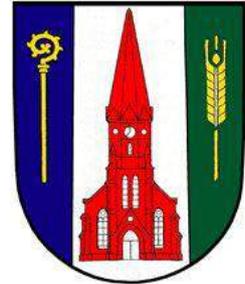


Gemeinde Kirchgellersen

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit örtlicher Bauvorschrift

INHALT

- Städtebauliche Entwurfsskizze
- Bebauungs- und Nutzungskonzept
- Erschließungskonzept
- Begründung mit Umweltbericht - Vorentwurf

Stand: Vorentwurf, April 2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB

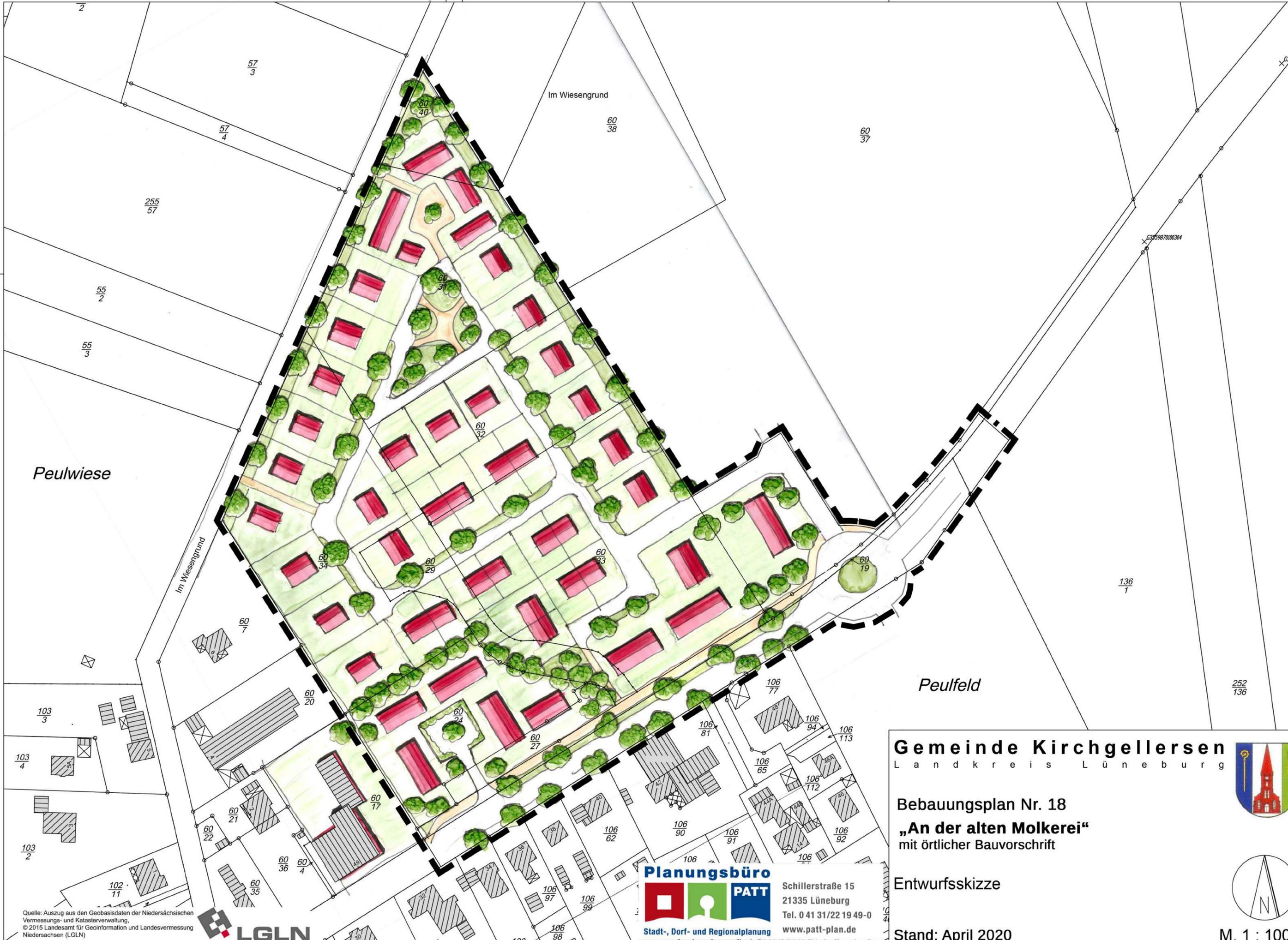
Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchgellersen durch

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



Peulwiese

Im Wiesengrund

Peulfeld

Gemeinde Kirchgellersen
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 18
„An der alten Molkerei“
mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurfsskizze

Stand: April 2020

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de



M. 1 : 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Bungalows

Pflanzstreifen

Mehrgenerationenwohnen

LEGENDE

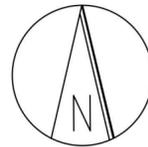
-  Einfamilienhäuser
-  Doppelhäuser
-  Mehrfamilienhäuser
-  Alternative Wohnformen
-  Grünstrukturen
-  Spielplatz
- I 1 Vollgeschoss
- II 2 Vollgeschosse

Gemeinde Kirchgellersen
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 18
„An der alten Molkerei“
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungs- und Nutzungskonzept



Stand: April 2020

M. 1 : 1000

Planungsbüro



Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Peulwiese

Peulfeld

Im Wiesengrund

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Richtung
Naturbad

Kindergarten
und Schule

Im Wiesengrund

Richtung Reppenstedt
und Lüneburg

Peulwiese

LEGENDE

-  Äußere Erschließung
L 216
-  Innere übergeordnete
Erschließung
-  Untergeordnete
Erschließungsfunktion
-  Fuß- und Radweg
-  Bushaltestelle

Peulfeld

Gemeinde Kirchgellersen
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 18

„An der alten Molkerei“
mit örtlicher Bauvorschrift

Erschließungskonzept

Stand: April 2020



M. 1 : 1000

Planungsbüro



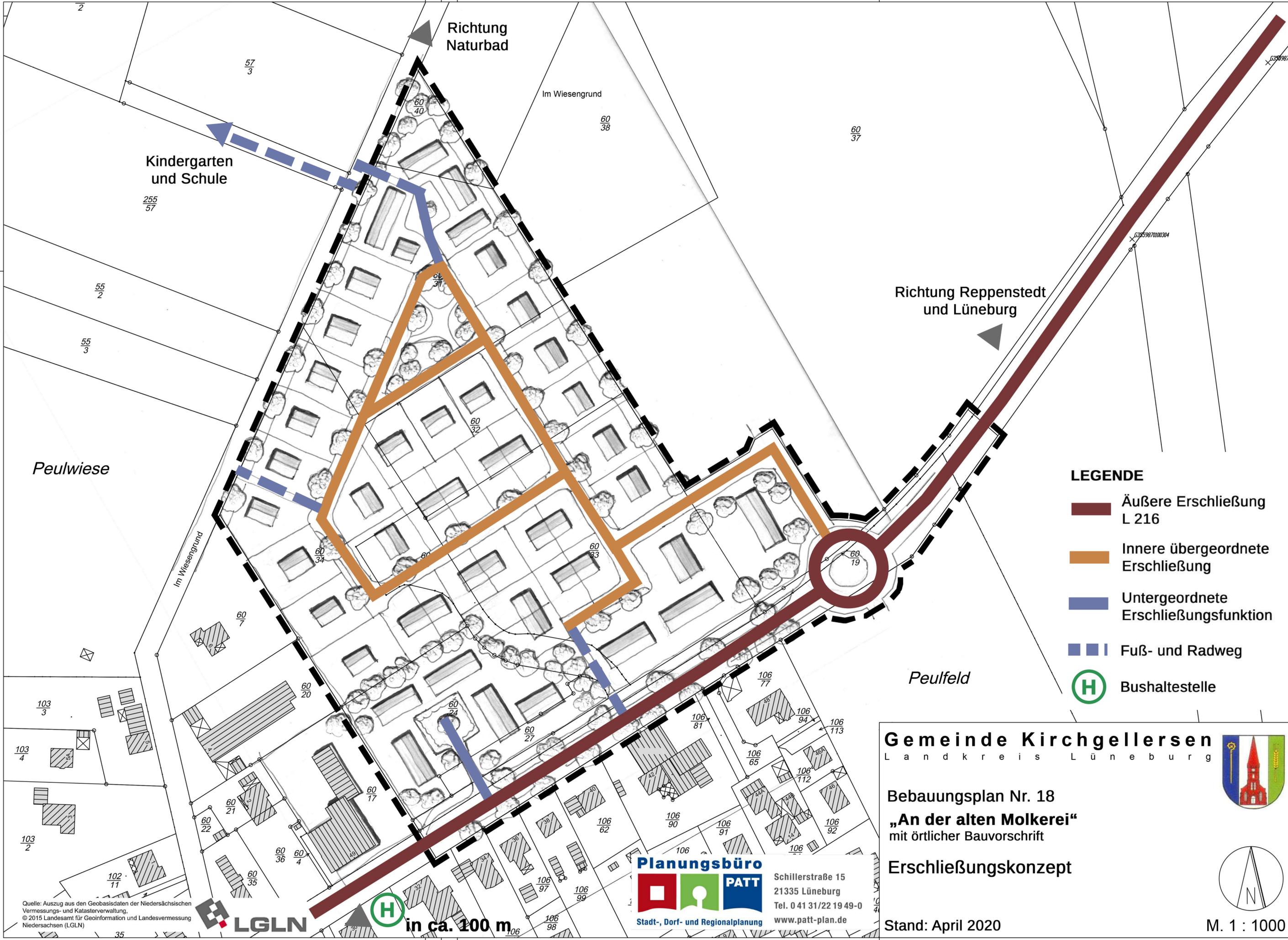
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

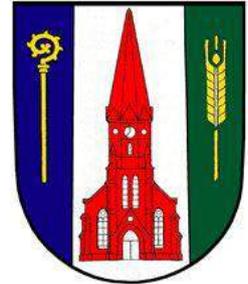
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



 in ca. 100 m



Gemeinde Kirchzellensen
Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Teil I: Allgemeine Begründung
Teil II: Umweltbericht

Stand: Vorentwurf, April 2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchzellensen durch

Planungsbüro

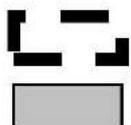
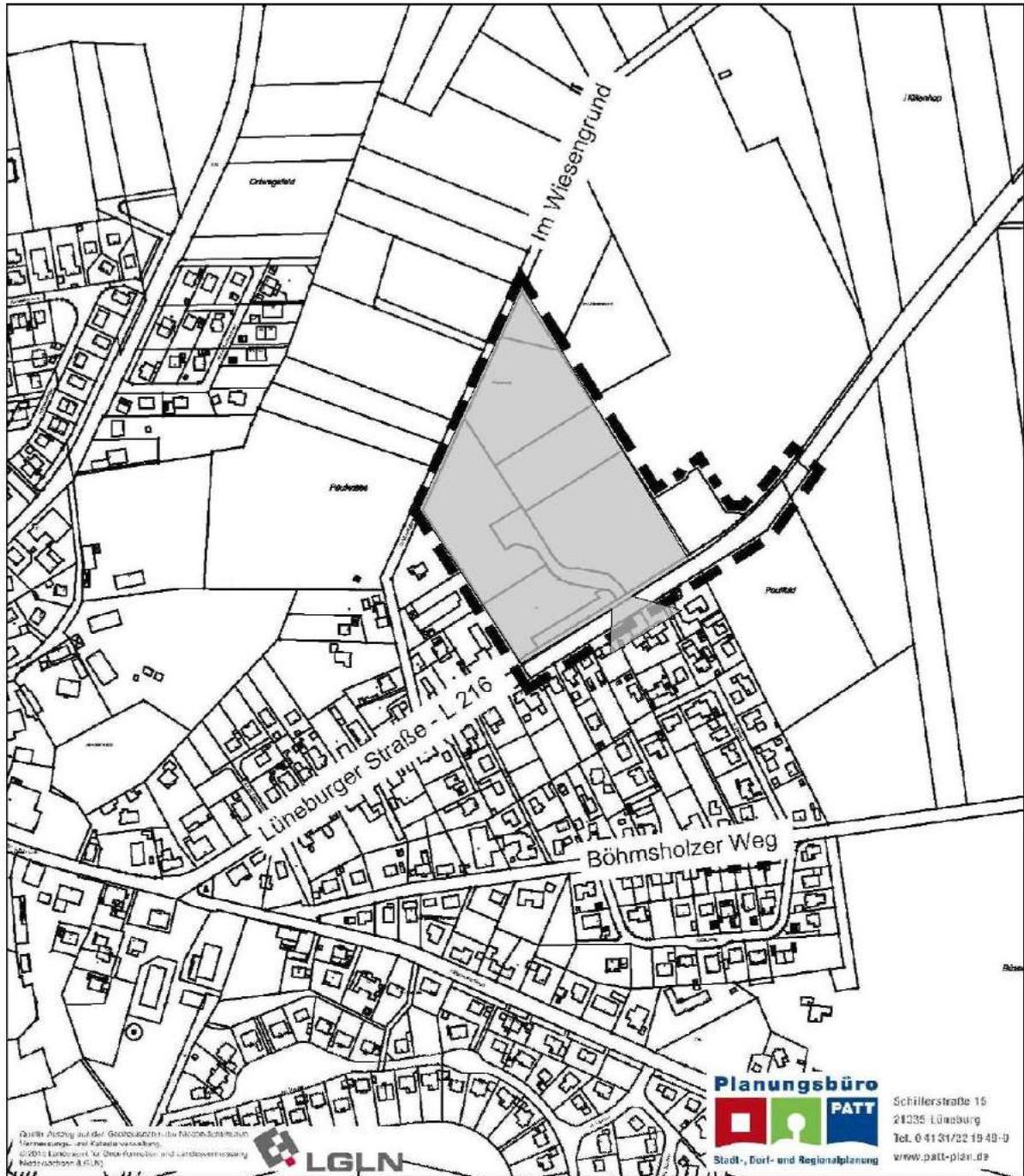


Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Übersichtsplan

Maßstab 1:5.000



Geltungsbereich des B-Plans Nr. 18 „An der alten Molkerei“

Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	15
1. ANLASS UND ZIEL	5
2. BESTAND, LAGE UND BEGRENZUNG	5
3. VORGABEN	6
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	6
3.2 Landschaftsrahmenplan	8
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Überplanter und angrenzender Bebauungsplan	9
4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
5. FESTSETZUNGEN UND DEREN WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2 Örtliche Bauvorschrift	12
5.3 Verkehrliche Erschließung	13
5.4 Oberflächenentwässerung	13
5.5 Ver- und Entsorgung	13
5.6 Grünordnung	14
6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN	14
II. UMWELTBERICHT	15
1. EINLEITUNG	15
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	15
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	15
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	17
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	19
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen	21
2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	22
2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten	23
2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	23
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	24
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	24

3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen	24
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
3.4	Quellen	25

I. BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ betrifft eine Fläche am östlichen Ortseingang. Die Fläche war seit 1990 überwiegend durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ abgedeckt. Das Gewerbegebiet wurde aber nur teilweise als solches genutzt. Im vorderen Bereich an der Landesstraße wurde die Erschließungsstraße als 30 m langer Stummel hergestellt. Die benachbarten Flächen wurden als Lager- und Verkaufsfläche für Container und Wohnwagen sowie Wohnmobile genutzt. Die hinteren Bereiche liegen seit Jahren brach.

Ziel der Gemeinde ist es nun neue Gewerbeflächen im Anschluss an das Gewerbegebiet an der Industriestraße auszuweisen und die hiesigen Flächen künftig als Wohnbauland zu entwickeln. Während an der Landesstraße Mehrfamilienhäuser entstehen sollen sind zurückliegend klassische Einfamilienhäuser vorgesehen. Durch eine örtliche Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude an die ortsübliche Gestaltung anpassen. Die Erschließung soll durch einen vor dem Ortseingang zu platzierenden Kreisverkehrsplatz erfolgen, der langfristig auch Flächen nördlich und südlich erschließen kann und der zudem verkehrsberuhigend im Ortseingangsbereich wirkt.

Um eine gleichmäßige Auslastung der Infrastruktureinrichtungen wie Krippe, Kita und Grundschule sicherzustellen wird die Erschließung des neuen Wohngebietes ggf. schrittweise erfolgen.

Um die Lärmimmissionen, die auf das neue Wohngebiet einwirken können, beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die neben dem Verkehrslärm der L 216 auch den Gewerbelärm (Tankstelle, Fenstermontagebetrieb) untersuchen wird.

2. Bestand, Lage und Begrenzung

Das etwa 4,4 ha große Plangebiet befindet sich im Osten von Kirchzellern nördlich der Landesstraße 216 (Lüneburger Straße). Es wird derzeit im Süden als Abstellfläche für Container, Wohnwagen und ähnliches genutzt. Im Südwesten sind die Flächen auch zum Teil versiegelt. Der nördliche Bereich liegt seit Jahren brach und stellt sich örtlich als Grünfläche dar, die vor kurzem umgebrochen wurde. In den Randbereichen im Norden und auch im Südosten sind Gebüsche und Gehölzbestände anzutreffen. Bis auf einen Teilbereich im Norden sind die Flächen eingezäunt. Im Südosten wird an der Landesstraße ein neuer Kreisverkehrsplatz geplant, von dem dann die Zuwegung in das Plangebiet erfolgt, wodurch sich eine weitere Baufläche ergibt. Dieser Bereich wird bisher als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet selbst ist relativ eben, es fällt von etwa 39,5 m im Südwesten auf 35,1 m im Nordosten ab, was bei einer Strecke von rund 320 m einem durchschnittlichen Gefälle von 1,3 % entspricht.

Im Süden liegt die L216 im Plangebiet. Nördlich der Straße befindet sich ein abgesetzter Fuß- und Radweg. Im Zwischenraum stehen bis zum Ortseingangsschild Straßenbäume. Südlich der Straße, zentral dem Plangebiet gegenüber, befindet sich eine Tankstelle, benachbart an der L216 stehen Wohnhäuser. Auch im Westen schließt sich Bebauung an das Plangebiet an. Neben Wohnhäusern liegt hier auch eine größere Halle, in der zuletzt ein Fenstermontagebetrieb beheimatet war.

Nördlich grenzt der asphaltierte Weg „Im Wiesengrund“ an das Plangebiet. Er führt von der Landesstraße herkommend nach Nordosten zur Badeanstalt und der Kläranlage. In Höhe des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg nach Westen in Richtung des Kindergartens und der Schule. Dieser Weg durchquert die Grünlandflächen am Osterbach. Im Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet, im Nordosten handelt es sich um Grünland.



B-Plan Nr. 18 „An der alten Molkerei“

(Quelle: Google Earth, 03.03.2020)

3. Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß LROP 2017 sind die Auswirkungen des demografischen Wandels und die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur zu berücksichtigen. Der Landkreis Lüneburg hatte mit der 1. Änderung 2010 das RROP 2003 überarbeitet, damit unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung insbesondere der Freiflächenverbrauch bis 2020 deutlich verringert wird.

Denn die Bundesregierung hatte das Ziel formuliert, die Flächeninanspruchnahme bis 2020 von über 100 ha auf 30 ha/Tag zu reduzieren.

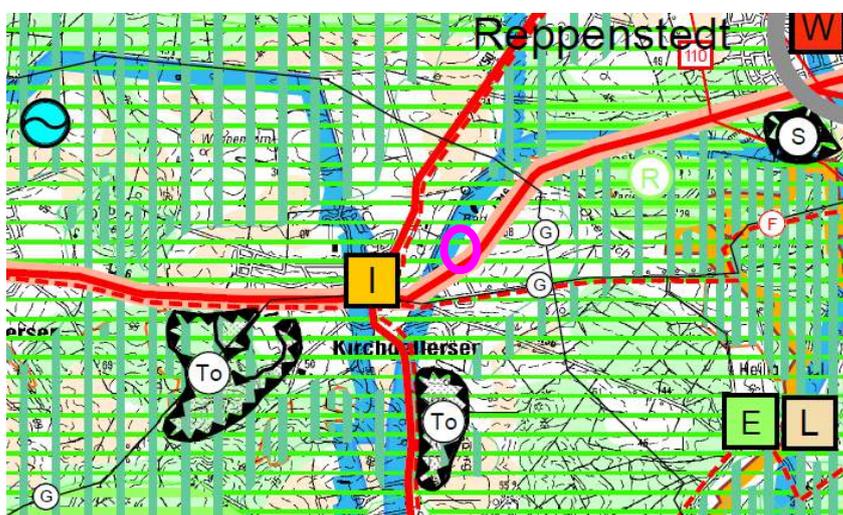
Für die in Bearbeitung befindliche Neuaufstellung des RROP wurde 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt, das für die Samtgemeinde Gellersen eine Zunahme der Bevölkerung von 3 % bis 2035 prognostiziert, sofern eine durchschnittliche Zuwanderung erreicht wird. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten - Sterbefälle) würde eine geringe Abnahme der Bevölkerung ergeben. Die Samtgemeinde will die prognostizierte Zuwanderung möglichst sinnvoll steuern, weshalb sie das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 in Auftrag gegeben hatte, das die angestrebte Zuwanderung in enger Abhängigkeit zu der vorhandenen Infrastrukturausstattung beschreibt. Das Siedlungsentwicklungskonzept berücksichtigt insbesondere die Ausstattung bzw. die Kapazität der Krippen, Kindergärten, Schulen und auch die verkehrlichen Auswirkungen. Ziel der Samtgemeinde ist es, dass das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 als ein Fachgutachten bei der Neuaufstellung des RROP berücksichtigt wird.

Das RROP sieht für Kirchzellern die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen; Grundschulstandort; ausreichende Wohnraumversorgung; Sicherung von Arbeitsplätzen; auf Siedlungsentwicklungssachse; ÖPNV-Versorgung als wichtige Faktoren vor.

Als Gemeinde ohne grundzentrale Funktion hat Kirchzellern die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von Versorgungsfunktionen. Hieraus ergibt sich eine gewisse Wohnbauentwicklung um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gleichmäßig auslasten zu können. Das Siedlungsentwicklungskonzept 2030 hat hierfür einen Einwohnerzuwachs von rund 150 Personen bis 2030 ermittelt, was etwa 60 Wohneinheiten für familienbezogenes Wohnen entspricht.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden etwa 30 neue Einfamilienhausgrundstücke geschaffen und voraussichtlich 4 Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten. Weiterhin sollen Grundstücke für gemeinschaftliches sowie seniorengerechtes Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Damit sollen Bürger aus Kirchzellern die Möglichkeit erhalten auch im Alter in Kirchzellern wohnen zu bleiben. Konkrete Planungen liegen hierzu derzeit noch nicht vor. Es ist aber absehbar, dass rund 60 Wohneinheiten im Plangebiet geschaffen werden können. Dabei ist zu beachten, dass einige der neu geschaffenen Wohnungen nicht für familienbezogenes Wohnen, sondern eher für Senioren geeignet sein werden.

Wegen der relativ großen Anzahl an neuen Wohneinheiten, wird das Plangebiet in mehreren Abschnitten erschlossen. Die Gemeinde wird so sicherstellen, dass die Infrastruktureinrichtungen gleichmäßig ausgelastet werden. Bei Seniorenwohnungen sind die Auslastung von Kindergarten, Kinderkrippe und Grundschule nicht betroffen.



Ausschnitt RROP

○ Lage des
Bebauungsplanes

Wie aus der zeichnerischen Darstellung des RROP zu ersehen ist liegt der Bebauungsplan in einem Vorbehaltsgebiet Erholung, das nahezu sämtliche Flächen der Samtgemeinde erfasst. Die Umplanung eines Gewerbe- in ein Wohngebiet hat eher eine geringere Immissionsbelastung und eine geringere Beeinträchtigung für das Landschaftsbild zur Folge. Die zusätzlich vorgesehenen Wegeverbindungen erhöhen die Durchlässigkeit des Gebietes und sind damit zusammen mit den anderen Änderungen für die Naherholung förderlich.

Zudem erfasst ein Vorranggebiet der Trinkwassergewinnung das Plangebiet. Auch hier kommt der Umwandlung von Gewerbegebiet in Wohngebiet dem Vorranggebiet zu Gute, da erfahrungsgemäß in Gewerbegebieten eher mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird als in Wohngebieten.

3.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan weist aus, dass Kirchgellersen zum Naturpark Lüneburger Heide gehört. Die Gesamt-Zielkonzepte des Landschaftsrahmenplans betreffen nicht den direkten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im äußersten Nordosten des Plangebiets ragt jedoch ein größeres Trittsteinbiotop mit einem kleinen Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dieser Bereich soll laut Zielkonzept als Verbindungselement dienen.

Nördlich des Plangebietes liegen die Flächen am Osterbach in einem Landschaftsschutzgebiet. Hier soll das Dauergrünland erhalten werden.

3.3 Flächennutzungsplan

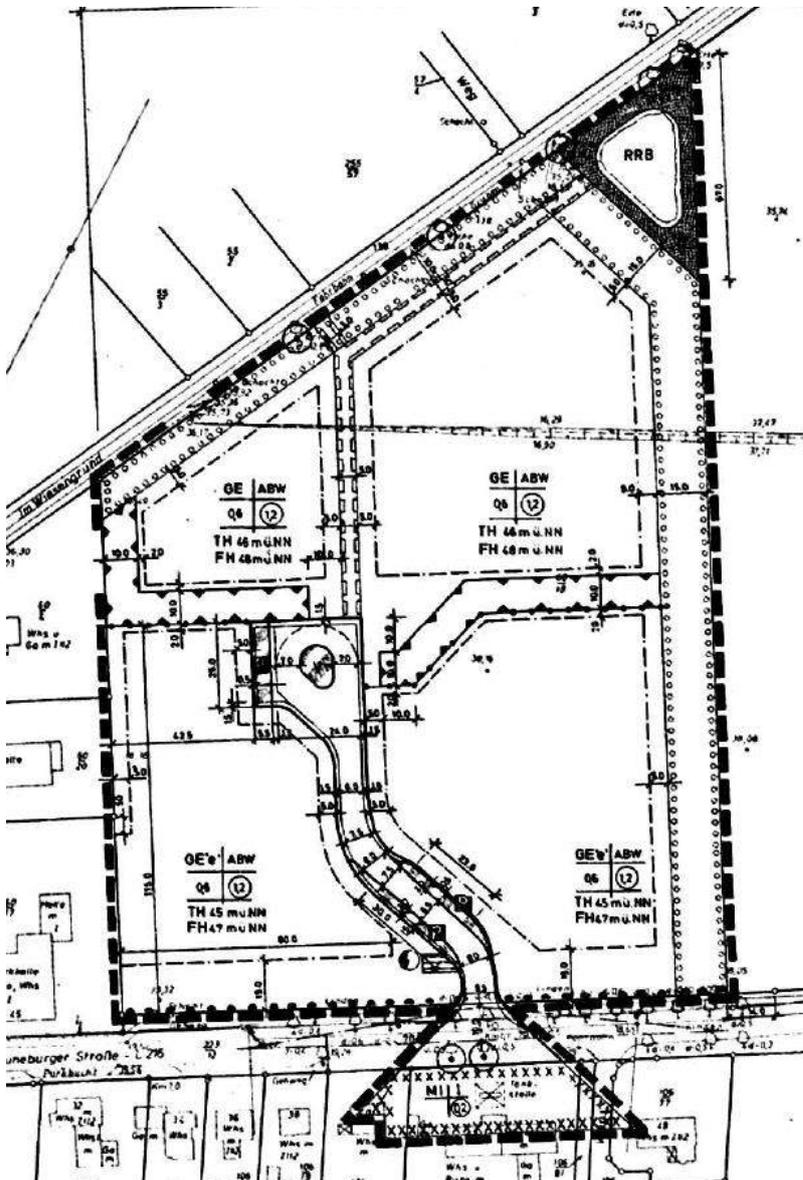
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend Gewerbefläche dar. Neben Verkehrsflächen befinden sich im Südosten auch landwirtschaftliche Flächen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird mit der 48. Änderung parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert, so dass gemäß § 8 (3) BauGB der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
(Quelle: TerraWeb des Landkreises, 04.03.2020)

3.4 Überplanter und angrenzender Bebauungsplan

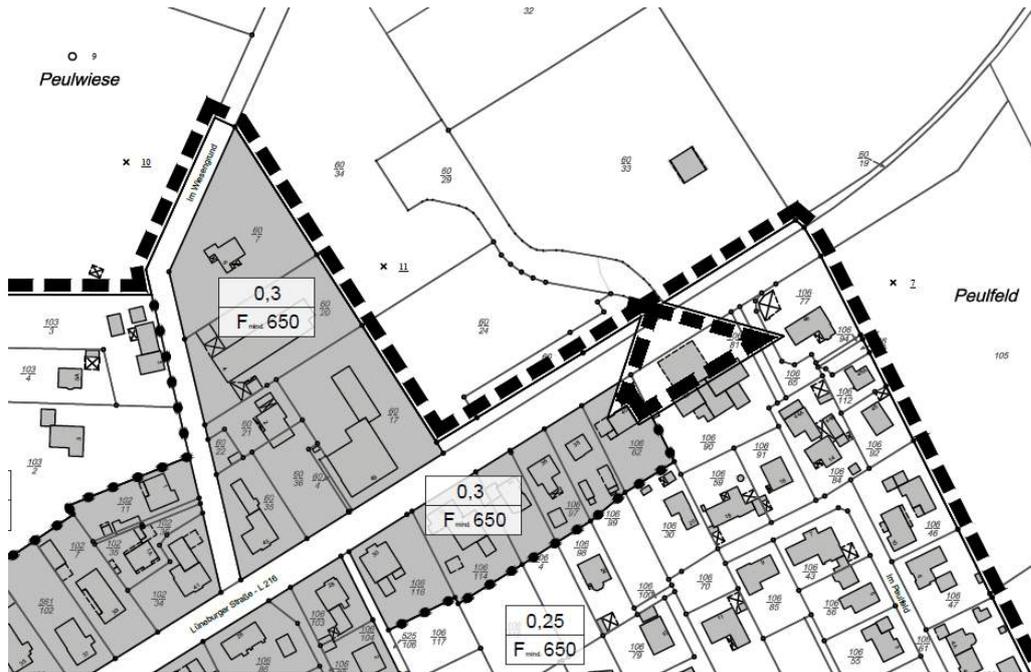
Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ nahezu vollständig überplant, weshalb er gleichzeitig aufgehoben wird. Er setzt überwiegend Gewerbegebiete fest, die nun in den Bereich des Gewerbegebietes an der Industriestraße verlagert werden. Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Beerwind“ neu aufgestellt.



Bebauungsplan Nr. 5
„Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“

(Quelle: TerraWeb des Landkreises, 04.03.2020)

Im Süden und Westen grenzt der Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ Teil A an, der als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB den gesamten bebauten, aber bisher unbeplanten Ortskernbereich erfasst. Die Art der baulichen Nutzung ist nicht festgelegt. Für die grauen Bereiche gilt eine örtliche Bauvorschrift.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ (Quelle: TerraWeb des Landkreises, 04.03.2020)

4. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen, wobei unterschiedliche Wohnformen ermöglicht werden sollen. An der Lüneburger Straße (L 216) in Eingangsbereich des neuen Baugebietes soll Geschosswohnungsbau in zweigeschossiger Bauweise entstehen. Hieran schließt sich ein Bereich mit 2-geschossigen Doppelhäusern an und zu den Rändern hin ein Bereich mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser). Seniorengerechtes Wohnen bzw. Mehrgenerationenwohnen soll vor allem im Südwesten des Plangebiets in Form einer 2-geschossigen Wohnanlage realisiert werden. Dieser Bereich wird auch eine eigenständige Erschließung durch eine kurze Stichstraße mit Wendeanlage erhalten. Die Gebäude sollen dann um die Wendeanlage platziert werden. Weiterhin soll im Nordosten ein Bereich mit 1-geschossiger Bungalowbauweise (ohne ausgebautes Dachgeschoss) entstehen, der für Wohnbedürfnisse älterer Menschen gedacht ist, die einen eigenen kleinen Garten beibehalten wollen.

Bis auf den Bereich des Mehrgenerationenprojektes im Südwesten wird das Plangebiet verkehrlich über einen Kreisverkehrsplatz (KVP) an die übergeordnete Landesstraße L 219 angebunden. Der KVP wird im Osten außerhalb der Ortsdurchfahrt im Kurvenbereich platziert um damit auch langfristig die Flächen nördlich und südlich der Landesstraße erschließen zu können. Bedeutender ist aber die verkehrsberuhigende Funktion des KVP, da künftig ausgeschlossen wird, dass Kraftfahrzeuge mit überhöhter Geschwindigkeit in den Ort hineinfahren.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringstraße. Für Fußgänger und Radfahrer wird es durchgängige Wegeverbindungen geben, die auch kurze Wege zu der nördlich gelegenen Straße „Im Wiesengrund“ schaffen und damit auch der Naherholung dienen. Mit der Anbindung der Straße Im Wiesengrund durch Fuß- und Radwege ist auch eine optimale Anbindung des Wohngebietes an das innerörtliche Wegenetz zur Grundschule bzw. Kindergarten und zum Naturbad Kirchzellern gewährleistet.

Um eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild sicherzustellen und auch eine harmonische Einfügung in das Landschaftsbild zu erreichen, werden neben Festsetzungen im Be-

bauungsplan zum Maß der Nutzung und zur Grünordnung auch eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die sich an den ortsüblichen Vorschriften orientiert.

5. Festsetzungen und deren wesentliche Auswirkungen

Nachfolgend werden lediglich die Planungsabsichten verbal beschrieben, soweit sie zum derzeitigen Planungsstand vorliegen. Zum nächsten Planungsschritt sind dann konkrete Festsetzungen zu formulieren.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Wohnbauflächen werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um den Gebietscharakter als Ortsrand-Wohngebiet sicherzustellen, werden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen. Die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie erfahrungsgemäß ein höheres Verkehrsaufkommen zur Folge haben und dem Planungsziel einer Wohnbebauung widersprechen.

WA-Gebiete

Die GRZ wird voraussichtlich ein mittleres Maß erhalten (0,3), was einen Kompromiss darstellt zwischen der guten Ausnutzung von Bauland und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die sogenannte GRZ-2 (Berücksichtigung der Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO) liegt dann bei etwa 0,5, so dass höchstens die Hälfte eines Baugrundstückes versiegelt wird. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ist zu überlegen, ob für Nebenanlagen die GRZ-2 etwas höher festgesetzt wird, damit insbesondere ausreichend Garagen und Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden können.

Um für Kirchzellern untypisch kleine Grundstücke zu vermeiden könnte wie auch in dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ hier für Einzel- und Doppelhäuser ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden. Diese wird aber nicht zu hoch liegen (z.B. 600 qm bei Einzel- und 400 qm bei Doppelhäusern) um mit Grund und Boden sparsam umzugehen und möglichst vielen Familien die Erstellung eines Einfamilienhauses zu ermöglichen.

Um sicherzustellen, dass keine Mehrfamilien- oder Apartmenthäuser in den Einzel- und Doppelhausgebieten errichtet werden, können je Wohngebäude die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen beschränkt werden (z.B. höchstens zwei Wohnungen).

Im Süden, in der Nähe der Lüneburger Straße, wird eine 2-geschossige Bebauung zugelassen, die nach Norden zur freien Landschaft dann in eine 1-geschossige Bauweise übergeht. Um eine regionaltypische dörfliche Bauweise sicherzustellen und das Orts- und Landschaftsbild zu wahren, kann eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt werden. Die Firsthöhe wird in Abhängigkeit der Geschossigkeit voraussichtlich zwischen 9,0 m und 13,0 m liegen. Zusammen mit der Örtlichen Bauvorschrift können mit den Höhenbegrenzungen für dörfliche Gebiete untypische Bauformen vermieden werden.

Die Baugrenzen sollen großzügige Baufelder schaffen, so dass die Bauherren bei der Stellung der Gebäude einen großen Spielraum haben. Zu kritischen benachbarten Nutzungen werden mit der möglichen Bebauung ggf. größere Abstände eingehalten.

5.2 Örtliche Bauvorschrift

Um die gestalterische Einfügung der neuen Wohnbebauung in das vorhandene Ortsbild sicherzustellen, wird eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die sich an der Bauvorschrift orientiert, die im Bebauungsplan Nr. 16 „Dorf“ und damit in unmittelbarer Nachbarschaft gilt. Es soll mit relativ wenigen Festsetzungen ein grober Rahmen gesetzt werden, so dass für die Bauherren ausreichend Gestaltungsspielraum für die Ausgestaltung der neuen Gebäude verbleibt.

Dächer

Ortstypisch sind geneigte Dachflächen, weshalb für Hauptgebäude grundsätzlich nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln der Hauptdachflächen zwischen 30° und 50° zugelassen werden, wobei für Krüppelwalmdächer auch bis 60° Neigung zulässig sind.

Die oben genannten Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Hauptdachflächen. Dächer von untergeordneten Bauteilen wie Erker oder Zwerchgiebel sowie Vordächer können ausnahmsweise von den vorgegebenen Neigungen abweichen.

Um eine dorftypische ruhige Dachlandschaft zu erreichen, können verschiedene weitere Vorgaben getroffen werden, wie z.B. der Ausschluss von Dacheinschnitten bzw. „Negativgauben“, die Beschränkung der Gesamtlänge für Dachgauben, Zwerchgiebel, Dachfenster usw.

Der Einfluss der Dachlandschaft auf das Orts- aber auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die Farbe und das Material der Dacheindeckung geprägt. Um regionaltypische Dachlandschaften sicherzustellen, sollen für Hauptgebäude nur Tonpfannen und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit zulässig sein. Solarelemente, Dachflächenfenster und Wintergärten werden von den Material- und Farbvorgaben ausgenommen. Solartechnische Anlagen sollen allerdings einen Mindestabstand von 0,75 m zum First, zur Traufe und zu den Ortgängen einhalten, damit erkennbar ist, dass das darunterliegende Dach ein regionaltypisches Dach ist und kein reines Solardach.

Fassaden

Neben den Dachflächen wird das Erscheinungsbild des Ortsbildes wesentlich von den Fassaden der Hauptgebäude geprägt. Gemäß der ortsüblichen Bauweise sind die Ansichtsflächen der Außenwände aus Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, Holzfachwerk mit Ausfachungen in Mauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun herzustellen. Als Gestaltelement sind für Anteile der Fassade auch Holzverkleidungen oder verputzte Fassaden zulässig. Voraussetzung hierfür ist aber die Einhaltung von Farbvorgaben.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden in Wohngebieten regelmäßig als störend empfunden. Um diesen Einfluss möglichst gering zu halten aber die für Gewerbetreibende notwendige Außenwirkung nicht auszuschließen, sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig. Ihre Größe ist auf 1,0 m² begrenzt. Bewegliche oder wechselnde Lichtquellen sind nicht zugelassen, da sie insbesondere bei Dunkelheit stark dominieren und das Ortsbild äußerst negativ beeinflussen.

Einfriedungen

Um ein offenes dörflich geprägtes Straßenbild sicherzustellen sind Einfriedungen zur Straßenseite nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Dies gilt nicht für Hecken aus Laubgehölzen.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungskonzept ist in dem anliegenden Plan anschaulich dargestellt.

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Südosten über einen Kreisverkehrsplatz. Der KVP wird vor der Ortsdurchfahrt platziert um einerseits eine wirksame Geschwindigkeitsbegrenzung bei der Einfahrt in den Ort zu erreichen und andererseits die Flächen nördlich und südlich der Landesstraße -mit langfristiger Perspektive- erschließen zu können.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße. Der Straßenquerschnitt ist relativ groß, damit neben der befestigten Mischfläche am Rande ausreichend Platz für eine Versickerungsmulde verbleibt.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird über eine kurze separate Stichstraße von der Lüneburger Straße her erschlossen. An deren Ende wird eine Wendeanlage platziert, um die herum eine Wohnanlage für Mehrgenerationenwohnen gruppiert werden soll.

Für Fußgänger und Radfahrer wird über kurze separate Wege eine Durchgängigkeit des Plangebietes erreicht. Ein Fuß-/Radweg führt von der Lüneburger Straße in das Plangebiet, so dass die Wohnhäuser gut vom Ortskern herkommend zu erreichen sind. Im Nordwesten wird durch einen Weg zur Straße „Im Wiesenweg“ ebenfalls eine kurze Verbindung in Richtung des Ortskerns geschaffen. Im Nordosten führt ein weiterer Rad-/Fußweg über die Erschließung der dortigen Senioren-Bungalow-Wohnanlage zur Straße „Im Wiesengrund“. Damit sind das nordöstlich gelegene Freibad sowie Kindergarten und Krippe an der Dachtmisser Straße und auch die Grundschule auf kurzen Wegen abseits der Hauptverkehrsstraßen zu erreichen.

5.4 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser soll jeweils vor Ort versickert werden. Im Bereich der Wohnbaugrundstücke sind ggf. technische Vorkehrungen (Rigole, Sickerschacht usw.) zu nutzen. Das Wasser von versiegelten befahrbaren Flächen ist nur über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Entlang der Planstraßen der WA-Gebiete werden für die Versickerung entsprechende Mulden angelegt.

Im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Aussagen zur schadlosen Oberflächenwasserbeseitigung von einem Fachbüro erarbeitet.

5.5 Ver- und Entsorgung

Für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung ist das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Samtgemeinde entsprechend zu erweitern.

Die Wertstoff- und Restmüllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Die Müllbereitstellung erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum. Die kurze Stichstraße im Süden kann von Entsorgungsfahrzeugen nicht befahren werden, weshalb an der nördlichen Planstraße eine entsprechende Müllbereitstellungsfläche angelegt wird. Diese wird etwa 50 m von dem am weitesten entfernt liegenden Grundstück entfernt liegen.

Die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und Kommunikationseinrichtungen wird von den zuständigen Versorgungsunternehmen geleistet. Entsprechende Leitungen liegen bereits im vorhandenen öffentlichen Straßenraum der Lüneburger Straße. Von hier aus muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Im WA-Gebiet ist aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann regelmäßig über das Trinkwassernetz bereitgestellt werden. Die Abstände der Löschwasserbrunnen bzw. Hydranten untereinander dürfen höchstens 140 m betragen. Eine Abstimmung der Planung mit der örtlichen Feuerwehr ist vorgesehen.

5.6 Grünordnung,

Zu den Randbereichen im Norden und Osten werden Pflanzstreifen festgesetzt, auf denen in 3 Reihen Sträucher zu pflanzen sind. Alle 20 m ist zusätzlich ein großkroniger standortgerechter heimische Laubbaum als Überhälter zu pflanzen und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gegen Verbiss sind sie in der Anwuchsphase einzuzäunen. Gegen Wühlmäuse können entsprechende Gitter im Wurzelbereich schützen.

Mit den Pflanzstreifen wird die Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft weitgehend sichergestellt.

Da nahezu das gesamte Plangebiet bisher als Gewerbegebiet festgesetzt war, hätte es bisher zu 80 % versiegelt werden können. Mit der Überplanung als WA-Gebiet und der geringeren GRZ wird der Versiegelungsgrad deutlich herabgesetzt, so dass die möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt deutlich geringer ausfallen. Auf kleinen Teilflächen außerhalb des Geltungsbereichs des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ werden durch Versiegelung von bisherigen Ackerflächen Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen, die auszugleichen sind.

Zum Artenschutz wird im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das Anlage der Begründung wird. Die wesentlichen Aussagen des Gutachtens werden in den Umweltbericht aufgenommen.

Weitere Einzelheiten zu Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6. Bauleitplanerisches Verfahren

Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst.

Am wurde auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs beschlossen.

Vom2020 bis zum2020 wurde der Vorentwurf mit örtlicher Bauvorschrift und Begründung inkl. Umweltbericht für die Öffentlichkeit frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB ausgelegt. Mit Schreiben vom2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig beteiligt. Sie hatten bis zum2020 Gelegenheit eine Stellungnahme abzugeben und sich insbesondere zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Am2020 hat der Samtgemeindeausschuss den Entwurf des gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ erfasst überwiegend bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ überplante Flächen. Dieser bisher geltende Bebauungsplan setzte neben Verkehrsflächen, einer randlichen Eingrünung und eines Regenrückhaltebeckens überwiegend Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,6 fest.

Ziel der Gemeinde ist es, nun diese bisher kaum genutzten Gewerbeflächen zu verlagern. Dafür werden mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Beerwind“ neue Gewerbeflächen angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet an der Industriestraße geschaffen. Im Gegenzug werden die hiesigen Flächen künftig als Wohnbauland entwickelt. Während an der Landesstraße Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, sind zurückliegend klassische Einfamilienhäuser vorgesehen. Neben zweigeschossigen Doppelhäusern im Kernbereich sind zum Plangebietsrand in Richtung der freien Landschaft eingeschossige Einzelhäuser geplant. Durch eine örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an die ortsübliche Gestaltung anpassen.

Die Erschließung soll durch einen vor dem Ortseingang zu platzierenden Kreisverkehrsplatz erfolgen, der langfristig auch Flächen nördlich und südlich erschließen kann und der zudem verkehrsberuhigend im Ortseingangsbereich wirkt. Diese Teilfläche außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt auch außerhalb des Geltungsbereiches des bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 5.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

1.2.1 Eingriffsregelung

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB anzuwenden. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Bei vorhandenen Bebauungsplangebietes gilt die im Bebauungsplan rechtlich festgesetzte Nutzung als Ausgangsbiotop bzw. Ausgangswert. In diesem Fall wird die Eingriffsintensität durch die Zurückstufung von Gewerbegebiet (GRZ 0,6) zu Wohngebiet (GRZ 0,3) vermindert.

Nur im Südosten des Plangebietes werden bisherige Ackerflächen künftig als Verkehrsfläche oder allgemeines Wohngebiet genutzt, was einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellt. Damit sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Abschätzung der Eingriffsintensität erfolgt nach der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags von 2013.

1.2.2 Artenschutzrecht

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten (Nr. 1) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3). Des Weiteren ist es nach Nr. 2 verboten, Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-

Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, wobei eine Störung dann vorliegt, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Für Eingriffe und bauplanungsrechtlich zulässige Vorhaben bestimmt § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die Verbote nach Nr. 1 und 3 nur für europäisch geschützte Tierarten, nicht aber für nur national geschützte Arten gelten. Für die europäisch geschützten Arten (u. a. alle europäischen Brutvogelarten) gilt, dass ein Verstoß gegen die Vorschriften nicht vorliegt, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. So weit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

1.2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan weist den zentral gelegene größten Teilbereich als Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH) aus. Die Flächen im Südwesten sind als versiegelte Flächen (OD) gekennzeichnet. Randbereiche im Südwesten und am nördlichen Rand sind als Laubgebüsch (BS), Baumbestand (HBE) und Pionier-/Sukzessionswald (WPS) kartiert. Nicht mit Gehölzen bestandene Flächen im Norden sind als feuchtes Intensiv-Grünland (GIF) und als Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) registriert.

Die außerorts gelegenen Flächen im Südosten werden als Acker (AS) genutzt.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Bestand Biotoptypen
Quelle: TerraWeb, 10.03.2020

Besondere Entwicklungsziele existieren nur für den äußersten Nordosten des Geltungsgebietes, der als eine kleine Teilfläche eines Trittsteinbiotops ausgewiesen ist.

1.2.4 Immissionsschutz

Für den Städtebau sind in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Orientierungswerte für Schallimmissionen genannt, die unter Berücksichtigung der jeweils örtlichen städtebaulichen Situation eine Leitlinie für die städtebauliche Planung darstellen. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren werden die Schallimmissionen anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche ist danach sichergestellt, wenn die Beurteilungspegel für die Geräuscheinwirkungen am maßgeblichen Immissionsort die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Es sind nur die für diesen Bebauungsplan relevanten Plangebiete in die Tabelle aufgenommen. Die Werte entsprechen den Werten der DIN 18005.

Überschreitungen durch einzelne und seltene Geräuschspitzen sind gemäß TA Lärm unter Einhaltung von Höchstwerten zulässig.

Immissionen, die aus Verkehrslärm entstehen werden auf der Grundlage anderer gesetzlicher Vorgaben bewertet. Hier gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die ebenfalls in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind.

Nutzung	Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm sowie Orientierungswert der DIN 18005		Immissionsgrenzwertwert der 16. BImSchV	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6Uhr)	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6Uhr)
Allg. Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)	59 dB(A)	49 dB(A)

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die südlichen und mittleren Bereiche des Plangebiets haben aufgrund der überwiegend vorhandenen Einzäunung, der ackerbaulichen Nutzung und der teilweisen Versiegelung nur eine allgemeine bis geringe Bedeutung für die Naherholung. Der nördliche artenreichere und mit verschiedenen Gehölzen bestandene Bereich ist dagegen vielfältig erlebbar und damit für die Naherholung bedeutsam. Es gehen von der Fläche zurzeit lediglich gelegentlich im Südwesten Emissionen in geringen Umfang aus, wenn Container oder Wohnwagen und Wohnmobile bewegt werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung wäre kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar. Es wären dann eine deutlich höhere Versiegelung, große Baukörper und gewerbegebietstypische Emissionen zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet wird äußersten Südosten intensiv als Ackerland genutzt. Für das gesamte Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise vor, die auf eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, streng geschützter Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäische Vogelarten gemäß den Bestimmungen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie der Vogelschutz-Richtlinie schließen lassen. Im weiteren Verfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der konkretere Aussagen zulassen wird.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine signifikante Änderung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar. Diese Nutzungsände-

rung würde erhebliche Auswirkungen auf die örtlich vorhandenen Arten und Lebensgemeinschaften mit sich bringen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bei den anstehenden Böden handelt es sich laut Bodenübersichtskarte (BUEK50) um Braunerde mit Plaggenauflage. Im Norden ist Braunauenboden/Gley eingetragen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar, so dass große Anteile versiegelt wären.

2.1.4 Wasser

Etwa die Hälfte der Plangebiets-Flächen werden als regional bedeutsame Bereiche für die Grundwasserneubildung mit Dauervegetation eingestuft.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar, so dass große Anteile versiegelt wären und nicht mehr für eine Grundwasserneubildung in Frage kommen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Bebauungsplangebiet hat zusammen mit den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine mittlere Bedeutung für den Luftaustausch sowie für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Laut Landschaftsrahmenplan liegt die Fläche aber nicht in regional bedeutsamen Bereichen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar, so dass große Anteile versiegelt wären und nicht mehr für eine Frisch- und Kaltluftentstehung in Frage kommen.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist insbesondere im nördlichen Bereich eine relativ stark strukturierte Landschaft mit verschiedenen Gehölzbeständen gekennzeichnet, die einen erheblichen Wert für das Landschaftsbild schaffen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar, so dass große Anteile versiegelt wären und landschaftliche Vielfalt eingeschränkt wäre, wobei die im Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte randliche Eingrünung dauerhaft eine Wahrung des Landschaftsbildes sicherstellen würde.

2.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Eine Änderung ist kurzfristig nicht zu erwarten. Mittelfristig ist aber eine gewerbliche Nutzung auf fast der gesamten Fläche denkbar, so dass erhebliche Sachwerte geschaffen werden können.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im äußersten Südosten liegt wegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung der Flächen nur ein geringer Nutzen für Tiere und Pflanzen vor. Gleiches gilt auch für die übrigen im Süden gelegenen relativ intensiv genutzten und zum Teil auch versiegelten Flächen.

Auf allen übrigen Flächen, insbesondere den mit Gehölzen bestandenen und den im Norden gelegenen Grünlandflächen, gehen durch die künftige Wohnbebauung wertvolle Bereiche für Flora und Fauna verloren. Lediglich in einem Randstreifen wird durch Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern ein Lebensraum am Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Ergänzend werden im Bereich der Gartenflächen der Einfamilienhausgrundstücke und auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie durch die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum neue Habitate geschaffen, die allerdings Siedlungstypisch sind.

Zum Artenschutz wird im weiteren Verfahren eine entsprechende Untersuchung erfolgen, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen werden. Nach bisherigem Kenntnisstand sind geschützte Arten nicht betroffen.

2.2.1.2 Schutzgut Boden

Mit dem geplanten Wohnbauflächen und den zugehörigen Verkehrsflächen gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr erfüllen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen.

2.2.1.3 Schutzgut Wasser

Durch die künftige Bebauung und das Anlegen der Verkehrsflächen werden in dem etwa 4,7 ha großen Plangebiet etwa 1,8 ha neu versiegelt werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Das Wasser der Verkehrsflächen wird über straßenbegleitende Mulden zur Versickerung gebracht, so dass die Grundwasseranreicherung nur gering beeinträchtigt wird.

Es ist zu beachten, dass das Wasser von Verkehrsflächen oder versiegelten Hofflächen (z.B. Zufahrten zum Carport) über die belebte Bodenzone versickert wird, so dass eine Verschmutzung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann.

2.2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Die Änderungsfläche ist relativ klein, so dass die Auswirkungen auf die Luft und das Mikroklima durch die Umwandlung von bisher wenig genutzten Flächen zu einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau gering sein wird, da etwa 50 % der Grundstücksflächen begrünt werden. Zusätzliche verkehrliche Belastungen beschränken sich auf den Anliegerverkehr.

2.2.1.5 Schutzgut Landschaft und Wirkungsgefüge

Die geplanten Anpflanzflächen, die verbleibenden Gartenflächen und die zu pflanzenden Bäume sichern einerseits das Landschaftsbild am Ortsrand und andererseits schaffen sie ein durchgrüntes Ortsbild in diesem Teilbereich von Kirchzell.

Durch die neuen geplanten Nutzungen sind besondere Wechselbeziehungen untereinander zwischen den betrachteten Schutzgütern nicht erkennbar.

2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
Durch die Planung sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen.

2.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
Durch den Verkehr auf der Landesstraße wie auch durch angrenzende gewerbliche Nutzungen (z.B. Tankstelle) ist insbesondere mit Lärmbelastungen zu rechnen. Zur Abschätzung der Lärmimmissionen im Wohnbereich wird im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen werden.

2.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
Da Bodendenkmale selten ausgeschlossen werden können, wird auf § 14 NDSchG hingewiesen: Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Die zuständige staatliche Denkmalbehörde und ihre Beauftragten sind berechtigt, den Bodenfund zu bergen und die notwendigen Maßnahmen zur Klärung der Fundumstände sowie zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenfunde durchzuführen.

Nach derzeitigem Kenntnissstand sind andere Kultur- oder Sachgüter nicht von der Planung betroffen.

2.2.5 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
Emissionen von der Wohnnutzung aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß beseitigt. Die Abfuhr der Wert- und Reststoffe erfolgt und in der Zuständigkeit des Landkreises. Das Abwasser wird über die Erweiterung des Schmutzwasserkanalnetzes entsorgt.

2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien, Energieeinsparung
Wie aus dem städtebaulichen Entwurf zu ersehen ist, können die neuen Wohngebäude alle nach Südosten, Süden oder Südwesten ausgerichtet werden, so dass sich die Dachflächen gut für die Sonnenenergienutzung eignen. Die Bäume im Straßenraum sind so zu platzieren, dass sich weitgehend keine Verschattungen ergeben.

Besondere Vorschriften zur Energieeinsparung werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da gemäß Energieeinsparungsgesetz (EnEG) die Bauherren ohnehin entsprechende Vorschriften beachten müssen.

2.2.7 Landschaftspläne und sonstige Pläne (Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht)
Im Landschaftsrahmenplan ist in den Entwicklungsziel für das Plangebiet nur der äußerste Nordosten des Geltungsbereiches betroffen, der als eine kleine Teilfläche eines Trittsteinbiotops ausgewiesen ist.

Über den Landschaftsrahmenplan hinaus sind keine weiteren beschlossenen Pläne (z.B. zum Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz), die das Plangebiet betreffen bekannt.

2.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 h) BauGB wird nicht die Einhaltung von nach EU-Recht verbindlich vorgegebenen Immissions- und Emissionswerten gefordert, sondern vielmehr die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität über diese Grenzwerte hinaus. Es sollen im Zuge der Vorsorge bessere Umweltverhältnisse erreicht werden.

Durch die neue Wohnnutzung kann es aufgrund von Emissionen (Anliegerverkehr, Heizung, Kamin, Grillen) zu Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen. Andererseits wird aber durch die Gartenflächen sowie die Anpflanzflächen und die zu pflanzenden Bäume ein gewisser Ausgleich geschaffen.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind hier die Wechselwirkungen zwischen den in den Kap. 2.2.1 bis 2.2.4 genannten Belangen gemeint.

Derartige Wechselwirkungen, aus denen für die Bauleitplanung zusätzliche Gesichtspunkte zur Bewertung der Umweltauswirkungen entnommen werden können, sind nicht bekannt.

2.2.10 Anfälligkeit von Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Im derzeitigen Planungsstadium (Bebauungsplan als Angebotsplanung) ist ein Gefährdungspotential, das sich aus der beabsichtigten wohnbaulichen Nutzung ergeben könnte, nicht absehbar. Mit schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht zu rechnen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher, nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Es werden im Südosten intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Alle übrigen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ bereits überplant und hier überwiegend Gewerbegebiet oder als Verkehrsfläche festgesetzt, was rechtlich eine relativ hohe Versiegelung zulassen würde.

Durch die Festsetzung des neuen Bebauungsplans mit einer mittleren GRZ von etwa 0,3 wird bezüglich der Versiegelung ein Kompromiss geschaffen zwischen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der guten Ausnutzbarkeit der Plangebietsflächen. Es ergibt sich gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 5 eine deutlich geringere Versiegelung.

Die im Plangebiet vorgesehenen Grünflächen werden gemäß textlicher Festsetzung durch verschiedene Pflanzmaßnahmen aufgewertet. Außerdem sind großkronige Laubbäume im Straßenraum zu pflanzen.

Da im WA-Gebiet das Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden soll, wird die Grundwasser-Anreicherung hier kaum beeinträchtigt. Die Bodenversiegelung stellt gleichwohl zwar einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar, ist aber aufgrund der mittleren GRZ von 0,3 relativ niedrig -auch wenn im Geschosswohnungsbau vorrausichtlich eine geringfügig höhere GRZ2 festgesetzt wird-, so dass ausreichend Gartenflächen verbleiben.

Die Pflanzmaßnahmen auf den Grünflächen und im Verkehrsraum sowie die privaten Gartenflächen können die Beeinträchtigung der Belange Luft und Klima vermindern.

Durch die Pflanzungen am Plangebietsrand im Übergang zur freien Landschaft wird das Orts- und Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt.

2.4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nachfolgend wird eine Bilanzierung aufgrund der bisher vorliegenden Planung gemäß der Methodik des Modells zur Eingriffs-/Ausgleichsermittlung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags durchgeführt.

Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur auf groben Annahmen erfolgen. Sie gibt damit nur eine erste Orientierung, ob mit einem Defizit oder einem Überschuss zu rechnen ist und in welcher Größenordnung dieses liegt. Im weiteren Planungsprozess wird diese Bilanzierung präzisiert, so dass dann verlässliche Aussagen getroffen werden können.

Da nahezu alle Flächen des Plangebietes im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ liegen, werden die Ausgangswerte gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes bestimmt. Nur im Südosten des Plangebietes werden Ackerflächen überplant, die nicht zu dem Bebauungsplan Nr. 5 gehören. Diese Flächen erhalten die Wertstufe 1 für Sandacker (AS).

Die Landesstraße wird im Grundsatz nicht verändert mit Ausnahme der neuen Zufahrt im Südwesten und des Kreisels. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden deshalb nur die Bereiche aufgenommen, für die Änderungen geplant sind. Hier wird jeweils bisheriger Straßenseitenraum (Wertstufe 1) versiegelt.

Für die Planung wird der Versiegelungsgrad aus der mutmaßlichen GRZ abgeleitet. Im WA-Gebiet der Einzelhäuser wird eine Versiegelung von 45 % der Fläche angenommen (Wertstufe 0). Die verbleibenden 55 % Grundstücksfläche wird als Gartenland angesetzt (PHZ, Wertstufe 1). Im WA-Gebiet des Geschosswohnungsbaus wird ein höherer Versiegelungsgrad für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zugrunde gelegt (GRZ2 = 0,55). Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von 55 %. Die verbleibenden 45% Grundstücksfläche wird wiederum als Gartenland angesetzt (PHZ, Wertstufe 1).

Die Verkehrsflächen sollen möglichst sparsam ausgebaut werden, was insbesondere für die Straßen im Wohngebiet gilt. Neben einer befestigten Fahrbahn wird ein 2,5 m breite Versickerungsmulde vorgesehen, in der auch die Straßenbäume gepflanzt werden sollen. Im Mittel wird von einer Versiegelung von 80% ausgegangen.

Die Pflanzflächen am Plangebietsrand werden als Strauch-Baumhecke (HFM) eingeordnet. Da diese als Feldhecke am Übergang zur freien Landschaft zu einem Teil bereits besteht und sie für Kleinsäuger der Feldflur wie auch für die Avifauna als Rückzugsraum und Nahrungshabitat dienen kann, wird die Wertstufe 3 angesetzt. Die übrigen Grünflächen im Plangebiet, die ebenfalls mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind, werden dagegen mit der Wertstufe 2 angesetzt, da sie aufgrund des Nutzungsdruckes im Siedlungsbereich einen eher geringeren Wert für den Naturhaushalt erzielen.

Ausgangsbiotop	Fläche [m ²]	Wertstufe	Flächenwert
Acker	3130	1	3.130
Gewerbegebiet, 80 % versiegelt	22770	0	0
Gewerbegebiet, Grünfläche	5700	1	5.700
Immissionsschutzfläche	1700	2	3.400
Verkehrsfläche	1900	0	0
Grünfläche Regenrückhaltebecken	1300	2	2.600
Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	5500	3	16.500
Landesstraße	400	1	400
Summe	42400		31.730

Planungsbiotop	Fläche	Wertstufe	Flächenwert
WA Einzel-/Doppelhäuser; versiegelte Fläche 45 %	10296	0	0
WA Einzel-/Doppelhäuser; Gartenland 55 %	12585	1	12.585
WA Geschosswohnungsbau; versiegelte Fläche 55 %	5005	0	0
WA Geschosswohnungsbau; Gartenland 45 %	4095	1	4.095
Verkehrsfläche, versiegelt 80 %	5623	0	0
Verkehrsfläche, Straßenbegleitgrün 20 %	1206	1	1.206
Grünfläche Pflanzfläche	2220	3	6.660
Grünfläche sonstige	1170	2	2.340
20 Straßenbäume	200	2	400
Summe	42400		27.285

Die Flächen wurden aus der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Kirchzellern Ost“ entnommen.

Nach der obigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Überschuss von rund 4.500 Wertpunkten. Der Überschuss soll für Defizite aus anderen Bebauungsplanverfahren verwendet werden.

2.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt auf bereits vorhandenem Bauland. Alternative Flächen hätten immer einen neuen Vorstoß in die freie Landschaft bedeutet. Die neuen Wohnbauflächen liegen etwa 700 m vom Ortszentrum entfernt, Läden liegen etwa 100 m näher. Kindergarten und Krippe sind fußläufig in 600 m und die Grundschule in 800 m erreichbar, so dass alle Infrastruktureinrichtungen des Ortes gut mit Fahrrad oder zu Fuß zu erreichen sind.

Verschiedene Planalternativen wären in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung denkbar. Die Festsetzungen stellen Erfahrungswerte der Gemeinde aus Wohngebieten dar und sie sind angemessen. Andere Maße baulicher Nutzung als die gewählten festzusetzen, drängt sich nicht auf.

2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des zulässigen Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung kann ein hohes Gefährdungspotential ausgeschlossen werden. Mit schweren Unfällen und Katastrophen ist nicht zu rechnen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind in diesem Planungsstadium nicht zu erkennen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgt verbal argumentativ auf der Grundlage bekannter bereits vorhandener Erfassungen (Landschaftsrahmenplan, Luftbild, Ortsbegehung usw.).

Nach der geplanten artenschutzrechtlichen Begutachtung kann von einer vollständigen Berücksichtigung der Belange von Arten und Lebensgemeinschaften ausgegangen werden.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu ist eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufzunehmen.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen) werden auf der Grundlage des Bebauungsplans von der Gemeinde bzw. dem Erschließungsträger hergestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der geplanten Erschließungsanlagen abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Kirchzell plant die Verlegung der Gewerbeflächen am östlichen Ortseingang in den Bereich des Gewerbegebietes an der Industriestraße. Ziel der Gemeinde ist es die ehemaligen als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen künftig als Wohnbauland zu entwickeln. Mit dieser Umplanung wird künftig eine deutlich niedrigere Versiegelung einhergehen, so dass rechnerisch ein geringfügiger Überschuss entsteht.

Die Erschließung soll durch einen vor dem Ortseingang zu platzierenden Kreisverkehrsplatz erfolgen, der langfristig auch Flächen nördlich und südlich erschließen kann und der zudem verkehrsberuhigend im Ortseingangsbereich wirkt. Für diese Erweiterungen werden rund 3.100 m² Ackerfläche erstmalig in Anspruch genommen.

Während an der Landesstraße Mehrfamilienhäuser entstehen sollen sind zurückliegend klassische Einfamilienhäuser vorgesehen. Durch eine örtliche Bauvorschrift wird sichergestellt, dass sich die neuen Gebäude an die ortsübliche Gestaltung anpassen. Am Rande des Plangebietes zur freien Landschaft wird eine Anpflanzfläche vorgesehen, die neben der Wahrung des Landschaftsbildes auch als Rückzugsraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten dienen wird.

Der planerisch als Gewerbegebiet vorgeprägte Bereich ist städtebaulich geeignet und bietet ein relativ geringes Konfliktpotential bezogen auf die abzuwägenden Belange.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen, Naherholung), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind. Aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung wird mit der Überplanung als Wohngebiet der rechtlich zulässige Versiegelungsgrad deutlich geringer, so dass auch die Umweltauswirkungen auf die verschie-

denen Schutzgüter zum Teil deutlich geringer sind. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes können die Eingriffe -auch im Bereich der bisherigen Ackerflächen- vollständig ausgleichen, so dass noch ein Überschuss verbleibt. Dieser soll für andere Bebauungspläne im Gemeindegebiet verwendet werden.

3.4 Quellen

Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung 2010

Flächennutzungsplan

http://geo.klq.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false

Landschaftsrahmenplan

http://geo.klq.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=lrp&:mobil=false&size=mittel&mapWidth=1862&mapHeight=608

Bodenkarte, Grundwasser u.a. über das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=dKqjQQI>

FFH- und Vogelschutzgebiete, NSG, LSG usw.

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/?topic=Natur&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&layers=NaturparkeNP,NationalparkeNLPNdsWattenmeerundHarz,BiosphaerenreservatBSR,NaturschutzgebieteNSG,NaturdenkmaleND,NaturdenkmaleinschmalerLaengsausdehnung,LandschaftschutzgebieteLSG,NaturdenkmalepunkthafterAuspraegung,LSGinschmalerLaengsausdehnung,geschuetzteLandschaftsbestandteileGLB,GLBinschmalerLaengsausdehnung,GeschuetzterLBpunkthafterAusgraegung&X=5825000.00&Y=493000.00&zoom=3>

Luftbilder und Topografische Karten

http://geo.klq.net/terraweb_openlayers/login-ol.htm?login=geoportal&mobil=false

Arbeitshilfen zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Nds. Städtetag 2013)