

# Gemeinde Hanstedt

Landkreis Harburg



## Bebauungsplan „Am Mühlenweg, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“

## Begründung mit Umweltbericht

### BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung des Bebauungsplans „Am Mühlenweg, Hanstedt“ mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hanstedt, den

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hanstedt durch:

### Planungsbüro



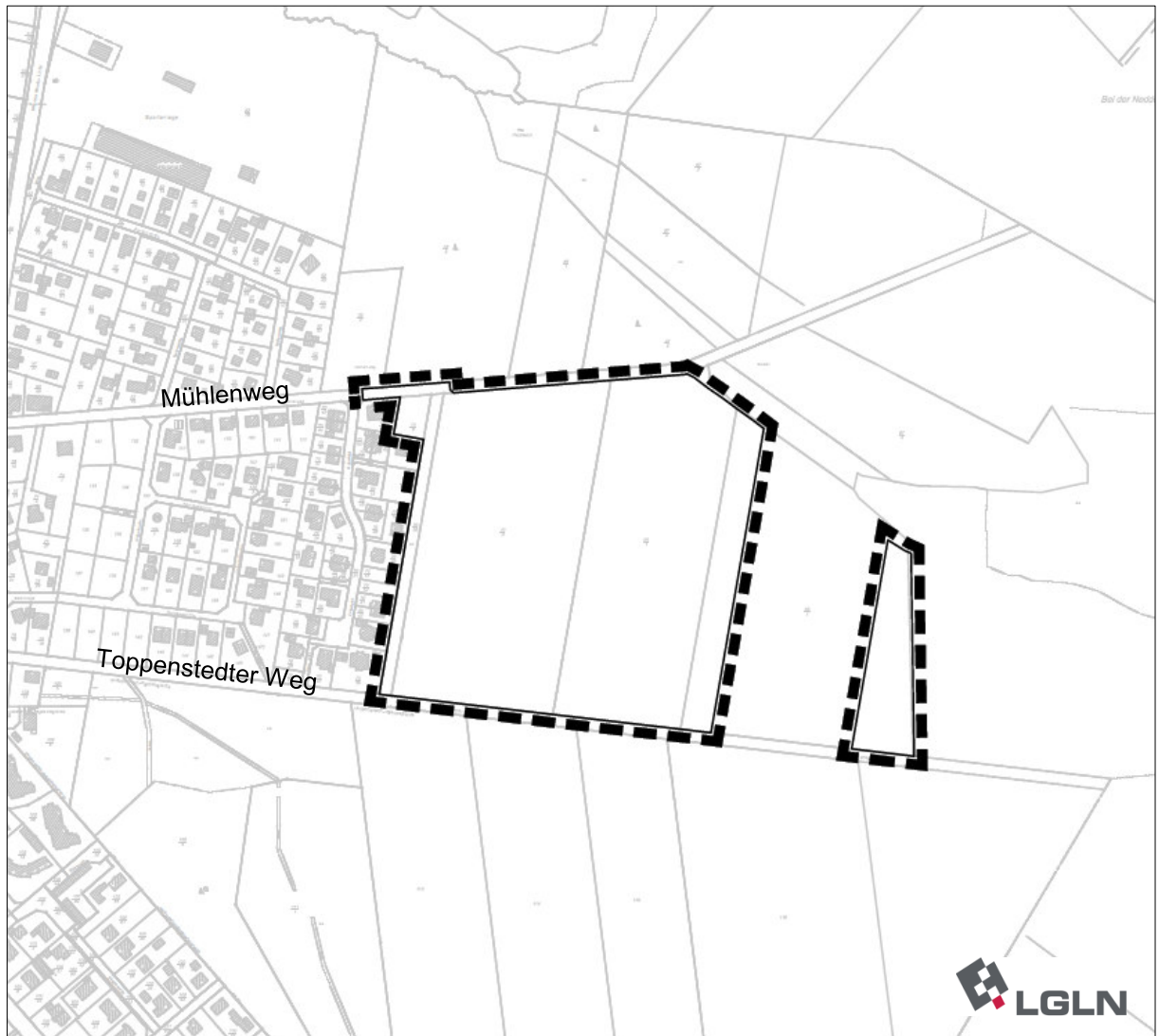
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung.....	4
1. Anlass und Ziel.....	4
2. Lage und Begrenzung des Plangebietes .....	4
3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	5
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
4. Derzeitige Situation .....	6
5. Städtebauliches Konzept .....	8
5.1 Erschließung .....	8
5.2 Bebauungsstruktur .....	8
5.3 Grünordnung und Waldbelange.....	9
6. Planinhalt .....	10
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	10
6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	12
6.4 Verkehrsflächen .....	12
6.5 Grünordnung / Oberflächenentwässerung .....	13
6.6 Örtliche Bauvorschrift .....	14
6.7 Ver- und Entsorgung .....	16
7. Städtebauliche Werte .....	16
8. Kompensationsbedarfs gemäß Eingriffsregelung .....	17
9. Bauleitplanerisches Verfahren.....	17
Teil II: Umweltbericht.....	19
1. Einleitung .....	19
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	19
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	20
2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose .....	20
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	26
2.2.1 Bei Durchführung der Planung.....	26
2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung .....	26
2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen.....	27
2.3.1 Vermeidungs- und Veminderungsmaßnahmen.....	27
2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	28
2.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung .....	29
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	31
3. Zusätzliche Angaben .....	31
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren.....	31
3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen.....	32
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32

## Übersichtsplan



# Teil I: Begründung

## 1. Anlass und Ziel

In der Ortslage Hanstedt besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß ihrer zentralörtlichen Bedeutung als Grundzentrum hierfür bereits Wohnbauflächen ausgewiesen. Das sich in zentraler Lage liegende Wohngebiet „Homanns Busch“ ist erschlossen und bereits zu einem großen Teil bebaut. Wohngrundstücke aus diesem Gebiet werden nur noch im geringfügigen Umfang zum Verkauf angeboten.

Zurzeit wird durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hanstedt-Ortsmitte, Teil II“, sowie durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfkrug Hanstedt“ das gemeindliche Ziel verfolgt, weiteren Wohnraum durch die Ausnutzung der Potenziale einer Innentwicklung für den Ort zu schaffen. Es ist allerdings festzustellen, dass die Innenentwicklungspotentiale nicht ausreichend zur Verfügung stehen und für eine gezielte Wohnraumpolitik, wie sie die derzeitige Nachfrage nach Wohnraum erfordert, nur eingeschränkt herangezogen werden können.

Es ist absehbar, dass für das Grundzentrum Hanstedt die Nachfrage nach verfügbarem Wohnraum ungebrochen bleiben wird. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbaufläche zwischen dem Mühlenweg und dem Toppenstedter Weg im Osten ebenfalls für eine wohnbauliche Entwicklung bereitzustellen.

Die Gemeinde Hanstedt plant deshalb, dem vorhandenen Bedarf durch die Ausweisung eines Wohngebietes nachzukommen. Dabei sollen auch unterschiedliche Wohnungstypen für Jung und Alt, sowie für Singles und Familien berücksichtigt werden.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage von Hanstedt, zwischen dem Landschaftsschutzgebiet „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ und der bebauten Ortslage der Siedlung „Mühlenweg“. Es liegt etwa 1,2 km vom Ortszentrum entfernt. Im Norden grenzt es an die Straße Am Mühlenweg und im Süden an den Toppenstedter Weg, einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg an.

Im Westen wird der im Bebauungsplan „Mühlenweg“ festgesetzte Pflanzstreifen mit überplant, ebenfalls wird im Nordwesten das in diesem Plan festgesetzte Regenrückhaltebecken sowie der Mühlenweg ab Einmündung in die Straße Osterfeld mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

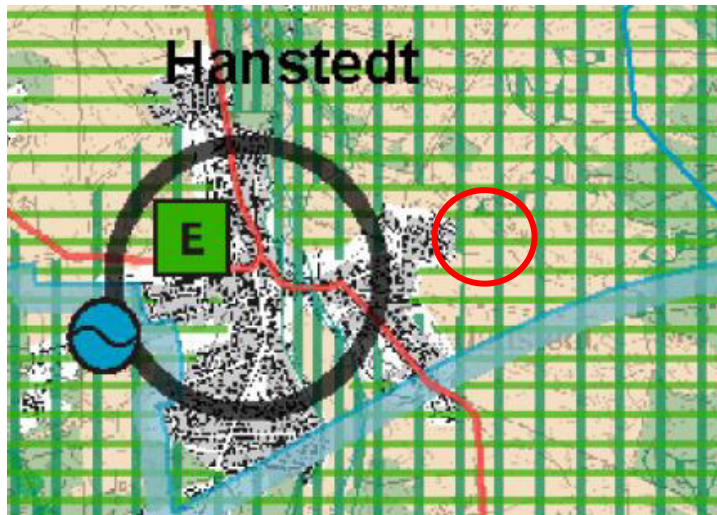
Das Plangebiet setzt sich aus zwei Teilgeltungsbereichen zusammen. Der östliche Bereich des Teilgeltungsbereichs 1 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“. Dieser soll als Ausgleichsfläche so gestaltet werden, dass ein harmonischer Übergang von der Siedlung in die Landschaft erzielt wird. Der Teilgeltungsbereich 2 dient ausschließlich der Sicherung des ermittelten natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von insgesamt 8,29 ha. Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist dem Übersichtsplan auf Seite 3 dieser Begründung zu entnehmen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2007 (RROP) für den Landkreis Harburg wird die Fläche des Plangebietes als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagernd werden die Hanstedt umgebenden Freiflächen als großflächige Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft sowie für Erholung ausgewiesen.



In einiger Entfernung zum Plangebiet werden die Niederungsbereiche des „Großen Bach“ im Osten und der „Schmalen Aue“ im Süden als Vorranggebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

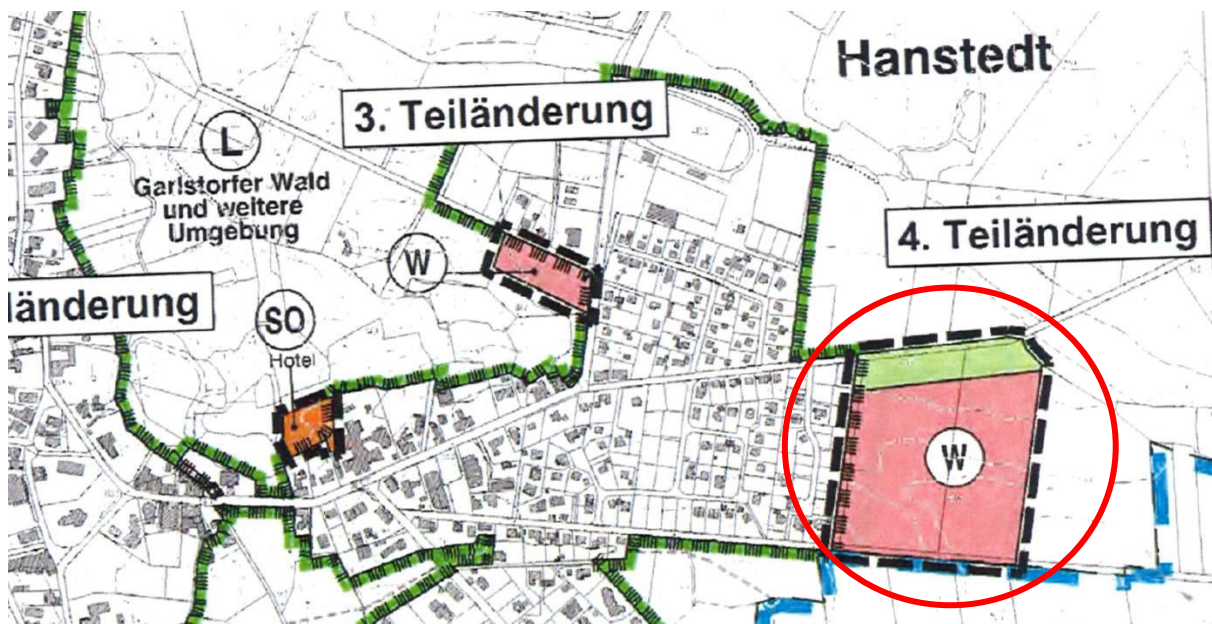
Der Ortslage Hanstedt übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums und hat als solches u.a. durch geeignete städtebauliche Planungen Wohnbauflächen bereitzustellen.

Der vorliegende Entwurf des RROP 2025 berücksichtigt bereits die geplante Siedlungsentwicklung, indem das Plangebiet vollständig innerhalb des so ausgewiesenen „zentralen Siedlungsgebietes“ liegt und die o. g. Vorsorgefunktionen nicht mehr zum Tragen kommen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Plangebietsfläche als Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Grünfläche dargestellt, die hier eine Pufferzone zwischen dem nördlich angrenzenden Wald und dem eigentlichen Baugebiet bilden soll. Der gesamte übrige Bereich wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt außerdem nachrichtlich die Grenzen des westlich anschließenden Landschaftsschutzgebietes dar. Diese hat sich mittlerweile nach Osten verschoben, so dass sich das Plangebiet mit Ausnahme der zukünftigen Ausgleichsfläche nun außerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet. Die vorliegende Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt

#### 4. Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.



Blick über das Plangebiet hinweg Richtung Südwesten.

Im Westen befindet sich ein 10 m breiter Gehölzbestand, der im Zuge des Bebauungsplanes „Mühlenweg“ (2006) als Ausgleichsfläche angelegt wurde.

Der Mühlenweg im Norden stellt sich ab der Einmündung in die Wohnstraße „Osterfeld“ als unbefestigter Wirtschafts- und Wanderweg dar. Nördlich an den Mühlenweg grenzt ein Kiefernwald an.



Luftbild: Plangebiet (Bing)

Der Toppenstedter Weg im Süden des Plangebietes stellt sich ebenfalls als Wirtschaftsweg dar. Dieser Weg ist teilweise mit einer Asphaltdecke befestigt, teilweise auch unbefestigt. Der Toppenstedter Weg wird von einzelnen Bäumen bestanden und bildet den Übergang in den Niederungsbereich mit schönen Blickbeziehungen.



Mühlenweg in Höhe des Plangebietes  
Blick Richtung Osten

Im südlichen Drittel wird das Plangebiet von einem Höhenrücken bestimmt, das Gelände steigt entsprechend von Norden allmählich um ca. 5 m an und fällt dann wieder bis zum Toppenstedter Weg um ca. 5,5 m ab.

## 5. Städtebauliches Konzept

Grundlage des Bebauungsplanes bildet ein städtebaulicher Entwurf (siehe Abbildung), der die grundsätzliche Zielsetzung der Planung verdeutlicht.

### 5.1 Erschließung

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von Norden über den Mühlenweg. Die hierzu erstellte Verkehrsuntersuchung weist die Verträglichkeit der Anbindung nach (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Mai 2016). Die Gemeinde hat auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Verkehrsanbindung von Süden über den Toppenstedter Weg geprüft.

Dazu wurde neben den obligatorischen Behördenbeteiligungen auch ein Ortstermin mit den maßgeblichen Behörden (Untere Naturschutzbehörde sowie Untere Verkehrsbehörde des Landkreises Harburg, Polizeiinspektion Harburg) durchgeführt und eine diese Thematik behandelnde ergänzende Stellungnahme des Verkehrsplaners eingeholt (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, 05.07.2017). Danach wird die Schaffung einer solchen Anbindung unter den gegebenen Randbedingungen als schwierig eingestuft. Eine höhere Verkehrsbelastung auf dem Toppenstedter Weg könnte vom Knotenpunkt Soltauer Straße / Toppenstedter Weg noch verträglich aufgenommen werden, wobei nicht auszuschließen wäre, dass zusätzliche Maßnahmen zur Führung der Linksabbieger erforderlich würden.

Die Verkehrsbelastung des Mühlenwegs würde sich durch die Öffnung des Toppenstedter Wegs im Anschluss an die Winsener Straße allerdings bestenfalls um 270 Kfz/Tag reduzieren. Eine spürbar andere Verkehrssituation würde sich daraus nicht ergeben, da der Mühlenweg und der Knotenpunkt an der Winsener Straße leistungsfähig sind und mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Der erforderliche Ausbau des Toppenstedter Wegs würde zudem selbst bei Ausgestaltung als Mischfläche eine Straßenraumbreite von mindestens 5,50 m benötigen. Dies steht jedoch der gemeindlichen Zielsetzung entgegen, den vorhandenen Großbaumbestand im Straßenraum des Toppenstedter Weg nicht zu gefährden. Vor diesem Hintergrund kann der notwendige Ausbau, welcher auf Kosten des straßenbegleitenden Großbaumbestandes erfolgen würde, nicht gerechtfertigt werden. Die Gemeinde hat daher Abstand davon genommen, eine verkehrliche Anbindung über den Toppenstedter Weg herzustellen, da es hierfür kein Erfordernis gibt.

Das Wohngebiet wird über eine umlaufende 9 m breite Ringstraße erschlossen. Rückwärtige Grundstücke werden über mehrere untergeordnete Stichstraßen im Westen und Osten des Plangebietes an die Ringstraße angebunden. In zentraler Lage des Wohngebiets entsteht ein Spielplatz der über untergeordnete Wegeverbindungen erreichbar ist.

Zu Sicherung und Stärkung der Naherholungsfunktion, wird das Wohngebiet nach Norden und Süden fußläufig an das vorhandene Wegenetz angebunden. Nach Osten wird eine neue Wegeverbindung zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen.

### 5.2 Bebauungsstruktur

Der städtebauliche Entwurf sieht eine überwiegende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vor. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung im Bereich des Bebauungsplans „Mühlenweg“, westlich des Plangebietes und bewegen sich zwischen 650 qm im westlichen Bereich und 800-900 qm für Grundstücke, welche sich zur offenen Landschaft hin orientieren.





Städtebaulicher Entwurf (Planungsbüro Patt, Juli 2017)

Im Übergang zur vorhandenen Bebauungsstruktur im Westen sowie zur offenen Landschaft nach Süden und Osten ist eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Der am westlichen Siedlungsrand vorhandene Grünstreifen wird seine Funktion als Ortsrandeingrünung verlieren. Er soll jedoch in reduzierter Form erhalten werden, um den zukünftigen Siedlungsbe-  
reich durch Grünstrukturen zu gliedern. Um auch der Forderung nach einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden gerecht zu werden, wird im nördlichen Bereich des Plan-  
gebietes auch eine Zweigeschossigkeit bei Einzel- und Doppelhausbebauung sowie entlang  
des Mühlenweges eine behutsame dichtere Bauweise zugelassen. Ein harmonisches Sied-  
lungsbild wird über die Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude (Firsthöhen) und  
Regelungen zur Gestaltung der Gebäude gesichert.

### 5.3 Grünordnung und Waldbelange

Das Grünkonzept sieht eine umfassende Eingrünung des Plangebietes vor. Dieses dient der Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in die Landschaft, als Abstandsfläche zum Wald-  
bestand sowie als Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung des angrenzenden Siedlungsbe-  
reiches.

Im Zentrum des Plangebietes ist, über untergeordnete Stichstraßen sicher erreichbar, eine Grünfläche vorgesehen. Diese kann als Kinderspielplatz und Begegnungsstätte entspre-  
chend einladend und attraktiv gestaltet werden.

Der Abstand zum Wald orientiert sich an den konkret vorhandenen örtlichen Verhältnissen. Das einzelne Baufenster im äußersten Nordwesten des Plangebiets rückt zwar auf bis zu 15 m an den Waldrand heran. Das Baufenster liegt hier jedoch im Siedlungszusammenhang und nimmt das Bebauungskonzept des vorhandenen Baugebietes, in dessen ursprünglichem Geltungsbereich es sich befindet, auf. Es rundet als „Schlussstein“ die ohnehin vorhandene Bauflucht in der Siedlung Mühlenweg ab. Insoweit rückt die Bebauung im Bereich dieser Siedlung auch nicht näher an den Wald heran. Es wird in diesem Bereich lediglich eine an-

sonsten gegebene, städtebaulich nicht wünschenswerte Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung und dem geplanten Baugebiet geschlossen, ohne dass damit eine Veränderung der Gefährdungslage im Gebiet der Siedlung einhergehen würde. Im weiteren Verlauf schwenkt die nördliche Baugrenze dann vom Wald ab und gewährleistet einen Abstand von mindestens 27 bis 40m zwischen Waldrand und Bebauung. Eine negative städtebauliche Vorbildwirkung für eine waldnahe Fortführung der Bebauung über das Plangebiet hinaus ist bereits dadurch nicht gegeben. Ferner wird dies durch die Grenze des Landschaftsschutzgebiets gewährleistet, die einer Ausdehnung der Bebauung über das Plangebiet hinaus entgegensteht.

Zudem ist das Gefährdungspotential durch Windwurf für die Bebauung entlang des Mühlenwegs aufgrund der Hauptwindrichtung (West/Südwest) und der Lage auf der Südseite des Waldes insgesamt als sehr gering einzustufen. Aufgrund dieser örtlichen Gegebenheiten ist mit einer Gefährdung von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten infolge einer gewissen Unterschreitung des im RROP vorgesehenen Waldabstands nicht zu rechnen. Das verbleibende Restrisiko kann weiter minimiert werden durch zeitgemäße standortgerechte Bewirtschaftung des Waldes (Mischung, Artenverwendung etc.). Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes wird durch die Planung nicht nennenswert oder unverhältnismäßig eingeschränkt. Insbesondere verläuft zwischen Wald und Bebauung der Mühlenweg, so dass ein direkter Zugang zum Wald gesichert bleibt und schon jetzt erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherung bei der Waldbewirtschaftung in diesem Bereich bestehen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Siedlungserweiterung soll sich als Wohngebiet hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise harmonisch in die Siedlungsstruktur der Gemeinde Hanstedt einfügen. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll zur Entwicklung eines attraktiven Wohnumfeldes beitragen. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – für Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil der Festsetzung und sind daher unzulässig.

Die Nutzung von Räumen für die Ausübung von freiberuflicher Tätigkeit ist generell allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Art des Gewerbebetriebes mit dem Umfeld vereinbar ist.

Diese Zielsetzung ergänzend, sind in den nicht verdichteten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und WA 2 (GRZ 0,25) pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Damit soll ermöglicht werden, dass z.B. eine Einliegerwohnung errichtet werden kann, ohne dass Teilbereiche des Plangebietes in nicht gewünschter Weise von vornherein den Charakter einer Mehrfamilienhaussiedlung annehmen. Durch die Beschränkungen soll die Funktionsfähigkeit der Wohnanlage gewährleistet werden.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Auf Grundlage des beschriebenen städtebaulichen Konzepts gliedert sich das Plangebiet in Bezug auf die Regelungen der Bebauung in drei Teilbereiche.

Als Maßstab für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke wird die westlich angrenzende Wohnbebauung (Straße Osterfeld) herangezogen. Für den größten Teil des Wohngebietes (WA 1) werden eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Grundflä-

chenzahl von 0,25 sowie eine Mindest-Grundstücksgröße von 650 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften vorgeschrieben.

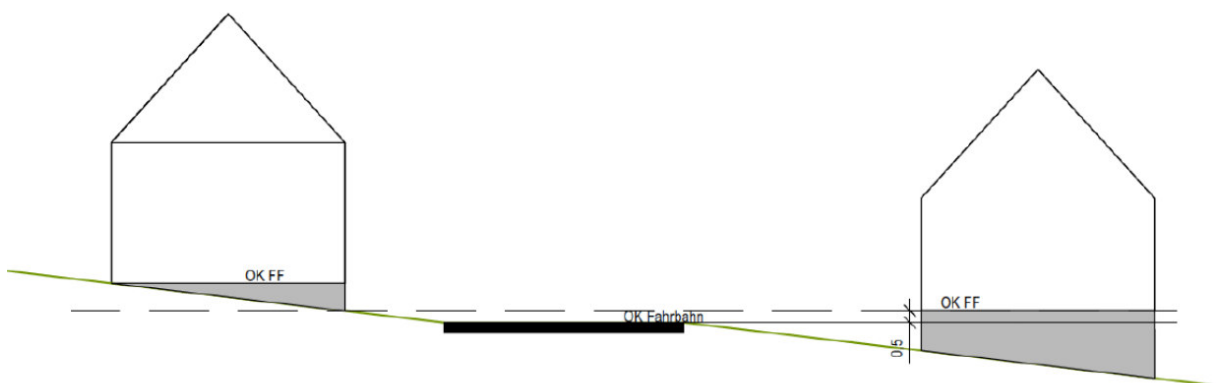
Die Gebäudehöhe wird über eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,0 m begrenzt. Als Firsthöhe ist der obere Schnittpunkt der geneigten Dachflächen bzw. der höchste Punkt des Daches (bei Pultdächern) zu verstehen.

Ergänzt wird die Firsthöhe durch eine Traufhöhe, deren Höhe von 4,3 m sich aus der eingeschossigen Bauweise und der zulässigen Dachneigung herleitet. Der Gestaltungsrahmen für die Dächer ergibt sich aus den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift (siehe Kapitel 6.6). Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenfassade.

Nördlich der geplanten Ringerschließung wird entlang des Mühlenwegs eine maßvoll verdichtete Bebauung in offener Bauweise festgesetzt (WA 3). Diese spiegelt sich in einer, gegenüber den übrigen Festsetzungen für Wohnbebauung leicht erhöhte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wider. Für diesen Bereich wird neben der Zweigeschossigkeit zusätzlich eine Gebäudehöhe mit einer Firsthöhe von 11,5 m und einer Traufhöhe von 7,0 m eingeräumt, so dass hier der Dachraum gut als Wohnraum ausgebaut werden kann. Mit einer höheren Bebauungsdichte geht im Regelfall auch ein höherer Bedarf an Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. einher. Zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen darf die festgesetzte GRZ in diesem Bereich deshalb um 75 % (statt der üblichen 50%) durch solche Anlagen überschritten werden.

Auch auf der gegenüber liegenden Seite des WA 3 wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt (WA 2). Die bauliche Ausnutzung orientiert sich aber sonst an den Festsetzungen des WA 1. Aufgrund der Zweigeschossigkeit wird jedoch die Traufhöhe auf 6,5 m heraufgesetzt.

Höhenvorgaben für die Oberkante Erdgeschossfußboden und den First der Gebäude tragen dazu bei, das Gesamterscheinungsbild der Bebauung zu harmonisieren. Mit der Höhengabe von maximal 0,5 m für den Erdgeschossfußboden über der maßgeblichen Erschließungsstraße soll vermieden werden, dass Kellergeschosse unverhältnismäßig hoch aus den Gärten herausragen und somit auf das Ortsbild verunstaltend wirken. Eine Überschreitung der Sockelhöhe kann aufgrund besonderer Geländeverhältnisse ausnahmsweise zugelassen werden. Ein „Eingraben“ der Baukörper soll in jedem Fall vermieden werden. Es wird sichergestellt, dass der Baukörper mindestens auf gleicher Höhe mit der angrenzenden natürlichen Geländehöhe liegt, auch wenn aufgrund der Geländesituation „talseitig“ ein höherer Sockel erforderlich wird.



#### - überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert und ergeben sich aus dem städtebaulichen Entwurf. Sie sichern einen ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen sowie zu bestehenden Gehölzpflanzungen und ermöglichen eine individuelle Bebauung, die auch eine Nutzung der Solarenergie im Grundsatz ermöglicht.

Die Baugrenzen sind parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie angrenzend zu den öffentlichen Grünflächen umlaufend in einem Regelabstand von 3 m festgesetzt. Zur Gehölzpflanzung am Westrand wird ein Abstand von 4 m eingehalten, so dass potentiell der in einer Breite von 6 m gesicherte Gehölzstreifen in seiner ursprünglich geplanten Gesamtbreite von 10 m erhalten und in die Gartengestaltung einbezogen werden kann.

### **6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen sind auf den Grundstücken grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Zu- und Ausfahrten werden hinsichtlich Anzahl und Breite begrenzt. Bei Grundstücken mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften ist nur eine Zu-/ Ausfahrt zu der maßgeblichen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 3,5 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Für gemeinsam genutzte Zufahrten bei Doppelhausgrundstücken darf die Zufahrtsbreite maximal 5,0 m betragen. Hiermit soll vermieden werden, dass der Straßenraum gestalterisch durch zu breite Grundstückszufahrten beeinträchtigt wird.

Garagen, Carports und sonstige hochbauliche Nebenanlagen sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze (in der Regel 3,0 m) unzulässig. Dies betrifft nicht die zulässigen Grundstückseinfriedungen nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschrift. Ziel der Festsetzung ist es, eine offene und lockere Bebauungsstruktur zu sichern und somit einen Beitrag zu einem hochwertigen Wohnumfeld zu gewährleisten.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die äußere Anbindung erfolgt über den bereits ausgebauten Mühlenweg, der für den Bereich der notwendigen baulichen Anpassungen als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Der Mühlenweg weist gemäß der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung einen Ausbaustand auf, der dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos aufnehmen kann.

Die innerhalb des Wohngebiets geplante umlaufende Ringstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der als Mulden ausgebildeten Seitenräume sind mindestens einseitig mittelkronige Laubbäume in einem Regelabstand von maximal 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Im Südwesten wird der Erschließungsring über zwei Fuß- und Radwegeanbindungen an den Toppenstedter Weg herangeführt, so dass auch von Süden her das neue Wohngebiet in das Wegenetz eingebunden ist.

Die für die Erschließung der zurückgesetzten Grundstücke notwendigen Stichwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Je nach Funktion sind dies private Anliegerwege oder - soweit es sich auch um Fußwegeverbindungen handelt - Fuß-, Rad- und Anliegerwege. Die untergeordneten Stichwege im Zentrum des Plangebietes werden auch für die fußläufige Anbindung des dort geplanten Spielplatzes genutzt.

Durch fußläufige Verbindungen der inneren Ringstraße mit den Wirtschaftswegen und einer zusätzlichen Fußwegeverbindung durch den östlich geplanten Grüngürtel soll die Naherholungsfunktion dieses Landschaftsbereiches gestärkt werden.

Der Mühlenweg soll ab der Einmündung in das Plangebiet - sowie ebenfalls der Toppens-  
tedter Weg - in ihrer ursprünglichen Ausbildung als Wirtschaftsweg erhalten bleiben.

### **6.5 Grünordnung / Oberflächenentwässerung**

Das Grünkonzept sieht eine umfassende Eingrünung des Plangebietes vor. Dieses dient der  
Einbindung des neuen Siedlungsbereiches in die Landschaft, als Abstandsfläche zum Wald-  
bestand sowie zur Abgrenzung zur vorhandenen Bebauung des angrenzenden Siedlungsbe-  
reiches.

Das Grünkonzept sieht folgende Maßnahmen vor, die über zeichnerische und textliche Fest-  
setzungen gesichert werden:

- Der 10 m breite öffentliche Gehölzstreifen, der zur Einbindung des Baugebietes „Mühlen-  
weg“ in die Landschaft diente, wird die Funktion mit der durch diesen Bebauungsplan vor-  
bereiteten Bebauung verlieren. Im Sinne eines möglichst schonenden Umgangs mit  
Grund und Boden wird ein Teil dieses Gehölzstreifens deshalb auch in die neue Sied-  
lungsstruktur eingebunden, allerdings entfällt nunmehr die ursprüngliche Funktion der Ab-  
schirmung zur Landschaft.

Da einzelne Gartenbereiche der Grundstücke im angrenzenden Wohngebiet unter Be-  
rücksichtigung dieses Pflanzstreifens gestaltet wurden, soll die Baum-Strauch-Hecke zum  
großen Teil erhalten bleiben. Im westlichen Randbereich des Plangebiets wird deshalb  
auf den privaten Grundstückflächen zwischen dem vorhandenen Wohngebiet und dem  
geplanten Wohngebiet festgesetzt, dass die angelegte Strauch-Baumhecke in einer Breite  
von 6 m erhalten werden muss. Die vorhandenen Bestände sind extensiv zu pflegen und  
dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung dient dann noch der  
inneren Durchgrünung und übernimmt Sichtschutzfunktionen gegenüber der neuen  
Wohnbebauung. Der verbleibende 4 m breite Gehölzstreifen darf nach bisheriger Planung  
zukünftig frei in die Gartengestaltung einbezogen werden.

- Am Nordrand des Wohngebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem  
Bereich, der locker mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden soll, wird gemäß  
des Oberflächenentwässerungskonzeptes (Sweco GmbH, Juni 2016) über möglichst nat-  
urnah auszugestaltende Sammel- und Rückhaltebereiche das anfallende Oberflächen-  
wasser versickert. Die Grünfläche wird entsprechend mit einer „Fläche für Maßnahmen  
zur Regenrückhaltung und –versickerung“ überlagert.

Das bisherige Sickerbecken am Mühlenweg kann durch die Ausbildung der Versicke-  
rungsmöglichkeiten im nördlichen Plangebiet entfallen. Hier wird ein Wohngrundstück  
festgesetzt.

Die im Mittel rund 20 m breite Grünfläche übernimmt zudem eine Pufferfunktion zu dem  
nördlich des Mühlenwegs befindlichen Wald, so dass mit der Grünfläche ein harmonischer  
Übergang zwischen Wald und neuem Siedlungsbereich erreicht wird.

Die Südseite des geplanten Wohngebiets wird durch Gehölzstrukturen eingefasst, die den  
neuen Siedlungsbereich vom Toppenstedter Weg aus in die Landschaft einbindet. Die öf-  
fentliche Grünfläche ergänzt den vorhandenen Großbaumbestand im Toppenstedter Weg.  
Darüber hinaus soll die Fläche so gestaltet werden, dass ggf. überschüssiges Oberflä-  
chenwasser aus dem Südbereich des Wohngebiets aufgenommen werden kann. Die  
Grünfläche wird entsprechend mit einer „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung  
und –versickerung“ überlagert.

- Im Zentrum des Plangebietes ist, über untergeordnete Stichstraßen sicher erreichbar, eine Grünfläche vorgesehen, die als Kinderspielplatz angelegt und genutzt werden soll.
- Am Ostrand des Plangebiets ist im Übergang zum freien Landschaftsraum und dem dort angrenzenden Landschaftsschutzgebiet eine umfangreiche Eingrünung geplant. Die 25 m breite und insgesamt rund 0,74 ha große Fläche wird derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt und wird als Kompensationsfläche gesichert.

Die als A1 benannte Fläche ist entlang der angrenzenden Wohngebiete in einer Tiefe von 5 m als durchgehende dreireihige Strauchhecke anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 4 - 8 Sträucher derselben Art im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind entlang der vorgelagerten östlichen und nordöstlichen Randbereiche Bäume 2. Ordnung gruppenartig in einem Pflanzabstand von 3 - 6 m zu pflanzen. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. Entsprechend erfolgt eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Innerhalb dieser Fläche soll eine Wegeverbindung angelegt werden, so dass dieser Grünzug für Fußgänger und Radfahrer zu Naherholungszwecken genutzt werden kann. Die untere Naturschutzbehörde weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es gemäß der LSG-Verordnung dafür einer Ausnahme von geltenden Verboten bedarf. Diese kann nur erteilt werden, wenn die Maßnahme mit dem Schutzzweck vereinbar ist. Für das Material zur Herstellung und Unterhaltung des Weges kommt maximal eine „Heidesandmischung“ in Frage.

- Weiter östlich liegt der Teilgeltungsbereich 2 des Plangebiets. Hier wird eine weitere rund 0,61 ha große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche als Kompensationsfläche gesichert. Die als A2 benannte Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübertragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Auch diese Fläche wird für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Bei der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Pflanzen zu verwenden. Eine verbindliche Pflanzliste regelt die Art und die Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Pflanzen. Die grünordnerischen Regelungen werden durch die textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

## 6.6 Örtliche Bauvorschrift

Hinsichtlich der Gestaltung der Häuser möchte die Gemeinde Hanstedt den Bauherren auf der einen Seite einen möglichst großen Spielraum lassen, auf der anderen Seite soll aber vermieden werden, dass einzelne Gebäude durch extravagante Gestaltungsmerkmale das gewünschte harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes beeinträchtigen.

Es wird deshalb eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die die wesentlichen in Hanstedt vorhandenen Gestaltelemente wie Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadenmaterialien aufgreift, wobei aber ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung der Neubauten gewährt werden soll. Um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten werden auch Festsetzungen zu den die straßenbegleitenden Einfriedungen getroffen.

- Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und -neigung eröffnen für den Dachgeschossausbau ausreichend Spielräume. Für die Ausbildung von Dachgauben wird sichergestellt, dass diese sich dem Hauptdach unterordnen und somit nicht verunstaltend wirken. Für die Umsetzung moderner Gebäude- und Dachformen sind auch gegenständig versetzte Pultdächer zulässig.

Für Hauptgebäude innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind Dachneigungen von 38° bis 50° zulässig. Innerhalb der Wohngebietes WA 2 wird trotz der vorgegebenen zweigeschossigen Bauweise die Firsthöhe bei 9 m belassen. Es ist daher in diesem Bereich eine um 7° reduzierte Dachneigung (25°) zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, soweit eine Grundfläche von 30 qm nicht überschritten wird, geringere Dachneigungen oder auch Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckung soll in einer roten bis rotbraunen Pfannendeckung erfolgen. Das Farbspektrum wird über RAL-Farben näher bestimmt. Reflektierende und glänzende Dachpfannen sind ortsuntypisch und können aufgrund ihrer stark reflektierenden Wirkung störend und beeinträchtigend auf die Nachbarschaft wirken. Sie sind daher unzulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie Gründächer sind allgemein zulässig. Diese Vorschriften gelten auch nicht für Wintergärten, soweit sie sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen.

#### - Fassaden

Für die Gestaltung der Außenwände im Bereich des Erdgeschosses sollen ortsüblich vorherrschende Materialien und Farbtöne (RAL-Farben) verwendet werden: Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen Rot bis Rotbraun.

Im Übrigen können in Abhängigkeit von der Fassadenhöhe auf 15 % (zweigeschossige Bebauung) bzw. 25 % (eingeschossige Bebauung) jeder Fassadenseite auch andere Materialien, wie z.B. Holzverkleidungen verwendet werden. Diese sind in gedeckten Farbtönen der Farbgruppen rot, grau, blau und grün zulässig.

Die Außenwände von Garagen oder Carports und Nebengebäuden, wie Geräteschuppen oder Pavillons sind in Materialien entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz herzustellen, damit wird ein harmonisches Nebeneinander von Haupt- und Nebenanlagen gewährleistet. Klarstellend wird geregelt, dass diese Vorschriften nicht für Wintergärten gelten.

#### - Einfriedungen

Um das Straßenbild auch hinsichtlich der Einfriedungen harmonisch zu gestalten, wird darüber hinaus die Art der Einfriedungen zu diesem öffentlichen Räumen festgelegt: Grundstückseinfriedungen im Bereich von Straßen und Wegen dürfen bis zur nächstgelegenen Baugrenze, Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m hergestellt werden. Außerdem sind bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die angelegte Gehölzpflanzung an der Westseite des Plangebietes wird erhalten. Sie wird jedoch zukünftig auf den privaten Grundstückflächen liegen.

Um den Heckencharakter zu erhalten soll eine Durchtrennung durch auffällige oder undurchlässige Zäune vermieden werden. Es sind daher hier nur Drahtgeflecht- und Stabmattenzäune sowie Weide- bzw. Wildschutzzäune zulässig.

## 6.7 Ver- und Entsorgung

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

Für die Bereitstellung von Löschwasser ist die Samt- bzw. Einheitsgemeinde als Trägerin der Feuerwehr (§ 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG i. V. mit § 98 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 NKomVG) zuständig.

### - Oberflächenentwässerung

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der vorgefundenen Schmelzwassersande im Plangebiet möglich (Büro für Bodenforschung, März 2014).

Entlang des Höhenrückens findet ein Baugrundwechsel statt. Im nordöstlichen Plangebietsteil liegen versickerungsfähige Böden (Sande) vor, so dass anfallendes Regenwasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Im südwestlichen Plangebiet liegen Tone und Schluffe im Wechsel vor, so dass eine Versickerung nicht in jedem Fall sicher gewährleistet werden kann. Das hier anfallende Oberflächenwasser kann bei Bedarf in die auf der Südseite geplante Grünfläche geleitet werden. Die Grünfläche wird entsprechend angelegt.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll gemäß vorliegendem Entwässerungskonzept in rund 3 m breiten Mulden im Straßenseitenraum versickern.

Das bisherige Sickerbecken am Mühlenweg kann durch die Ausbildung der Versickerungsmöglichkeiten im nördlichen Plangebiet entfallen.

### - Abwasserbeseitigung

Für den nördlichen Teil des Plangebiets erfolgt die Anbindung an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Mühlenweg. Der südliche Teil wird an den Schmutzwasserkanal im Toppenstedter Weg angebunden. Die Abwasserbeseitigungspflicht ist von der Gemeinde entsprechend zu beantragen.

### - Abfall

Die geplanten Stichwege können von Müllsammelfahrzeugen nicht angefahren werden. Abfälle von Grundstücken, die über derartige Stichwege erschlossen werden, müssen an der nächsten mit den Müllsammelfahrzeugen unter Einhaltung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften erreichbaren öffentlichen Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.

Bei der Umsetzung sollten die Vorgaben aus dem Merkblatt „Technische Anforderungen an Erschließungsstraßen, die mit Müllsammelfahrzeugen befahren werden sollen“ berücksichtigt werden.

## 7. Städtebauliche Werte

Flächennutzungen	Fläche in ha
Allgemeine Wohngebiete	5,32
- Pflanzerschutz	0,12
Verkehrsflächen	0,92
- Straße	0,72
- Anlieger- /- Fuß- /Radwege	0,20



Grünflächen öffentlich		0,70
- Spielplatzfläche	0,08	
- Grünfläche Nord (Regenrückhaltung)	0,40	
- Grünfläche Süd (Regenrückhaltung)	0,22	
Kompensationsflächen		1,35
- Eingrünung	0,74	
- Grünland-Extensivierung (Teilgeltungsbe- reich 2	0,61	
<b>Größe Plangebiet</b>		<b>8,29</b>

## 8. Kompensationsbedarfs gemäß Eingriffsregelung

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird für den größten Teil der Fläche ein erstmaliger Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der erst später durch die bauliche Nutzung erfolgt.

Das Plangebiet wird intensiv als Acker genutzt. Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft findet somit weit überwiegend auf diesen Flächen statt. Betroffen ist auch die vorhandene Eingrünung entlang des bisherigen Siedlungsrandes, die im Zuge der Planung verkleinert wird.

Die geplante Siedlungserweiterung stellt bei Realisierung einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden muss. Als Eingriff wird in erster Linie bisher freie Landschaft durch die Bebauung und das Erschließungssystem versiegelt, d.h., dem Naturhaushalt werden Flächen entzogen, die bisher zur Grundwasserneubildung beigetragen haben.

Die Gemeinde Hanstedt hat hier dem öffentlichen Belang der Bereitstellung von Wohnbau-land den Vorrang eingeräumt gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft sowie denen der Landwirtschaft. Die Gemeinde hält den Eingriff aus den genannten Gründen für vertretbar.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der innerhalb des Plangebiets festgesetzten Kompensationsflächen und der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann gemäß Eingriffsbilanzierung (s. Umweltbericht, Kap. 2.3.3) der ermittelte Eingriff vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Um die ökologisch-funktionale Kontinuität der betroffenen Lebensräume für die Vogelarten Feldlerche und Bluthänfling ohne zeitliche Lücke gewährleisten zu können, sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Ausgleichsmaßnahmen auf den Fläche A1 und A2 vor dem geplanten Eingriff durchzuführen und muss als geeigneter Lebensraum bereits zur Verfügung stehen (sog. „CEF-Maßnahmen“).

Der durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Versiegelung von Flächen (bauliche Anlagen und Straßen) in einer Größenordnung von rund 2,84 ha steht eine Kompensationsfläche von rund 1,35 ha gegenüber.

## 9. Bauleitplanerisches Verfahren

Am 29.09.2015 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlenweg, Hanstedt“ beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts beschlossen. Beide Verfahrensschritte wurden parallel durchgeführt.

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen wurden bei der weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes und bei der Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 02.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 03.04.2017 bis einschließlich 05.05.2017 statt; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Die Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen führten zu einer Änderung des Entwurfs. Im geänderten Entwurf wird auf eine Verkehrsanbindung über den Toppenstedter Weg verzichtet. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt hier nur über einen Fuß- und Radweg, der im oberen Teil noch von den Anliegern befahren werden kann.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hanstedt hat in seiner Sitzung am 15.08.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und seine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung beschlossen. Dabei wurde gemäß § 4a (3) Satz 2 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Die erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung fand vom 19.09.2017 bis einschließlich 19.10.2017 statt; gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Am 12.12.2017 hat der Rat der Gemeinde Hanstedt nach erfolgter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 18.12.2017

Gemeinde Hanstedt

gez. Schierhorn  
.....  
Bürgermeister

L. S.

gez. O. Muus  
.....  
Gemeindedirektor

## Teil II: Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierzu dient auch die frühzeitige Beteiligung der maßgeblichen Behörden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden an der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgetragenen Anregungen zu den Umweltbelangen und zum vorgelegten Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wurden bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens und der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt. Dies führte u.a. zu Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Der Bedarf an Grund und Boden soll auf das Erforderliche begrenzt werden. Die Ziele der Planung sind in der Begründung, Kapitel 1 dargestellt. Die Festsetzungen werden in Kapitel 6 begründet. Darauf wird weiterführend verwiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den städtebaulichen Werten, die dem Kapitel 7 der Begründung zu entnehmen sind. Danach führt die Planung zu einem Bedarf von ca. 6,94 ha vornehmlich bislang als Ackerflächen genutzten Bodenfläche, die erstmalig für eine Bebauung in Anspruch genommen werden.

Die mit der Planung vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriffe) werden innerhalb des Plangebietes auf den hierfür vorgesehenen Kompensationsflächen ausgeglichen.

#### 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanung und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB und BauNVO), den Naturschutzgesetzen (BNatSchG, NNatSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG und den Wassergesetzen (WHG, NWG), des Niedersächsischen Denkmalschutzes (NDSchG), ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Zum Schutz des Menschen vor Emissionsbelastungen sind für die Lärmemissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ relevant.

- Mensch: Die bestehenden Fachgesetze zielen z.B. auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelastigungen (Lärm, Schadstoffimmissionen, etc.) ab. Beispiele sind das Baugesetzbuch, DIN 18005, die TA Lärm oder die 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung.
- Tiere und Pflanzen: Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Nds. Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
- Boden: Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und im Nds. Bodenschutzgesetz (NBodSchG) sowie in den §§ 1 a Abs. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden gesetzlich verankert.
- Wasser: Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Nds. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten.
- Klima / Luft: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ist gemäß § 1a Abs. 5 und 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der TA Luft sind zu beachten. Konkretisierungen ergeben sich aus Verordnungen aufgrund des BImSchG.
- Kultur- und Sachgüter: Der Schutz von Kulturgütern gehört im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB zu den Aufgaben der Bauleitplanung. Weitere gesetzliche Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Fachplänen wurden aus dem Landes-Raumordnungsprogramm, dem Regionalen Raumordnungsprogramm und dem Landschaftsrahmenplan hergeleitet. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan wird verwiesen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Nachfolgend wird die Bestandssituation der einzelnen Umweltbelange und ihre Entwicklung aufgrund der Auswirkungen der Planung auf den jeweiligen Umweltbelang (Prognose) dargestellt und auf ihre Erheblichkeit bewertet.

Eventuell vorhandene Vorbelastungen werden berücksichtigt. Der Bestandsbewertung liegt eine Einstufung der Empfindlichkeit zugrunde, die ggf. mit der Zuordnung eines besonderen Schutzbedarfs abschließt.

Als Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB u. a. aufgelistet:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Erfassung und Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt die dazu vorliegenden Erkenntnisse und die dazu erstellten Fachbeiträge und Gutachten.

### **2.1 Bestandsaufnahmen und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist im Wesentlichen die Gesundheit des Menschen zu betrachten. Hierzu gehört auch die Erholung vor dem Hintergrund des Wohlbefindens und des Erhalts der Gesundheit.

Auf das Plangebiet wirken durch landwirtschaftliche Nutzungen bedingte Immissionen im Süden und Osten (Stäube, Gerüche und Lärm) ein. Die geplante Siedlungserweiterung erfolgt in räumlicher Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen. Daher ist von einer gelegentlichen Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen auszugehen. Die Verkehrsbelastung am Mühlenweg erfolgt ausschließlich durch den Ziel- und Quellverkehr aus dem angrenzenden Wohngebiet. Die damit verbundenen Emissionen sind als verträglich einzustufen. Das Plangebiet besitzt durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege (Am Mühlenweg, Toppenstedter Weg) eine allgemeine Bedeutung für die Naherholungsfunktion.

#### Prognose:

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen - hier: Lärm und Staub; visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung.

Mit der Planung werden aufgrund der geringen Verkehrsbelastung keine Lärmkonflikte in Form von Verkehrslärm verbunden sein, die die in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten schutzwürdigen Nutzungen erheblich betreffen können.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs können rund 80 bis 150 Wohneinheiten in dem Plangebiet entstehen. Die verkehrstechnische Untersuchung (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Mai 2016) hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zwischen 545 bis 710 Kfz-Fahrten pro Tag ermittelt.

Im Hinblick auf den Ausbaustandard, die Funktion der Straße und die angrenzenden Nutzungen liegt der Grenzwert der verträglichen Verkehrsstärke im Mühlenweg bei 200 bis 300 Kfz/Std. Die Belastungen auf dem stärksten belasteten Abschnitt (Anschluss Winsener Straße) werden jedoch weiterhin unterhalb von 150 Kfz/Std. liegen. Der Mühlenweg weist somit einen Ausbauzustand auf, der das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann.

Der Einmündungsbereich des Mühlenweges in die L 215 (Winsener Straße) weist nach einem Ortstermin mit Vertretern des Landkreises, der Niedersächsischen Behörde für Landesstraßen und Verkehr sowie der Polizei einen übersichtlichen Charakter auf, so dass hier Umbauten nicht notwendig werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in der entsprechenden Gebietskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ die Orientierungswerte der DIN 18005 aber auch die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Dennoch sollen im Verlauf des Mühlenweges verkehrsberuhigende Elemente eingebaut werden, die dazu führen sollen, dass die vorgeschriebene Tempo 30 Zone auch eher eingehalten wird.

Die aus der räumlichen Nähe resultierenden landwirtschaftlichen Immissionen wie Stäube, Gerüche und Lärm werden als nicht erheblich eingestuft.

Mit der Planung werden vorhandenen Wegeverbindungen in den angrenzenden Naherholungsraum erhalten. Das neue Wohngebiet plant neue Wege und Wegeverbindungen, so dass die Erholungseignung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

## 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### a) Biototypen

Die Erfassung der Biototypen erfolgte nach der Methodik des Kartierschlüssels für die Biototypen in Niedersachsen (nach Drachenfels, O. v. 2013). Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße am Mühlenweg und eine Nadelforst an (WZK, WZF; schwaches bis mittleres Baumholz). Im Süden bildet der Toppenstedter Weg, ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg die Grenze. Der Weg wird auf der südlichen Seite u.a. von einer Reihe Linden begleitet. Im Westen wird der im Bebauungsplan „Mühlenweg“ festgesetzte Pflanzstreifen mit überplant, ebenso das am Mühlenweg gelegene Regenrückhaltebecken. Der Gehölzstreifen besteht vorwiegend aus Birken, Haseln, Weiden, Erlen, Kiefern. Aktuell wird das Plangebiet, abge-

sehen vom Bereich um das Regenrückhaltebecken und dem Pflanzstreifen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund der landschaftlichen Strukturen, der Nähe zu den angrenzenden Bebauungen des Ortes sowie der fast vollständig fehlenden Gehölze, die sichtbar keine Horste und Habitatbäume mit Höhlen aufweisen, wird ein Brutbestand von streng geschützten Arten nicht erwartet. Für das Plangebiet sind weder europäische noch nationale Schutzgebietskategorien verzeichnet.

Im Plangebiet liegen keine besonders schutzwürdigen Biotop vor. Für die Vorkommen geschützter Pflanzenarten besteht kein besonderer Schutzbedarf, der im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist.

#### Prognose:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Baugebiete und Verkehrsflächen (rund 6,24 ha) bedeutet im Wesentlichen den Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen. Der vorhandene Gehölzstreifen wird teilweise erhalten und dient nunmehr der inneren Durchgrünung.

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt fallen in erheblichem Umfang Lebensräume dauerhaft fort, die jedoch einen überwiegend geringen Wert für den Naturschutz besitzen. Tier- oder Pflanzenarten, die Ackerböden besiedeln, können hier verbreitet sein. Dies gilt besonders für die Feldlerche (siehe nachfolgendes Kapitel). Für sogenannte „Ubiquisten“ fallen durch die Inanspruchnahme Lebensräume fort. Jedoch benötigen diese Arten kein spezielles Biotop, so dass durch eine Bebauung nicht mit dem Verlust des Habitats zu rechnen ist. In der näheren Umgebung sind weiträumige Ersatz- und Rückzugsräume vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen eine Biotopaufwertung bzw. –neuschaffung erfolgen, die wichtige Funktionen für die im Gebiet vorhandene Fauna übernehmen wird.

Zur Kompensation innerhalb des Plangebietes wird eine rund 1,35 ha große, intensiv ackerbaulich genutzte Fläche im östlich des Plangebiets gesichert. Die Fläche dient der Anlegung eines Gehölzstreifens entlang des Siedlungsrandes sowie der Entwicklung einer extensiv genutzten Wiesenfläche. Erhebliche Auswirkungen auf die hierdurch geschützten Tiere und Pflanzen können somit ausgeschlossen werden.

#### b) besonderer Artenschutz: Brutvögel

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 27.06.2016) durchgeführt. Der Untersuchungsrahmen resultiert aus der Anregung des Landkreises Harburg im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und wurde im weiteren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Für die planungsrelevanten Artengruppen Reptilien, Amphibien und Fledermäuse ergab die Vorprüfung, dass keine geeigneten Lebensräume und Strukturen im Plangebiet vorliegen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde somit auf die Artgruppe Vögel beschränkt. Die insgesamt fünf Begehungen begannen am 09.03.2016 und endeten am 10.06.2016.

Im Plangebiet konnten keine Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten festgestellt werden. Bei den besonders geschützten Arten wurden die als „gefährdet“ eingestuft Vogelarten Bluthänfling (1 Revier) und Feldlerche (2 Reviere) kartiert. Für die übrigen kartierten Vogelarten gilt, dass der Bestand als ungefährdet bzw. anpassungsfähig eingestuft werden kann.

#### Prognose:

Durch die geplante Wohnbebauung gehen die kartierten Bruthabitate der Feldlerche und des Bluthänflings verlustig. Baubedingt könnte es zu einer Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Im Rahmen der bauli-

chen Umsetzung sind zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen auf eine schonende Bauausführung und die Einhaltung von Bauzeitenregelungen bei Arbeiten an Gehölzen und der Beräumung des Baufeldes zu beachten.

Der Eingriff ist durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die hierfür vorgesehenen Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Plangebietes und somit in direkter Nähe zum betroffenen Lebensraum.

Die betroffenen Arten werden am besten durch artenreiche Gehölzbestände (Ausgleichsfläche A1 / Bluthänfling) oder eine extensive Ackernutzung auf offenen Feldfluren gefördert (Ausgleichsfläche A2 / Feldlerche).

Die geplanten Maßnahmen des Artenschutzes haben einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Lebensraum und schaffen angrenzend neue Lebensräume, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen. Sie sind zum Erhalt der lokalen Population erforderlich.

Damit die Maßnahmen ihre Schutzwirkung entfalten können, sind diese vor dem geplanten Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchzuführen. Es handelt sich somit um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen). Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gem. § 44 (1) BNatSchG wird hierdurch vermieden.

#### 2.1.5 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets liegen durchgängig Podsolböden vor (NIBIS Kartenserver / bodenkundliche Karten, M 1:50.000). Sie zählen nicht zu seltenen oder aufgrund eines hohen natürlichen Ertragspotentials wertvollen Böden. Podsole sind sandig, nährstoffarm und sauer und gehören damit zu den ertragsarmen Böden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird somit als gering eingestuft. Dem Umweltbelang Boden kommt daher kein besonderer Schutzbedarf zu.

Gemäß Baugrunderkundung (Büro für Bodenforschung, Lüneburg, März 2014) liegen eiszeitliche Ablagerungen in Form von Schmelzwassersanden und Geschiebelehm vor. Vor allem im südlichen Bereich des Plangebiets sind Beckenablagerungen in Form von Schmelzwasserlehm (Schluff) anzutreffen.

Der zuständigen Bodenbehörde (Landkreis Harburg) sind für das Plangebiet derzeit keine Altablagerungen bekannt. Es besteht kein Altlastenverdacht. Ein Kampfmittelverdacht konnte gutachterlich ausgeräumt werden (Kampfmittelvorerkundung, Tauber DeDeComp GmbH, 15.12.2015)

#### Prognose:

Innerhalb des 8,29 ha großen Plangebietes können in Summe maximal rund 2,84 ha durch bauliche Anlagen und Verkehrsflächen erstmalig versiegelt werden. Damit verbunden ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Bodenfunktionen. Wasser- und Gasaustausch zwischen Boden und Luft werden unterbunden oder verändert, so dass Bodenlebewesen in ihren Lebensmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die Baumaßnahmen selbst führen zu einer Verdichtung des Bodens und zu einer Veränderung der Bodenstruktur. Da ein Ausgleich durch flächengleiche Entsiegelungsmaßnahmen nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserungen vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen herangezogen. Außerdem kommt es zu erhöhtem Oberflächenabfluss von den versiegelten Flächen. Der Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.

Da ein Ausgleich durch Entsiegelung im Plangebiet nicht möglich ist, werden zum Ausgleich für die Verluste der Bodenfunktionen Maßnahmen zur Verbesserung vorhandener oder zur Wiederherstellung verlorengegangener Bodenfunktionen her-

angezogen. Dazu dienen die innerhalb des Plangebiets östlich ausgewiesenen rund 0,74 ha und 0,61 ha großen Kompensationsflächen.

#### 2.1.6 Schutzgut Wasser

Durch Flächenversiegelung oder Stoffeinträge kann das Schutzgut Wasser grundsätzlich beeinflusst werden. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bewerten wurde im Rahmen der Baugrunderkundung 10 Rammkernsondierungsbohrungen (bis 3 m Tiefe) durchgeführt.

Grundwasser wurde ab einer Tiefe von 1,9 m unterhalb der Geländeoberfläche angetroffen. Dieser kann jedoch schwanken und spiegelt nicht den tatsächlichen Grundwasserstand wider.

##### Prognose:

Aufgrund der zu erwartenden durchlässigen Böden wird innerhalb des Plangebietes das Niederschlagswasser vollständig versickert werden können. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung (SWEKO, 06/2016) sieht vor, das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser im Seitenraum in begrünten Mulden zu versickern. Überschüssiges Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird über die Mulden nach Norden in naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche (RRB) geleitet und dort versickert.

Auf einzelnen Grundstücken im Süden des Plangebiets kann eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der beschriebenen Untergrundverhältnisse schwierig werden. Hier soll das Ableiten des Niederschlagswassers nach Süden in den öffentlichen Bereich möglich sein.

Das Plangebiet ist keinem Wasserschutzgebiet zugeordnet. Das Schutzgut Wasser wird nicht erheblich durch die Planung beeinflusst. Von sonstigen unmittelbaren Stoffeinträgen in das Grundwasser ist nicht auszugehen.

#### 2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Es ist von einer geringen Vorbelastung der Schutzgüter Luft und Klima durch den bereits bestehenden Siedlungsbereich auszugehen. Die vorhandenen Ackerflächen haben eine Bedeutung für den Luftaustausch und für die Frisch- und Kaltluftentstehung. Laut der Kartendarstellung des Landschaftsrahmenplans werden keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Belange des Schutzgutes Luft und Klima betroffen, noch liegt das Plangebiet in einem Bereich, in welchem mit einer besonderen Gefährdung dieser Funktionsfähigkeit auszugehen ist.

##### Prognose:

In dem geplanten Baugebiet wird durch die Versiegelung von Flächen das Mikroklima beeinträchtigt. Baukörper und versiegelte Flächen besitzen eine hohe Wärmespeicherkapazität und tragen somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur bei. Durch die Bodenversiegelung verringert sich darüber hinaus die Verdunstungsrate im Planungsraum, so dass die kühlende Wirkung in den Bereichen eingeschränkt wird. Negative Auswirkungen auf das Lokalklima können vermieden werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt.

Außerdem wird sich die Luftqualität durch Schadstoffe des Kfz-Verkehrs (Schadstoffe resultierend aus Verbrennungsmotoren, Reifen- und Bremsbelagabrieb) verändern. Die Einflüsse werden von der Konzentration der Luftinhaltsstoffe her, gemessen an bestehenden Regelungen als unkritisch bewertet.

Durch die geplanten Festsetzungen werden keine erhebliche Beeinträchtigung von Luftaustauschprozessen oder Kaltluftströmen hervorgerufen. Die vermutlich geringfügigen Veränderungen der Lufttemperatur und der Luftfeuchte soll durch eine Durch- und Eingrünung des Gebietes berücksichtigt werden.

Eine erhebliche Auswirkung auf die Schutzgüter Luft und Klima ist nicht erkennbar.



#### 2.1.4 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft stellt sich hier als Ackerlandschaft dar, die im Planungsraum nur wenige strukturierende Elemente aufweist. Lediglich an den Randbereichen befinden sich durch den Baumbestand entlang des Toppenstedter Weges und den Nadelforst nördlich des Mühlenwegs die Landschaft strukturierende Elemente. Der Planungsraum wird ansonsten durch die Siedlungsrandlage geprägt und wird im Bereich der Ackerfluren als nicht bebauter Landschaftsraum wahrgenommen.

In weiterer Entfernung liegen die Niederungsbereiche des Großen Bachs im Nordosten und des Hanstedter Bachs im Südwesten. Weiter östlich bildet der den Landschaftsraum prägende Garlstorfer Wald die Landschaftskulisse.

##### Prognose:

Durch die Neubebauung wird der bebaute Ortsrand nach Osten verschoben und rückt somit näher an schützenswerte Bestandteile der Landschaft.

Die Möglichkeit, die freie Landschaft zu erleben, wird durch die planmäßige Zunahme der Bebauung weiter eingeschränkt. Um den Eingriff in die geschützte Landschaft zu minimieren soll das Wohngebiet durch eine 25 m tiefe landschaftsgerechte Gehölzpflanzung eingegrünt werden, so dass ein landschaftstypischer Ortsrand geschaffen werden kann. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung und der geplanten umfangreichen Eingrünung vermieden werden.

Die geplanten öffentlichen Grünflächen sowie die Regelungen zur Gebäudehöhe und die Gestaltungsvorschriften stellen weitere Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild dar. Erhebliche Beeinträchtigungen können so vermieden werden.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarem Umfeld ist derzeit Bodendenkmalsubstanz bekannt. Auch liegt es weit außerhalb des historischen Ortskerns, so dass keine Erwartungshaltung in Bezug auf ortshistorisch bedeutsame mittelalterliche oder frühneuzeitliche Besiedlungsspuren vorliegt.

Allerdings bietet die örtliche Topografie mit dem zwischen dem Großen und dem Sülzbach gelegenen Geestrücken hervorragende Bedingungen für eine prähistorische Siedlung, so dass hier ein deutlich erhöhter Anfangsverdacht dafür gegeben ist, dass im Plangebiet noch unbekannte Denkmalsubstanz existieren könnte.

##### Prognose:

Die Existenz bislang unbekannter Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des Anfangsverdacht für die Existenz noch unbekannter Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet ist ein Hinweis auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG in die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen. Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt, so sind diese unverändert und gesichert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Gemeinde oder Behörde ist umgehend zu informieren, damit eine fachgerechte Bergung und Dokumentation eingeleitet werden kann.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen sollte zudem im Vorfeld der Erschließung eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet durchgeführt werden. Der Beginn der Erschließung ist rechtzeitig vorab beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann. Nur so sind unvorhergesehene negative Auswirkungen auf etwaige Denkmalsubstanz rechtzeitig zu erkennen.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange können untereinander in Wechselbeziehungen stehen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Ein Eingriff in den einen Umweltbelang kann somit auch (in-)direkte Auswirkungen auf einen anderen haben. Diese können positiver wie auch negativer Art sein.

Die vorhandenen Biotope im Plangebiet sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Außerdem steht dieser Lebensraum in Beziehung mit den Umweltbelangen Luft und dem Menschen und seiner Gesundheit, da z.B. die Gehölzbestände als Strukturelement in Wechselwirkung zum Landschaftsbild und zu Erholungsfunktion stehen.

Der Boden stellt die Grundlage für Natur- und Kulturgeschichte dar und über seine filternde Funktion wird versickerndes Oberflächenwasser gereinigt. Dem entsprechend bestehen Wechselwirkungen mit Wasser/Grundwasser und Kultur und sonstige Sachgüter.

Der Wasserhaushalt und die Biotope der Umgebung stehen über die Umweltbelange Boden und Grundwasser in einer Wechselbeziehung zu ihrer Umgebung.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch Luftverunreinigungen wirken sich auf die Umweltbelange Boden und Wasser aus, da sich Luftverunreinigungen an diesen Medien ablagern und anreichern können. Diese Prozesse erfolgen im Plangebiet in äußerst begrenzten Umfang.

In der Beschreibung der einzelnen Umweltbelange sind die relevanten Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen mit aufgeführt. Bedeutende über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinausgehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

#### Prognose:

Die Planung sieht Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung und zur Gestaltung vor. Diese Grünflächen besitzen Pufferfunktionen für das Lokalklima und die Bindung von Staub und dienen der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild und als Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger.

Der Boden wird auch nach Herstellung der Straßen und der Bebauung eine ausreichende Schichtdicke aufweisen, so dass eine Filterung des Sickerwassers vor Erreichen der grundwasserführenden Schichten erfolgen kann.

Der Grundwasserabfluss aus dem Plangebiet bleibt aufgrund der Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes erhalten.

Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen der Planung durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung werden auf der Grundlage der Kompensation der nicht zumutbaren Eingriffe in die Belange der verschiedenen Schutzgüter Ausgleichsfunktionen geschaffen werden.

### 2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde sich der Umweltzustand der Fläche nicht ändern, d.h. sie würde weiterhin intensiv ackerbaulich genutzt werden. Es gäbe keine zusätzlichen Lärmquellen, insbesondere durch Verkehr. Eine weitere Beeinträchtigung des vorbelasteten Landschaftsbildes würde vermieden werden.

Als Konsequenz würden Wohngebiete an weniger geeigneten Standorten im Gemeindegebiet entwickelt werden.

### **2.3 Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan einen zulässigen Eingriff darstellt. Die Zulässigkeit des Eingriffs wurde im Rahmen der vorbereitenden Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Hanstedt grundsätzlich geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe ausgleichbar und die gemeindlichen Zielsetzungen, die dieser Planung zu Grunde liegen, höherrangig zu bewerten sind.

Der Bebauungsplan setzt u. a. Baugebiete fest. Diese erforderlichen Festsetzungen ermöglichen erhebliche Eingriffe, die, abgesehen von unten näher beschriebenen Maßnahmen, nicht weiter gemindert werden können, sofern die mit der Planung verfolgten Ziele erreicht werden sollen. Die durch die Eingriffe prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern sind nach Möglichkeit zu minimieren und die verbleibenden Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im Folgenden werden auf die jeweiligen Umweltbelange bezogene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargelegt. Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet. Die durch die Bauleitplanung erkennbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind zu vermeiden oder auszugleichen.

#### **2.3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

- **Der Mensch und seine Gesundheit**

Durch den Standort selbst werden Immissionskonflikte weitestgehend vermieden. Der Erhalt und die Schaffung von Gehölzstrukturen übernehmen eine Sichtschutzfunktion.

Die Sicherung vorhandener Wegebeziehungen trägt dazu bei, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion vermieden werden.

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umwelteinwirkungen des Bebauungsplanes auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht erforderlich.

- **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Die Planung vermeidet Eingriffe in wertvollere und weniger belastete Biotope. Auf die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen zur schonenden Bauausführung und zur Bauzeitenregelung wird verwiesen. Die konkreten Baumaßnahmen bzw. Flächenumwandlungen sollten außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende Juli) erfolgen.

Für das Plangebiet werden durch Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung und zur Ein- und Durchgrünung der geplanten Baugebiete die zulässigen Eingriffe weiter minimiert.

Durch den Verlust der Biotope verbleiben erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

- **Boden**

Im Rahmen dieser Planung ist ein flächensparender Umgang mit dem Schutzgut Boden ein zu berücksichtigender Belang. In § 1a des BauGB ist die Notwendigkeit eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden festgeschrieben. Der Schutz des Mutter-

bodens wird durch § 202 BauGB vorgeschrieben und durch die DIN-Norm 18915 geregelt. Entsprechende Festsetzungen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

In den Baugebieten und auf den Straßenverkehrsflächen wird Oberboden abgetragen, der entsprechend gesichert, gelagert und - soweit möglich - im Plangebiet z.B. zur Andeckung der Pflanzflächen in den geplanten Baugebieten, den Straßenseitenräumen und Böschungen verwendet werden soll. Dieses Vorgehen trägt dazu bei, dass der Oberboden und das in ihm enthaltene Samenpotential im Plangebiet verbleiben. Die Vernichtung oder Vergeudung von Mutterboden ist zu vermeiden.

Gleichwohl verbleiben durch die entstehende Versiegelung erhebliche Auswirkungen auf diesen Umweltbelang, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

- Wasser

Die geplante Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet vermindert den Eingriff in das Schutzgut Wasser.

- Luft und Klima

Erhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima können vermindert werden, wenn eine Durch- und Eingrünung des Gebietes erfolgt. Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen.

- Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen überwiegend am Standort selbst. Der zulässige Eingriff in die Landschaft wird durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, die Bestimmungen zu den zulässigen Gebäudehöhen und durch die örtliche Bauvorschrift bestimmt und auf den erforderlichen Umfang minimiert.

An den Rändern des Plangebiets wird das Siedlungsgebiet durch neue zu bepflanzende Grünflächen und durch eine Sichtschutzpflanzung am Ostrand in die Landschaft eingebettet. Die im Zuge des westlich angrenzenden Bebauungsplans angelegte Gehölzpflanzung wird weitgehend erhalten.

Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

- Kultur- und Sachgüter

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege sind die Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes denkmalpflegerisch zu begleiten. Der Beginn der Erschließung ist rechtzeitig vorab beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann.

Im Vorfeld der Erschließung sollte daher eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet durchgeführt werden, um hinsichtlich denkmalpflegerischer Belange Planungssicherheit für die spätere Realisierung des Bebauungsplans zu erhalten.

Die Kosten der Grabung und Dokumentation sind gem. § 6 Abs. 3 Nds. Denkmalschutzgesetz durch den Veranlasser (Erschließer, Bauherren) zu übernehmen. Es verbleiben keine erhebliche Auswirkungen.

### **2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Für den durch die Planung entstehenden Eingriff ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich nach BauGB erforderlich. Die entstehenden erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden (Neuversiegelung) sind auszugleichen.

Grundlage für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen bildet die Bewertung des Bestandes sowie die aufgrund der Planung zusätzliche Versiegelung im Plangebiet, die sich aus städtebaulichen Festsetzungen herleitet.

Danach kann der Eingriff auf den hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu werden gemäß Bebauungsplanentwurf Grünflächen mit Pflanz-

bindungen und Entwicklungszielen festgesetzt, auf denen Biotope unterschiedlicher Prägung entstehen und gesichert werden:

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A1 und A2) dienen der natur- und artenschutzrechtlichen Kompensation gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und sind wie folgt zu entwickeln:

- Die rund 0,74 ha große intensiv ackerbaulich genutzte Fläche (A1) ist entlang der angrenzenden Wohngebiete in einer Tiefe von 5 m als durchgehende dreireihige Strauchhecke anzulegen zu pflegen und zu erhalten. Zusätzlich sind entlang der vorgelagerten östlichen und nordöstlichen Randbereiche Bäume 2. Ordnung gruppenartig in einem Pflanzabstand von 3 - 6 m zu pflanzen. Die Flächen sind extensiv zu unterhalten. Die übrigen Flächen sind als Extensivgrünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Grünfläche wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.  
Die Maßnahme dient auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Der von der Planung betroffene Bluthänfling (1 Brutpaar) wird durch die Entwicklung artenreicher Hecken / Gehölzstreifen im direkten Übergang zur Agrarlandschaft gefördert, so dass hierdurch auch ein Ausgleich für das betroffene Revierpaar erreicht wird.
- Die weiter östlich liegende, rund 0,61 ha große ackerbaulich genutzte Fläche (Teilgelungsbereich 2 / A2) wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.  
Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiesenfläche zu entwickeln. Die Wiesenfläche kann sowohl durch Ansaat, als auch durch Mahdgutübetragung entwickelt werden. Die Wiese ist jährlich 1-2 x, jedoch nicht vor dem 1. August zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.  
Die Maßnahme dient auch dem artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die von der Planung betroffene Feldlerche (2 Revierpaare) wird am besten durch eine extensive Ackernutzung auf offenen Feldfluren und durch die Entwicklung von extensiv genutztem Wiesen- oder Weideland gefördert, so dass hierdurch auch ein Ausgleich für die betroffenen Vogelarten erreicht wird.
- Die in den öffentlichen Grünflächen überlagernd für die Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzte Fläche „Regensickerbecken“ sind naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen.

Die o.g. Maßnahmen des Artenschutzes haben einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Lebensraum und schaffen angrenzend neue Lebensräume, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen. Sie sind zum Erhalt der lokalen Population erforderlich. Damit die Maßnahmen ihre Schutzwirkung entfalten können, sind diese vor dem geplanten Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchzuführen. Es handelt sich somit um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahmen).

Mit den genannten Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen (siehe nachfolgend Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Kapitel 2.3.3) im Plangebiet.

### **2.3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung**

Die Einstufung der Biotoptypen richtet sich nach den Wertstufen des Niedersächsischen Städtetags (2013). Den Biotoptypen werden nach diesem Bewertungsmodell jeweils Wertstufen der Bedeutung für Natur und Landschaft zugeordnet. Dabei werden anhand der Krite-

rien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere fünf Wertstufen unterschieden: von Wertstufe V = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen) bis Wertstufe I = von geringer Bedeutung (vor allem intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen).

Darüber hinaus kann einzelnen Schutzgütern bzw. Einzelfunktionen von Schutzgütern ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann und auf den mit Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen speziell reagiert werden muss.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Bestands-Biotoptypen des Plangebietes mit ihrer Größe und ihrem zugeordneten Wertfaktor zu entnehmen. Die angegebenen Flächenwerte ergeben sich aus der Multiplikation der Flächengröße des Biotops mit ihrem Wertfaktor.

**Bestand**

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
- Mühlenweg (40% versiegelt)		270	0	0
Straßenbegleitgrün (60%)	GR	404	1	404
- Pflanzstreifen als Strauch-Baumhecke (B-Plan Mühlenweg)	HFM	2.526	3	7.578
- Regenrückhaltebecken	SXS/HPS	864	2,0	1.728
Sandacker (Eingriffsfläche)	AS	65.373	1	65.373
<i>Zwischensumme</i>		<i>69.437</i>		<i>75.083</i>
Sandacker (Kompensationsflächen)	AS	13.548	1	13.548
<b>Summe</b>		<b>82.985</b>		<b>88.631</b>

**Planung**

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Größe	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet				
- WA (5.616 m <sup>2</sup> / GRZ 0,3 + 75%)	X	2.948	0	0
- WA (47.613 m <sup>2</sup> / GRZ 0,25 + 50%)	X	17.855	0	0
- Pflanzstreifen als Strauch-Baumhecke (Erhalt)	HFM	1.160	2	2.320
- Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ	31.266	1	31.266
Straßenverkehrsflächen				
- Mühlenweg (70% versiegelt)	OV	472	0	0
Straßenbegleitgrün (30%)	GR	202	1	202
- Planstraße (80% der Verkehrsfläche)	OV	5.256	0	0
Straßenbegleitgrün (20%)	GR	1.314	1	1.314
- Fuß- / Rad- / Anliegerweg (FRA / A)	X	1.963	0	0
- Fuß- und Radweg (FR)	TF	29	1	29
Grünflächen				
- Grünanlage (Spielplatz)	PZ	820	1	820
- Regenrückhaltebecken (RRB) / Hauptbecken	SXS/HPS	1.100	2	2.200
- Regenrückhaltebecken (RRB) / Mulden, Pflanzflächen		5.061	2,5	12.653
<i>Zwischensumme</i>		<i>69.437</i>		<i>50.804</i>
Kompensationsflächen				
A1:				

- Strauch-Baumhecke	HFM	1.592	3	4.776
- Weg	TF	321	1	321
- Wegeseitenräume	GM / PZ	1.269	2	2.538
- Grünland / Baumgruppen	GM / HS	4.220	3,0	12.660
A2: Extensiv-Grünland	GM	6.146	3	18.438
<b>Summe</b>		<b>82.985</b>		<b>89.537</b>

Das Defizit beträgt ohne die innerhalb des Plangebiets liegenden Ausgleichsflächen bei 24.279 Wertpunkten. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 wird ein Bilanzierungsüberschuss von 906 WP erzielt.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe können vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des gewählten Standortes und seiner Größe wird auf die Ausführungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hanstedt verwiesen.

Der Bebauungsplan setzt Allgemeine Wohngebiete fest und orientiert sich damit an den planerischen Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Hanstedt für den Standort. Die Belange der Landwirtschaft werden ebenso berücksichtigt wie der Schutzanspruch der angrenzenden Siedlungsbereiche an der Straße Osterfeld und des angrenzend geschützten Landschaftsteils.

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

Die Gemeinde hat eine zusätzliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes über den Toppenstedter Weg geprüft. Dies würde bedeuten, dass u.a. der vorhandene Großbaumbestand am Toppenstedter Weg beseitigt, bzw. in seinem Bestand erheblich gefährdet werden würde. Da der Mühlenweg nach gutachterlicher Aussage den durch das Plangebiet verursachten Verkehr problemlos aufnehmen kann, hat sich die Gemeinde für den Mühlenweg als Haupterschließungsstraße entschlossen. Das Plangebiet soll an den Toppenstedter Weg lediglich über einen Fuß- und Radweg angebunden werden.

## 3. Zusätzliche Angaben

### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Zur Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen hat die Gemeinde verschiedene Gutachten und Untersuchungen erstellen lassen:

- Verkehrstechnische Untersuchung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Mai 2016)
- Ergänzende Stellungnahme zur Erschließung (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Juli 2017)
- Baugrunderkundung (BFB Büro für Bodenforschung, Lüneburg, 05.03.2014)
- Erschließungs- und Entwässerungsplanung, SWECO, Juni 2016
- Kampfmittelvorerkundung, Tauber DeDeComp GmbH, 15.12.2015
- Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Am Mühlenweg, Hanstedt“, Dipl.-Biologe Jan Brockmann, 27.06.2016

Die angewandten technischen Verfahren ergeben sich aus dem im Umweltbericht dazu jeweils beschriebenen Untersuchungsrahmen bzw. sind in den Gutachten jeweils nachzulesen.

### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen**

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (A1 und A2) müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Beginn des Eingriffs abgeschlossen sein.

Die Heckenstrukturen werden vor deren zulässigen teilweisen Beseitigung innerhalb der Ausgleichsfläche A1 zur darauffolgenden Brutperiode ersetzt. Die Ausgleichsfläche A2 wurde bereits gesichert und umgesetzt.

Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in eigener Zuständigkeit durch die Gemeinde Hanstedt überwacht.

Die Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sollten abschnittsweise spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Dies wird von der Gemeinde überprüft. Außerdem übernimmt die Gemeinde die Pflege der öffentlichen Grünflächen.

Bezogen auf die Bodendenkmalpflege sind die Erschließungsmaßnahmen des Wohngebietes denkmalpflegerisch zu begleiten. Der Beginn der Erschließung ist rechtzeitig vorab beim Archäologischen Museum Hamburg anzuzeigen, damit eine denkmalpflegerische Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann. Im Vorfeld der Erschließung sollte daher eine archäologische Voruntersuchung im Plangebiet durchgeführt werden, um hinsichtlich denkmalpflegerischer Belange Planungssicherheit für die spätere Realisierung des Bebauungsplans zu erhalten.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hanstedt plant im Osten der Ortslage auf einer Fläche von rund 6,9 ha ein neues Wohnbaugebiet in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Die Erschließung erfolgt durch eine Ringstraße sowie ergänzend durch Stichwege. Eine örtliche Bauvorschrift trägt zur angemessenen Gebietsgestaltung bei. Das Plangebiet ist insgesamt rund 8,29 ha groß.

Die Umweltprüfung ergab, dass die Belange der einzelnen Schutzgüter Mensch (Immissionen, Erholung), Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Landschaft, Boden, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter unterschiedlich stark betroffen sind.

Aufgrund der geplanten Versiegelung und der Inanspruchnahme von Ackerflächen sind insbesondere erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Auf die Schutzgüter sind bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die im Umweltbericht näher bestimmt werden, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der für notwendig festgestellte Kompensationsbedarf wird über geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Die Maßnahmen sind damit verbindlich gesichert.