vom 25.11.2012</p>	<p>Nach Durchsicht der beim NABU Naturschutzbund, Kreisgruppe Lüneburg e.V. am 12.11.2012 eingegangenen Unterlagen und einer Ortsbesichtigung am 20.11.2012, nehme ich für den NABU zu oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplan: Bäume, welche den Baumaßnahmen im Plangebiet weichen müssen, sollen direkt vor Ort angemessen ersetzt und gepflegt werden. Dieses gilt insbesondere für die im südlichen Plangebiet gelegene Baumreihe.</p> <p>Zur Kompensationsmaßnahme: Die geplante Fläche auf dem Flst. 38/10, Flur 4, Gemeinde Soderstorf, soll aus der Nutzung genommen werden und es soll sich hier ein urwaldähnlicher Bruchwald entwickeln. Nach Augenscheinnahe sind wir der Ansicht, dass diese Fläche schon längere Zeit keiner Nutzung mehr unterliegt und sich schon sukzessiv zu einem Auenbruchwald entwickelt hat.</p> <p>Da die Fläche bereits Biotopcharakter besitzt und diesen auch ohne weitere Unterstützung behalten wird, halten wir den Vorschlag der Gemeinde Soderstorf, eine Ausgleichsmaßnahme an dieser Stelle</p>	<p>Die im südlichen Plangebiet entlang der Wohlenbütteler Straße gelegene Baumreihe wurde in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt und ein Teilverlust durch Grundstückszufahrten berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung wird die Gemeinde Soderstorf auf eine weitestgehende Erhaltung der am Straßenrand der Wohlenbütteler Straße befindlichen Baumreihe hinwirken.</p> <p>Ein direkter Teilausgleich vor Ort kann dabei u.a. durch die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbaumpflanzungen auf den Grundstücksflächen in den WA- und MI-Gebieten sowie durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, die mit standortheimischen Laubgehölzen oder Obstgehölzen zu bepflanzen sind, erzielt werden. Das weitere Plangebiet ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Baumbestände sind hier durch die Baumaßnahmen nicht betroffen.</p> <p>Die Ausführungen zur festgesetzten externen Kompensationsfläche werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Kompensationsmaßnahme in enger Abstimmung mit dem Landkreis Lüneburg erfolgt ist und von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken geäußert wurden. An der bislang festgesetzten Kompensationsmaßnahme der Entwicklung eines prioritären Lebensraumes (urwaldähnlicher Bruchwald) wird daher weiterhin und unverändert festgehalten, da diese Flächen auch langfristig ein entsprechendes naturschutzfachliches</p>

	<p>durchzuführen, nicht für ausreichend. Es sollte vielmehr eine intensiver genutzte Fläche aus der Nutzung genommen werden, um diese dann ökologisch aufzuwerten.</p> <p>Wir bitten, unsere Anregungen zu berücksichtigen, sowie um weitere Beteiligung.</p>	<p>Entwicklungspotential aufweisen.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</p>
--	---	---

Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Sträucher							
		Boden					
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut	
		F	T	F	T	F	T
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●		
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●			
(x)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●
	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)					●	●
Bäume							
		Boden					
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut	
		F	T	F	T	F	T
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●
	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○		
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●		
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●
	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)			●		●	
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●		
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)				●		●
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●	

● = gut geeignet

○ = bedingt geeignet.

(x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten

Waldsaumarten

- auf feuchten bis nassen Standorten:

- Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
- Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*)

- auf trockenen Standorten:

- Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)

- auf sandigem Substrat:

- Besenginster (*Cytisus scoparius*)

Ufergehölze

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Fahl- o. Rötelweide (*Salix rubens*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)

Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

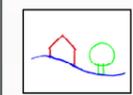
Sorte	Bemerkung
<u>Äpfel</u>	
Finkenwerder Herbstprinz	-
Rotfranch	-
Seestermüher Zitronen	-
Wohlschmecker aus Vierlanden	-
Krügers oder Celler Dickstiel	Sandböden, Moor
Holländer Prinz	Sandböden
Knebusch	-
Martens Sämling	(Juwel von Kirchwerder)
Martini	-
Mutterapfel	-
Biesterfeld Renette	-
Gravensteiner	-
Bremer Doorapfel	-
Uphuser Tietjenapfel	-
Altländer Jakobsapfel	-
Uelzener Calvill	-
Horneburger Pfannkuchen	(Wirtschaftsapfel)
Grahams Jubiläum	(Wirtschaftsapfel)
<u>Birnen</u>	
Bosc´s Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
<u>Kirschen</u>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
<u>Pflaumen, Renekloden, Mirabellen</u>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<u>Walnuss</u>	
Diverse Sorten	-

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

(Planungsbüro REINOLD, Rinteln, Stand: Oktober 2012)



Anlage 4: Bildung von Bauabschnitten: hier ein möglicher erster Abschnitt



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

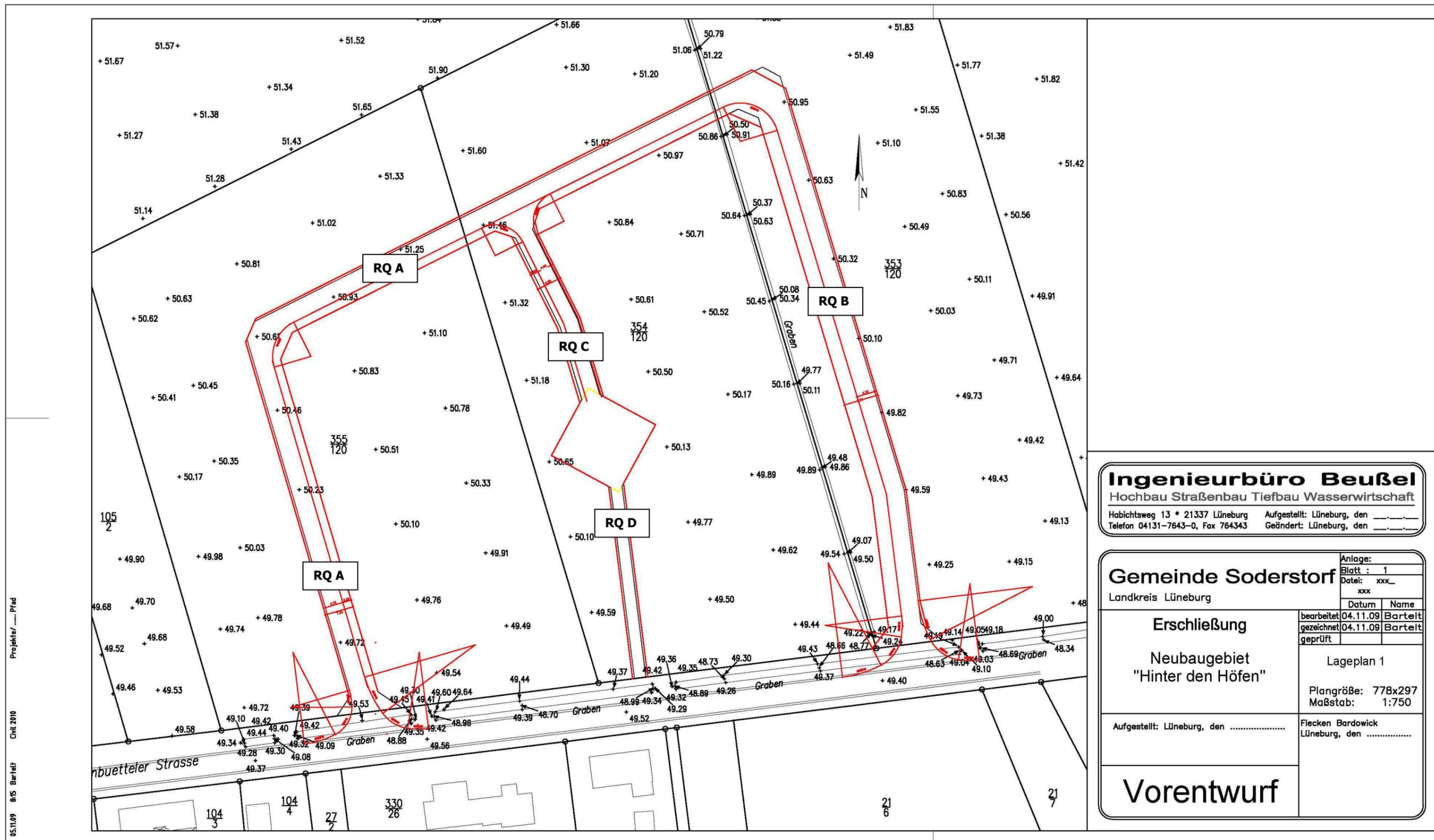


Maßstab 1 : 1.000

**Städtebaulicher Entwurf zum
Bebauungsplan Nr. 5 "Hinter den Höfen"
Gemeinde Soderstorf
- 1. Bauabschnitt -**

Anlage 5: Lageplan und Regelquerschnitte

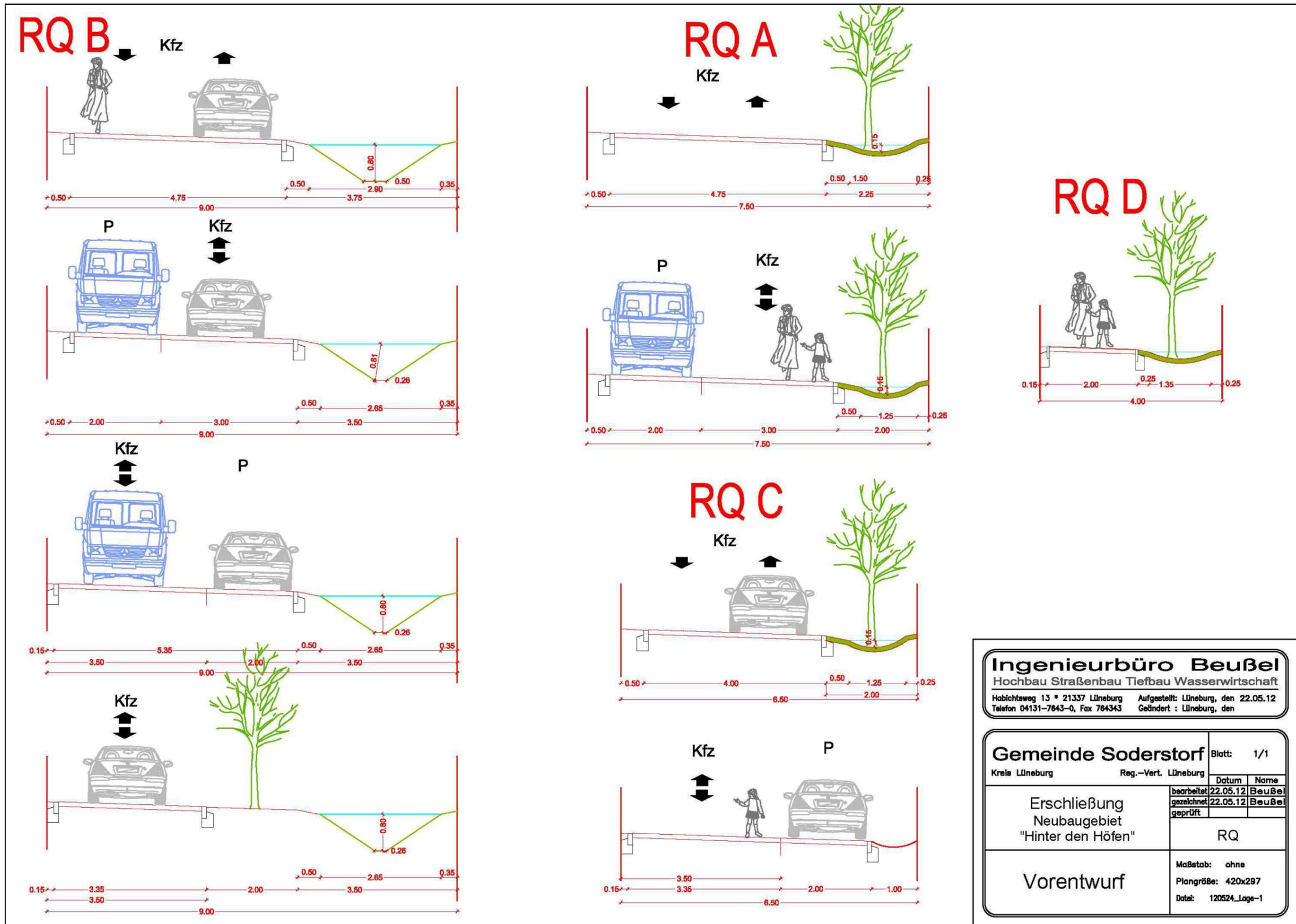
(Ingenieurbüro Beußel, Lüneburg, Stand: 22.05.2012)



Ingenieurbüro Beußel
Hochbau Straßenbau Tiefbau Wasserwirtschaft
Habichtsweg 13 * 21337 Lüneburg Aufgestellt: Lüneburg, den
Telefon 04131-7643-0, Fax 764343 Geändert: Lüneburg, den

Gemeinde Soderstorf		Anlage: Blatt : 1	
Landkreis Lüneburg		Datei: xxx_	
		xxx	
		Datum	Name
Erschließung Neubaubereich "Hinter den Höfen"		bearbeitet	04.11.09 Bartelt
		gezeichnet	04.11.09 Bartelt
		geprüft	
		Lageplan 1	
		Plangröße: 778x297 Maßstab: 1:750	
Aufgestellt: Lüneburg, den		Flecken Bardowick Lüneburg, den	
Vorentwurf			

05.11.09 8:15 Bartelt Civil 2010 Projekt/.....Pfad



Ingenieurbüro Beußel
Hochbau Straßenbau Tiefbau Wasserwirtschaft
Habichtsweg 13 * 21337 Lüneburg Aufgestellt: Lüneburg, den 22.05.12
Telefon 04131-7843-0, Fax 784343 Geändert: Lüneburg, den

Gemeinde Soderstorf		Blatt: 1/1	
Kreis Lüneburg	Reg.-Vert. Lüneburg	Datum	Name
Erschließung Neubaubereich "Hinter den Höfen"		bearbeitet	22.05.12 Beußel
		gezeichnet	22.05.12 Beußel
		geprüft	
Vorentwurf		RQ	
		Maßstab: ohne	
		Plangröße: 420x297	
		Datei: 120524_Lage-1	

Anlage 6: Konzeptplanung

(Ingenieurbüro Beußel, Lüneburg, Stand: 11.09.2012)



Anlage 7: Tabelle 8 und 10 der DIN 4109

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume o. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

- ¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109; Tabelle 10)

erf. $R'_{w, res}$ in dB nach Tab.8	Schalldämm- Maße für Wand/ Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

Teil IV Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau
Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln
Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 08.01.2013

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat am 31.07.2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom 18.09.2012 bis 19.10.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Soderstorf, den 08.01.2013

gez. Waltereit

.....

Bürgermeister

Erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 01.11.2012 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die erneute, eingeschränkte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Darüber hinaus wurde beschlossen, den Zeitraum der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung auf 14 Tage zu begrenzen.

Ort und Dauer der erneuten, eingeschränkten öffentlichen Auslegung wurden am 01.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen haben vom 13.11.2012 bis 27.11.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut, eingeschränkt öffentlich ausgelegt.

Soderstorf, den 08.01.2013

gez. Waltereit

.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat den Bebauungsplan Nr. 5 „Hinter den Höfen“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB einschl. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Soderstorf, den 08.01.2013

gez. Waltereit

.....

Bürgermeister