

Gemeinde Amt Neuhaus

Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 9 „Spargelfeld - Teilgebiet B“ 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:



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



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH = 9,0 m max. zulässige Firsthöhe in m über OKFF (EG)
 unterer Bezugspunkt: OKFF im EG
 oberer Bezugspunkt: OK Dachfirst (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)
 z.B. TH = 4,5 m max. zulässige Traufhöhe in m über OKFF (EG)
 unterer Bezugspunkt: OKFF im EG
 oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt OK Dachhaut / Außenfassade (siehe textl. Festsetzung Nr. 1.2)

3. Bauweise, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 --- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Yellow box 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)
Diagonal lines Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
FR Fuß- und Radweg
QP Quartiersplatz

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

Dotted box Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
Green dashed box Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Planzeichen

Thick dashed box Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - - - vorgeschlagene Grundstücksteilung (ohne Normencharakter)

Gemeinde Amt Neuhaus
 Landkreis Lüneburg



Bebauungsplan Nr. 9
Spargelfeld - Teilgebiet B

Stand: Mai 2023

M. 1:1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Die zulässige Sockelhöhe (OKFF im EG) wird auf max. m ü. NHN festgesetzt. Von der Festsetzung der Sockelhöhe können Ausnahmen bedingt durch besondere Geländeverhältnisse zugelassen werden. Das gegebene Höchstmaß darf bei diesen Ausnahmen insoweit überschritten werden, bis die Sockelhöhe mit dem ohne Auffüllung vorhandenen, höchsten an das Gebäude grenzende Geländepunkt übereinstimmt. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 dürfen Wohnbaugrundstücke bei einer Einzelhausbebauung eine Fläche von 600 m² als Mindestmaß nicht unterschreiten und eine Fläche von 1000 m² als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 dürfen Wohnbaugrundstücke bei Bebauung mit einer Doppelhaushälfte eine Fläche von 350 m² als Mindestmaß nicht unterschreiten und eine Fläche von 600 m² als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 dürfen Wohnbaugrundstücke eine Fläche von 600 m² als Mindestmaß nicht unterschreiten und eine Fläche von 1000 m² als Höchstmaß nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen sind nur in einem Abstand von mind. 5 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 2.2 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m, sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Bei für mehrere Grundstücke gemeinsam genutzten Zufahrten und Zugängen darf die kombinierte Zufahrts- und Zugangsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 6,00 m betragen. (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB).

3. Oberflächenwasser

- 3.1 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)

4. Grünordnung

- 4.1 Innerhalb der mit A1, A2, A3 und A4 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke

unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten gemäß Pflanzliste A und B auszubilden. Folgendes Pflanzschema ist zu anzuwenden: Reihenabstand: 1,5 m; Pflanzabstand: 1,25 m. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste A und B zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.2 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 10 Straßenbäume unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten gemäß Pflanzliste A zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit durch Gehölze gemäß Pflanzliste A zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.3 Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Ackerland (AS) in mesophiles Grünland (GMS) umzuwandeln und dauerhaft zu pflegen. Folgende Pflege- und Bewirtschaftungsauflagen sind einzuhalten: Nutzung als extensive Mähwiese mit Schonfläche; eine Mahd pro Jahr, nicht vor dem 30. Juni, unter Abtransport des Mähgutes; Mahd ohne rotierendes Messer von innen nach außen; Mahd der Schonfläche nur jedes 2. Jahr; Verzicht auf organische und anorganische Düngung sowie Pflanzenbehandlungsmittel (Pestizide). Zusätzlich sind innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche fünf Gehölzgruppen mit je 5-7 Gehölzen unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste A und B herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche ist die Herstellung von max. 3 m breiten Fuß- und Radwegen in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB)
- 4.4 Für die textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 sind die folgenden Pflanzlisten verbindlich.

Pflanzliste A (Laubbäume)

Feldahorn	Acer campestre	12 - 14
Spitzahorn	Acer platanooides	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).

Pflanzliste 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 pyraeaster
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

5. Erneuerbare Energien

5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spargelfeld Teilgebiet B“.

§ 2 Dächer von Hauptgebäuden

- (1) Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Der zulässige Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 30° und 50° festgesetzt.
- (2) Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonpfannen oder Betondachsteine mit nicht glänzender Oberfläche zulässig. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind zulässig. Für Wintergärten dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- (3) Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche) sowie anthrazit (Empfehlung: RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Dies gilt nicht für Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

§ 3 Außenwände von Hauptgebäuden

- (1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:
 - Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun, (Empfehlung: RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche)
 - sichtbares Holzfachwerk; Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun (Farbempfehlung s.o.),
 - Holz in braunen und naturbelassenen Tönen,
 - Putzfassaden in den Farbtönen weiß, beige (Empfehlung: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 oder ähnliche), grau (Empfehlung: RAL 7000, 7001, 7004, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, bis 7047 oder ähnliche), rot bis rotbraun (Empfehlung: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 3016, 3031, 8012 oder ähnliche)
 - Wintergärten aus Glas sind zulässig

§ 4 Gestaltung der Vorgärten

- (1) 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.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max.1,50 m als Holzzäune ohne Sockel oder als Hecken oder bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Deckenhöhe des nächstgelegenen Planstraßenabschnitts.

§ 6 Notwendige Stellplätze

- (1) Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen.

§ 7 Ausnahmen

- (1) Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 2 - 6 dieser Satzung sind gemäß § 66 Abs. 5 zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

- (1) 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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- **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 „Spargelfeld Teilgebiet B“ 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 „Spargelfeld Teilgebiet B“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Amt Neuhaus, den

.....
- Bürgermeister -

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung: Flur:

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

.....
- Katasteramt Lüneburg (LGLN) -

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro



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 „Spargelfeld Teilgebiet B“ 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 „Spargelfeld Teilgebiet B“ 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. 9 „Spargelfeld - Teilgebiet B“ mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Verfahrensstand:

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

Vorentwurf, April 2023

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Amt Neuhaus durch:

Planungsbüro



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	4
3. Derzeitige Situation	4
4. Übergeordnete und bestehende Planungen	5
4.1 Raumordnung (LROP und RROP)	5
4.2 Flächennutzungsplan	6
4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen	7
5. Grundzüge der Planung	8
5.1 Städtebauliches Konzept	8
5.2 Grünordnung	8
5.3 Verkehr	8
5.4 Ver- und Entsorgung	9
5.5 Oberflächenentwässerung	9
6. Festsetzungen	10
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	10
6.2 Verkehrsflächen	11
6.3 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen	11
6.4 Grünordnung	11
6.5 Oberflächenentwässerung	12
6.7 Erneuerbare Energien	12
6.8 Örtliche Bauvorschrift	12
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
7.1 Schutzgut „Mensch“	12
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“	13
7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“	14
7.4 Schutzgüter „Luft und Klima“	15
7.5 Schutzgut „Landschaft“	15
7.6 Schutzgüter „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“	15
7.8 Naturschutzrechtliche Kompensation	16
8. Städtebauliche Werte	16
9. Umweltbericht	16
10. Verfahrensablauf	16

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamts für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Um den Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Neuhaus zu decken, soll eine ortsverträgliche Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand südlich der Bahnhofstraße erfolgen. Die Fläche stellt eine Erweiterung des Baugebiets „Spargelfeld Teilgebiet A“ dar und ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung besonders für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Es ist eine siedlungsverträgliche Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf kleinen bis mittleren Grundstücken vorgesehen.

Derzeit befindet sich die Fläche in einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Das Plangebiet ist sowohl im nördlichen als auch im westlichen Anschluss wohnbaulich vorgeprägt. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Straßenmeisterei. Die Erschließung kann durch den Anschluss an die Straße Am Spargelfeld sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Norden als Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spargelfeld – Teilgebiet B“ liegt im östlichen Teil des Ortsteils Neuhaus südlich der Bahnhofstraße. Das Plangebiet umfasst derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen.

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

3. DERZEITIGE SITUATION

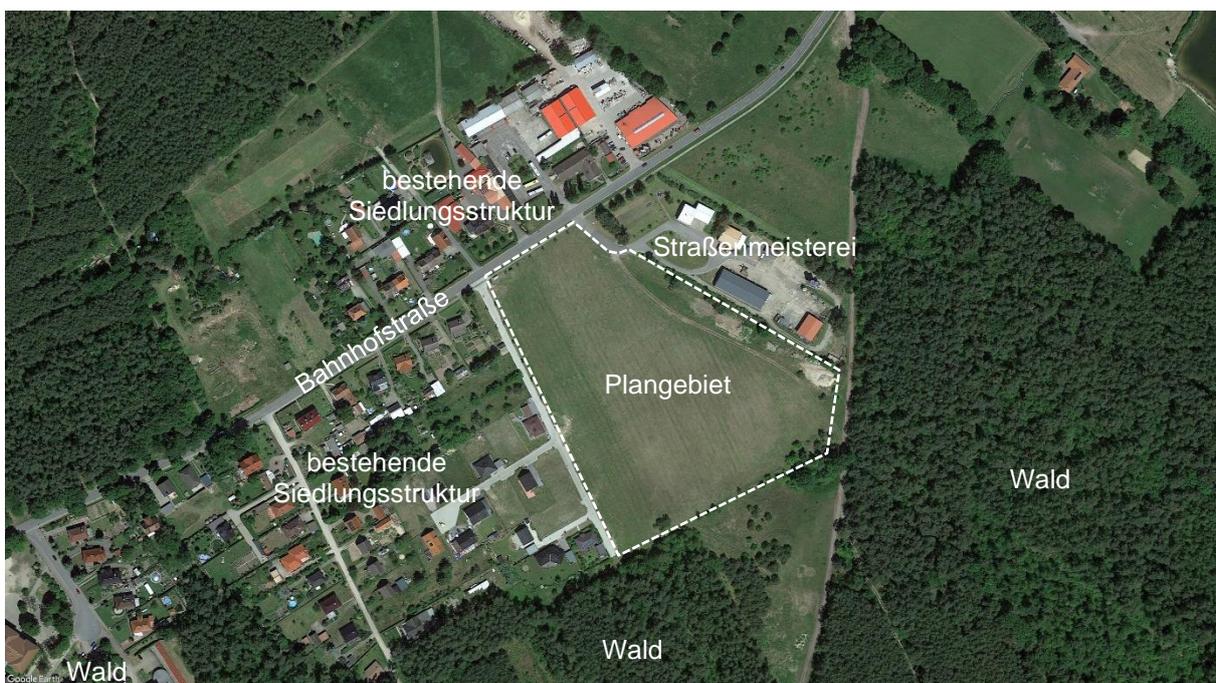


Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 27.04.2023

Das Plangebiet ist zurzeit als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Entlang der bestehenden Straßen und an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich einzelne Laubgehölze, die zukünftig erhalten und in das Bebauungskonzept integriert werden können. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Schutt- und Lagerfläche.

Die Umgebung des Geltungsbereichs ist überwiegend baulich vorgeprägt. Westlich befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans „Spargelfeld – Teil A“ mit einer aufgelockerten Wohnbebauung. Nördlich der Bahnhofstraße liegt eine gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe vor. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die Straßenmeisterei mit entsprechendem Gebäude- und Lagerflächenbestand. Südöstlich schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Diese werden durch das vorgesehene Grünflächenkonzept und entsprechende Waldabstände in der Planung berücksichtigt.

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

4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Raumordnung (LROP und RROP)

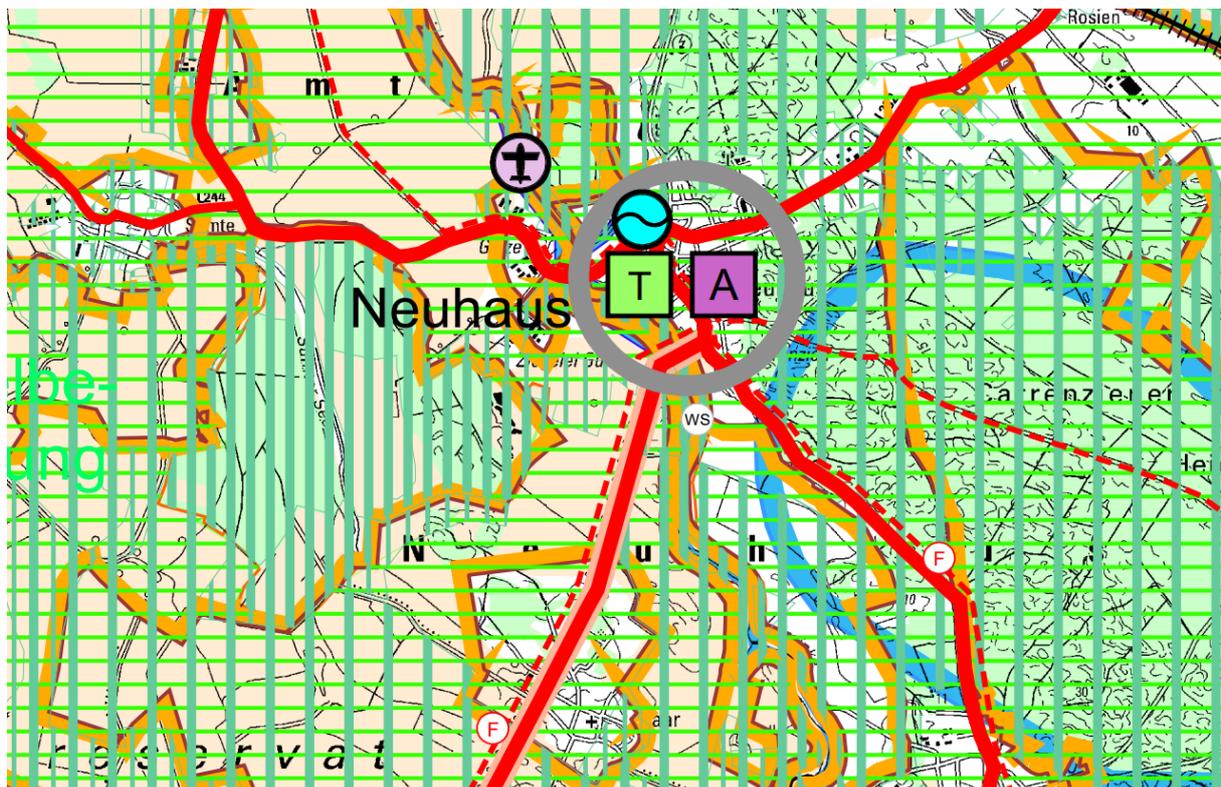


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016

Grundzentrale Funktion

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 des Landkreises Lüneburg in der Fassung der 2. Änderung von 2016 - nachfolgend 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 steht diesen raumordnerischen Zielen nicht entgegen. Aufgrund der grundzentralen Funktion mit den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen ist Neuhaus für eine wohnbauliche Entwicklung besonders geeignet. Einer weiteren Entwicklung der touristischen Funktionen und der Entwicklung von Arbeitsplätzen steht die Planung nicht entgegen.

Verkehr

Die Bahnhofstraße im Norden 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 neue Baugebiet wird die Bahnhofstraße in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt, sodass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

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. Die vorliegende Planung berücksichtigt die landschaftliche Einbindung und die Entwicklung von Grünlandflächen besonders durch die Entwicklung von umfangreichem mesophilem Grünland im Süden des Geltungsbereichs innerhalb der Maßnahmenfläche M1, sodass die naturschutzfachlichen Zielvorgaben des RROP besondere Beachtung finden.

4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Amt Neuhaus

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Amt Neuhaus überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der südöstliche Teil ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine wohnbauliche Entwicklung im Nordwesten und eine naturschutzfachliche Weiterentwicklung in mesophiles Grünland im Südosten des Geltungsbereichs vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

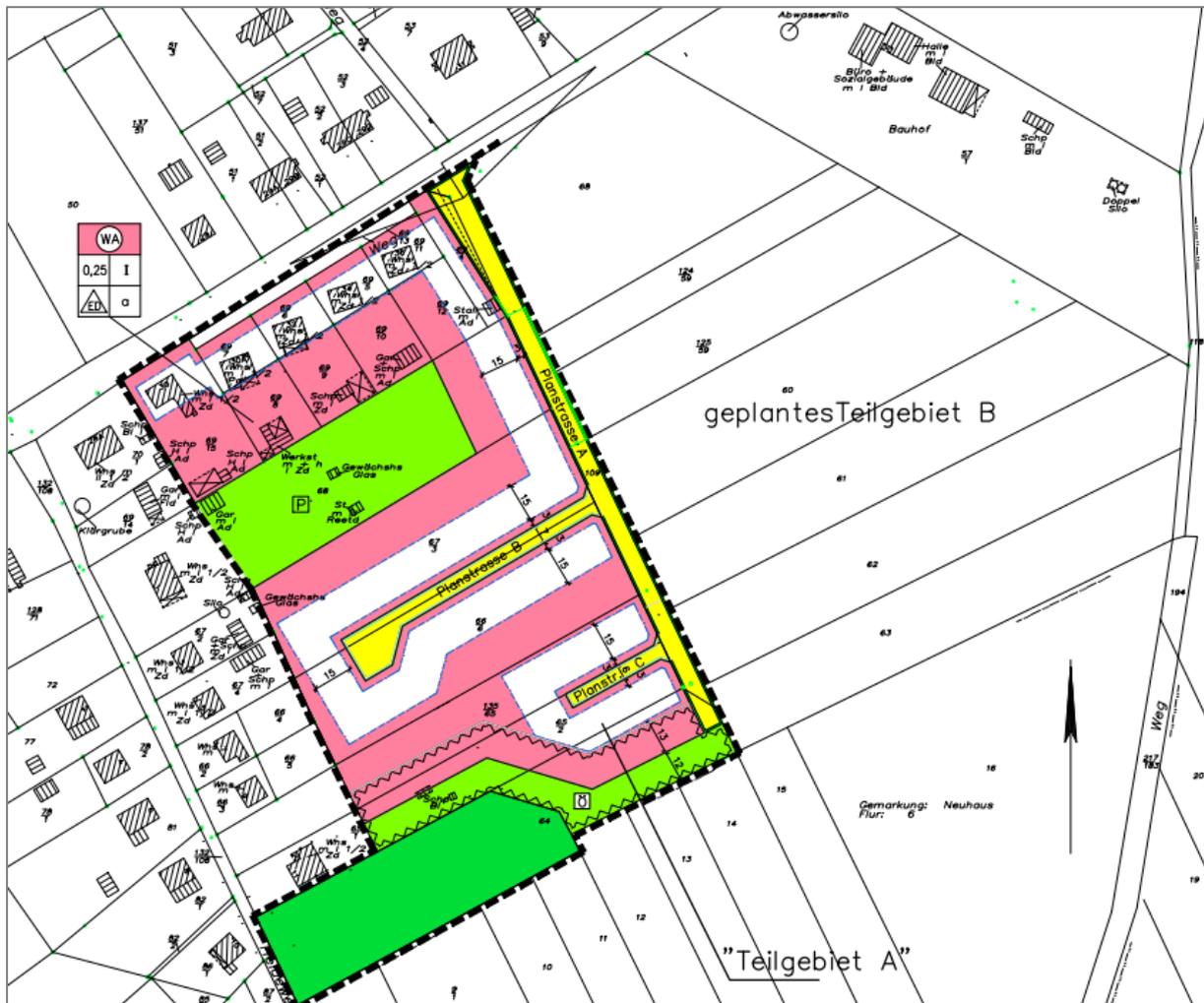


Abb. 6: B-Plan Nr. 9 „Spargelfeld“ Teilgebiet A

Westlich des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans ist der bestehende B-Plan Nr. 9 „Spargelfeld“ Teilgebiet A rechtskräftig. Die vorliegende Planung stellt eine Fortführung dieses Bebauungsplans dar. Der B-Plan „Spargelfeld“ Teilgebiet A setzt im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,25 sowie öffentliche und private Grünflächen fest. Zulässig sind eingeschossige Gebäude in Einzelhaus- und Doppelhausbauweise. Der vorliegende Bebauungsplan für das Teilgebiet B greift diese Festsetzungen auf und entwickelt diese für die Ergänzung des Baugebiets weiter.

5. GRUNDZÜGE DER PLANUNG



Abb. 7: Städtebaulicher Entwurf, hier ohne Maßstab, genordet, Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Daten des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Vorhaben soll die Siedlungsstruktur des angrenzenden Baugebiets aufgegriffen und weiterentwickelt werden, um dem Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Amt Neuhaus gerecht zu werden. Vorgesehen ist eine aufgelockerte eingeschossige Bebauung mit mittleren bis kleinen Grundstücken und einem kleinen Quartiersplatz. Entlang der Bahnhofstraße ist eine leicht verdichtete Bebauung geplant. In diesem Bereich sind auch Doppelhäuser und eine zweigeschossige Bauweise zulässig.

5.2 Grünordnung

Um die Siedlungserweiterung in die umgebende Landschaft einzubinden, ist eine Eingrünung nach Norden, Osten und Süden durch die Herstellung einer standortgerechten Baum-Strauchhecke vorgesehen. Darüber hinaus ist die Eingrünung des Plangebiets durch standortgerechte Straßenbäume geplant. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgt die Entwicklung von mesophilem Grünland als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets ist durch den Anschluss an die Bahnhofstraße über die Straße „Am Sandfeld“ gesichert. Die innere Erschließung des Baugebiets erfolgt durch eine Ringstraße. Um die Zugänglichkeit der östlich gelegenen Waldflächen für Spaziergänge etc. zu ermöglichen, werden zwei Fuß- und Radwege durch die äußere Wohnbebauung und die Grünlandentwicklungsfläche vorgesehen.

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.

Abfallentsorgung

Die Befahrbarkeit des Plangebiets für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge wird durch ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsflächen mit einer Regelbreite von 10,0 m sichergestellt. Aufgrund der Ringerschließung werden keine besonderen Wendemöglichkeiten für Müllsammelfahrzeuge notwendig.

Trink- und Brauchwasser, Schmutzwasserbeseitigung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgen zentral durch den Wasserbeschaffungsverband 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 durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken. Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert um eine Entwässerung der Straßen über straßenbegleitende Mulden zu ermöglichen.

6. FESTSETZUNGEN

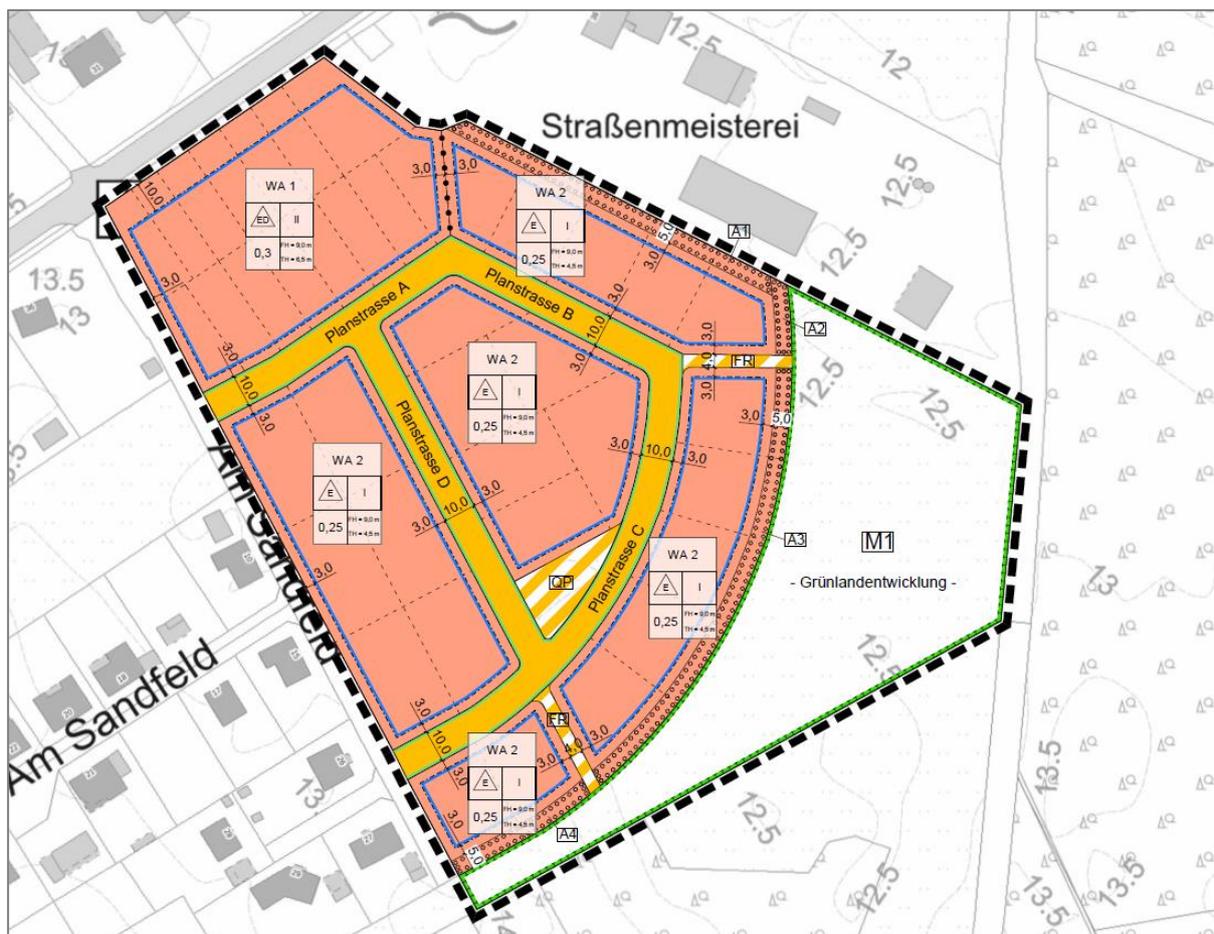


Abb. 8: Planteil des Bebauungsplans; Quelle: Planungsbüro Patt; Plangrundlage: LGLN

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Um die gewünschte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und dem Flächenbedarf für den Einzel- und Doppelhausbau gerecht zu werden, weist der Bebauungsplan vormalig landwirtschaftlich genutzte Flächen als allgemeines Wohngebiet aus. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da die Planung vorrangig der Schaffung von Wohnraum dient.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich nach der umliegenden Bebauung, damit sich neue Gebäude in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen. Diesem Ziel entsprechend werden überwiegend eine GRZ von 0,25, die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss als Höchstmaß und zulässige Firsthöhen von max. 9,0 m sowie zulässige Traufhöhen von max. 4,5 m festgesetzt. Im Bereich der Bahnhofstraße (WA 1) wird eine geringfügig dichtere Bebauung angestrebt, sodass hier auch zwei Vollgeschosse zulässig sind. Auch die GRZ von 0,3 und die höhere Traufhöhe ermöglichen hier eine geringfügig höhere jedoch weiterhin ortsverträgliche Verdichtung. Als zulässige Bauweise sind Einzelhäuser und im Bereich an der Bahnhofstraße auch Doppelhäuser zulässig. Damit sich die Grundstücksgrößen einerseits in das Ortsbild einfügen und andererseits ein maßvoller Umgang mit der baulich beanspruchten Fläche sichergestellt ist, dürfen die Grundstücksgrößen bei Einzelhausbebauung ein Mindestmaß von 600 m² nicht unterschreiten und ein Höchstmaß von 1000 m² nicht überschreiten. Innerhalb des WA 1, in dem auch Doppelhäuser zulässig sind, werden für Doppelhaushälften Mindestgrundstücksgrößen von 350 m² und ein Höchstmaß von 600 m² festgesetzt.

Die Baufenster werden großzügig durch Baugrenzen definiert, um gestalterische Flexibilität zu erhalten. Sie regeln vor allem die Abstände zu benachbarten Grundstücken, zu den Flächen mit Anpflanzgeboten und zu den Straßenverkehrsflächen. Dabei greifen sie z.T. bestehende Baufluchten auf.

6.2 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Plangebiets sicherzustellen, werden entsprechende Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit einer Regelbreite von 10,0 m sind sie ausreichend für eine Muldenversickerung und die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen dimensioniert. Um den Fuß- und Radverkehr in die östlich liegenden Waldflächen zu ermöglichen, insb. zum Zwecke der Naherholung, werden zwei Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radverkehr“ festgesetzt. Als nachbarschaftlicher Treffpunkt wird eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ vorgesehen.

6.3 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraums werden die zulässigen Breiten der Zu- und Ausfahrten auf die Grundstücke beschränkt und es wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nur in einem Abstand von mind. 5 m zu den Straßenverkehrsflächen zulässig sind.

6.4 Grünordnung

Um den Übergang der neuen Wohnbebauung in die Landschaft nördlich, östlich und südlich des Plangebiets zu gestalten und die ökologische Wertigkeit des Vorhabens zu erhöhen, werden 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese sind als Strauch-Baumhecke mit standortgerechten Gehölzen auszubilden.

Hecken haben folgenden ökologischen Nutzen:

- Schutz vor Winderosion: Im unmittelbaren Umfeld von Hecken kann der Abtransport von Bodenteilchen durch Wind verhindert werden.
- Es findet eine optische Trennung der Bereiche Landwirtschaft und Wohnen statt.
- Filterwirkung: Hecken gelten als Mittel der Luftreinhaltung. Dies ist hier insbesondere am Übergang zu der landwirtschaftlichen Fläche von nicht unerheblicher Bedeutung.
- Förderung des Lebensraums von Flora und Fauna

Zur weiteren Eingrünung des neuen Baugebiets sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen mindestens 10 standortgerechte Straßenbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme wird festgesetzt, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzfläche im Südosten des Plangebiets in mesophiles Grünland umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten ist. Dazu werden genauere Pflege und Bewirtschaftungsauflagen festgesetzt:

- Nutzung als extensive Mähwiese mit Schonfläche
- eine Mahd pro Jahr, nicht vor dem 30. Juni, unter Abtransport des Mähgutes
- Mahd ohne rotierendes Messer von innen nach außen
- Mahd der Schonfläche nur jedes 2. Jahr
- Verzicht auf organische und anorganische Düngung sowie Pflanzenbehandlungsmittel (Pestizide).
- Zusätzlich sind innerhalb der mit M1 bezeichneten Fläche fünf Gehölzgruppen mit je 5-7 Gehölzen unter Verwendung von Arten gemäß Pflanzliste A und B herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 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.

6.7 Erneuerbare Energien

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien, werden Vorgaben zur verpflichtenden Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaikanlagen festgesetzt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Festsetzung orientiert sich an den Regelungen des § 32a NBauO, welcher für Wohngebäude jedoch erst ab dem 31.12.2024 greift.

6.8 Örtliche Bauvorschrift

Mit der örtlichen Bauvorschrift werden die zulässigen Dachformen und Neigungswinkel, die zulässigen Deckungsmaterialien und Farbtöne geregelt. Auch für die Außenwände der Hauptgebäude erfolgt die Festsetzung zulässiger Materialien und Farbtöne.

Aus ökologischen Gründen werden 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 erfolgt die Regelung zulässiger Einfriedungen, um ein harmonisches Siedlungsbild zu gewährleisten.

Hinweise

Die örtliche Bauvorschrift § 6 wird im eigenen Wirkungskreis erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften § 2 bis § 5 werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Schutzgut „Mensch“

Durch die Förderung der Versorgung mit Wohnraum hat die Planung überwiegend positive Auswirkungen für die Bevölkerung. Mit der neuen Bebauung ist jedoch auch eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen wie Lärm, Gerüchen und Staub zu erwarten. Die Auswirkungen auf den Menschen werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Durch das Vorhaben werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in eine Wohnnutzung überführt, sodass diese der Landwirtschaft zukünftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Da in der Umgebung ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung stehen und die Nutzbarkeit der Fläche bereits durch die bestehende angrenzende Bebauung beschränkt ist, werden die Auswirkungen als nicht erheblich und vertretbar bewertet.

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

7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

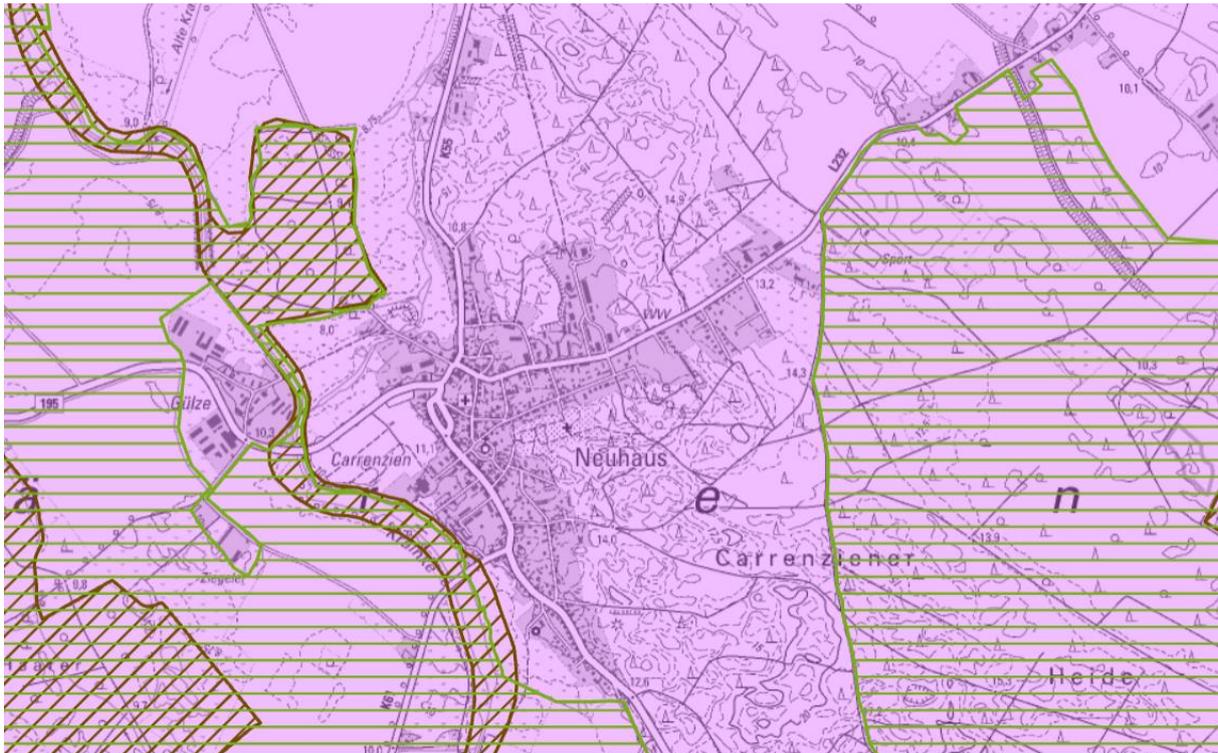


Abb. 9: Schutzgebiete; violett: Biosphärenreservat; braun-schraffiert: FFH-Gebiete; grün-schraffiert: EU-Vogelschutzgebiete; Quelle: Umweltkarten Niedersachsen

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 Wohnnutzung 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 das EU-Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelelbe“. Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet werden aufgrund des eingehaltenen Abstandes und der vorgesehenen Grünlandentwicklungsmaßnahme im Südosten des Plangebiets nicht erwartet.

Durch die Planung werden intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden, Gartenflächen und Verkehrsflächen überführt. Da es sich im Verhältnis zu den verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen um einen geringen Flächenverlust handelt, können die Tiere teilweise auf die benachbarten Flächen ausweichen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung der Fläche wird nicht mit einer hohen Artenvielfalt hinsichtlich der Tier- und Pflanzenarten gerechnet.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich vereinzelte Laubbäume sowie junge Straßenbäume. Die Planung wurde so ausgelegt, dass diese erhalten werden können.

Mit den festgesetzten Strauch-Baumhecken werden neue Gehölzstrukturen geschaffen, welche neben der landschaftlichen Einbindung auch eine Funktion als neu geschaffener Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfüllen. Zudem schaffen die Gehölzstrukturen eine Abgrenzung

zwischen der neuen Wohnbebauung und der im Südosten vorgesehenen Grünlandentwicklung.

Mit der vorgesehenen Grünlandentwicklungsmaßnahme werden naturschutzfachlich wertvolle Strukturen geschaffen, die einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten können und als Ausgleichsmaßnahme für das Vorhaben dienen. Vorgesehen ist die Entwicklung von mesophilem Grünland durch verbindlich festgesetzte Herstellungs- und Pflegeauflagen.

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

7.3 Schutzgüter „Fläche, Boden und Wasser“



Abb. 10: Bodenkarte von Niedersachsen (BK50); im Plangebiet: 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 vormals landwirtschaftlich genutzte Freiflächen einer Wohnnutzung zugeführt. Es handelt sich dabei jedoch um baulich vorgeprägte Bereiche, da bestehende Siedlungsstrukturen das Plangebiet umgeben, 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. Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten stehen in Neuhaus nicht in entsprechendem Umfang zur Verfügung. Um die beanspruchte Fläche optimal zu nutzen und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, erfolgt des Weiteren die Festsetzung von Höchstgrundstücksgößen. 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. Überfahrungsverbotzonen, 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 ergibt sich eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrs mit den typischen Emissionen Gerüchen, Staub und CO₂-Emissionen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der angemessenen Größe und baulichen Dichte des Baugebiets als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Aufgrund der grundzentralen Funktion des Ortsteils Neuhaus stehen zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs und sonstige (soziale) Infrastrukturen direkt im Ort zur Verfügung. Fahrtwege mit entsprechenden CO₂ Emissionen können so vermieden werden. Mit den verbindlichen Vorgaben zur Herstellung von Photovoltaikanlagen erfolgt ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die verbindlich festgesetzten Pflanz- und Grünlandentwicklungsmaßnahmen erfüllen eine mikroklimatische Funktion und dienen der Luftreinhaltung.

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

7.5 Schutzgut „Landschaft“

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung liegen weder Landschaftsschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile vor. Das Plangebiet ist durch die umliegenden Siedlungsstrukturen baulich vorgeprägt. Lediglich die südöstlich gelegenen Waldflächen haben eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild. Diese Gegebenheit wird durch die Grünlandentwicklungsmaßnahme im Südosten des Plangebiets berücksichtigt. Blickbezüge zu den Waldflächen bleiben so weiterhin möglich. Im Übrigen erfolgt die landschaftliche Einbindung des Plangebiets durch die Herstellung einer Strauch-Baumhecke unter Verwendung standortgerechter Gehölzarten in den Übergangsbereichen zwischen neuer Wohnnutzung und den Grünlandentwicklungsflächen.

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. Aufgrund der umfangreichen Grünlandentwicklungsmaßnahme auf der in der Planzeichnung mit M1 bezeichneten Fläche, werden vermutlich keine darüber hinausgehenden externen Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Dies wird zum nächsten Verfahrensschritt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung abschließend ermittelt.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

Allgemeine Wohngebiete (WA1 – WA2)	26.418
davon mit Anpflanzgebieten belegt (A1 – A4)	1.634
Straßenverkehrsflächen	4.334
Quartiersplatz (QP)	476
Fuß- und Radwege (FR)	283
Grünlandentwicklungsfläche (M1)	10.074
Geltungsbereich	41.585

9. UMWELTBERICHT

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

10. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom 08.07.2021 hat der Rat der Gemeinde Amt Neuhaus die Aufstellung des Bebauungsplans „Spargelfeld - Teilgebiet B“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.