

Anlage



43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1 (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt mit Begründung - Entwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2016

Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

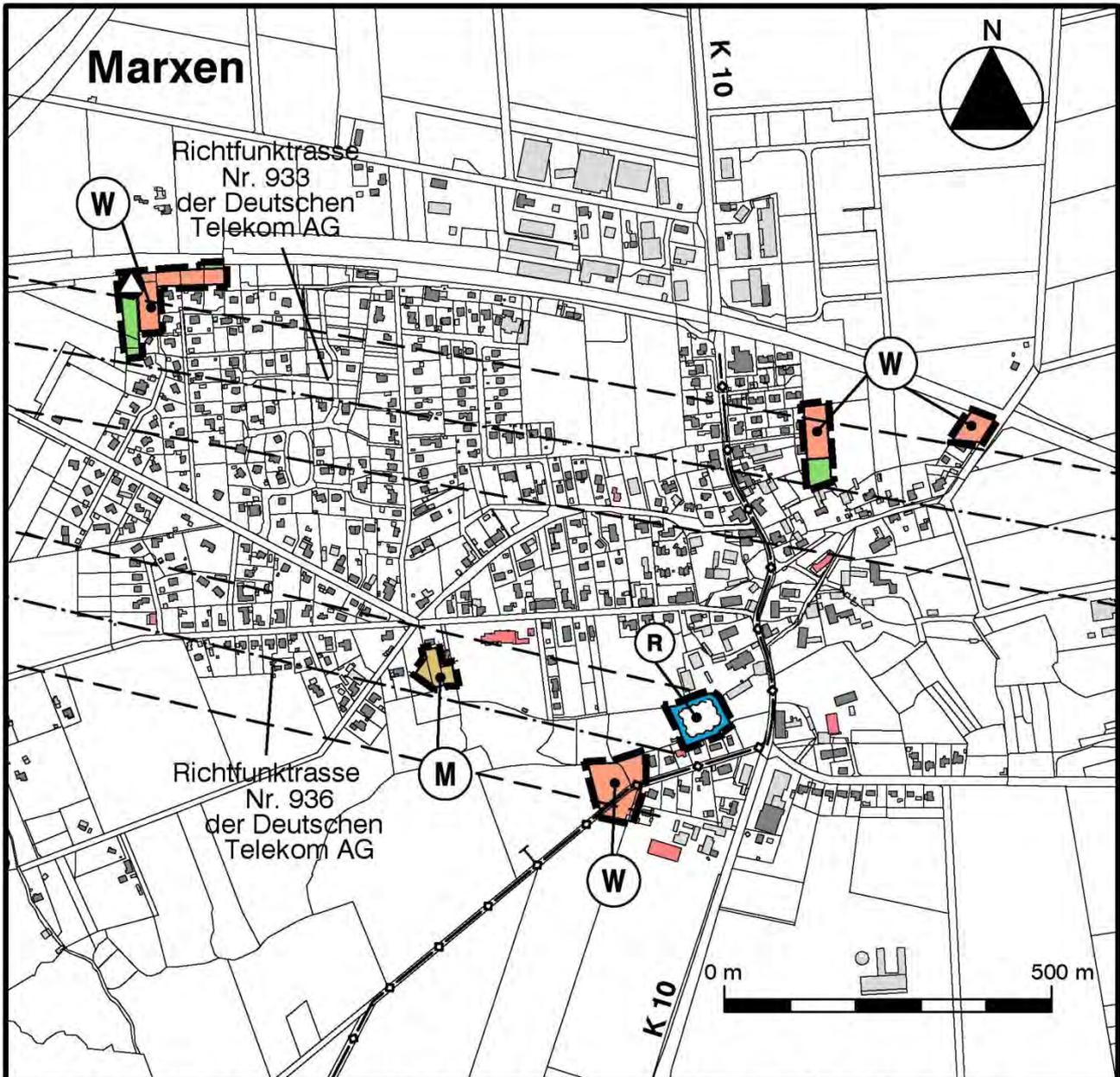
43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1, (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt – Entwurf -

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (1 Blatt)

Begründung zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1, (Marxen) der Samtgemeinde Hanstedt

I. Einleitung	1
1. Ziele und Zwecke der Änderung.....	1
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	1
3. Flächennutzungsplan	3
4. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	3
5. Rahmenbedingungen	4
a) Verlängerung Drosselweg.....	4
b) Südseite „Kamp“	5
c) Unter den Eichen	6
d) Zum Silberkamp	7
6. Begründung der Darstellungen.....	8
a) Wohnbaufläche	8
b) gemischte Baufläche.....	8
c) Grünflächen.....	9
d) Fläche für die Wasserwirtschaft	9
e) Altablagerung	9
7. Nachrichtliche Übernahme	10
a) Richtfunktrassen	10
b) Hauptversorgungsleitungen	10
8. Flächenübersicht	10
9. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	10
a) Städtebauliche Entwicklung	10
b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	11
c) Erschließung	11
d) Belange der Land- und Forstwirtschaft	12
10. Umweltbelange.....	13
a) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete	13
b) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	13

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	16
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	17
e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	17
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	17
h) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB).....	19
11. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
12. Abwägung: private Belange	20
13. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung	21
Verfahrensvermerke.....	22

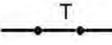
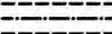


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  Wohnbaufläche
-  gemischte Baufläche
-  Grünfläche
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Regenrückhaltebecken
-  Altablagerung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 39. Änderung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Hauptversorgungsleitung, hier Telekommunikation
-  Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

Samtgemeinde Hanstedt
43. Änderung des
Flächennutzungsplanes
 Teilplan 1 (Marxen)

- Entwurf -

Begründung

zum Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1, (Marxen), der Samtgemeinde Hanstedt

I. Einleitung

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans werden private und öffentliche Bauvorhaben in der Gemeinde Marxen vorbereitet. Die 43. Änderung umfasst insgesamt 5 Teilflächen.

Anlass der Planung sind konkrete Bauwünsche von Eigentümern. Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Marxen ist nach wie vor hoch und die Baulandreserven, die der Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ zur Verfügung gestellt hat, sind erschöpft.

Mit der 43. Änderung werden daher kurzfristig Wohngrundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs in der Gemeinde Marxen zur Verfügung gestellt.

Außerdem wird in zwei Teilbereichen der Flächennutzungsplan an die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans angepasst.

Die 43. Änderung wird im **vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch** (BauGB) aufgestellt. Die Samtgemeinde kann das vereinfachte Verfahren anwenden,

- wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von EU-Schutzgebieten bestehen.

Die 43. Änderung umfasst nur sehr kleine Teilflächen, durch deren Nutzung im Verhältnis zur Gesamtfläche des Samtgemeindegebiets keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen (vgl. Urteil Nds. OVG vom 06.09.2006, Az.: 1 KN 210/05, S. 8).

1. Ziele und Zwecke der Änderung

Ziele dieser Planung sind

- Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser zur Abrundung der Ortslage von Marxen,
- Sicherung wertvoller Grünstrukturen sowie die Schaffung des erforderlichen Waldabstandes und
- ein Regenrückhaltebecken.

Allgemeine Zwecke der Planung sind die Deckung des Wohnbedarfs zur Eigenentwicklung sowie die Sicherung von Flächen für die Oberflächenentwässerung von Marxen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Marxen zu schaffen.

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

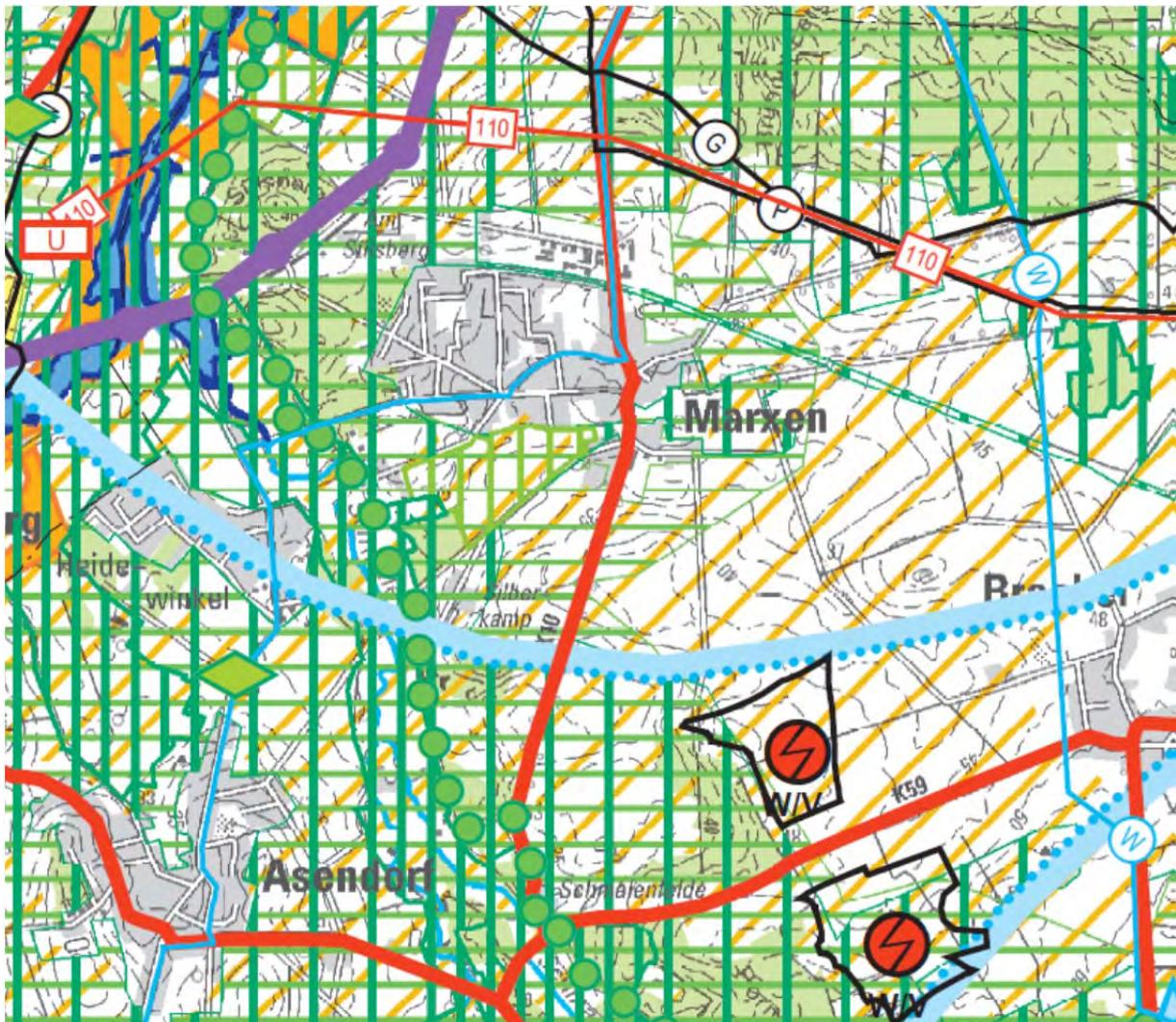
Die 43. Änderung ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Für das Gemeindegebiet gilt derzeit noch das **Regionale Raumordnungsprogramm Änderung und Ergänzung 2007 für den Landkreis Harburg** (RROP), das am 23.12.2009 in Kraft getreten ist.

Der Landkreis Harburg betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP. Inzwischen liegt der 2. Entwurf vor.

Für den bestehenden Siedlungsbereich enthält der 2. Entwurf keine Darstellungen. In der Nähe der Änderungsbereiche schließen sich im Westen Vorbehaltsgebiete für Wald, Natur

und Landschaft sowie Erholung an. Im Süden ist ein Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen - dargestellt. Im Osten ist ein Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Aufgrund der Maßstabebene des RROP, die eine parzellenscharfe Abgrenzung nicht zulässt, sind keine entgegenstehenden höherrangigen Planungen zu erkennen, die der geplanten Entwicklung entgegenstehen. Die geringfügigen Abrundungen der Ortslage beeinträchtigen die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht.



Ausschnitt aus dem 2. Entwurf des RROP 2025 für den Landkreis Harburg, ohne Maßstab, genordet

Unabhängig davon hat die Samtgemeinde im Beteiligungsverfahren für den 2. Entwurf des RROP 2025 den Landkreis darum gebeten, zur Klarstellung die zeichnerische Darstellung des Vorranggebiets für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung an die Planungen der Samtgemeinde im Änderungsbereich „Silberkamp West“ anzupassen.

Mit der Neuaufstellung des RROP 2025 wird die Siedlungsentwicklung wie bisher vorrangig entlang der Hauptachsen des schienenbezogenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert (vgl. Beschreibende Darstellung 2.1.2 01). Darüber hinaus ist die Siedlungsentwicklung auf die Gemeindeteile zu konzentrieren, die über eine ausreichende Infrastruktur verfügen. Das sollen in der Samtgemeinde Hanstedt die Ortsteile Hanstedt, Brackel und Egestorf sein.

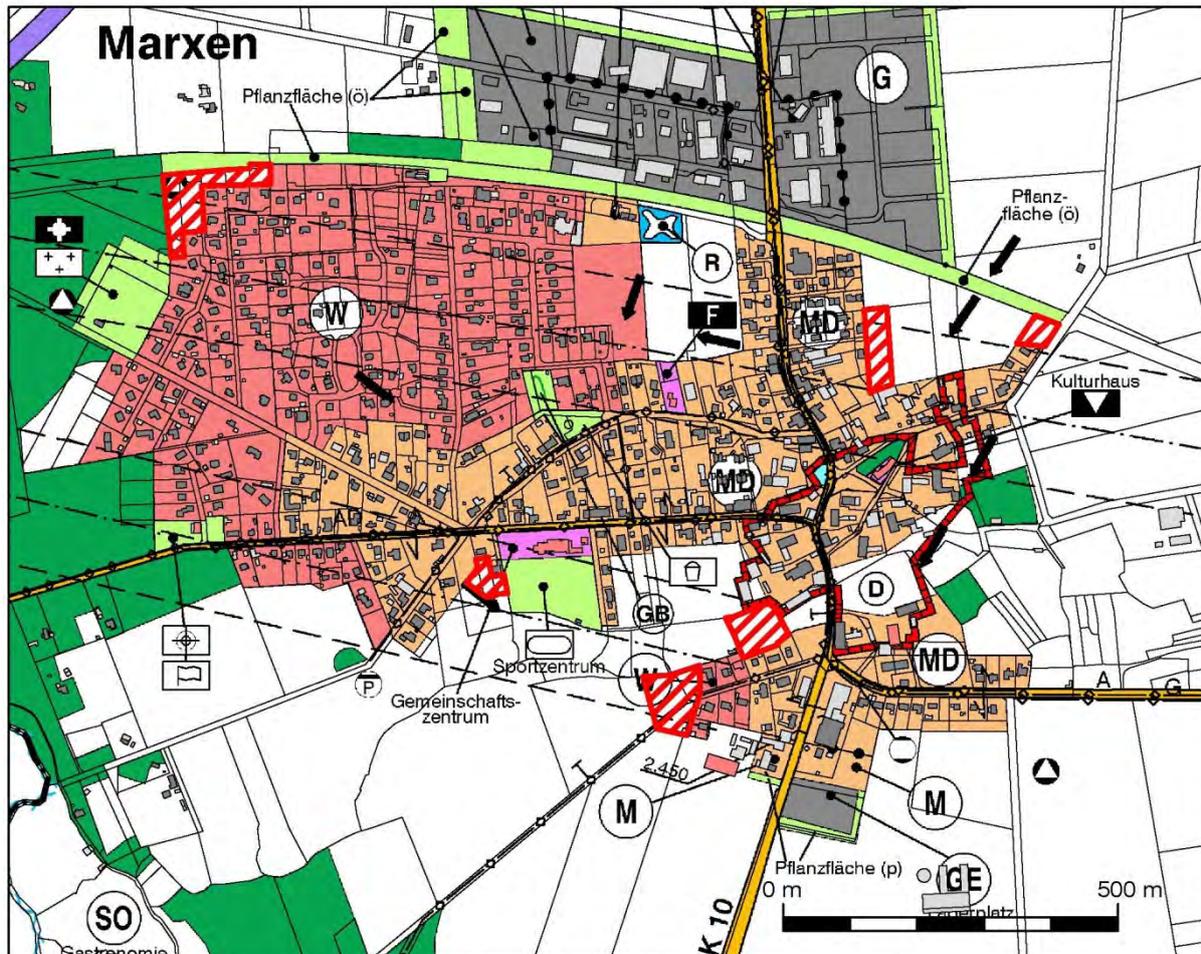
In den sonstigen Gemeinden und Ortsteilen, zu denen auch Marxen zu rechnen ist, ist die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung beschränkt (vgl. 2.1.2 03). Neu ist die Regelung, dass der Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 maximal 5 %

betragen darf. Ausgangswert ist dabei die bestehende Bruttobaulandfläche im Jahr 2015 einschließlich bauleitplanerisch bereits gesicherter Potentiale.

Mit der Ausweisung von rd. 1,32 ha Wohnbauflächen liegt diese 43. Änderung des Flächennutzungsplans deutlich unter der, nach dem RROP 2025 künftig maximal zulässigen Eigenentwicklung. Nach einer überschlägigen Ermittlung beträgt die Bruttobaulandfläche für Marxen rd. 70 ha.

3. Flächennutzungsplan

Die Änderungsbereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



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

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt
mit der Lage der Änderungsbereiche (rot schraffierte Flächen)

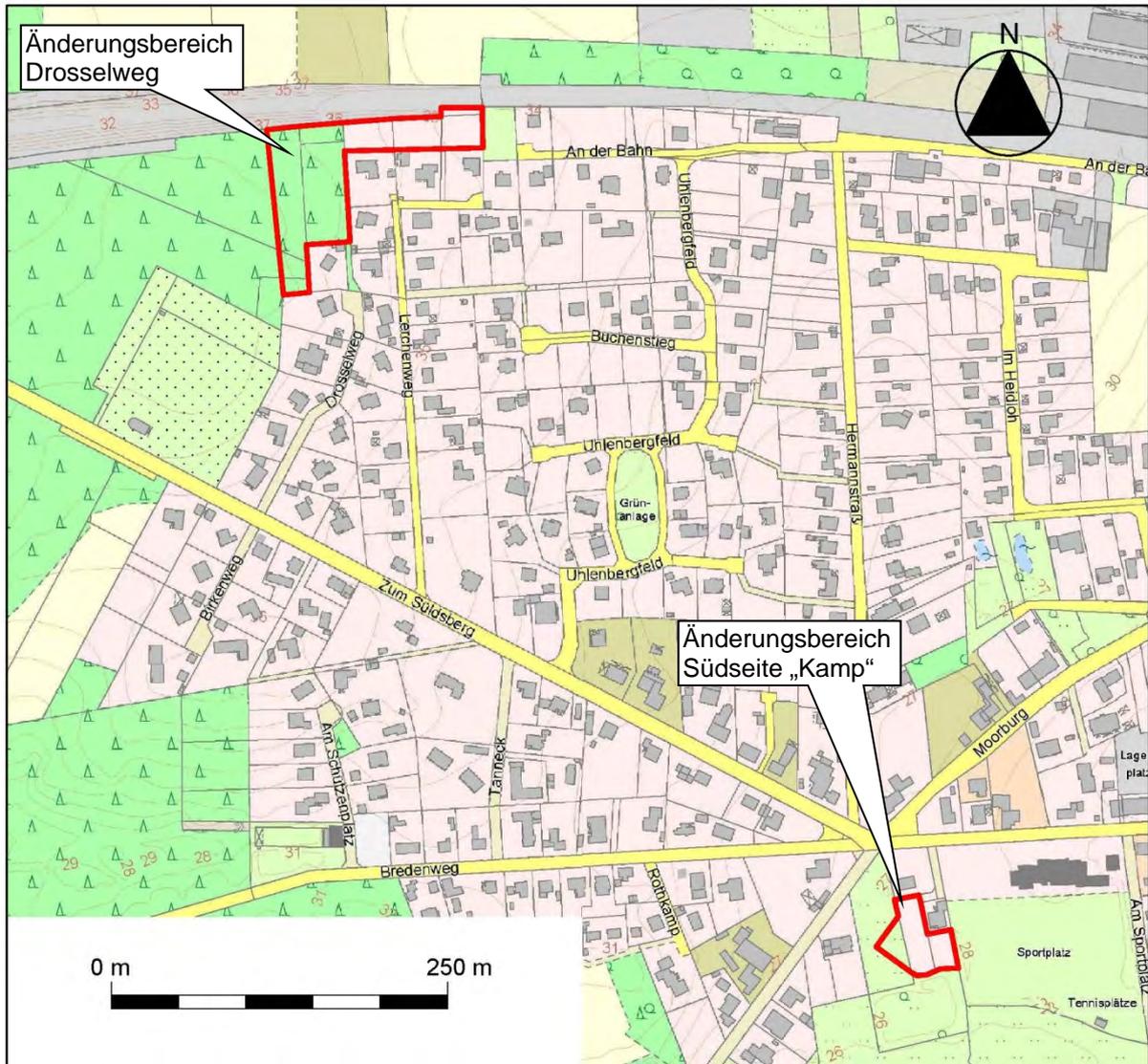
4. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei dieser Planung ist das offensichtlich der Fall. Der Geltungsbereich umfasst nur sehr kleine Teilflächen zur Abrundung der bestehenden Ortslage. Aufgrund dieser Tatsache und aufgrund der geplanten Nutzung ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen. Die Nachbargemeinden werden daher auch nicht gem. § 4 BauGB beteiligt.

5. Rahmenbedingungen

a) Verlängerung Drosselweg

Der Änderungsbereich „Verlängerung Drosselweg“ befindet sich am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Marxen, in Verlängerung des Drosselwegs, westlich und nördlich der Bebauung am Lerchenweg und südlich der Bahntrasse.



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

Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs

Die Fläche stellt sich im westlichen Teil als Wiesenfläche mit randlichen Strauch- und Baumbewuchs dar. Der im Luftbild auf Seite 5 erkennbare Baumbestand auf den Flurstücken 32/ 6 bzw. 32/14 ist nicht mehr vorhanden. Der Einschätzung des Forstamtes Sellhorn nach, ist die Fläche dennoch als Wald einzustufen.

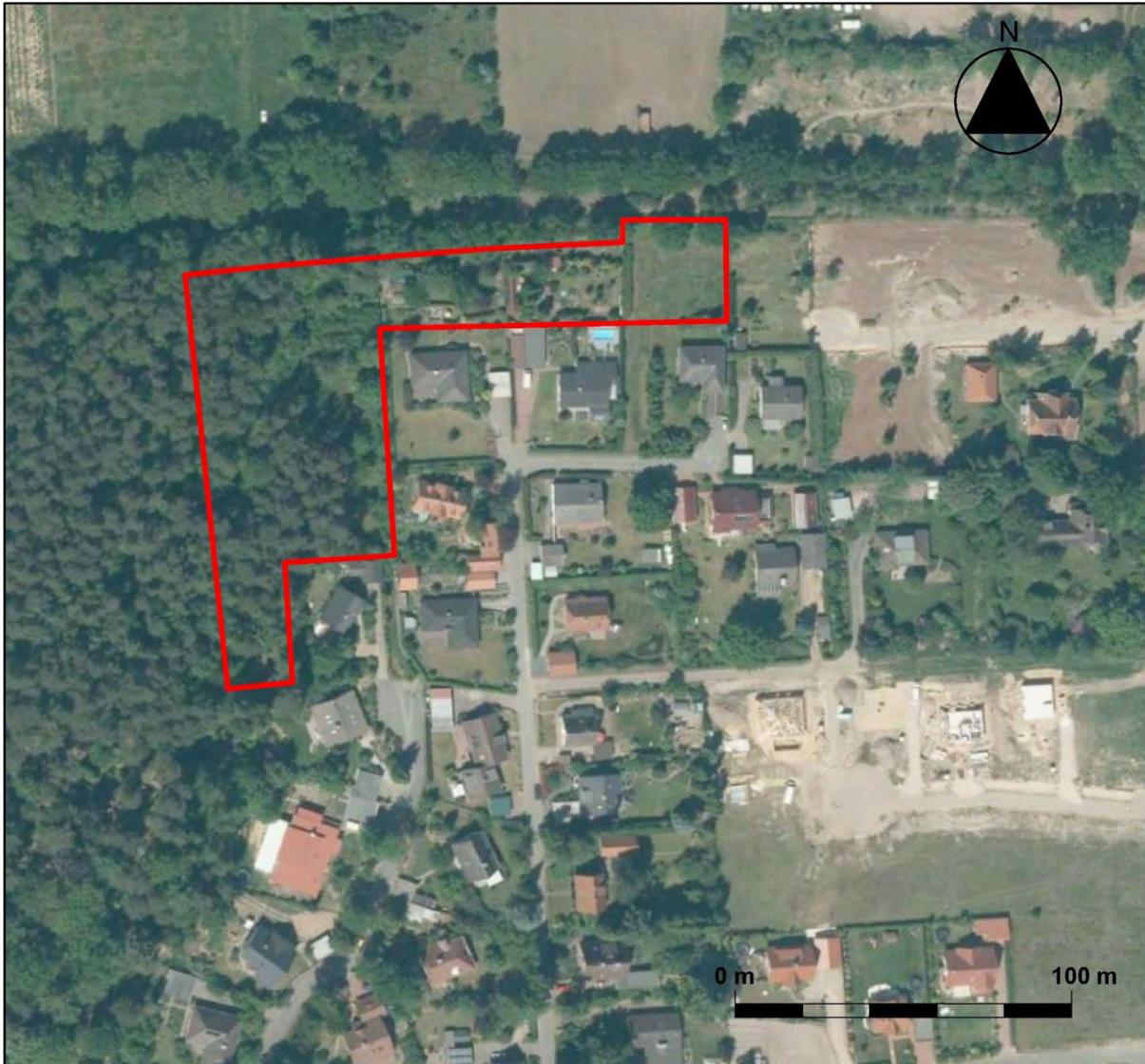
Es handelt sich um den östlichen Ausläufer eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes, welches sich bis in den Siedlungsbereich erstreckt. Die unmittelbare Nähe des Waldes zu der bereits vorhandenen Bebauung stellte bislang kein Problem dar. Die Struktur des Waldes ist eher als licht zu bezeichnen, es handelt sich um Nadelbaum – Stangenforst ohne nennbares Unterholz.

Im Änderungsbereich und der näheren Umgebung gibt es keinen Vorfluter. Das Oberflächenwasser versickert derzeit im Änderungsbereich.

Westlich des Änderungsbereichs gibt es eine Altablagerung.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs umfasst die Hausgärten der Grundstücke „Lerchenweg 11, 20 und 21“. Diese Teilflächen wurden bereits durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ der Gemeinde Marxen überplant und als Teil der südlich angrenzenden Wohngrundstücke festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung hat eine **Größe von ca. 0,82 ha**.



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

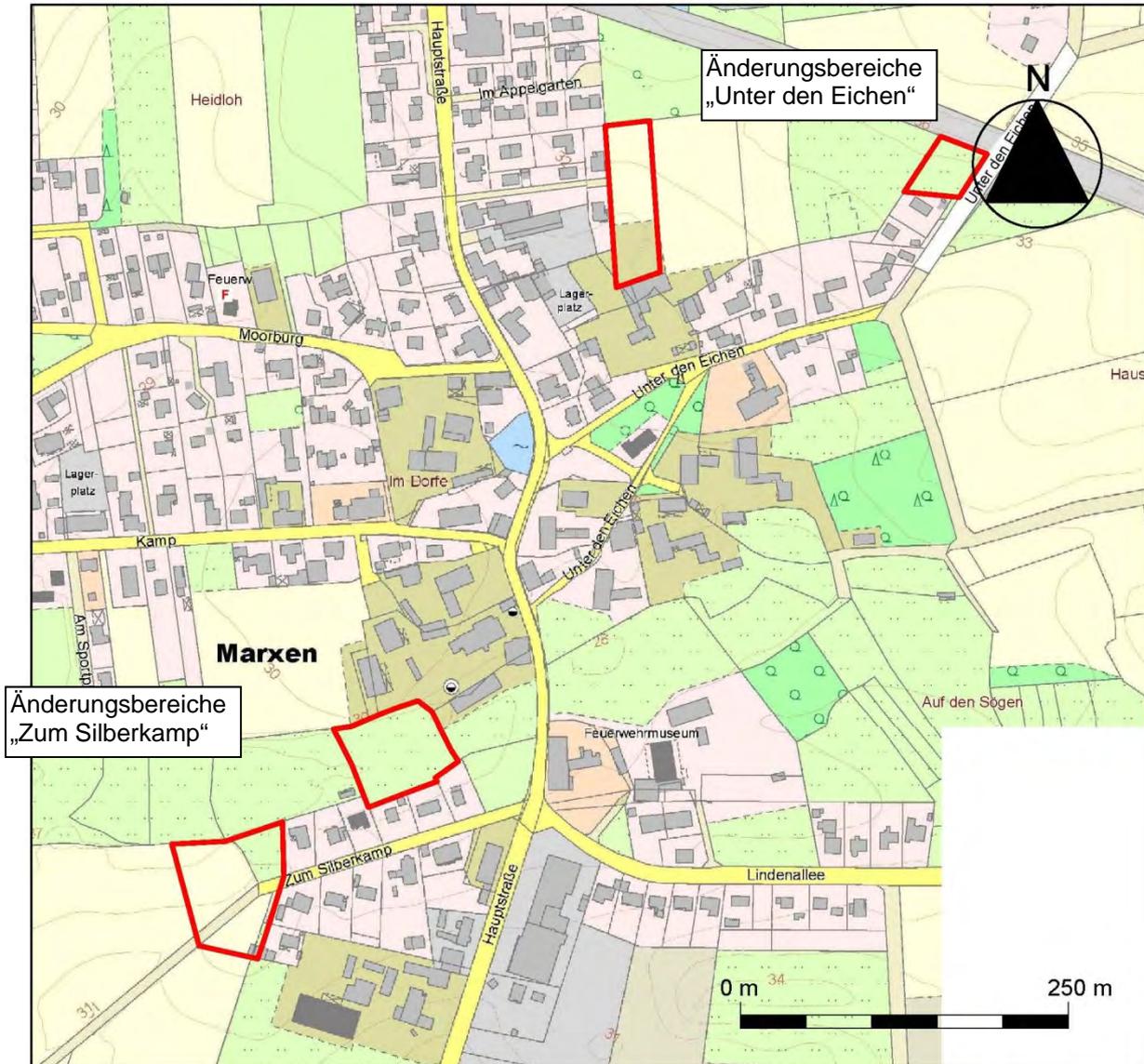
Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2012

b) Südseite „Kamp“

Der Änderungsbereich umfasst eine rd. 0,2 ha große Fläche auf der Südseite der Straße „Kamp“. Auch hier werden die Darstellungen an die rechtskräftige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ angepasst.

c) Unter den Eichen

Der Änderungsbereich „Unter den Eichen“ umfasst zwei Teilflächen (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 6).

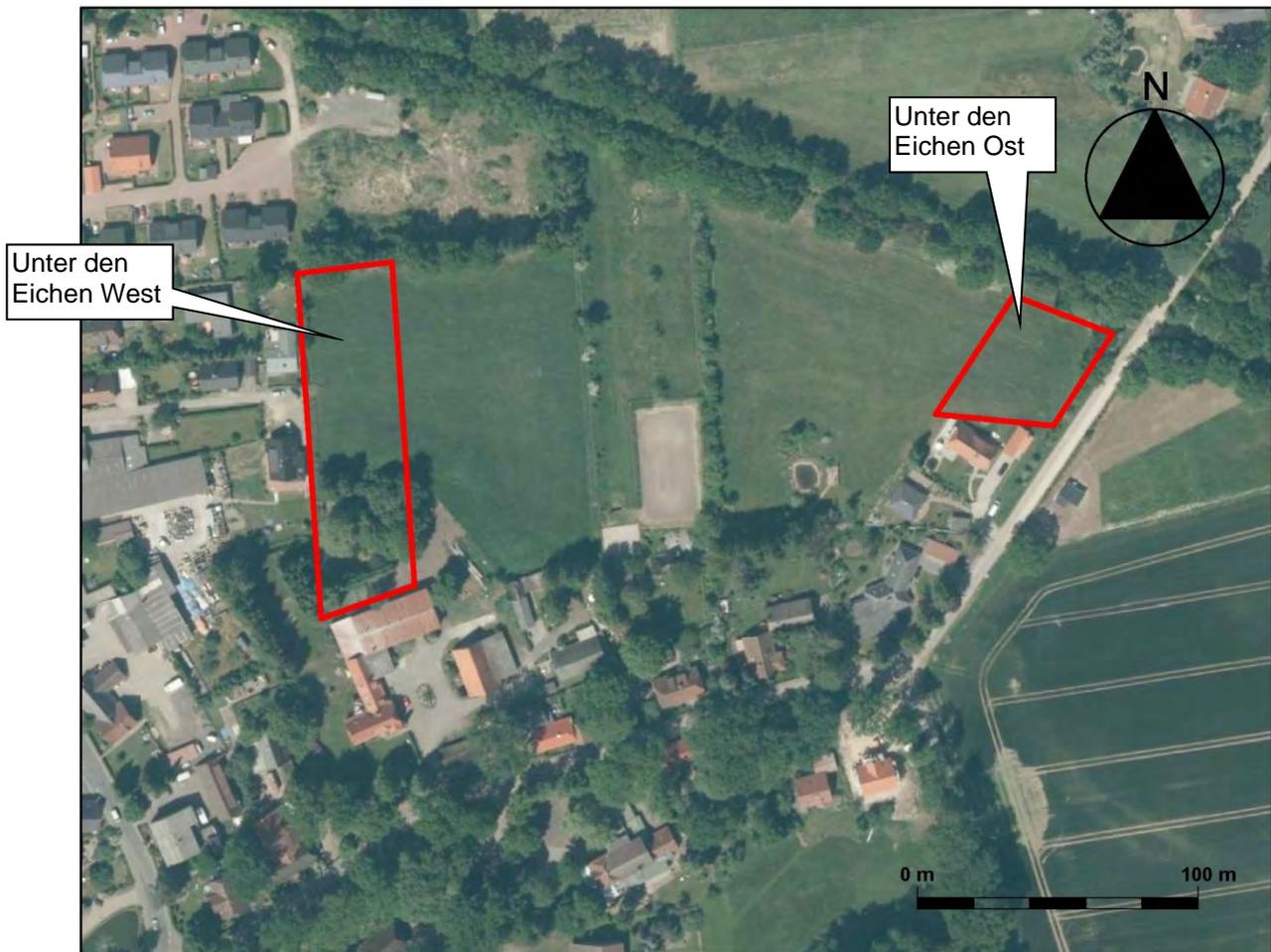


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Lage der Änderungsbereiche

Bei der ersten Teilfläche (Unter den Eichen West) handelt es sich um Teile der landwirtschaftlichen Hofstelle „Unter den Eichen 9“. Dort befindet sich ein Stillgewässer (Teich) mit Baumbestand, der in den Geltungsbereich mit einbezogen wird. Der als Baufläche geplante Bereich wird als Pferdeweide genutzt.

Die zweite Fläche (Unter den Eichen Ost) befindet sich westlich der Straße „Unter den Eichen“ im Anschluss an die Einfamilienhausbebauung des Grundstücks „Unter den Eichen 21“ und erstreckt sich bis an die ehemalige Bahntrasse. Genutzt wird das Grundstück hauptsächlich als Wiesen-/ Weidefläche. Entlang der Straße gibt es eine dorftypische, relativ intakte Weißdornhecke. In der Böschung zur ehemaligen Bahntrasse steht eine Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen. Die Änderungsfläche liegt etwa 2 m tiefer als die Straße und wird im Norden von der Böschung der ehemaligen Bahntrasse begrenzt.



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

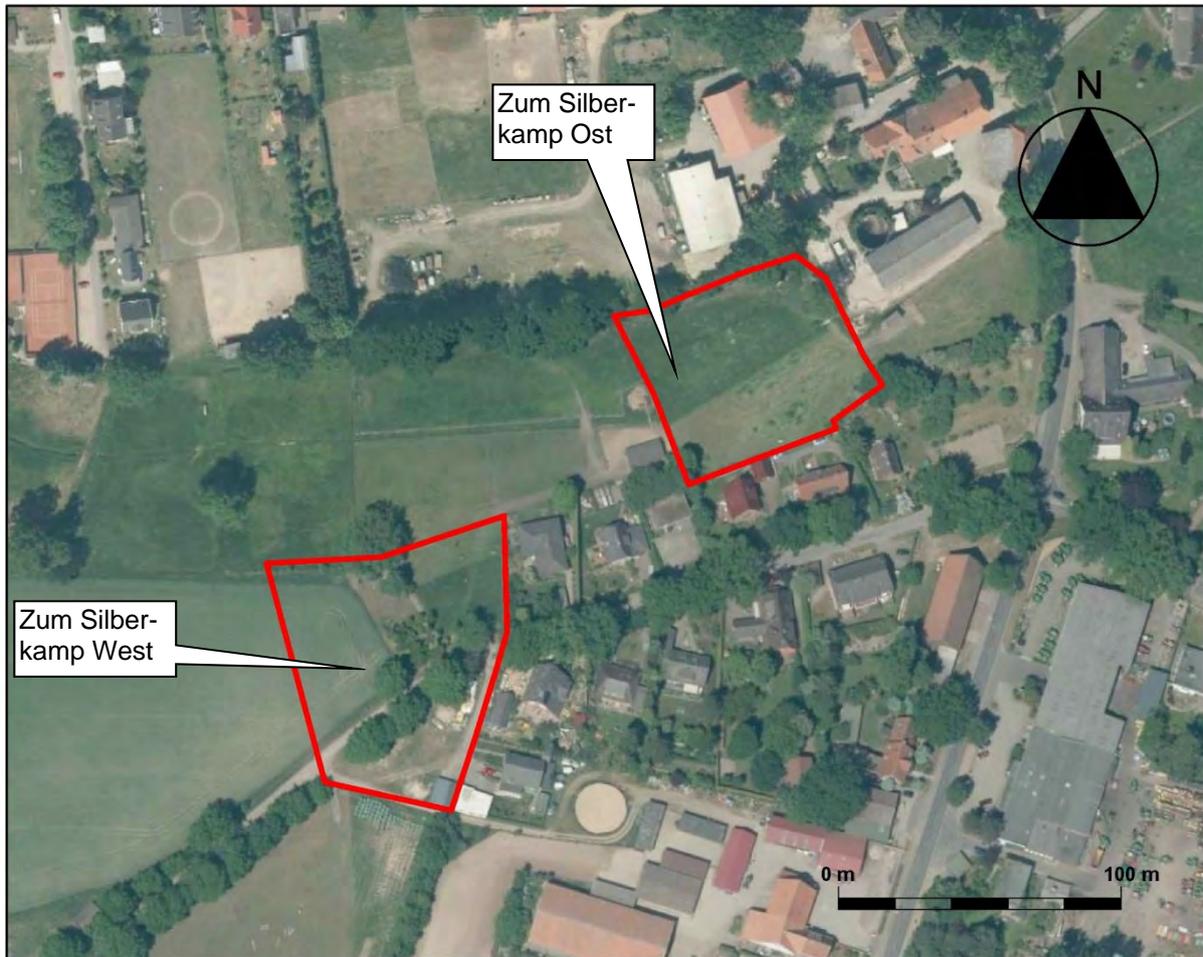
Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2012

d) Zum Silberkamp

Auch im Bereich „Zum Silberkamp“ wird der Flächennutzungsplan für zwei Teilflächen geändert (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 6).

Die eine Teilfläche (Zum Silberkamp Ost) liegt südlich der landwirtschaftlichen Hofstelle „Hauptstraße 19“. Hier gibt es eine Freifläche, die zum Entwässerungsgebiet der Schmalen Aue gehört. Über die Fläche verläuft ein Graben, der die Ortslage von Marxen entwässert. Der Graben ist in diesem Bereich verrohrt und verläuft erst weiter westlich wieder offen. Die Fläche wird als Grünlandfläche genutzt.

Die Straße „Zum Silberkamp“ verläuft in Richtung Westen und ist bereits beidseitig mit Wohnbebauung versehen. Die zweite Teilfläche (Zum Silberkamp West) liegt am Westende der bestehenden Bebauung. Am Ende der Bebauung gibt es auf der Nordseite der Straße eine Grünfläche über die ein „Trampelpfad“ verläuft, der die Straße „Zum Silberkamp“ über den Niederungsbereich mit der Straße „Kamp“ verbindet. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche und Acker dar. Südlich „Zum Silberkamp“ wird die Fläche teilweise als Lagerfläche genutzt bzw. ist ungenutzt und als Ruderal/ Wiesenflächen zu bezeichnen. Entlang der Straße „Zum Silberkamp“ ist Baumbestand vorhanden.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Luftbild vom Änderungsbereich (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2012

6. Begründung der Darstellungen

a) Wohnbaufläche

Entsprechend den Zielen der 43. Änderung des Flächennutzungsplans sollen in den Änderungsbereichen Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser zur Abrundung der Ortslage entstehen. Dazu wird für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert.

Insgesamt entstehen rd. 1,32 ha neue Wohnbauflächen auf vier Teilflächen verteilt.

Im Bereich der Teiländerung „Verlängerung Drosselweg“ wird durch die Darstellung von rd. 0,24 ha Wohnbauflächen auf der Nordseite des Lerchenwegs der Flächennutzungsplan an die rechtskräftige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ der Gemeinde Marxen angepasst.

b) gemischte Baufläche

Im Bereich der Teiländerung „Südseite Kamp“ wird durch die Darstellung von rd. 0,2 ha gemischten Bauflächen der Flächennutzungsplan an die rechtskräftige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ der Gemeinde Marxen angepasst.

Die Flächen im Änderungsbereich sind als Abrundung der bestehenden Dorfgebietsdarstellung für den Ortskern von Marxen zu sehen. Die Flächen werden deshalb als „gemischte

Bauflächen“ dargestellt. Eine reine Wohnnutzung ist hier, auch aufgrund der Nähe zu den östlich angrenzenden Sportanlagen nicht vorstellbar.

c) Grünflächen

Entsprechend den Zielen der Planung werden im Bereich der Teiländerungen „Verlängerung Drosselweg“ und „Unter den Eichen West“ Grünflächen dargestellt.

Die Grünfläche im Bereich „Verlängerung Drosselweg“ soll zur Entwicklung eines Waldsaumes genutzt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Fläche rechtlich als Wald eingestuft wurde, der jedoch in der Realität nicht mehr vorhanden ist. Innerhalb der Grünfläche ist ein Waldsaum anzulegen. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Grünfläche im Bereich „Unter den Eichen West“ wird zur Sicherung des bestehenden Teiches und der Grünstrukturen dargestellt. Die Grünfläche mit dem üppigen Baumbestand bietet zugleich eine Trennung der Bebauung entlang der Straße Unter den Eichen (Altbestand/Altes Dorf) und der geplanten bzw. teilweise auch schon vorhandenen Neubebauung. Eine Sicherung des Baumbestands ist daher im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung anzustreben. Die Pflege und Entwicklung des Stillgewässers ist weiterhin zu gewährleisten.

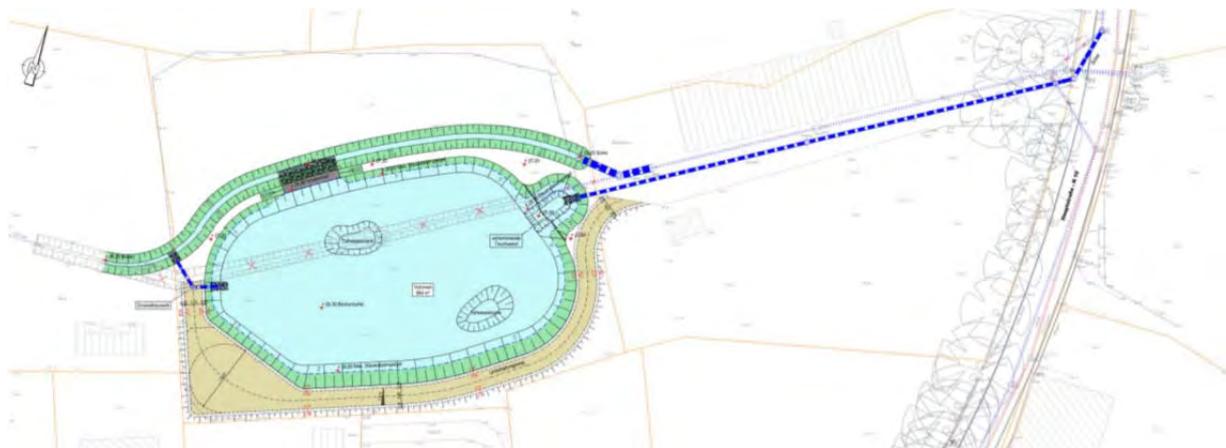
d) Fläche für die Wasserwirtschaft

Auf der Nordseite der Straße „Zum Silberkamp“ ist eine Regenwasserrückhalteanlage geplant, die das Oberflächenwasser von der Hauptstraße aufnehmen soll. Die Gemeinde Marxen möchte die Entwässerungsprobleme im Altdorf lösen und hat dafür eine Fachplanung in Auftrag gegeben. Die Fläche wird als Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt, um die geplante Maßnahme umsetzen zu können.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung wird eine naturnahe Gestaltung angestrebt. Die Größe und der Ausbau des RRB hängen vom Ausbau/ Umgestaltung der Hauptstraße ab.

Die Verrohrung des vorhandene Grabens soll aufgehoben werden. Es ist geplant, den Graben zu verlegen und mit offener Wasserführung nördlich des geplanten Rückhaltebeckens entlang zu führen. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen.

Der derzeitige Planungsstand ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Quelle: Büro Grontmij

e) Altablagerung

Ca. 80 m westlich der geplanten Wohnbaufläche „Verlängerung Drosselweg“ befindet sich eine etwa 375 m² große Altlastenverdachtsfläche Standort 43/24 (Marxen, Hinter dem Fried-

hof). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Sandgrube, die mit Hausmüll, Bauschutt und sonstigen Abfällen verfüllt wurde (3 m Tiefe, ca. 1000 m³). Eine Gefährdung bzw. Auswirkungen auf die geplante Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung eine Gutachterliche Prüfung und je nach Ergebnis sachgerechte Entsorgung anzustreben. Diese ist in Abstimmung mit dem Landkreis Harburg (Abteilung 72 Bodenschutz) durchzuführen.

Der ungefähre Standort der Altablagerung ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

7. Nachrichtliche Übernahme

a) Richtfunktrassen

Über die Änderungsbereiche verlaufen teilweise Richtfunktrassen der Deutschen Telekom. Der Trassenverlauf ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

b) Hauptversorgungsleitungen

In Straße „Zum Silberkamp“ verläuft ein Lichtwellenleiter der COLT Telecom. Er ist nachrichtlich in Planzeichnung übernommen.

8. Flächenübersicht

Die Größe des Änderungsbereichs und der bisherigen bzw. geplanten Darstellungen ergibt sich aus der folgende Tabelle dazu. Darin wird zusammenfassend dokumentiert, welche dargestellten Nutzungen durch die Änderung entfallen und welche Nutzungen neu dargestellt werden.

Samtgemeinde Hanstedt, 43. Änderung des Flächennutzungsplans

Abgang	Fläche in ha	Zugang	Fläche in ha
Fläche f. d. Landwirtschaft	2,65	Wohnbauflächen	1,56
		gemischte Bauflächen	0,20
		Flächen für die Wasserwirtschaft	0,45
		Grünflächen	0,44
Summe	2,65		2,65

9. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

a) Städtebauliche Entwicklung

Abweichend von § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB werden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Marxen Flächen im Außenbereich für eine bauliche Nutzung entwickelt. Der Umfang der geplanten Darstellung liegt im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Maßnahmen zur Verdichtung im Bestand bestehen ebenfalls nicht. Im alten Dorfkern ist eine Verdichtung aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich und auch nicht das Ziel von Samtgemeinde und Gemeinde. In den bestehenden Wohngebieten bestehen nach Luftbildauswertung wenige Verdichtungsmöglichkeiten und auch hier ist eine Verfügbarkeit nicht gegeben.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Gemeinde Marxen ist nach wie vor hoch und die Baulandreserven, die der Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ zur Verfügung gestellt hat, sind erschöpft. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes nach den bereits erstellten Konzepten steht derzeit ebenfalls nicht zur Debatte, da auch hier eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Zudem möchte sich die Gemeinde Marxen vor der Ausweisung eines weiteren größeren Baugebietes ein wenig Zeit lassen. Damit kann ein Zuzug sozial- und dorfverträglich gestaltet werden.

Mit der 43. Änderung wird daher kurzfristig eine kleine Anzahl Wohngrundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs in der Gemeinde Marxen zur Verfügung gestellt. Die Änderungsbereiche stellen kleine Abrundungen der vorhandenen Ortslage dar.

b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans wird der öffentliche Belang der Deckung des Wohnbedarfs gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Mit der Schaffung von rd. **1,32 ha neuen Wohnbauflächen** leistet die Änderung des Flächennutzungsplans einen kleinen Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. **Das ist ein wesentlicher Zweck der 43. Änderung des Flächennutzungsplans.**

c) Erschließung

Verlängerung Drosselweg

Die äußere Erschließung der geplanten Wohnbaufläche kann über den Drosselweg erfolgen. Die konkrete Zufahrt zu den geplanten Baugrundstücken soll über einen privaten Erschließungsweg erfolgen, der als Fußweg bereits besteht. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln. Gas- und Stromanschlüsse sind im Drosselweg vorhanden. Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Dies muss im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung nachgewiesen werden.

Unter den Eichen West

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche soll über die bereits vorhandene Stichstraße von der Hauptstraße aus erfolgen. Näheres regelt der Bebauungsplan.

Das Rohrleitungsnetz für Trinkwasser muss erweitert werden, um eine Versorgung der Bauflächen zu gewährleisten. Gleiches gilt für den bestehenden Schmutzwasserkanal. Gas- und Stromanschlüsse sind in der Hauptstraße (Stichweg) vorhanden.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung auf den Grundstücken. Das ist nach den bisherigen Untersuchungen möglich.

Unter den Eichen Ost

Die Erschließung der geplanten Wohnbaufläche soll über die Straße „Unter den Eichen“ erfolgen. Dabei ergeben sich besondere Anforderungen aufgrund der bestehenden Bebauung, der vorhandenen Weißdornhecke, dem Höhenunterschied zwischen Gelände und Straße sowie dem vorhandenen Straßenausbau. Diese sind im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen.

Für den Anschluss an die Schmutzwasserbeseitigung ist die Verlängerung bestehender Leitungen erforderlich. Jedoch ist dies nach Angaben des Landkreis Harburg nur mit einer Druckentwässerung möglich. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist beim Landkreis Harburg zu beantragen.

Eine Erweiterung an das Rohrnetz für den Trinkwasseranschlusses ist ebenfalls notwendig. Eine Gasleitung ist vorhanden und verläuft teilweise im geplanten Erschließungsweg. Zusätzlich gibt es ein Leerrohr im Beilauf zum Hausanschluss Nr. 21.

Zum Silberkamp West

Die Straße „Zum Silberkamp“ ist bis etwa zur Mitte der geplanten Bauflächen bereits ausgebaut. Im Anschluss daran sind Betonplatten verlegt. Der Ausbau der Straße bis zum Ende des Geltungsbereichs im Westen wird seitens der Gemeinde Marxen angestrebt. Sie lässt dazu derzeit eine Planung erarbeiten.

Für den Anschluss an die Schmutzwasserentwässerung ist die Verlängerung bestehender Leitungen erforderlich. Jedoch ist dies nach Angaben des Landkreis Harburg nur mit einer Hebeanlage möglich. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist beim Landkreis Harburg zu beantragen.

Eine Erweiterung an das Rohrnetz für den Trinkwasseranschlusses ist ebenfalls notwendig. Eine Gasleitung liegt in der Straße Zum Silberkamp. Strom und Telekommunikationsleitungen liegen ebenfalls in der Straße.

Bislang kann das Oberflächenwasser, das auf den angrenzenden, bebauten Grundstücken nicht versickert, über die geplanten Wohnbauflächen in Richtung Graben und Schmale Aue hin abfließen.

Für die Nutzung als Wohnbaugrundstücke muss eine Möglichkeit geschaffen werden, das Wasser schadlos abzuleiten. Dazu hat der Eigentümer des südöstlich gelegenen Flurstücks 33/9 bereits ein Rückhaltebecken geschaffen, so dass dort Wasser abgefangen werden kann.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung der Gemeinde wird angestrebt, den früher bestehenden Graben am Ostrand des Änderungsbereichs wieder herzustellen und das anfallende Wasser dort aufzufangen. Im Zuge der Ausbauplanung der Straße „Zum Silberkamp“ wird der Regenwasserkanal um ca. 50 m verlängert, so dass der Graben dort angeschlossen werden kann. Damit wird das anfallende Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal zur Hauptstraße geleitet und kann von dort in das geplante Regenrückhaltebecken abgeführt werden.

d) Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch die geplante Bebauung in den einzelnen Teiländerungen werden Acker und Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Aufgrund der geringen Größe der Flächen ist diese Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange gering.

Im Bereich der Teiländerung „Verlängerung Drosselweg“ werden neue Bauflächen auf Flächen ausgewiesen, die Wald sind. Daher ist eine Kompensation auf Grundlage der Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) erforderlich. Dabei sind nach § 8 Abs. 4 NWaldLG bei der Ersatzmaßnahme grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion auszugleichen.

Für den erforderlichen Waldersatz ist, da die gesamte Fläche rechtlich als Wald einzustufen ist, eine rd. 0,53 ha große Fläche (bei 1:1) nachzuweisen und in Wald umzuwandeln. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen zeitnah (in der Regel nächste Pflanzperiode) in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden.

Neben der reinen Ersatzaufforstung sind auch andere waldbauliche Maßnahmen zur Stärkung des Naturhaushaltes möglich. Dazu gehören u.a.:

- Umbau von Nadelholz-Reinbeständen und von nicht standortgerechten Beständen in stabile Laub- und Mischbestände

- Förderung von Naturnähe und Strukturvielfalt von bestehenden Misch- und Nadelwaldbeständen
- Umbau nicht zur natürlichen Waldgesellschaft gehörende Nadel- und Laubholzbestände

Darüber hinaus könnten weitere Maßnahmen sein:

- Einmalige Gestaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen, wie Entfernen der Nadelholzbestockung an Bachläufen, Wiederherstellung eines Niederwaldes oder der Erhöhung des lebensraumtypischen Baumartenanteils
- Aufbau von Waldrändern und Waldrandgestaltung.

Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen festgelegt.

10. Umweltbelange

a) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne der Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

b) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Boden

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und **Boden** sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Folgende Bodentypen sind auf den einzelnen Flächen vorzufinden:

- Verlängerung Drosselweg: Pseudogley – Braunerde
- Unter den Eichen West: Braunerde - Podsol
- Unter den Eichen Ost: Braunerde - Podsol
- Zum Silberkamp Ost: Gley mit Erdniedermoorauflage
- Zum Silberkamp West: Braunerde Podsol

Die im Bereich Silberkamp Ost vorzufindenden Gleyböden sind typische Niederungsböden. Für den Bereich der Aue Niederung wird im Landschaftsrahmenplan Moor dargestellt. Dies sind besonders schutzwürdige Böden.

Westlich der Verlängerung Drosselweg befindet sich eine Altlastenfläche (Nr. 43/23 Marxen, Hinter dem Friedhof – 1.000 m³). Da hier eine Gefährdung der Bevölkerung für die geplante Wohnbebauung durch den Austritt von Deponiegasen nicht ausgeschlossen werden kann, ist im Verfahren eine Untersuchung und fachgerechte Sanierung vorgesehen. An dieser Stelle wird dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderer Weise Rechnung getragen.

Mit der teilweisen Versiegelung des Bodens können die Funktionen, wie Standort für Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter- und Puffer für Schadstoffe oder Biotische Ertragsfunktion nicht mehr erfüllen werden. Hierfür ist entsprechend an anderer Stelle eine Kompensation durchzuführen.

Wasser

Für die Änderungsbereiche sind für das Schutzgut Wasser zum einen Oberflächengewässer aber auch das Grundwasser (Grundwasserneubildungsfunktion) zu betrachten.

Mit der geplanten Versiegelung von Teilbereichen wird auch die Neubildungsrate des Grundwassers dort reduziert. Ein Eingriff in den Grundwasserleiter ist zu vermeiden. Das Grundwasser steht im westlichen Teil des Ortes zwischen 20-25 m ü. NHN an. Insbesondere in den beiden Teilbereichen „Unter den Eichen“ sind Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu vermeiden. Im westlichen Teilbereich sind Geländehöhen zwischen 31 und 33 m ü. NHN vorhanden. Im östlichen Teilbereich wird eine Geländehöhe von 32 bis 34 m ü. NHN bei einem Grundwasserstand von 25 bis 30 m ü. NHN erreicht. Die tatsächlichen Grundwasserstände sind im weiteren Verfahren zu erfassen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken kann dem Grundwasserleiter ausreichend Wasser zugeführt werden, so dass keine Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu befürchten ist. Der anstehende Boden lässt dies für die Änderungsbereiche „Unter den Eichen“ und „Zum Silberkamp West“ zu. Im Änderungsbereich „Verlängerung Drosselweg“ ist eine Bodenuntersuchung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und im Entwässerungsantrag zur Baugenehmigung die Ableitung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Für den Teilbereich „Zum Silberkamp Ost“ ist aufgrund der geplanten Nutzung eine Versickerung nicht erforderlich.

Das innerhalb des Änderungsbereiches „Unter den Eichen West“ vorhandene Oberflächengewässer soll in seiner Ausprägung und Funktion erhalten werden. Eine zusätzliche Einleitung ist nicht vorgesehen.

Der den Änderungsbereich „Zum Silberkamp Ost“ durchziehende Graben ist in seiner Ausprägung anthropogen überformt. In Teilbereichen des Ortes verläuft er verrohrt und tritt erst westlich des Hofes „Hauptstraße 19“ wieder zu Tage. Mit der Anlage des Regenrückhaltebeckens ist die Verlegung des Verlaufs nach Norden geplant, um ausreichend Retentionsräume für besondere Niederschlagsereignisse zur Verfügung zu stellen. Damit werden zwar ein Eingriff und eine erhebliche Beeinträchtigung des derzeitigen Zustandes vorbereitet, jedoch ist eine Wiederherstellung geplant. Der geradlinige Verlauf wird durch einen bogenförmigen Verlauf ersetzt und damit verlängert.

Für das Grundwasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit der Bereitstellung von Wohnbauland werden keine Schadstoffeinträge oder eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität vorbereitet.

Für den bestehenden Teich werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

Mit der Verlegung des Grabens wird dieser dauerhaft entfernt und der Bereich einer anderen wasserrechtlichen Nutzung zugeführt. Hier ist eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Als Kompensation des Eingriffes kann die Neuanlage des Grabens in einem natürlicheren Verlauf angesehen werden. Dem Erhalt der Niederung kommt ein besonderer Schutzbedarf zu.

Luft/Klima

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Bei den geplanten Nutzungen ist nicht zu erwarten, dass im Änderungsbereich erhebliche Luftverunreinigungen entstehen.

Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Wie aus der Bestandsaufnahme ersichtlich grenzen die Änderungsbereiche an die bereits vorhandene Bebauung an und sind entsprechend von der Nutzung geprägt und beeinflusst.

Innerhalb der Änderungsfläche „**Verlängerung Drosselweg**“ besteht aufgrund der Nähe zum Wald eine besondere Funktion für das Schutzgut. Wälder stellen ein besonderes Ökosystem dar. Eine Beeinträchtigung des Waldes und der darin vorhandenen Flora und Fauna kann durch die Anlage des Waldsäumens gemindert werden. Dieser Bereich soll nicht als Gartenbereich zugänglich sein.

Die Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg wird im Anschluss an die vorhandenen Bebauung nach Westen als hoch eingestuft, jedoch mit der Aufgabe der Sicherung und Verbesserung der Gebiete. Im Zielkonzept wird als Maßnahme eine Waldbewirtschaftung mit dem vorrangigen Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände empfohlen.

Mit der Anlage eines Waldsäumens wird dieser Forderung nachgekommen. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ist vorgesehen, nur standortheimische Pflanzen zu verwenden werden. Insbesondere stellen Waldsäume Nahrungs- und Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren dar. Dies wirkt sich positiv auf den Wald aus.

Damit kann dem Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände Rechnung getragen werden, da sich der Wald heute eher als Artenarmer Stangenwald darstellt.

Mit der Schaffung von Bauplätzen besteht die Gefahr, dass der unmittelbar angrenzende Wald intensiv genutzt wird. Grundsätzlich hat der Wald gem. Bundeswaldgesetz auch eine Erholungsfunktion, so dass eine Nutzung dem nicht entgegensteht.

Für **die anderen Änderungsbereiche** handelt es sich derzeit um eher strukturarme landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe der vorhandenen Siedlung, die auf eine eher geringe Artenvielfalt schließen lassen.

Hier können im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festgesetzt werden. Das betrifft insbesondere

- die Verlegung des Grabens innerhalb der Fläche zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens, die besondere Anforderungen an möglicherweise vorkommende Amphibien stellt sowie
- die straßenbegleitenden großen Eichen im Bereich der Fläche „Zum Silberkamp West“, die teilweise Stammdurchmesser deutlich über 0,40 m aufweisen. Diese sind potentielle Nahrungs- und Habitatbäume für Vögel und Fledermäuse.

Unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes gerechnet, da kein Verlust funktionaler Zusammenhänge oder die Veränderung von Standortbedingungen erwartet wird. Die im besiedelten Bereich vorkommenden ubiquitären Arten finden jeweils in der Umgebung der Änderungsbereiche ausreichend Ersatzlebensräume bzw. sind an Siedlungsbereiche und daraus entstehenden Störungen gewöhnt.

Eine Zerstörung von Biotoptrittsteinen oder einer Vernetzungsfunktion ist nicht zu erkennen.

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholung beschreibt die ästhetische Funktion der Landschaft und des Ortsbildes. Sie wird im subjektiven Sinne als Schönheit und Eigenart der Landschaft beschrieben.

Kriterien sind u.a.:

- Natürliche naturnahe Lebensräume mit ihren spezifischen Ausprägungen (z.B. Hecken)
- Gebiet mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten
- Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen
- Markante geländemorphologische Ausprägungen/ geologisch bedeutsame Landschaftsbestandteile

Die Gemeinde Marxen gehört zur Landschaftsbildeinheit Luheheide – Süd. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg sagt dazu: *„Die Luhe Heide-Süd zeichnet sich durch ihre Heterogenität in Relief und Boden aus. Dementsprechend war auch die historische Nutzung vielfältig. Das Bild der Landschaft war durch einen mehr oder weniger kleinräumigen Wechsel von Wald, Heide, Acker und Grünland geprägt. Vergleichsweise hoch war der Waldanteil, der auf stärker reliefierten, auf armen und z.T. auf nassen Standorten etwa die Hälfte des Landschaftsraumes bedeckte. Nadelgehölze hatten bereits vor 1900 ein leichtes Übergewicht an der Baumarten-Zusammensetzung.*

Durch Umwandlung von Heide und auch von Wald hat sich die Ackerfläche bis heute in etwa verdoppelt. Die Grünlandnutzung ist gegenüber der Jahrhundertwende, verglichen mit anderen Landschaftsräumen, nur geringfügig zurückgegangen. Entscheidender ist jedoch, dass die Intensität der Nutzung durch Verbesserungen der Vorflutbedingungen deutlich zugenommen hat, so dass extensiv genutzte Bereiche, wie sie ehemals bestanden, auf kleine Restflächen zurückgedrängt wurden. Die größeren Fließgewässer Seeve, Schmale Aue im Westen und Luhe im Osten prägen die Landschaftseinheit.

Insgesamt wird das Landschaftsbild in Marxen im Landschaftsrahmenplan mit „mittlerer“ Bedeutung eingestuft. Allerdings ist der Dorfkern als historische Siedlungsform dargestellt. Der Niederungsbereich des Grabens ist ebenfalls dargestellt.

Die Bebauung am Siedlungsrand im Westen der Straße Zum Silberkamp bildet einen neuen Ortsrand aus, der von Westen kommend als eine Veränderung des Landschaftsbildes wahrgenommen werden kann. Mit der Anlage eines Pflanzstreifens kann ein hier ein dorfgerechter Ortsrand hergestellt werden.

Insgesamt ist bei einer kleinteiligen Siedlungserweiterung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Planung führt nicht zu einer Veränderung der Freiraumqualität oder zur Störung bzw. dem Verlust von raumstrukturell wertvollen Bereichen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge.

Im Abstand von ca. 400 m von der Änderungsfläche „Verlängerung Drosselweg“ verläuft die Bahnstrecke 1280. Hier ist gemäß Aussage der Deutschen Bahn AG durch den Eisenbahnbetrieb mit Immissionen, wie Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgas, Bremsstaub, elektromagnetischer Beeinflussung durch magnetische Felder etc. zu rechnen. Die Bahntrasse verläuft in einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Änderungsbereiches. Zwischen den neuen Wohngrundstücken und der Bahnlinie, die dort teilweise im Trog verläuft befindet sich ein großes Waldgebiet. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung ist hier nicht zu rechnen.

Zudem befindet sich eine Altlastenfläche westlich dieser Änderungsfläche im Waldgebiet. Der Austritt von Deponiegasen kann nicht ausgeschlossen werden. Die Altlastenfläche wird durch einen qualifizierten Gutachter geprüft und im Falle einer Gesundheitsgefährdung fachgerecht saniert.

Die Gemeinde Marxen wird durch zwei Richtfunktrassen der Deutschen Telekom (933 und 936) gequert. Negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche „Unter den Eichen West“ befindet sich ein Baubetrieb. Eine Beeinträchtigung der Betriebstätigkeit ist zu vermeiden. Der Baubetrieb in der Hauptstraße 38 ist bereits heute von Wohnbebauung umgrenzt. Eine Gefährdung des Betriebes durch die Bereitstellung von zwei Baugrundstücken und dem damit verbundenen geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Hauptstraße (Stichweg) ist nicht zu erwarten. Auch lässt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Bevölkerung in der Umgebung durch die Ausübung des Betriebes erkennen, da die Betriebsabläufe insoweit optimiert sind, dass eine Lagerhaltung kaum notwendig ist und daher auch nicht in umfänglichen Maße betrieben wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Der gesamte Bereich um den Platz „Unter den Eichen“ und die umgebenden Hofanlagen sind als Einzeldenkmale gelistet bzw. stehen unter Ensembleschutz. Im Zusammenhang mit den großen und alten Eichenbeständen besitzt der Ortskern von Marxen ein hohes Maß an identifikationsstiftenden Merkmalen.

Es gelten die Regelungen des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Dies sind insbesondere:

Gemäß § 6 NDSchG sind Kulturdenkmale zu erhalten, zu pflegen und vor Gefährdung zu schützen. Sie dürfen weder zerstört, noch gefährdet, verändert oder entfernt werden. § 8 NDSchG regelt den Umgang mit baulichen Anlagen in der Umgebung solcher Bau oder Kulturdenkmäler. Es dürfen in der Umgebung keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen. Bei Veränderungen sind sie so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung eintritt.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen vgl. die Ausführungen in Abschnitt 10.c).

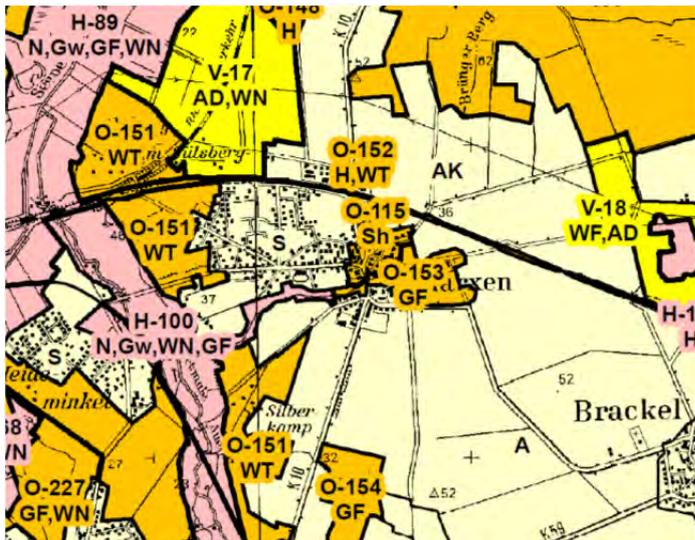
Im Änderungsbereich fallen nur die bei den geplanten Wohnnutzung üblichen Abfälle und Abwässer an. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern wird im Rahmen der Durchführung der Planung gewährleistet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die geplante Nutzung der Änderungsbereiche hat keine Auswirkungen auf diese Belange.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Ziele des Landschaftsrahmenplans 2013 des Landreises Harburg ergeben sich aus der Karte 5 „Zielkonzept“ (vgl. dazu den folgenden Kartenausschnitt):



Zielkategorien

- Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope
- Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete
- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden / Wasser, Klima / Luft
- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

Die Änderungsbereiche liegen in den Zielkategorien

- | | | |
|----------|---|--|
| Orange | | Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft |
| Hellgelb | | Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter |

Für den **Änderungsbereich „Verlängerung Drosselweg“** ist im Zielkonzept die orange Darstellung mit der Bezeichnung O-151 WT gewählt. Das heißt der Bereich ist in die Kategorie „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft“ einzuordnen. Es handelt sich um einen Naturnahen Wald trockener Standorte mit dem wertgebenden Schutzgut Boden. Innerhalb des Waldgebietes ist eine Waldwirtschaft mit dem vorrangigen Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände anzustreben. Zugleich wird der Bereich westlich angrenzend an den Siedlungsbereich als potenzielles Landschaftsschutzgebiet eingestuft.

Mit der geplanten Anlage eines standortheimischen Waldsaumes wird dieser Forderung nachgekommen. Damit kann dem Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände Rechnung getragen werden, da sich der Wald heute als eher artenarmer Stangenwald darstellt.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird der Bereich des Altdorfes, in dem auch der **Änderungsbereich „Unter den Eichen West“** liegt, als Siedlungsbereich mit naturraumtypischen historisch gewachsenem Ortsbild (orange, O-115) beschrieben und als Ziel wird der Erhalt des naturraumtypischen, historisch gewachsenen Ortsbildes festgeschrieben. Die nördlich angrenzende, still gelegte Bahnlinie hat sich inzwischen sukzessiv entwickelt, so dass dort Bereiche mit geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG vorliegen. Eine Beeinträchtigung ist zu vermeiden. Weiterhin wird der Planbereich in seiner Gesamtheit als ein Gebiet beschrieben, deren Umsetzung des Zielkonzeptes besondere Anforderungen an die Bauleitplanung stellen. D.h. bei einer Überplanung der Fläche ist zu beachten, dass sich Neubauten im unmittelbaren Umfeld der zum Teil denkmalgeschützten Bereiche des Altdorfes und dessen Struktur unterzuordnen bzw. anpassen sollten. Eine behutsame Bebauung unter Beachtung der Aspekte Denkmalschutz sowie Biotopschutz sind erforderlich.

Für die **Änderungsbereiche „Unter den Eichen Ost“ und „Zum Silberkamp West“** wird im Zielkonzept (hellgelb, S) eine umweltverträgliche Nutzung (in allen übrigen Gebieten) mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter festgehalten.

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird der Niederungsbereich östlich von Marxen dargestellt (orange, O-153 GF), hier sind artenreiche Grünlandgebiete feuchter/ frischer Standorte anzutreffen. Als Maßnahmen werden Extensivierung und Sicherung des Feuchtgrünlandes empfohlen. Der **Änderungsbereich „Zum Silberkamp Ost“** befindet sich am südlichen Rand der Niederung. Besonderes Augenmerk gilt dem Schutzgut Boden.

h) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB,
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG. (Vgl. oben Abschnitt 10.a) und
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5 BauGB.

Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird beachtet. Im vorliegenden Fall kann die Schaffung neuer Wohngrundstücke kurzfristig nur durch die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter, unversiegelter Fläche erfolgen. Die Baulandreserven, die der Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ zur Verfügung gestellt hat, sind erschöpft. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist daher im vorliegenden Fall nicht zu vermeiden. Bei der geplanten Nutzung werden die Beeinträchtigungen des Bodens vergleichsweise gering gehalten.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Samtgemeinde an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, die der Niedersächsische Städtetag herausgegeben hat (9. überarbeitete Auflage 2013). Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplan beeinträchtigt grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) durch die Vorbereitung einer baulichen Nutzung auf landwirtschaftlichen Flächen.

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollen die wertvollen Grünstrukturen, wie Bäume und Hecken im Rahmen der Konkretisierung der Planung soweit wie möglich erhalten werden.

Die konkrete Eingriffsbilanzierung für die „neuen“ Bauflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans „Erweiterung Dorf“, den die Gemeinde Marxen im Parallelverfahren zu dieser Flächennutzungsplanänderung aufstellt. Hier wurde trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Flächen im Änderungsbereich ein Kompensationsdefizit von rd. 17.000 Flächenwerten ermittelt.

Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Die

erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich werden ebenfalls im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung auf der Ebene des Bebauungsplans festgelegt.

Bei der Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Dorf“ wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bereits im Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Das **Landschaftsbild** ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei dieser Flächennutzungsplanänderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um kleinräumige Erweiterungen der Ortslage von Marxen. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Andere Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden nicht erheblich beeinträchtigt.

11. In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Samtgemeinde möchte für den kurzfristigen Bedarf an Bauland Flächen für die eigene Eigenentwicklung von Marxen zur Verfügung stellen. Das bereits umgesetzte Baugebiet Uhlenbergfeld – Nord erfreute sich großen Zuspruchs und so stehen hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Maßnahmen zur Verdichtung im Bestand bestehen ebenfalls nicht. Im alten Dorfkern ist eine Verdichtung aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich und auch nicht das Ziel von Samtgemeinde und Gemeinde. In den bestehenden Wohngebieten bestehen nach Luftbildauswertung wenige Verdichtungsmöglichkeiten und auch hier ist eine Verfügbarkeit nicht gegeben.

Die Ausweisung eines neuen Baugebietes nach den bereits erstellten Konzepten steht derzeit ebenfalls nicht zur Debatte, da auch hier eine Flächenverfügbarkeit nicht gegeben ist. Zudem möchte sich die Gemeinde Marxen vor der Ausweisung eines weiteren größeren Baugebietes ein wenig Zeit lassen. Damit kann ein Zuzug sozial- und dorfverträglich gestaltet werden.

12. Abwägung: private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Durch die Bereitstellung von Wohngrundstücken fördert die 43. Änderung das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit von Grundstücken.

13. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Samtgemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Die 43. Änderung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Sie fügt sich in die Gesamtentwicklung der Samtgemeinde Hanstedt ein.

Die 43. Änderung fördert die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das ist ihr wesentlicher Zweck.

Eine geordnete Erschließung der Änderungsbereiche ist möglich. Die davon berührten Belange werden beachtet. Durch die Bereitstellung von Flächen für die Wasserwirtschaft werden eine geordnete Oberflächenentwässerung gewährleistet und die Belange des Hochwasserschutzes gefördert.

Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die geplante Nutzung im Änderungsbereich nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Flächenversiegelung beeinträchtigt. Durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden. Dazu werden voraussichtlich Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs erforderlich.

Unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung der 43. Änderung ergeben.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Planunterlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) und
Rasterdaten der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK5)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013  LGLN Landesamt
für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regional-
direktion Lüneburg

Planverfasser

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1, (Marxen), der Samtgemeinde Hanstedt und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2016

Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss hat in seine Sitzung am 08.07.2015 die Aufstellung der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hanstedt, Teilplan 1, (Marxen), im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1, (Marxen), und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 43. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilplan 1, (Marxen), und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die betroffene Mitgliedsgemeinde wurde mit Schreiben vom _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 205 Abs. 7 BauGB beteiligt.

Hanstedt, den _____

Der Samtgemeindebürgermeister