Gemeinde Amt Neuhaus
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“
mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt:
- Planteil (M 1:1000)
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschrift
- Hinweise und Verfahrensvermerke
- Begründung zum Bebauungsplan

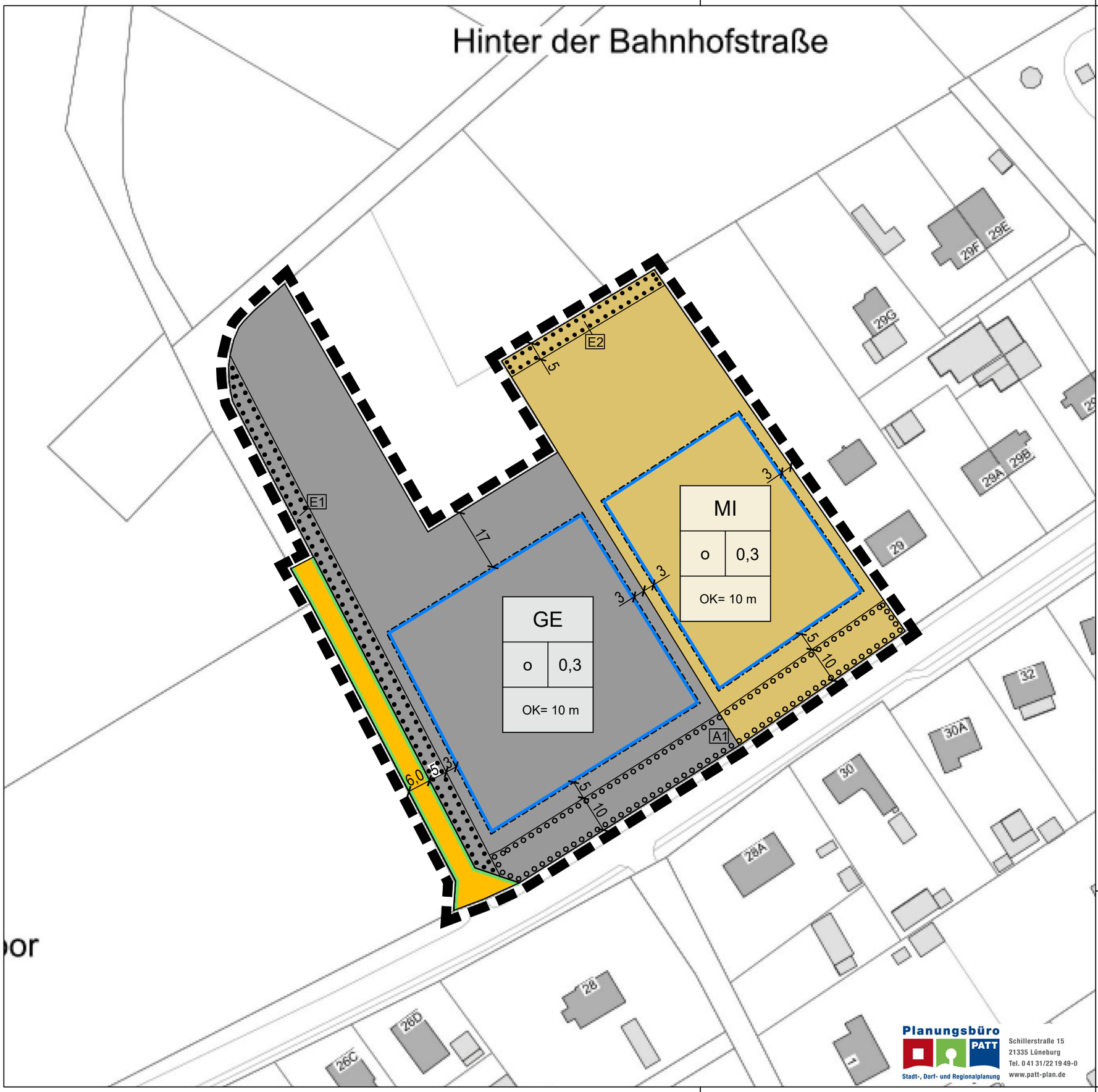
Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB

Vorentwurf, Mai 2023

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Amt Neuhaus durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

G — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK = 10 m — zulässige Höhe baulicher Anlagen in m
oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut
unterer Bezugspunkt: OKFF im EG
(siehe textl. Festsetzung Nr. 2.1)

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

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

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Amt Neuhaus
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 22
„Östlich Mühlenmoor“

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Stand: Mai 2023

M. 1:1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§1 Abs. 5 u. 6. BauNVO)

1.2 Innerhalb des Mischgebiets (MI) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. (§1 Abs. 5 u. 6. BauNVO)

1.3 Die zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG) wird auf max. 0,4 m über der Höhe der bestehenden Fahrbahndecke der Bahnhofstraße, gemessen an der Fahrbahnkante in Grundstücksmitte, festgesetzt. Von der Festsetzung der Sockelhöhe (OKFF im EG) können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Maß von 0,4 m darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.4 Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,3 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen sowie durch gewerblich genutzte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Oberflächenentwässerung

2.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

3. Grünordnung

3.1 Innerhalb der mit E1 und E2 bezeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gleicher Art oder durch Arten gemäß Pflanzliste A und B zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.2 Innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen A1 ist eine Baum-Strauchhecke unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste A und B herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Herstellung eines maximal 3 m hohen Schutzwalls ist innerhalb der mit A1 bezeichneten Fläche zulässig. Dieser ist unter Beachtung der Vorgaben von Satz 1 dieser Festsetzung zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

3.3 Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 zwecks Herstellung einer maximal 6 m breiten Zufahrt zur Mischgebietsfläche und bis zu 2 maximal 6 m breiten Zufahrten zur Gewerbegebietsfläche sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.4 Für die textlichen Festsetzungen Nr. 3.1 und Nr. 3.2 sind die folgenden Pflanzlisten verbindlich:

Pflanzenliste A (Laubbäume)

Feldahorn	Acer campestre	12 - 14
Spitzahorn	Acer platanoides	12 - 14
Sandbirke	Betula pendula	10 - 12
Hainbuche	Carpinus betulus	12 - 14
Baumhasel	Corylus colurna	12 - 14
Weißdorn	Crataegus monogyna	12 - 14
Rotdorn	Crataegus laevigata	12 - 14
Esche	Fraxinus exelsior	12 - 14
Mehlbeere	Sorbus aria	12 - 14
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	12 - 14
Vogelkirsche	Prunus avium	12 - 14
Winterlinde	Tilia cordata	12 - 14
Flatterulme	Ulmus laevis	12 - 14

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

Pflanzenliste B (Sträucher)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraster
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v), Höhe 60-100 cm

Örtliche Bauvorschrift

gem. § 84 (1 u.3) NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“.

§ 2 Gestaltung der der nicht überbauten Grundstücksflächen

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

§ 3 Notwendige Stellplätze

Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 4 Materialien von Dach und Außenwänden

Materialien mit reflektierender oder glänzender Oberfläche sind als Dachdeckungsmaterial und als Material der Außenwände unzulässig. Dies gilt nicht für Solaranlagen.

§ 5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das festgesetzte Höchstmaß für die Gebäudehöhen nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig. Selbstleuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen sind nur in einer Höhe bis zu maximal 4,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die festgesetzte Sockelhöhe (OKFF im EG) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3. Ihr Betrieb ist in der Nachtzeit von 22:00 – 06:00 Uhr unzulässig.

§ 6 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 2 - 5 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. **Rechtsgrundlagen**
   Maßgebend sind
   - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
   - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
   - **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
   - **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
   - **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
   - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
   - **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)

   in der jeweils aktuellen Fassung

2. **Denkmalpflege**
   Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde, die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. **Kampfmittel**
   Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus den Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat in seiner Sitzung am ……. die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlich Mühlenmoor“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Neuhaus (6673), Flur 035
Maßstab: 1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: …….). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den

…….....
LGLN Lüneburg
- Katasteramt Lüneburg -

Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Lüneburg, den

.....
- Planverfasser -

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat in seiner Sitzung am ……. dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ……. bis ……. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus hat den Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“ mit örtlicher Bauvorschrift, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ……. als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan „Östlich Mühlenmoor“ mit örtlicher Bauvorschrift wird hiermit ausgefertigt.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. …….. für den Landkreis Lüneburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am …… rechtsverbindlich geworden.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Gemeinde Amt Neuhaus
Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“
mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB

Vorentwurf, Mai 2023

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Amt Neuhaus durch:

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung ... 3
2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs ... 3
3. Derzeitige Situation ... 4
4. Übergeordnete und bestehende Planungen ... 4
4.1 Raumordnung (LROP und RROP) ... 4
4.2 Flächennutzungsplan ... 5
4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen ... 6
5. Grundzüge der Planung ... 6
5.1 Städtebauliches Konzept ... 6
5.2 Grünordnung ... 6
5.3 Verkehr ... 6
5.4 Ver- und Entsorgung ... 6
5.5 Oberflächenentwässerung ... 7
6. Festsetzungen ... 7
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen ... 7
6.2 Verkehrsflächen ... 8
6.3 Grünordnung ... 8
6.4 Oberflächenentwässerung ... 8
6.5 Örtliche Bauvorschrift ... 8
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 8
7.1 Schutzgut „Mensch“ ... 8
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ ... 9
7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“ ... 10
7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“ ... 11
7.5 Schutzgut „Landschaft“ ... 11
7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ ... 11
7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation ... 12
8. Städtebauliche Werte ... 12
9. Umweltbericht ... 12
10. Verfahrensablauf ... 12

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Das ortsansässige Gartenlandschaftsbauunternehmen Kallweit strebt eine Betriebsverlagerung auf eine Fläche nördlich der Bahnhofstraße auf Höhe des Heidewegs in Amt Neuhaus an. Die Fläche bietet sich aufgrund ihrer geeigneten Größe, der zentralörtlichen Lage und der baulichen Vorprägung der Umgebung besonders für das Vorhaben an.

Die unmittelbar östlich angrenzende Teilfläche soll als Standort für die ökologische Projektbegleitung Kallweit dienen und u.a. ein Unternehmensgebäude mit temporären Wohnmöglichkeiten für Studenten oder Praktikanten aufnehmen. Darüber hinaus sollen auf dieser Fläche Biotopgestaltungen z.B. für die temporäre Unterbringung von Amphibien ermöglicht werden.

Da die Flächen derzeit nicht durch einen Bebauungsplan oder sonstige städtebauliche Satzungen überplant und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, werden sowohl die Aufstellung eines Bebauungsplans als auch die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 27.04.2023

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich Mühlenmoor“ liegt im östlichen Teil des Ortsteils Neuhaus nördlich der Bahnhofstraße. Das Plangebiet umfasst derzeit überwiegend Brach-, Lager- und Gartenflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

3. DERZEITIGE SITUATION

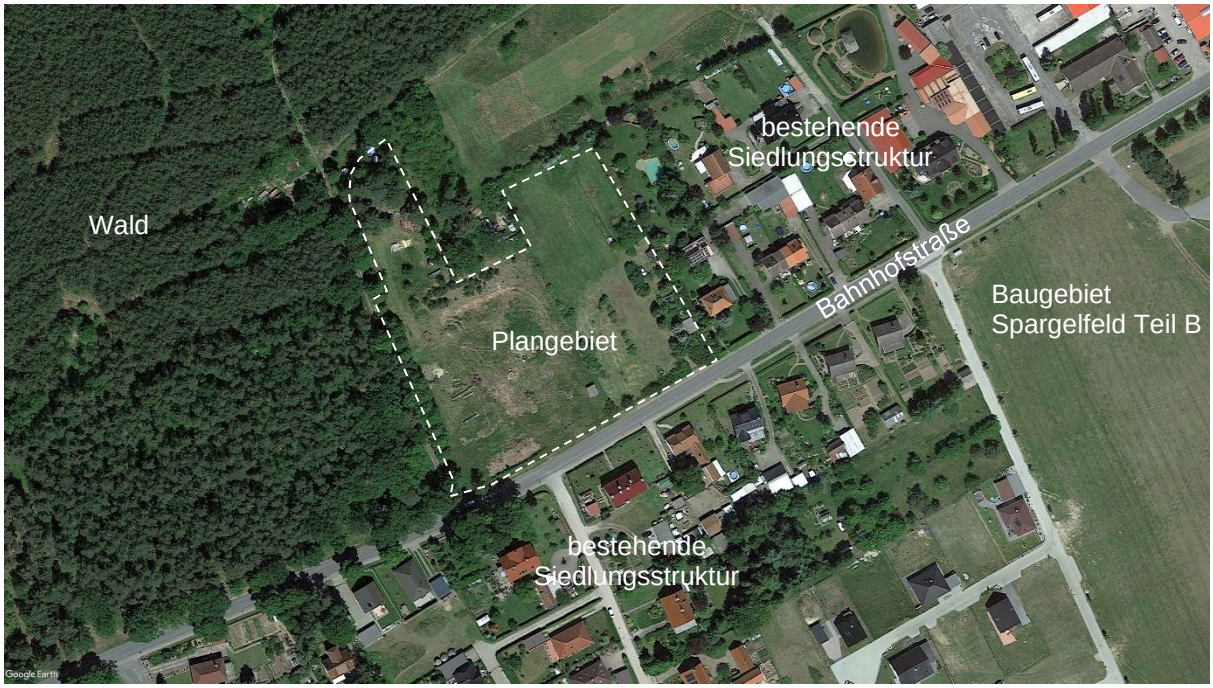


Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 27.04.2023

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend durch Brach-, Lager- und Gartenflächen geprägt. Das Flurstück 4 wurde in der Vergangenheit als Garagenhof genutzt und vor Jahren geräumt. Die Umgebung des Plangebiets ist bereits baulich vorgeprägt. Östlich und südlich schließen sich vorwiegend wohnbaulich genutzte Siedlungsbereiche an den Geltungsbereich an. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein Waldstück.

Das Gelände weist kein nennenswertes Gefälle auf. Laut Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) überwiegt im Plangebiet ein Boden vom Typ „Mittlerer Gley-Podsol“.

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Raumordnung (LROP und RROP)

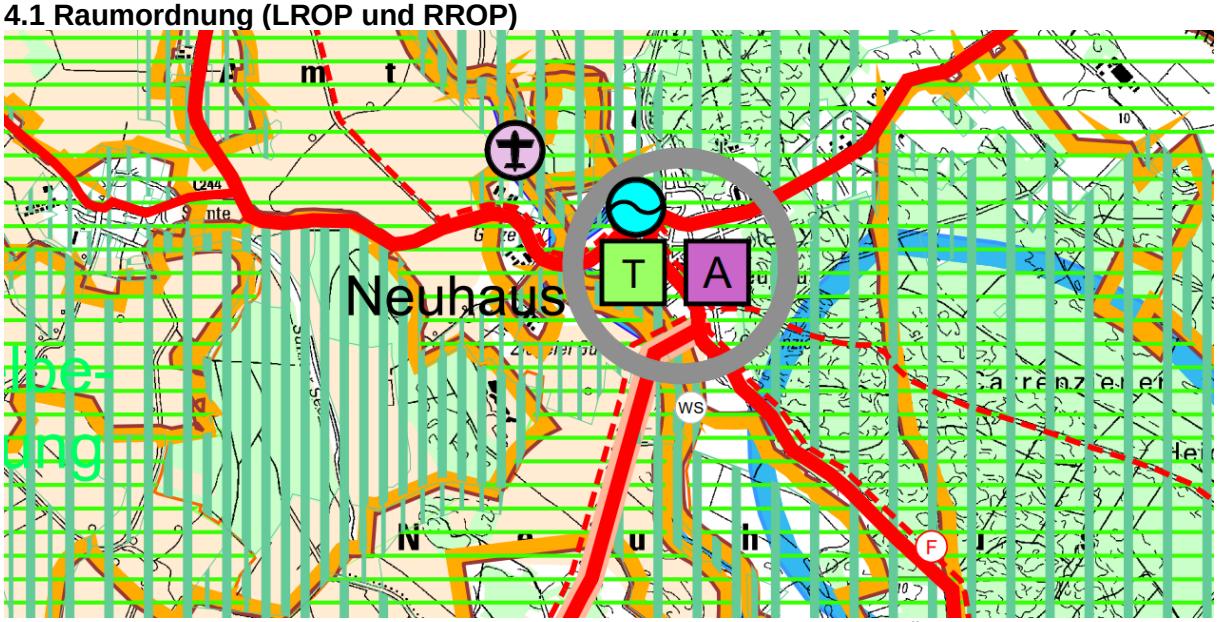


Abb. 3: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Grundzentrale Funktion und Schwerpunktaufgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramms 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung von 2016 - nahfolgend RROP genannt – weist Neuhaus als Grundzentrum (vgl. RROP 2.1 03) mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (vgl. RROP 2.1 15 und LROP 2.1 04) und besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus (vgl. RROP 2.1 10 und LROP 2.1 05) aus. Die vorliegende Planung entspricht diesen raumordnerischen Zielen, indem die Verlagerung und Weiterentwicklung ortsansässiger Betriebe ermöglicht wird. Dies dient auch dem Erhalt und der Entwicklung von Arbeitsplätzen. Einer weiteren Entwicklung der touristischen Funktion steht die Planung nicht entgegen.

Verkehr

Die Bahnhofstraße im Süden des Geltungsbereichs wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung (vgl. RROP 4.1.3 04 und LROP 4.1.3 04) ausgewiesen. Durch das Vorhaben wird die Bahnhofstraße in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Natur und Landschaft, Grünlandentwicklung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Natur und Landschaft (vgl. RROP 3.1.2 09 und LROP 3.1.2 01) sowie innerhalb eines Vorranggebiets für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung (vgl. RROP 3.1.2 10 und LROP 3.1.2). Im derzeit vorliegenden Entwurf der Neuaufstellung des RROP (1. Entwurf RROP 2025) wird das Plangebiet jedoch als Siedlungsfläche dargestellt. Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebiets, der baulichen Prägung der Umgebung und der für eine Siedlungsentwicklung besonders geeigneten Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs wird seitens der Gemeinde eine bauliche Entwicklung der Fläche angestrebt. Auf diese Weise kann ein Vorstoß in die offene Landschaft an anderer Stelle vermieden werden. Aufgrund des Ausgangszustandes der Fläche als Brach- und Lagerfläche ist zudem nur eine untergeordnete Funktion der Fläche für Natur und Landschaft oder die Grünlandentwicklung erkennbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Abb. 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Amt Neuhaus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amt Neuhaus als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Mit der 5. Änderung „Östlich Mühlenmoor“ des Teilflächennutzungsplans Nr. 1 werden im Plangebiet zukünftig gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt.

4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

Südlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der bestehende B-Plan Nr. 9 „Spargelfeld“ Teilgebiet A rechtskräftig. Dieser setzt dort im wesentlichen allgemeine Wohngebiete fest.

5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Vorhaben soll die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt werden, um die vorgesehene Betriebsverlagerung und -ansiedelung zu ermöglichen. Dazu werden die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgegriffen. Die Baufenster orientieren sich insbesondere an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Es erfolgt eine an den potenziellen Emissionen und Schutzansprüchen orientierte Gliederung der Nutzungsbereiche. Im Anschluss an die bestehende Wohnnutzung im Osten wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches zuzünftig die mit geringen Emissionen verbundene ökologische Baubegleitung mit Wohnmöglichkeiten für Studenten und Praktikanten sowie Biotopgestaltungen für die temporäre Unterbringung von Amphibien aufnehmen soll. Dieser Nutzungsbereich dient zukünftig der räumlichen Trennung der Wohnnutzung im Osten und der gewerblichen Nutzung durch das Gartenlandschaftsbauunternehmen im Westen.

5.2 Grünordnung

Um die prägenden Gehölzstrukturen im Plangebiet zu sichern und die zukünftige Bebauung in das Landschaftsbild einzubinden, werden die bestehenden Laubgehölze entlang des Wirtschaftsweges im Westen des Geltungsbereichs und die Baum- und Strauchgehölze im Norden des Plangebiets weitgehend erhalten. Zudem erfolgt eine Eingrünung im Süden durch die Herstellung einer Strauch-Baumhecke entlang der Bahnhofstraße.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist durch den Anschluss an die Bahnhofstraße und den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges im Westen des Geltungsbereichs gesichert.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke.

<u>Abfallentsorgung</u>
Die Abfallentsorgung ist durch den unmittelbaren Anschluss an die Bahnhofstraße sichergestellt. Die Bahnhofstraße ist für Befahrbarkeit für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge ausreichend qualifiziert.

Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung
Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungs- verband Elbmarsch. Die Schmutzwasserbeseitigung liegt in kommunaler Zuständigkeit.

Löschwasser
Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Gemeinde Amt Neuhaus als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden.

5.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung der Baugrundstücke erfolgt vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken.

6. FESTSETZUNGEN

Abb. 5: Planteil des Bebauungsplans; Quelle: Planungsbüro Patt; Plangrundlage: LGLN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Um die o.g. Nutzungen auf der Fläche bauleitplanerisch zu ermöglichen, weist der Vorentwurf des Bebauungsplans ein Gewerbegebiet für den GaLaBau-Betrieb im Westen und eine Mischgebietsfläche für die ökologische Projektbegleitung im Osten des Plangebiets aus. Auf diese Weise erfolgt eine Gliederung der bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit von einer Wohnnutzung im Osten über eine gemischte Nutzung hin zu einer Gewerbenutzung im Westen. Mit Blick auf potenzielle Folgenutzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen nicht in die bestehende Nutzungsstruktur einfügen würden. Um die geplanten Betriebsgebäude zu ermöglichen,

werden durch Baugrenzen entsprechende Baufenster definiert, welche die Baufluchten der Bestandsbebauung aufgreifen. Damit sich die neue Bebauung in das Siedlungsbild einfügt werden eine offene Bauweise, eine GRZ von 0,3 und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m festgesetzt. Innerhalb des Gewerbegebietes darf die GRZ durch Betriebsflächen, wie z.B. Lagerflächen, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um den Flächenbedarf im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu minimieren.

6.2 Verkehrsflächen

Die verkehrstechnische Erschließung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen erfolgt direkt über die angrenzende Bahnhofstraße und die bestehende Zuwegung im Westen des Plangebiets. Der Wirtschaftsweg soll dazu im südlichen Bereich weiter qualifiziert werden und wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.3 Grünordnung

Zur Eingrünung der neu geplanten Nutzung werden Erhaltungsgebote für die bestehende Lindenreihe im Westen (Fläche E1) und die Gehölzbestände im Nordosten (Fläche E2) sowie ein Anpflanzgebot für eine Baum-Strauchhecke im Süden des Plangebiets (Fläche A1) vorgesehen. Auf diese Weise erfolgt auch eine Trennung zur südlich der Bahnhofstraße befindlichen Wohnnutzung. Für die Pflanzungen sind standortgerechte Gehölze der Pflanzlisten zu verwenden. Die verkehrstechnische Erschließung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen erfolgt direkt über die angrenzende Bahnhofstraße und die bestehende Zuwegung im Westen des Plangebiets. Zu diesem Zweck werden insgesamt 3 Unterbrechungen der Anpflanz- und Erhaltungsgebotsflächen zugelassen.

6.4 Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser soll am Ort des Niederschlages dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Daher wird festgesetzt, dass die Oberflächenentwässerung vorrangig durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken zu erfolgen hat.

6.5 Örtliche Bauvorschrift

Aus ökologischen Gründen werden mit der örtlichen Bauvorschrift Stein-, Kies-, Split-, und Schottergärten ausgeschlossen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen, wobei Kunstrasen selbstverständlich ausgeschlossen ist.

Des Weiteren wird die Zahl der notwendigen Stellplätze geregelt. Um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück anzulegen.

Im Übrigen werden Materialien mit reflektierender oder glänzender Oberfläche als Dachdeckungsmaterial und als Material der Außenwände ausgeschlossen um störende Wirkungen auf die Nachbarschaft zu vermeiden.

Ebenfalls zur Vermeidung von Störwirkungen werden verbindliche Vorgaben zu Werbeanlagen gemacht.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Förderung der lokalen Wirtschaft profitiert die Bevölkerung grundsätzlich von der vorliegenden Planung, insbesondere durch den Erhalt und die Entwicklung von Arbeitsplätzen.

Für die ortsansässigen Unternehmen kann durch die Planung eine Entwicklungsmöglichkeit innerhalb der Gemeinde geschaffen werden. Durch die neuen Nutzungen ist jedoch auch eine potenzielle Erhöhung von Emissionen wie Lärm oder Staubemissionen am Standort ermöglicht. Aufgrund des beachteten Trennungsgrundsatzes und der vorgesehenen Gliederung der bestehenden und geplanten Nutzungen entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit von einer Wohnnutzung im Osten über eine gemischte Nutzung hin zu einer Gewerbenutzung im Westen können Konfliktlagen vermieden werden. Erhebliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung werden daher nicht erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

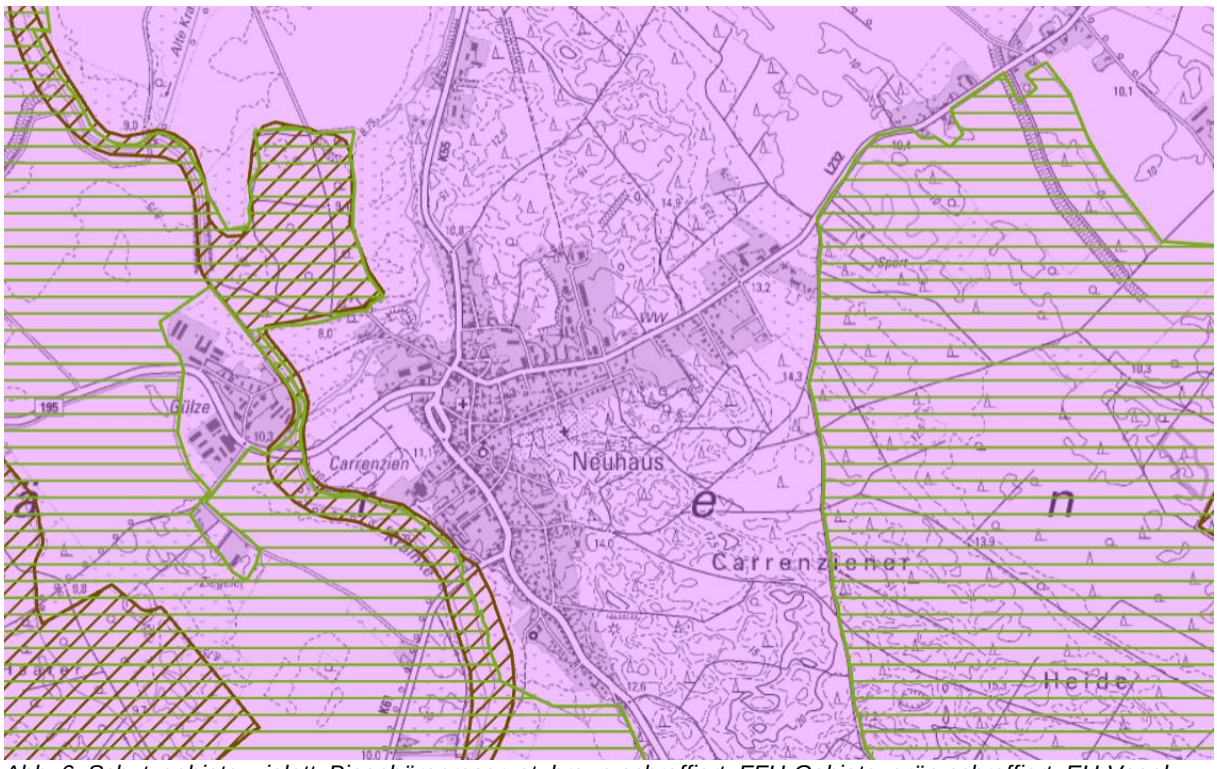


Abb. 6: Schutzgebiete; violett: Biosphärenreservat; braun-schraffiert: FFH-Gebiete; grün-schraffiert: EU-Vogelschutzgebiete; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

Das Plangebiet liegt im Gebietsteil A des Biosphärenreservats Niedersächsische Elbtalaue. Der Gebietsteil A beinhaltet im Wesentlichen die Ortslagen sowie sonstige durch menschlichen Einfluss besonders geprägte Bereiche. Er dient dem Leben und Arbeiten der Menschen mit seinen nutzungsgeprägten Lebensräumen und Landschaftsbestandteilen. Er ist aber auch verbindendes Element zwischen den Gebietsteilen B und C. Die vorgesehene gewerbliche und gemischte Nutzung entspricht diesem Gebietscharakter. Das Gesetz über das Biosphärenreservat „Niedersächsische Elbtalaue“ (NElbtBRG) ist zu beachten.

Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor. Südöstlich des Plangebiets befindet sich in einiger Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet werden aufgrund des eingehaltenen Abstandes nicht erwartet.

Durch die Planung werden überwiegend bestehende Brach- und Lagerflächen, welche im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen ausgewiesen sind, in Anspruch genommen und in eine gewerbliche und gemischte Nutzung überführt. Da es sich um eine baulich vorgeprägte Fläche handelt, wird nicht mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Tier- und Pflanzenarten gerechnet. Naturschutzfachlich relevante Vegetation liegt vor allem mit der Lindenreihe im

Westen und den Strauchgehölzen im Norden vor. Diese Gehölzstrukturen sollen erhalten werden und werden daher mit verbindlichen Erhaltungsgeboten belegt.

Durch die festgesetzten Anpflanzgebote für eine Baum-Strauchhecke im Süden des Geltungsbereichs werden zudem weitere Gehölzstrukturen geschaffen, die als Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dienen können. Es werden daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt erwartet.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“

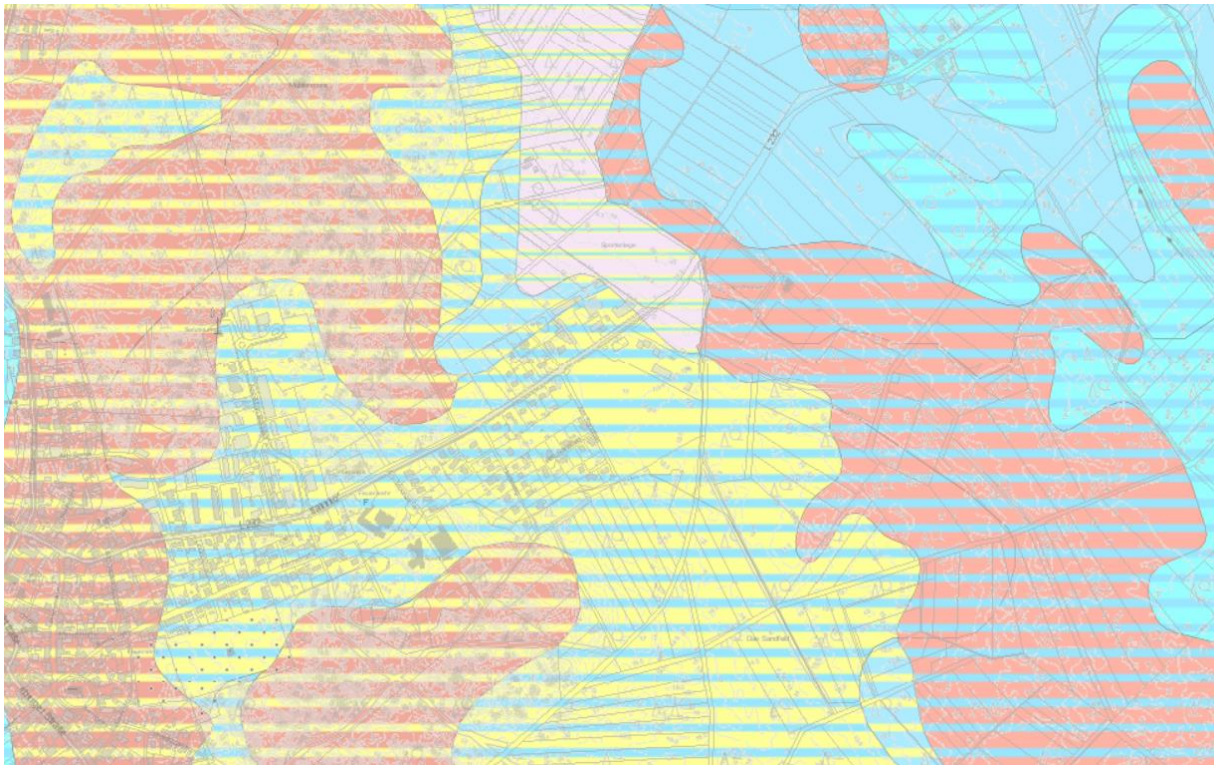


Abb. 7: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50); im Plangebiet überwiegend: Mittlerer Gley-Podsol; Quelle: NIBIS-Kartenserver

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens gem. § 2 (2) BBodSchG in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund der vorgesehenen Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ zu rechnen, da anfallendes Oberflächenwasser am Ort des Niederschlages weitgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Mit dem Bebauungsplan werden vormalige Brach- und Lagerflächen einer Wohnnutzung zugeführt. Es handelt sich dabei um baulich vorgeprägte Bereiche, welche nun entsprechend dem Flächennutzungsplan zu einem kompakten Siedlungskörper zusammengefasst werden. Damit ist im Gegensatz zu möglichen Flächenalternativen kein Vorstoß in die freie Landschaft gegeben. Um die beanspruchte Fläche optimal zu nutzen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, erfolgt die Festsetzung einer hohen GRZ von 0,3 mit Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,8. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche und Boden“ ist dennoch als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und wird durch geeignete Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen (vgl. Abschnitt 7.8 der Begründung).

Hinweise zum Schutz des Bodens:
Vorhandener Oberboden sollte vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs, Arbeits und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Fazit: Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche und Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Diese kann durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme vollständig ausgeglichen werden. Auf das Schutzgut „Wasser“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“

Durch die neue Bebauung und die gewerbliche Nutzung kann sich eine geringfügige Erhöhung luft- und klimarelevanter Emissionen wie Staub- und CO2-Emissionen am Standort ergeben. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens als nicht erheblich und vertretbar eingestuft, zumal diese auch an Alternativstandorten auftreten würden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzgebote sichern die bestehenden (mikro-)klimatisch relevanten Grünstrukturen im Plangebiet und ergänzen diese um eine Strauch-Baumhecke im Süden.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ erwartet.

7.5 Schutzgut „Landschaft“

Im Plangebiet und in der weiteren Umgebung liegen weder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile vor. Das Plangebiet ist durch die umliegenden Siedlungsstrukturen baulich vorgeprägt. Um die neue Bebauung in die bestehende Landschaft einzubinden, werden die relevanten Grünstrukturen im Plangebiet bauleitplanerisch durch Erhaltungsgebote gesichert. Dies betrifft insbesondere die Lindenreihe entlang des Wirtschaftsweges in Westen des Plangebiets und die Gehölzstrukturen in Norden. Die bestehenden Grünstrukturen werden durch eine Baum-Strauchhecke im Süden ergänzt.

Fazit: Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

Es liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebiets als kulturelles Erbe oder auf das Vorhandensein sonstiger Sachgüter im Planungsraum vor. Gemäß § 14 NDSchG sind potenziell denkmalpflegerisch bedeutsame Bodenfunde zu melden.

Fazit: Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

7.7 Eingriffsregelung

Zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) wird eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um den Umfang ggf. notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen.

7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation

Zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) werden ggf. notwendige Ausgleichsmaßnahmen verbindlich bestimmt.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Flächenbezeichnung	Fläche in m²
Gewerbegebiet (GE)	8.800
Mischgebiet (MI)	5.959
Fläche mit Erhaltungsgebot (E1)	744
Fläche mit Erhaltungsgebot (E2)	237
Fläche mit Anpflanzgebot (A1)	1.248
Straßenverkehrsfläche	683
Geltungsbereich	**15.442**

9. UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstellt.

10. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 30.06.2022 hat der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 „Östlich Mühlenmoor“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.