

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und –ziele	6
2	Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung	6
2.1	Änderungsbereich 1 „Drosselweg“	6
2.2	Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“	7
2.3	Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“	9
2.4	Änderungsbereich 4 „Lindenallee“	10
2.5	Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“	11
2.6	Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“	12
3	Grundlagen der Planung	13
3.1	Rechtsgrundlage und Verfahren	13
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg (1. Entwurf)	14
3.3	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (Stand 11/2013)	15
3.4	Flächennutzungsplan.....	16
3.5	Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz	17
3.6	Gutachten	17
4	Festsetzungen des Bebauungsplans	18
4.1	Änderungsbereich 1 „Drosselweg“	18
	Art und Maß der baulichen Nutzung	18
	Höhe baulicher Anlagen	19
	Baugrenzen.....	19
	Private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
	Waldersatz, textliche Festsetzung Nr. 4	21
	Altablagerung 43/23	21
	Städtebauliche Werte.....	23
4.2	Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“	24
	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
	Baugrenzen.....	24
	Höhe baulicher Anlagen	24
	Private Grünfläche/ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	25
	Baumerhalt	25
	Oberflächenentwässerung/ Wasserwirtschaft	25
	Erschließung.....	25
	Städtebauliche Werte.....	26
4.3	Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“	27
	Art und Maß der baulichen Nutzung	27
	Baugrenzen.....	27
	Höhe baulicher Anlagen	27
	Grünordnung.....	28
	Erschließung.....	28
	Kontamination des Gleiskörpers/ Festsetzung einer Nutzungseinschränkung (textliche Festsetzung Nr. 6.3).....	29
	Städtebauliche Werte.....	30
4.4	Änderungsbereich 4 „Lindenallee“	31
	Art der baulichen Nutzung	31
	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung	31
	Denkmalschutz	31
	Städtebauliche Werte.....	31



4.5	Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“	32
	Art der Nutzung	32
	Städtebauliche Werte.....	32
4.6	Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“	33
	Art und Maß der baulichen Nutzung	33
	Baugrenzen.....	33
	Höhe baulicher Anlagen	34
	Erschließung.....	34
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	35
	Oberflächenentwässerung/ Graben	35
	Städtebauliche Werte.....	36
4.7	Waldersatz	37
4.8	Örtliche Bauvorschrift.....	38
5	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	40
5.1	Denkmalschutz	40
5.2	Bodendenkmalschutz	40
5.3	Weitere Hinweise	40
6	Zusätzliche Angaben	41
6.1	Ver- und Entsorgung	41
6.2	Immissionsschutz.....	42
6.3	Bodenschutz	43
6.4	Oberflächenentwässerung.....	46
6.5	städtebauliche Werte.....	47
	Begründung Teil II Umweltbericht	49
1	Einleitung	49
1.1	Kurzdarstellung des Bebauungsplanes und der damit verfolgten Ziele.....	49
2	Überblick über die in der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	50
3	Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	52
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	52
4.1	Biotoptypenkartierung mit Bewertung	52
4.1.1	Änderungsbereich 1 „Drosselweg“	53
4.1.2	Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“	56
4.1.3	Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“	57
4.1.4	Änderungsbereich 4 „Lindenallee“	60
4.1.5	Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“	62
4.1.6	Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“.....	64
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	66
	Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz.....	66
	Schutzgut Boden	67
	Schutzgut Wasser	70
	Schutzgut Klima/ Luft.....	71
	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholung.....	72
	Schutzgut Mensch.....	73
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	73
	Bau- und anlagenbezogene Auswirkungen der Planung	74
	Betriebsbedingte Auswirkungen der Planung	75
	Artenschutzrechtliche Anforderungen:.....	75
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (alle Änderungsbereiche).76	76
4.4	Wechselwirkungen	78



5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	79
6	Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	80
6.1	<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>81</i>
	<i>Maßnahme M1: Entwicklung einer Ruderalfläche</i>	<i>81</i>
	<i>Maßnahme M2: Entwicklung einer Feldhecke</i>	<i>82</i>
	<i>Maßnahme M3: Entwicklung eines stufigen Waldrandes</i>	<i>83</i>
	<i>Maßnahme M4: Entwicklung einer Obstbaumwiese</i>	<i>84</i>
	<i>Maßnahme: Ökokonto des Landkreis Harburg</i>	<i>85</i>
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
8	Zusätzliche Angaben	86
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	87
	Literaturverzeichnis	88



Anlagen zur Begründung

- Schreiben der Deutschen Bahn AG bezgl. Altlastenverdacht am Gleiskörper vom 19.11.2015 (mit Anlagen)
- SakostaUCH GmbH, Hamburg (Mai 2016): Erkundung der Altablagerung 43/23 im Änderungsbereich 1 „Dorosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen
- Sweco GmbH: „Bebauungsplan Dorf, Änderungsbereich 6 – Zum Silberkamp – Entwässerung“ ; Winsen Mai 2016
- Büro für Bodenprüfung GmbH, Lüneburg: Baugrunduntersuchung zur Regenwasserrückhaltung in Marxen (2014)



1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde plant für sechs verschiedene Flächen, die alle an den gültigen Bebauungsplan „Dorf“ angrenzen, einen eigenständigen Bebauungsplan „Erweiterung Dorf“ aufzustellen. Diese sechs Änderungsbereiche sind aus dem Übersichtsplan ersichtlich. Ziel der Planung ist es innerhalb der Änderungsbereiche kleinteilige Wohnbebauung für den Eigenbedarf der Gemeinde Marxen zuzulassen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in der Gemeinde nach wie vor hoch und die Baulandreserven, die der Bebauungsplan „Uhlenbergfeld-Nord“ zur Verfügung gestellt hat, sind bereits erschöpft.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierten Bebauungsplans in Ergänzung zum bestehenden einfachen Bebauungsplan „Dorf“ aufgestellt, um eine tiefere Regelungsdichte für die einzelnen Änderungsbereiche zu erhalten.

Anlass der Planung sind konkrete Baugesuche von Eigentümern.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

2.1 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“

Der Änderungsbereich 1 befindet sich am westlichen Ortsausgang der Gemeinde Marxen, westlich der Bebauung der Straße Lerchenweg und südlich der Bahntrasse. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche mit randlichen Strauch- und Baumbewuchs dar. Die Struktur des Waldes ist eher als licht zu bezeichnen, es handelt sich um Nadelbaum – Stangenforst ohne nennbares Unterholz.

Der im Luftbild 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. Die Gemeinde ist sich der Rechtslage bewusst, dass es sich bei der Fläche gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG um Wald handelt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wertet die Gemeinde die Belange der Schaffung von Bauland als höheres öffentliches Interesse. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Dorf“ eine kleinteilige Bereitstellung von Bauland zulassen, die einem kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland zuteilkommen.

Im Osten grenzen die Gartenbereiche der Wohngrundstücke Lerchenweg an. Im Süden wird die Fläche von dem Gartenbereich der Bebauung am Drosselweg begrenzt, im Westen durch den Waldbestand (teilw. Schlagflur) und im Norden von der Bahnfläche, die ebenfalls mit Baum-Strauchvegetation bestanden ist.

Grundsätzlich ist eine bauliche Vorprägung der Fläche durch die östlich und südlich angrenzende Bebauung gegeben. Es handelt sich insofern um eine Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereiches.



Abbildung 1: Luftbild Änderungsbereich 1 (NLWKN)



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

2.2 Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“

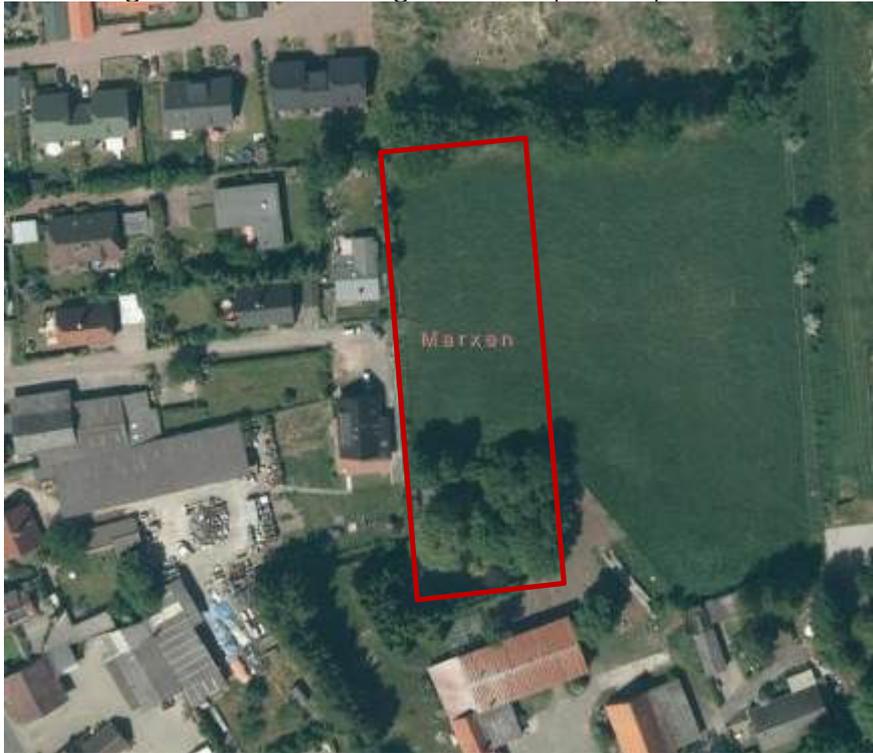
Bei dem Änderungsbereich 2 handelt es sich um Teile der rückwärtigen Hoffläche Unter den Eichen 9. Dort befindet sich ein Stillgewässer (Teich) mit Baumbestand, der in den Geltungsbereich mit einbezogen wird. Die als Baufläche geplanten Bereiche werden als Pferdeweide genutzt.



Die Änderungsfläche befindet sich im Bereich des Alten Dorfes. Sie wird von Süden und Westen von der bestehenden Bebauung bzw. Garten- und Hofflächen begrenzt. Im Norden schließt sich eine Baumreihe und im Osten Weideland an.

In der Hauptstraße 36 liegt der Betrieb eines Bauunternehmers. Es handelt sich um ein Bauunternehmen, welches noch kleine Lagerbestände auf der Fläche hält. Südlich liegt die Hofstelle eines momentan nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betriebes. In der unmittelbaren Umgebung sind bereits Wohnhäuser vorhanden, so dass der Gebietscharakter des Bereiches durch zwei weitere Baugrundstücke nicht verändert wird. Für die Gesamtfläche hat die Gemeinde ein Entwicklungskonzept beschlossen, welches ebenfalls Wohnbebauung vorsieht.

Abbildung 2: Luftbild Änderungsbereich 2 (NLWKN)



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

2.3 Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“



Die Fläche 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 Bahntrasse heran. Genutzt wird das Grundstück hauptsächlich als Wiesenfläche. Entlang der Straße befindet sich eine dorftypische relativ intakte Weißdornhecke. Auf der Böschung 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.

Abbildung 3: Luftbild Änderungsbereich 3 (NLWKN)



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



2.4 Änderungsbereich 4 „Lindenallee“



Die Fläche nördlich der Straße Lindenallee befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem alten Dorf mit den historischen Gebäuden Lindenhof (Ecke Lindenallee/ Hauptstraße) und Hauptstraße 20 (reetgedecktes Bauernhaus) und dem daran nach Norden anschließenden Niederungsbereich der Schmalen Ave. Ein Großteil der Fläche liegt daher im Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Anlagen (Ensembleschutz). Die Fläche wird als Weide und Reitplatz für Pferde genutzt. Einzelne große wertvolle Hofgehölze sind vorhanden. Es bestehen einige wenige Nebengebäude. Im Osten schließen sich Einfamilienhäuser entlang der Straße Lindenallee an.

Abbildung 4: Luftbild Änderungsbereich 4 (NLWKN)



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

2.5 Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“



Südlich der landwirtschaftlichen Hofstelle Hauptstraße 19 befindet sich eine Freifläche, die zum Niederungsbereich der Schmalen Aue zu zählen ist. Der Graben ist in diesem Bereich teilweise verrohrt und verläuft westlich offen. Die Fläche wird als Grünlandfläche genutzt.

Abbildung 5: Luftbild Änderungsbereich 5 (NLWK)



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

2.6 Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“



Die Straße Zum Silberkamp verläuft in Richtung Westen und ist bereits beidseitig mit Wohnbebauung versehen. Am Ende der Bebauung befindet sich im Norden eine Grünfläche über die heute ein sog. Trampelpfad verläuft, der die Straße Zum Silberkamp mit der Straße Kamp verbindet. Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche dar. Südlich der Straße Zum Silberkamp wird die Fläche teilweise als Lagerfläche genutzt bzw. ist ungenutzt und als Ruderal/ Wiesenfläche zu bezeichnen. Entlang der Straße Zum Silberkamp ist Baumbestand vorhanden.



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

3 Grundlagen der Planung

3.1 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dieses Bauleitplanverfahren wird nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015, durchgeführt. Außerdem liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011, zugrunde.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt nach dem förmlichen Bauleitplanverfahren.



3.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg (1. Entwurf)

Abbildung 6: Ausschnitt aus der Plankarte zum RROP (1. Entwurf)



Im Regionalen Raumordnungsprogramm wird die gesamte Ortslage als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt. Im Westen schließen sich Vorbehaltsgebiete für Wald sowie Vorranggebiete für Natur und Landschaft an. Im RROP 2007 werden im Süden Vorranggebiete für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dargestellt. Dies traf auch auf den Änderungsbereich 6 (nördlich und südlich der Straße Zum Silberkamp) zu. Die Gemeinde und Samtgemeinde haben zum 2. Entwurf eine Stellungnahme abgegeben, da die Flächen für den Änderungsbereich 6 eine Wohnbaunutzung zugeführt werden sollen. Diese Vorrangflächen für Grünlandbewirtschaftung sind nun im 3. Entwurf des RROP entsprechend reduziert worden.

Abbildung 7: Reduzierte Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung



Der Bebauungsplan „Erweiterung Dorf“ steht mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung im Einklang.

Im 3. Entwurf zum RROP wird weiterhin das Ziel formuliert, dass ein Waldabstand von mindestens 35 m eingehalten werden muss. Dies betrifft den Änderungsbereich 1 „Drosselweg“.

3.3 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (Stand 11/2013)

Der Landschaftsrahmenplan (Zielkonzept) gibt für die Änderungsbereiche folgende Ziele an¹:

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

„Die Zielkategorie der 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 (orange Darstellung) beinhaltet folgende Bereiche: Hochwertige Bereiche für eines oder mehrere Schutzgüter außerhalb der beiden rötlichen Zielkategorien. Ein Parameter bzw. Schutzgut pro Fläche ist ausreichend für die Zuordnung zur orangenen Zielkategorie, diese geht also über die Verbreitung hochwertiger Bereiche für Arten und Biotope hinaus und stellt auch rein abiotisch hochwertige Gebiete dar. Das Zielkonzept hat von daher den Charakter eines ökologischen Verbundsystems, das Biotopverbundsystem für den Landkreis wird in einer separaten schematischen Abbildung dargestellt (siehe Kap. 4.4 und Abb. 4.2). Die Zielkategorie zur Umweltverträglichen Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter (hellgelbe Darstellung) beinhaltet: Sämtliche Bereiche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter.“

Änderungsbereich 1 „Drosselweg“

Für den Änderungsbereich 1 ist im Zielkonzept die orange Darstellung mit der Bezeichnung O-151 WT dargestellt. 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.²

Die Schaffung von Wohnraum angrenzend an vorhandene Siedlungsbereiche wird höher bewertet als die Erhaltung des Waldes. Mit der Anlage eines stufigen Waldsaumes können die Waldfunktionen in diesem Bereich weitgehend erhalten werden. Im Übrigen wird eine Ersatzaufforstung vorgenommen.

Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird der Bereich des Altdorfes als Siedlungsbereich mit naturraumtypischen historisch gewachsenem Ortsbild (orange, O-115) beschrieben und als Ziel wird der Erhalt des naturraumtypischen, historisch gewachsenen Ortsbildes festgeschrieben.³ 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, wo die 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 Alt-

¹ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (Stand 11/ 2013), Kapitel 4 Zielkonzept, Seite 4-4ff

² Ebda Seite 4-104

³ Ebda, Seite 4-98ff



dorfes und dessen Struktur unterzuordnen bzw. anpassen sollten. Eine behutsame Bebauung unter Beachtung der Aspekte Denkmalschutz sowie Biotopschutz sind erforderlich.

Die Aspekte des Denkmalschutzes sowie die Belange des Biotopschutzes werden aufgrund der Abstände zur potenziellen Wohnbebauung gewahrt.

Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“ und Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“

Für den Bereich der Ortschaft Marxen wird im Zielkonzept (hellgelb, S) eine umweltverträgliche Nutzung (in allen übrigen Gebieten) mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter festgehalten.

Die potenzielle Bebauung hält einen ausreichenden Abstand zur Bahnlinie.

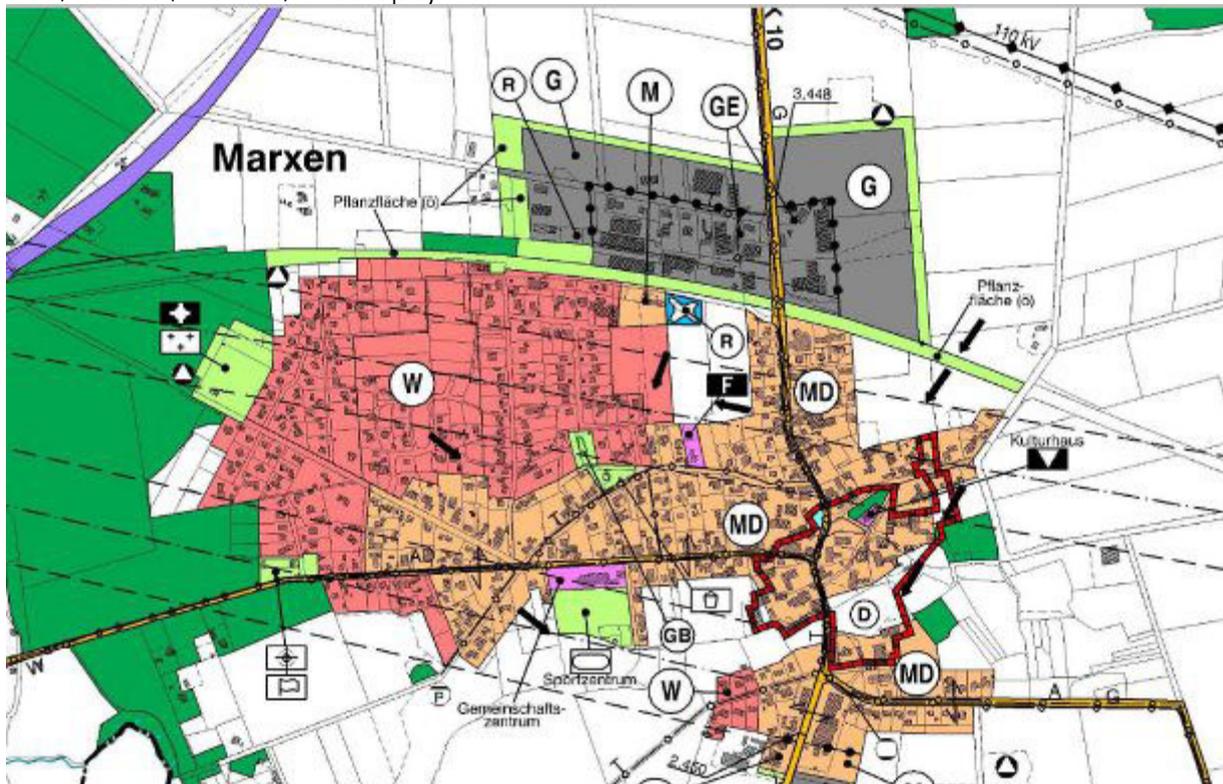
Änderungsbereich 4 „Lindenallee“ und Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans wird der Niederungsbereich östlich von Marxen dargestellt (orange, O-153 GF)⁴, hier sind artenreiche Grünlandgebiete feuchter/ frischer Standorte anzutreffen. Als Maßnahmen werden Extensivierung und Sicherung des Feuchgrünlandes empfohlen. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand der Niederung. Besonderes Augenmerk gilt dem Schutzgut Boden.

Die des Regenrückhaltebeckens ist dringend erforderlich, daher wird dem Belang der Sicherung des ordnungsgemäßen Oberflächenwasserabflusses Vorrang gegeben.

3.4 Flächennutzungsplan

Abbildung 8: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt (Teilplan 1 Asendorf, Brackel, Marxen, Thieshope)



⁴ Ebda, Seite 4-105

Der Flächennutzungsplan stellt für alle Teilflächen bis auf den Bereich nördlich der Straße Lindenallee Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist bei der Samtgemeinde Hanstedt beantragt und soll mit anderen Flächen zeitnah durchgeführt werden. Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Absatz (2) BauGB entwickelt.

3.5 Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz

Das Verzeichnis über Kulturdenkmale gem. § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) beinhaltet innerhalb des alten Ortskerns eine Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG, die im Bebauungsplan als Ensemble, das dem Denkmalschutz unterliegt, übernommen sind. Innerhalb dieser Bereiche befinden sich zahlreiche Einzelbaudenkmale in Form der zu den Hofstellen gehörenden Wohnhäusern oder Wohn-/ Wirtschaftsgebäuden. Die für den Bebauungsplan relevanten Einzeldenkmale Hauptstraße 20 und Unter den Eichen 15 sind als Einzelbaudenkmale gemäß § 3 (2) NDSchG in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden. Bei baulichen Veränderungen von Gebäuden in diesem Bereich sind gemäß § 10 NDSchG denkmalpflegerische Genehmigungen beim Landkreis als der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Baumaßnahmen im Umgebungsschutzbereich eines Baudenkmals unterliegen den Anforderungen des § 8 NDSchG. Danach können auch höhere Anforderungen als im Regelfall üblich an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden.

Archäologische Baudenkmale oder ur- und frühgeschichtliche Fundplätze sind innerhalb der einzelnen Änderungsbereiche zur Zeit nicht bekannt. Es muss im Altdorfbereich, insbesondere auf den alten Hofstellen, mit Bodenfunden gerechnet werden. Deshalb ist gemäß § 13 NDSchG die untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Abt. Bodendenkmalpflege des Helms-Museums zu beteiligen. Sollten Funde oder Befunde auftreten, besteht gemäß § 14 NDSchG eine Meldepflicht. Die Fundmeldungen sollten direkt an die Abt. Bodendenkmalpflege des Helms-Museums (Tel. 040 / 42871-3696) gerichtet werden.

3.6 Gutachten

1. SakostaUCH „Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen“, Hamburg Mai 2016
2. Büro Mehring „Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“, Lüneburg, April 2016
3. Sweco GmbH: „Bebauungsplan Dorf, Änderungsbereich 6 – Zum Silberkamp – Entwässerung“ ; Winsen Mai 2016
4. Büro für Bodenprüfung GmbH, BauLüneburg: Baugrunduntersuchung zur Regenwasserrückhaltung in Marxen (2014)



4 Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“

Die Gemeinde ist sich der Rechtslage bewusst, dass es sich bei der Fläche gemäß § 2 Abs. 3 NWaldLG um Wald handelt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans wertet die Gemeinde die Belange der Schaffung von Bauland als höheres öffentliches Interesse. Die Gemeinde möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Erweiterung Dorf eine kleinteilige Bereitstellung von Bauland zulassen, die einem kurzfristigen Bedarf an Wohnbauland zugutekommen. Weitere zusammenhängende Bauplätze können aufgrund fehlender Verfügbarkeit derzeit nicht angeboten werden. Daher wird die im rechtlichen Sinne als Wald anzusehende Fläche, die sich im Bestand als Wiese mit Ziergehölzbestand darstellt, als Wohnbaufläche festgesetzt.

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 Waldsaumes kommt die Gemeinde dieser Forderung nach, in dem im Bebauungsplan explizit nur standort-heimische Pflanzen festgesetzt werden. Damit kann dem Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände Rechnung getragen werden, da sich der Wald heute als eher artenarmer Stangen-wald darstellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Grund hierfür ist zum einen die Lage am Ortsrand und zum anderen die Flächengröße, die eine solche Nutzung nicht zulässt, bzw. an dieser Stelle als städtebaulich nicht verträglich angesehen wird.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,15 festgesetzt, die dem umliegenden Bestand und dem für den angrenzenden Bereich gültigen Bebauungsplan „Dorf“ entspricht. Damit wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich der Dichte in die Umgebung einfügt.

Die Struktur der großen Grundstücke, die sich im Dorf finden lässt, soll auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiter verfolgt werden. Daher wird eine Mindestgrundstückgröße von 900 m² festgesetzt. Es wird textlich geregelt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit möglich ist. Damit jedoch beispielsweise Eltern oder Betreuungspersonen mit aufgenommen werden können, wird geregelt, dass ausnahmsweise eine sog. Einliegerwohnung zugelassen werden kann, wenn diese sich der Hauptwohnung deutlich unterordnet. In Anbetracht des demographischen Wandels und auch weil es in Marxen kaum mehr Einkaufsmöglichkeiten gibt, ist dies eine zeitgemäße Möglichkeit generationenübergreifend zu wohnen.

Zusätzlich werden hier alle Formen von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen. Diese Art der Nutzung wäre an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich, da die Erschließung und auch die Lage der Fläche eine hohe Frequentierung nicht zulassen. Bei Beherbergungsbetrieben ist mit einem hohen wechselnden Verkehrsaufkommen zu rechnen, was sich angesichts der ruhigen Sackgassenlage und Nachbarschaft sowie der Nähe zum Wald nicht vereinbaren lässt. Zudem würde sich aufgrund des Ausschlusses von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze der Nachweis von Stellplätzen für Besucher schwierig gestalten.



Höhe baulicher Anlagen

Um sicher zu stellen, dass sich Neubauten in die umgebende Bebauung einfügen und diese nicht überragen oder dominant wirken, werden eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für den Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) wird hier auf die bereits vorhandene Erschließungsstraße Drosselweg bezogen und mit einem exakten Wert angegeben (Kanaldeckel 36 m NHN- siehe textliche Festsetzung 1.6). Die Oberkante des EGFF darf maximal 0,4 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Baugrenzen

Die Baugrenze hält 10 m Abstand von der Maßnahmenfläche, um hier keinen Konflikt mit der Entwicklung des Waldrandes und einer Wohnbebauung zu erzeugen. Auch nach Norden werden 10 m Abstand eingehalten. Hier verläuft die ehemalige Bahnstrecke, die inzwischen mit Sukzessionsgehölz bewachsen ist. Es gibt einen Trampelpfad außerhalb des Geltungsbereiches. Auch hier soll ein Konflikt mit den naturschutzfachlichen Belangen vermieden werden. Vom östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereichs hält die Baugrenze jeweils 3 m Abstand, dies entspricht der Mindestgrenze nach NBauO.

Feuerwehrumfahrt

Die konkrete Zufahrt zu den geplanten Baugrundstücken erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der als Fußweg bereits besteht. Die Vorgaben des § 4 BauNVO bzw. der §§ 1 und 2 DVA-BauNVO werden eingehalten. Der private Erschließungsweg wird eine Breite von 3 m einhalten und damit als Rettungsweg (Mindestbreite geradlinige Feuerwehruzufahrt nach DIN 14090) zur Verfügung stehen.

Um diese Umfahrung auch auf dem Privatgrundstück zu gewährleisten und um den Abstand zum Waldrand mit baulichen Anlagen herzustellen, werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Anlagen für Tierhaltung, die der Versorgung dienende Nebenanlagen) sowie Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass ausreichend Wegefläche bzw. Fläche zum Anleitern aber auch der Schutz des Waldes gegeben ist.

Private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Entwicklung eines Waldsaumes wird im Westen ein 25 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum“ festgesetzt und zusätzlich mit der Festsetzung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. 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 privaten Grünfläche ist ein Waldsaum, wie nachfolgend beschrieben, anzulegen. Bestehende, gesunde und standortheimische Bäume sind zu sichern und zu integrieren, soweit sie kein Sicherheitsrisiko darstellen.

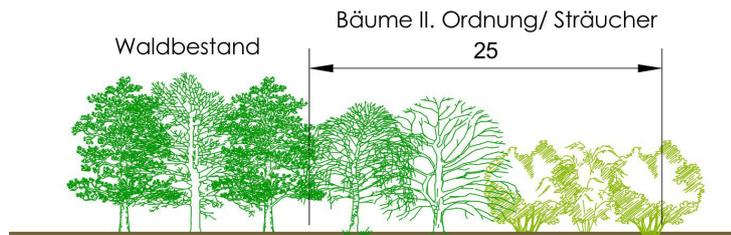
Innerhalb der 25 m breiten Fläche sind flächig heimische Bäume II Ordnung und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Übergänge zum Wald und innerhalb der Fläche sind fließend zu gestalten. Dabei sind im direkten Anschluss an die bestehenden Waldbäume die genannten Bäume zu pflanzen, zu den Baugrundstücken hin sind entsprechend die Sträucher anzulegen. Hintergrund der Festsetzung ist die Wiederherstellung der ökologischen Funktion im Randbereich des Waldes und der Aufbau eines stufigen Waldrandes, der neben seinem hohen Wert für die Tierwelt eine Schutzfunktion für den Wald darstellt. Mit dem Waldsaum wird die Gefahr des Windbruches deutlich reduziert, da die Verwirbelungen bereits hier stattfinden. Der vorhandene Wald stellt sich als eher strukturarmer Stangenwald mit Tendenz zur Monokultur sowie wenig Unterholz dar. Diese Art der Wälder haben ein größeres Risiko durch



Windbruch. Da die Gemeinde die wohnbauliche Nutzung im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung für vertretbar hält, wird die Maßnahmenfläche einen Beitrag zur Gefahrenabwehr leisten. Damit wird der im 3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Harburg geforderte Mindestabstand zum Wald von 35 m eingehalten.

Eine Pflanzliste macht Vorgaben für die zu verwendenden Arten.

Abbildung 9: beispielhaftes Schema Waldsaum



Bäume II. Ordnung: Jungbäume folgender Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Sandbirke (*Betula pendula*), der Übergang zum Wald ist fließend. Die benannten Bäume erreichen eine Höhe von bis zu 20 m.

Strauchschicht: Sträucher mit Beeren und Dornen, fließender Übergang zum Wald hin. Die Anlage von Kleinstrukturen, wie Stein- und Asthaufen, Dickichte werden empfohlen. Als heimische Gehölze gelten: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulum*). Die Höhe der Sträucher beträgt bis zu 10 m.

Die Bäume und Sträucher sind in weitmaschigen, unregelmäßigen Gruppen mit jeweils 3 - 7 Pflanzen einer Art zu pflanzen, um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen. So wird gewährleistet, dass die Fläche mit der Zeit durch verschiedene natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Für die Sträucher wird zweckmäßigerweise ein Pflanzverband von mindestens 2 x 3 m, für die locker darüberstehenden Bäume 2. Ordnung ein solcher von 5 x 10 bis 10 x 10 m gewählt. Um einen abgestuften, fließenden Übergang zu erhalten ist ein sinngemäßer Aufbau nach Abb. 9 einzuhalten. Abstände zu den privaten Grundstücken sind im Sinne des Nachbarschaftsrechtes zu wahren.

Der Waldsaum ist gegen die privaten Grundstücke hin mit einem Zaun abzugrenzen, um zu gewährleisten, dass hier die ökologische Entwicklung der Fläche nicht durch eine Nutzung als Hausgarten o.ä. gefährdet wird.

Der Aufbau des Waldsaumes ist mit der Waldbehörde des Landkreis Harburg abgestimmt. Mit der Anlage eines Waldsaumes kommt die Gemeinde dem im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans formulierten Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände nach. Der Wald stellt sich heute als artenarmer Stangenwald dar. Es werden explizit nur standortheimische Pflanzen festgesetzt.

Für den Aufbau des Waldsaumes gilt die textliche Festsetzung Nr. 3.3. Der Waldsaum ist im Zuge der Umsetzung der Baufläche, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen.

Waldabstand: Die Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Waldsaum festgesetzt. Es wird eine Waldumwandlung erfolgen und der angestrebte Waldsaum kann die Nutzfunktion des Waldes nicht mehr erfüllen. Daher wird als neuer Waldrand die westliche

Plangebietsgrenze angesehen, der in einer Entfernung von 35 m von der Baugrenze liegt. Hier sieht die Gemeinde einen ausreichenden Abstand gewahrt.

Waldersatz, textliche Festsetzung Nr. 4

Durch die im Bebauungsplan vorbereitete Nutzung sind indirekt Eingriffe in Waldflächen verbunden, da trotz Rodung die rechtliche Eigenschaft als Wald bestehen bleibt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen eine Waldumwandlungsgenehmigung. Ein Teil der Fläche ist nicht mehr mit Bäumen bestockt. Die Waldeigenschaft ist auf die Forstliche Standortkartierung (NIBIS Kartenserver, Bodenkunde) ersichtlich. 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 WaldLG bei der Ersatzmaßnahme grundsätzlich die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion auszugleichen.

Weitere Ausführungen unter Kapitel 4.7.

Altablagerung 43/23

Nach § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht die Verpflichtung Boden so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit bestehen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in der unmittelbaren Umgebung der Altlastenverdachtsfläche wurde eine Untersuchung der Altablagerung erforderlich, um auszuschließen, dass es sich hierbei um gesundheitsgefährdende Stoffe handelt. Gleichzeitig sollte untersucht werden, welche Auswirkungen auf die Schutzgüter und die daraus resultierenden Wirkungspfade bestehen. Mit dieser Untersuchung wurde ein Fachgutachter beauftragt, der Bohrungen (maximale Tiefe 8 m)/ Bodenluftmessungen und Laboruntersuchungen der Bodenmischproben vornahm⁵.

Im Kapitel Gefährdungsabschätzung kommen die Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Die Altablagerung konnte mittels der Bohrsondierungen eingegrenzt werden (siehe Anlage 1.2). Den etwaigen Ausmaßen und den Erkundungsbohrungen nach bemisst die Altablagerung 43/23 in der Länge etwa 21 m, in der Breite etwa 13 m und ist im Durchschnitt ca. 0,5 m mächtig. Das entspricht einem gesamten Volumen von etwa 136,5 m³.

Das Ausmaß der Altablagerung beschränkt sich auf den Waldsaum außerhalb des Wohngebietes (siehe Anlage 1.1).

Die Bodenluftmessprotokolle (Anlage 7) belegen, dass es sich bei der vor Ort untersuchten Luft tatsächlich um Bodenluft gehandelt hat. Diese Aussage beruht auf der durchschnittlichen Zusammensetzung von Atmosphärenluft und Bodenluft. Die durchschnittliche Zusammensetzung von Atmosphärenluft beinhaltet 20,9 % Sauerstoff, 0,03% Kohlendioxid und 0% Methan. Bodenluft besteht durchschnittlich aus 8 - 20,3 % Sauerstoff, 0,3 - 5% Kohlendioxid und in Spuren aus Methan.

Methan wurde bei keiner Bodenluftdirektmessung detektiert. Kohlendioxid war bis zu einer Konzentration von max. 2,53 Vol% messbar. Die Sauerstoffkonzentrationen lagen bei den Bodengasdirektmessungen unter 20 Vol%.

Der Bereich nahe der geplanten Wohnbebauung und des Wohngebietes zeigten keine erhöhten Methan- oder CO₂ Konzentrationen in der Bodenluft an. Der Broschüre der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (jetzt Behörde für Umwelt und Energie) der Freien und Hansestadt Hamburg nach, sind nach Feststellung von messbaren Methan- Konzentrationen und/oder mehr als 5% CO₂ in der Bodenluft bauliche Sicherheitsmaßnahmen zu treffen.

⁵ SakostaUCH GmbH, Hamburg Mai 2016 „Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen“, Seite 7f



Der Wirkungspfad Bodengas - Mensch ist gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht gefährdet.

Im Bereich der erkundeten Altablagerung steht jene unmittelbar an der Oberfläche an. Die erhöhten Blei-Gehalte im Feststoff der Bodenmischprobe BMP 2 überschreiten den Prüfwert von 200 mg/kg Blei für Kinderspielflächen um 15 mg/kg. Nach BBodSchV wird der Prüfwert für Wohngebiete (400 mg/kg) jedoch nicht überschritten.

Im direkten Bereich der Altablagerung ist der Wirkungspfad Boden - Mensch, den hier durchgeführten Untersuchungen nach, ebenfalls nicht gefährdet.

Der Wirkungspfad Boden - Grundwasser ist durch die hydraulische Trennschicht (Geschiebelehm- und Mergel) in ausreichender Mächtigkeit und Entfernung zum Grundwasser wirkungsvoll unterbrochen.

Der Wirkungspfad Boden- Nutzpflanze spielt vor der geplanten Nutzung als Waldsaum ebenfalls keine Rolle.

Gesundes Wohnen und Arbeiten ist im Bereich des geplanten Baufeldes nach BauG möglich.⁶

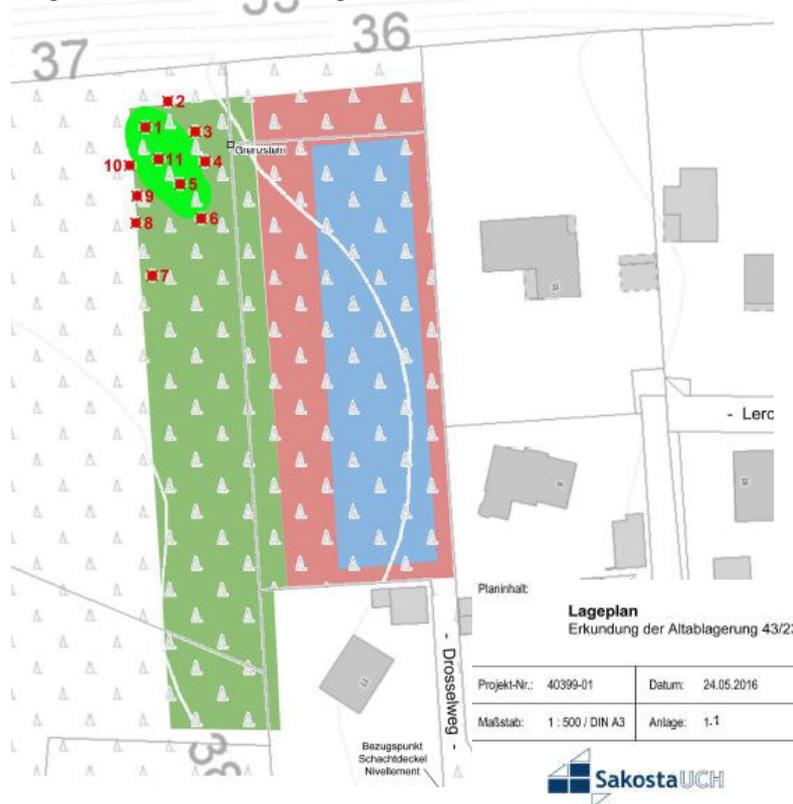
Nach der Stellungnahme des LK Harburg – Abteilung Boden/ Luft/ Wasser müssen jedoch die Prüfwerte für Kinderspielflächen angelegt werden. Daher sind Maßnahmen zu treffen, die den Wirkungspfad Boden-Mensch wirksam unterbrechen. Als Handlungsempfehlung wird angegeben, dass der Bereich der Altlast entweder überdeckt oder die Altlast ausgehoben und fachgerecht entsorgt wird. Da eine Entsorgung des Materials der Altlast nicht verhältnismäßig ist, da die Örtlichkeiten für den Abtransport des Materials zum einen das Einrichten einer Baustraße bis zur Altlast voraussetzt. Zum anderen ist der Abtransport über das schmale Gelände mit mehreren LKW ein logistisch erheblicher Aufwand.

Daher ist die Altlast zu überdecken. Zuvor muss der Bereich der Altlast gerodet und das Geländere relief eingeebnet werden. Die Überdeckung kann von der ausführenden Firma mit humosem Oberboden ausgeführt werden. Gemäß den Ausmaßen der Altlast von 21 m in der Länge, 13 m in der Breite und einer Überdeckungshöhe von 0,5 m müssen rd. 140 m³ saubere humoser Oberboden eingesetzt werden. Die Überdeckung der Altlast ist mit dem Landkreis Harburg bereits abgestimmt. Die Kosten hierfür würden sich voraussichtlich auf rd. 3.000 € netto belaufen (Mutterboden anfahren, mit Radlader verteilen, Herrichten der Abladefläche).

⁶ Ebd. Seite 11f



Abbildung 10: Lage der Bohrpunkte/ Altablagerung für die Altlastenuntersuchung im Änderungsbereich 1 Drosselweg



Quelle: SakostaUCH GmbH, Hamburg Mai 2016 „Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen“, Anlage 1.1

Gründe der Nutzung trotz Kontamination

Wie im Gutachten nachgewiesen wurde, geht von der beschriebenen Altlastenverdachtsfläche keine Gefahr für die geplante Wohnbebauung im östlich angrenzenden Bereich aus. Alle Prüfwerte, die eine Gefährdung anzeigen konnten eingehalten werden, so dass keine Sanierung erforderlich ist, um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. Eine fachgerechte Entsorgung des eingelagerten Materials wird jedoch empfohlen.

Maßnahme zur Reduzierung der Belastung

Die empfohlene Überdeckung von einer mindestens 0,5 m mächtigen Bodenschicht, welche den Anforderungen der BBodSchV entspricht, soll durchgeführt und gutachterlich begleitet werden. Eine textliche Festsetzung 6.4 regelt die Durchführung der empfohlenen Maßnahme sowie die Untersagung der Nutzung ohne entsprechenden Nachweis der Umsetzung.

Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	2.691 m ²
Private Grünfläche/ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.764 m ²
Summe	5.455 m²

4.2 Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“

Die Änderungsbereiche 2 und 3 gehören zum beschlossenen Bauflächenkonzept „Unter den Eichen“.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem Charakter der angrenzenden Bebauung entspricht. Die kann trotz des vorhandenen Betriebes (Hauptstraße 36) vertreten werden, da hier die Wohnbebauung bereits ein deutliches Gewicht hat. Der Betrieb kann als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb eingestuft werden, der theoretisch innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig wäre. Eine Änderung des Betriebes dahingehend, dass mehr Tätigkeiten im Bereich Verladung/ Logistik vorgenommen werden, ist nicht geplant. Es wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Grund hierfür ist zum einen die Lage am Rand des Alten Dorfkerns und zum anderen die Flächengröße, die eine solche Nutzung nicht zulässt, bzw. an dieser Stelle als städtebaulich nicht verträglich angesehen wird. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Es wird ausdrücklich auf den Betrieb und mögliche davon ausgehende Immissionen hingewiesen. Diese sind zu tolerieren.

Es wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Hierfür gilt eine GRZ von 0,2, was der umliegenden Bebauung entspricht. Im einfachen Bebauungsplan „Dorf“ ist eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Mit der moderaten Anhebung der GRZ soll eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse stattfinden. Gleichzeitig kann im Zusammenspiel mit den großen Grundstücksgrößen theoretisch Wohnen auf einer Ebene ermöglicht werden. Die Festsetzung gilt zuzüglich der Überschreitung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bis zu 50%.

Die Struktur der großen Grundstücke, die sich im Dorf finden lässt, soll auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiter verfolgt werden. Daher wird eine Mindestgrundstückgröße von 900 m² festgesetzt. Es wird textlich geregelt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit möglich ist. Dies unterbindet eine reelle Grundstücksteilung nach dem heutigen Zuschnitt der Grundstücke, so dass die gewünschte lockere Bebauung realisiert werden kann. Damit jedoch beispielsweise Eltern oder Betreuungspersonen mit aufgenommen werden können, wird geregelt, dass ausnahmsweise eine sog. Einliegerwohnung zugelassen werden kann, wenn diese sich der Hauptwohnung deutlich unterordnet. In Anbetracht des demographischen Wandels und auch weil es in Marxen kaum mehr Einkaufsmöglichkeiten gibt, ist dies eine zeitgemäße Möglichkeit generationenübergreifend zu wohnen.

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen konkretisieren. Diese halten je 3 m Abstand zur Verkehrsfläche sowie zur Grenze des Geltungsbereichs ein und entsprechen dem Mindestgrenzabstand der NBauO.

Höhe baulicher Anlagen

Um sicher zu stellen, dass sich Neubauten in die umgebende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Dorfkerns einfügen und diese nicht überragen oder dominant wirken, werden eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für den Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) wird hier auf die bereits vorhandene Hauptstraße bezogen und mit einem exakten Wert (32 m NHN) in den textlichen Festsetzungen Nr. 1.6 angegeben (Ka-



naldeckel). Die Oberkante des EGFF darf maximal 0,4 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Private Grünfläche/ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche befindet sich ein Teich, der neben seiner ökologischen Wertigkeit im Zusammenhang mit der umgrenzenden Baum- und Strauchstruktur zur Oberflächenentwässerung umliegender Hofflächen mit einem Notüberlauf in die Hauptstraße dient. Diese Funktionen sollen mit der gewählten Festsetzung erhalten bleiben. 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 anzustreben und langfristig zu sichern. Die Pflege und Entwicklung des Stillgewässers ist weiterhin zu gewährleisten. Gleiches gilt für einen Zugang.

Baumerhalt

Am nördlichen Rand der den Teich umgebenden Grünfläche sind drei Einzelbäume, die etwas freier stehen als Bäume aufgenommen worden, deren Erhalt zu sichern ist. Sollte ein Baum abgängig sein, ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe zu leisten.

Oberflächenentwässerung/ Wasserwirtschaft

Der vorhandene gut eingegrünte Teich wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um ihn in seiner Nutzung zu sichern. Für die Oberflächenentwässerung der Straßenverkehrsfläche ist keine Einleitung in das Gewässer geplant. Hierfür ist die Anlage einer ca. 3 m breiten Versickerungsmulde (etwa 0,30 m tief) im Süden der Verkehrsfläche geplant, das heißt das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche wird über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht.⁷ Dies ist für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsfläche ausreichend.

Für die Zufahrt zu dem dahinter liegenden Wohngrundstücke ist eine Überfahrt in einer Breite von max. 4,50 m zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Erschließung

Die Erschließung der beiden Baugrundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Stichstraße von der Hauptstraße aus. Diese ist ca. 4,50 m am westlichen Ende ca. 6,00 m breit ausgebaut und entspricht daher nicht ganz den Mindestanforderungen einer Wohnstraße mit PKW Begegnungsverkehr (RASt 06, Ausgabe 2006, S. 27: 4,75 m. Der maßgebende Begegnungsfall ist für dörfliche Anliegerstraße PKW/ PKW bzw. LKW/ Fußgänger/ Radfahrer). Es wird davon ausgegangen, dass hier lediglich der Wohnverkehr zu den Gebäuden entlang der Hauptstraße abgewickelt wird, so dass bei sehr geringer Geschwindigkeit, die dem Ausbauzustand der Straße entspricht durchaus ein gefahrloser Gegenverkehr möglich ist.

Die geplante Wendeanlage innerhalb des Geltungsbereichs hat einen Durchmesser von ca. 21 m und ist daher für Müllfahrzeuge ausgelegt. Im Süden der Straßenverkehrsfläche sind 3,00 m für die Anlage einer Versickerungsmulde vorgesehen. Eine öffentliche Widmung der Fläche ist geplant.

⁷ Büro Grontmij, Winsen am 12.01.2016



Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (Nord)	1.153 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Süd)	1.191 m ²
Verkehrsfläche	537 m ²
Private Grünfläche/ Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	981 m ²
Summe	3.862 m²



4.3 Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem Charakter der angrenzenden Bebauung entspricht. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Grund hierfür ist zum einen die Lage am Ortsrand und zum anderen die Flächengröße, die eine solche Nutzung nicht zulässt, bzw. an dieser Stelle als städtebaulich nicht verträglich angesehen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Hierfür gilt eine GRZ von 0,2, was der umliegenden Bebauung entspricht. Im einfachen Bebauungsplan „Dorf“ ist eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Mit der moderaten Anhebung der GRZ soll eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse stattfinden. Gleichzeitig kann im Zusammenspiel mit den großen Grundstücksgrößen theoretisch Wohnen auf einer Ebene ermöglicht werden. Die Festsetzung gilt zuzüglich der Überschreitung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bis zu 50%.

Die Struktur der großen Grundstücke, die sich im Dorf finden lässt, soll auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiter verfolgt werden. Daher wird eine Mindestgrundstückgröße von 900 m² festgesetzt. Es wird textlich geregelt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit möglich ist. Damit jedoch beispielsweise Eltern oder Betreuungspersonen mit aufgenommen werden können, wird geregelt, dass ausnahmsweise eine sog. Einliegerwohnung zugelassen werden kann, wenn diese sich der Hauptwohnung deutlich unterordnet. In Anbetracht des demographischen Wandels und auch weil es in Marxen kaum mehr Einkaufsmöglichkeiten gibt, ist dies eine zeitgemäße Möglichkeit generationenübergreifend zu wohnen.

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen konkretisieren. Diese halten je 10 m Abstand zur Verkehrsfläche sowie zur Bahntrasse, da sich hier Böschungen anschließen. Somit kann eine Beeinträchtigung der Böschung und der dort vorhandenen Vegetation durch ein Heranrücken der Bebauung vermieden werden. Zudem nimmt die Baugrenze im Osten die Abstände der vorhandenen Bebauung an der Straße Unter den Eichen auf, so dass mit einem Neubau ein harmonisches Gesamtbild erreicht werden kann. Nach Westen und zur neu anzulegenden Verkehrsfläche sind 3 m Abstand einzuhalten, dies entspricht dem Mindestabstand nach NBauO und wird hier als ausreichend angesehen.

Höhe baulicher Anlagen

Um sicher zu stellen, dass sich Neubauten in die umgebende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Dorfkerns einfügen und diese nicht überragen oder dominant wirken, werden eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes sind auf der Fläche an unterschiedlichen Stellen Höhenaufmaße genommen worden. Der untere Bezugspunkt für den Erdgeschossfertigfußboden (EGFF) wird auf 34 m NHN festgesetzt (textliche Festsetzung 1.6). Damit kann die Fläche in Teilen aufgeschüttet werden, eine Bebauung wird jedoch nicht dazu führen, dass das angrenzende Grundstück überragt wird. Diese Form wird gewählt, da aufgrund der örtlichen Situation (Böschung der Bahntrasse und der Straße) sowie eine mögliche zusätzliche Einschränkung durch die Erschließungsstraße das Baugrundstück nicht von drei Seiten mit Böschungen umgeben ist. Es



besteht die Möglichkeit dies durch moderates Aufhöhen etwas abzumildern. Die Oberkante des EGFF darf maximal 0,4 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Grünordnung

Für den Fall, dass die Erschließung der Baufläche nördlich der Straße Unter den Eichen realisiert wird, möchte die Gemeinde mehrere Möglichkeiten der Erschließung offen halten. Parallel zur Straße Unter den Eichen verläuft eine Zuwegung zum jetzigen Acker. Sie kann für die Erschließung genutzt werden. Sollte es sich jedoch als sinnvoller erweisen innerhalb der Böschung eine Zufahrt zu ertüchtigen, soll der vorliegende Bebauungsplan dem nicht im Wege stehen. Daher wird festgesetzt dass die bestehende Weißdornhecke zu erhalten ist, jedoch für eine Erschließung der dahinter liegenden Bauflächen in einer Breite von 10,00 m durchbrochen werden darf.

Erschließung

Die Erschließung stellt besondere Anforderungen an die bereits bestehende Bebauung (Zufahrt), die bestehende Weißdornhecke (naturraumtypisches Element) und die noch in Natursteinpflaster ausgebildete Straße Unter den Eichen. Auch dieser Änderungsbereich ist dem Bauflächenkonzept hinzuzurechnen. Die Erschließung für die Gesamtfläche sollte hiernach über die jetzige Änderungsfläche geführt werden.

Die Straße Unter den Eichen wird mit der möglichen Zufahrt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt um verschiedene Erschließungsoptionen zu behalten. Für die Erschließung des einen Baugrundstückes ist es ausreichend die bereits vorhandene Zufahrt (siehe Abb.) beizubehalten, jedoch ist diese nicht für Müllfahrzeuge (Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) oder ähnliches ausgelegt. Sollte die gesamte Baufläche südlich der Bahntrasse einmal umgesetzt werden, sind neue Erschließungsoptionen auszuloten. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche wäre bspw. auch eine Öffnung der Hecke für eine Rampe denkbar. Des Weiteren besteht eine Baulast als Überfahrrecht zu dem Flurstück 85/71, die mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und der Übernahme der Fläche durch die Gemeinde hinfällig wäre.

Um für eine langfristige Erschließung die notwendige Verkehrsfläche zu sichern, wird nördlich des Grundstücks Unter den Eichen 21 eine ca. 8 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Dazu wird die Öffnung der straßenbegleitenden Weißdornhecke erforderlich, was über die textliche Festsetzung Nr. 2.2 sichergestellt wird. Da es sich hierbei um einen Höhenunterschied Straßenoberkante Unter den Eichen und Baugrundstück von etwa 2 m handelt, ist diese Zufahrt als Rampe auszubilden. Die Gemeinde prüft alternative Erschließungswege der Bauflächen. Eine mittelfristige Umsetzung ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht geplant. Somit ist die Erschließung des einen Baugrundstückes ausreichend gesichert.



Abbildung 11: Unter den Eichen 21 mit geplanter Zuwegung



Kontamination des Gleiskörpers/ Festsetzung einer Nutzungseinschränkung (textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Eine Aufgabe der Gemeinde ist es im Bereich der Bauleitplanung Gefahren vorzubeugen und Umweltbeeinträchtigungen bereits zu einem Zeitpunkt zu berücksichtigen, zu dem die Gefahr noch nicht entstanden ist. Ausreichend im Rahmen der Planung ist der Verdacht einer Gefahr. Ziel ist es daher eine zukünftige Konfliktsituation zwischen einer möglichen Kontamination des Bodens und eines Nutzgartens zu vermeiden. Daher wird aufgrund nachfolgender Beschreibung eine vorsorgliche textliche Festsetzung getroffen.

Informationen zur Bodenbelastung

Aufgrund der im Norden direkt anschließenden Böschung der stillgelegten Bahntrasse 1151 (Lüneburg – Buchholz) besteht nach Aussage des Landkreises Harburg (Abt. Bodenschutz) der Verdacht, dass eine Pestizidbelastung des Bodens in einem Korridor von 20 m entlang der Bahntrasse vorliegt. Dieser Verdacht besteht, da die Bahn bei der Aufwuchsfreihaltung der Bahnanlagen Pflanzenschutzmittel/ Pestizide einsetzt. Entsprechend der Aussage der Bahn wurden lediglich die Gleisanlagen behandelt. Bahndämme und –böschungen wurden nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt (Drucksache 11/4919⁸). In der Drucksache 16/ 13993⁹ heißt es: „die DB AG setzt Herbizide zu der aus Sicherheitsgründen notwendigen Aufwuchsfreihaltung ausschließlich im unmittelbaren Gleisbereich ein. D.h. auf allen anderen Flächen wie Böschungen, Dämmen, Bahnsteige, Wege und Plätze erfolgt die Vegetationskontrolle ausnahmslos mit nicht chemischen Verfahren“. Im Zuge der in den 90er Jahren erfolgten Streckenaufgabe wurden im Rahmen der Historischen Erkundung keine potenziellen Altlastenverdachtsflächen ermittelt¹⁰. Folglich wurden für diesen Bereich auch keine Umwelttechnischen Untersuchungen (OU orientierende Untersuchung) durchgeführt¹¹. Eine Behandlung der Gleise wurde dementsprechend seit den 90er Jahre nicht mehr vorgenommen. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe in den umliegenden Bereichen vorhanden sind. Daher wird mittels textlicher Festsetzung geregelt, dass vor der Anlage eines Nutz-

⁸ Deutscher Bundestag, 11. Wahlperiode Drucksache 11/4919 „Spritzmitteleinsatz der Deutschen Bundesbahn“ (04.07.1989)

⁹ Deutscher Bundestag, 16. Wahlperiode Drucksache 16/13993 „Einsatz von Pestiziden auf Strecken der Deutschen Bahn“ (07.09.2009)

¹⁰ Schreiben der Dt. Bahn an die Gemeinde F.FRS 2-N Fri vom 14.12.2004

¹¹ Mail Dr. C. Kisten, Dt. Bahn Sanierungsmanagement vom 20.11.2015

gartens eine Bodenuntersuchung gem. BBodSchG zu erfolgen hat. Diese Verpflichtung wird mittels städtebaulichem Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer mit einer Verpflichtung für Dritte verbindlich niedergelegt.

Gründe der Nutzung trotz Kontamination

Mit der planerischen Festsetzung eines Geländes zur Wohnbebauung erzeugt die Gemeinde kein allgemeines Vertrauen dahin, dass die betroffenen Grundstücke auch für jede gewünschte gärtnerische Nutzung geeignet sind (vgl. BGH, Urt. v. 25.02.1993 – Hausgarten). Danach ist innerhalb der Änderungsfläche 3 die festgesetzte Funktion – nämlich Wohnen – verwirklichungsfähig. Denn die mögliche Kontamination des Bodens führt nicht zum völligen Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit für ein noch zu errichtendes Wohngebäude. Vielmehr würde diese möglicherweise erst durch eine darüber hinaus gehende Nutzung als Garten hervorgehoben.

Die Gefahr der Kontamination des Bodens besteht aufgrund eines Verdachts, der sich aus der Nutzung der Bahntrasse und den damit einhergehenden Pestizideinsatz ergibt. Innerhalb des Gemeindegebietes gibt eine Vielzahl genehmigter Wohngebäude sowie Nutzgärten die sich im unmittelbaren Wirkungsradius der Bahnflächen befinden. Derzeit sind davon keine Beeinträchtigungen bekannt. Daher wird an der Festsetzung als mögliche Baufläche mit Garten festgehalten, da hier die Belange der Wohnflächen Bereitstellung gegenüber eines Verdachts als dringlicher angesehen werden.

Die Gemeinde hat die Interessen der Bereitstellung von Wohnbauland mit dem Verdacht der Bodenkontamination gegeneinander abgewogen und bewertet und regelt mit der textlichen Festsetzung 6.3 vorsorglich, dass eine Nutzung erst nach erfolgter Bodenuntersuchung und ggf. Beseitigung der Kontamination zulässig ist.

Maßnahme zur Reduzierung der Belastung

Um eine Gefährdung auszuschließen, wird eine textliche Festsetzung getroffen, die eine gutachterliche Untersuchung sowie eine generelle Nutzung des mit „N“ gekennzeichneten Bereiches erst nach der Unbedenklichkeitsbescheinigung vorschreibt. Sollte ein Nachweis der erheblichen Gefährdung erbracht werden, sind entsprechende Sanierungsmaßnahmen (z.B. Bodenaustausch) zu erbringen. Damit sieht die Gemeinde den möglichen Konflikt als im Vorfeld ausreichend beschrieben an. Ein Bodenaustausch der oberen 30 cm wäre realisierbar um gesunde Wohnverhältnisse herzustellen.

Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet	1.468 m ²
Verkehrsfläche	1.721 m ²
Summe	3.189 m²



4.4 Änderungsbereich 4 „Lindenallee“

Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich 4 wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgesetzt. Hier sind jedoch aufgrund der Lage im denkmalrechtlichen Ensemblechutz keine Hauptgebäude zulässig. Es wird bestimmt, dass lediglich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zulässig sind.

Ziel ist es die Fläche und den Blick auf das denkmalgeschützte Reetdach-Haus Hauptstraße Nr. 20 frei zu halten, so dass ein Einblick von der Straße Lindenallee gewährleistet wird. Daher werden nur die für die Weidehaltung erforderlichen Nebenanlagen wie Scheune oder Stallungen aber auch ein Reitplatz für zulässig erklärt. Eine darüberhinausgehende Nutzung der Fläche ist nicht geplant und mit dem Verzicht auf Baugrenzen unzulässig. Außerhalb von Baugrenzen sind regelmäßig Nebenanlagen zulässig, soweit nichts anderes geregelt ist. Diese sind bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,25 möglich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Denkmals durch eine zusätzliche untergeordnete Bebauung wird nicht erwartet, da bereits vorhandene Hauptgebäude (Wohnhäuser) deutlich näher heranrücken. Der Denkmalschutz ist im Baugenehmigungsverfahren vollziehbar. Für den Änderungsbereich wird der Denkmalschutzbereich nach § 8 NDSchG übernommen. Hierfür gilt, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Mit der Aufnahme in den Bebauungsplan sollen die Flächen als Weide/ Reitflächen gesichert werden und Nebenanlagen zulässig sein. Der Baumbestand soll erhalten werden.

Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung

Zusätzlich wird geregelt, dass im westlichen Bereich der Dorfgebietsfläche keine hochbaulichen Anlagen zulässig sind. Hintergrund ist hier, wie bereits beschrieben die Wahrung der Blickbeziehung auf das Baudenkmal von der Straße Lindenallee aus gesehen. Die Nutzung als Reitplatz/ Weide ist davon nicht betroffen. Jedoch ist hier keine Errichtung von Nebengebäuden, wie Ställen, Scheunen etc. möglich.

Denkmalschutz

Der größte Teil der Fläche befindet sich im Ensembleschutz. Zusätzlich ist das Gebäude Hauptstraße Nr. 20 als Einzeldenkmal gelistet. Hier gelten besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude in der Umgebung.

Die Festsetzung, dass hochbauliche Anlagen im westlichen Bereich nicht zulässig sind, stellen im denkmalrechtlichen Sinne einer Vermeidung von Beeinträchtigungen dar.

Städtebauliche Werte

Dorfgebiet	4.808 m ²
Summe	4.808 m²



4.5 Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“

Art der Nutzung

Im Änderungsbereich 5 ist eine Regenwasserrückhalteanlage geplant, die das Oberflächenwasser von der Hauptstraße sowie der einleitenden Nebenstraßen (Lindenallee und Zum Silberkamp) aufnehmen soll. Die Gemeinde möchte die Entwässerungsempässe im Altdorf lösen und hat dafür eine Fachplanung in Auftrag gegeben. Derzeit verlaufen sowohl das Oberflächenwasser als auch das Niederschlagswasser ungereinigt und ungedrosselt in den vorhandenen Gräben. Mit der vorliegenden Planung wird die Oberflächenentwässerung abgekoppelt, nach der Reinigung in der Fläche zurückgehalten und dann dem Graben wieder zugeführt. Der Verlauf des heute bestehenden Grabens für das Niederschlagswasser wird dazu nach Norden verlegt (es erfolgt keine zusätzliche Verrohrung). Die Fläche wird als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt um die Tiefbauplanung umsetzen zu können.

Nach Geoberichte Nr. 8 des LBEG sind besonders schutzwürdige Böden, die hier möglicherweise vorhanden sind, bei Planungsverfahren zu berücksichtigen. Im Zuge der Planung für das RRB wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die darauf schließen lässt, dass keine Gleye mit Erdniedermoorauflage vorhanden sind (siehe Abb. 24: Bodenhorizonte).

Die Anlage von Regenrückhaltebecken ist mit Erdbewegungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen verbunden, so dass diese Maßnahmen zunächst als Eingriffe zu werten sind. Jedoch ist im vorliegenden Fall die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser geplant, so dass Eingriffe in die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf minimiert werden.

Darüber hinaus wird die Gestaltung des RRB naturnah erfolgen, so dass der Boden nach Beendigung der Maßnahme seine Funktion weiter erfüllen kann. Zudem ist momentan die Grundwasserbeeinflussung des Bereiches aufgrund der Verrohrung nur eingeschränkt gegeben, so dass die Eigenschaften des Stauwasserbodens nicht voll zum Tragen kommen. Mit der Anlage eines RRB kann eine solche Vernässung wieder verstärkt herbeigeführt werden.

Die Verbesserung im Bereich Wasserkreislauf kann daher den Eingriff in den Boden ausgleichen. Zudem können mit naturnah hergestellten Regenrückhalteflächen durchaus Biotopigenschaften und Lebensräume gewonnen werden. Um eine naturnahe Gestaltung zu gewährleisten, wird die Fläche außerdem als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen. Die Bereiche der Niederung sind von Bewuchs frei zu halten.

Die Größe und der Ausbau des RRB hängen vom Ausbau/ der Umgestaltung der Hauptstraße ab. Die Detailplanung zum Ausbau wird über eine wasserrechtliche Genehmigung geregelt.

Für die Pflege und Unterhaltung des Beckens ist ein Wegerecht über die Hoffläche der landwirtschaftlichen Hofstelle Hauptstraße 19 bereits gesichert.

Die explizit im B-Plan „Dorf“ als von Bebauung frei zu haltende Fläche wird von dem Geltungsbereich des Änderungsbereichs 5 nicht berührt. Es handelt sich hierbei um den Bereich westlich anschließend der Festsetzung des Urplans. Diese bleibt weiterhin gültig.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist nicht gegeben, da das Becken naturnah angelegt wird.

Städtebauliche Werte

Öffentliche Grünfläche/ Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	4.556 m ²
Summe	4.556 m²



4.6 Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“

Es handelt sich um eine Erweiterung um drei Baugrundstücke nördlich der Straße Silberkamp. Es kann nicht von einem raumbedeutsamen Vorhaben ausgegangen werden, das mit den Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht in Einklang steht. Zudem ist der vorliegende Entwurf des RROP 2025 nicht als parzellenscharf anzusehen. Die übergeordneten Ziele der großflächigen Grünlandbewirtschaftung im Bereich der Aue - Niederung werden durch eine kleinteilige Wohnbauentwicklung nicht beeinträchtigt.



Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies dem Charakter der angrenzenden Bebauung entspricht. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird bestimmt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO – Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Grund hierfür ist zum einen die Lage am Ortsrand und zum anderen die Flächengröße, die eine solche Nutzung nicht zulässt, bzw. an dieser Stelle als städtebaulich nicht verträglich angesehen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Hierfür gilt eine GRZ von 0,2, was der umliegenden Bebauung entspricht. Im einfachen Bebauungsplan „Dorf“ ist eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Mit der moderaten Anhebung der GRZ soll eine Anpassung an die heutigen Bedürfnisse stattfinden. Gleichzeitig kann im Zusammenspiel mit den großen Grundstücksgrößen theoretisch Wohnen auf einer Ebene ermöglicht werden. Die Festsetzung gilt zuzüglich der Überschreitung für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von bis zu 50%.

Die Struktur der großen Grundstücke, die sich im Dorf finden lässt, soll auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan weiter verfolgt werden. Daher wird eine Mindestgrundstückgröße von 900 m² festgesetzt. Es wird textlich geregelt, dass je vollendete 500 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit möglich ist. Dies unterbindet eine reelle Grundstücksteilung nach dem heutigen Zuschnitt der Grundstücke, so dass die gewünschte lockere Bebauung realisiert werden kann. Damit jedoch beispielsweise Eltern oder Betreuungspersonen mit aufgenommen werden können, wird geregelt, dass ausnahmsweise eine sog. Einliegerwohnung zugelassen werden kann, wenn diese sich der Hauptwohnung deutlich unterordnet. In Anbetracht des demographischen Wandels und auch weil es in Marxen kaum mehr Einkaufsmöglichkeiten gibt, ist dies eine zeitgemäße Möglichkeit generationenübergreifend zu wohnen.

Baugrenzen

Es werden Baugrenzen festgesetzt, die die überbaubaren Flächen konkretisieren. Diese halten im nördlichen Bereich 10 m Abstand und bei den südlichen Bauflächen 5 m zur Verkehrsfläche. Zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 3 m Abstand im Sinne des Mindestgrenzabstandes nach NBauO einzuhalten. Gleiches gilt für den Abstand zur östlich angrenzenden bereits vorhandenen Grundstücken. Der Abstand nach Norden ergibt sich aus



dem 22 m breiten Baufenster. Die Baufenster orientieren sich an der vorhandenen Bebauung und sollen so ein Einfügen in die Umgebung gewährleisten.

Höhe baulicher Anlagen

Um sicher zu stellen, dass sich Neubauten in die umgebende Bebauung im unmittelbaren Umfeld des Dorfkerns einfügen und diese nicht überragen oder dominant wirken, werden eine maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Für die Festsetzung des unteren Bezugspunktes wird die ausgebaute Straße Zum Silberkamp gewählt. Die Straße Zum Silberkamp ist etwa bis zur Höhe der zweiten Eiche im Bereich des nördlichen Baufeldes ausgebaut. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sie als Höhenbezugspunkt (29 m üNN) verwendet werden kann. Die Oberkante des EGFF darf maximal 0,4 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Das vorhandene Gelände fällt zur Niederung der Schmalen Aue nach Norden hin ab. Die Gebäude nördlich der Straße Zum Silberkamp sind eingeschossig nach Süden und oftmals in die Hanglage hineingebaut. Eine ähnliche Bebauung kann auch für die Änderungsfläche angedacht werden. In Bezug auf einen möglichst geringen Eingriff in das Schutzgut Boden und das natürliche Gelände, sollte ein Gebäude in die Hanglage eingepasst werden und sich damit entsprechend der umgebenden Bebauung in das Gelände einfügen.

Das Grundstück nördliches WA im Anschluss an das Grundstück Zum Silberkamp Nr. 14 fällt bereits von der Straße deutlich zur Schmalen Aue hin ab. Beidseitig davon ist das Gelände bereits aufgeschüttet worden (Bebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzung).



Erschließung

Die Straße Zum Silberkamp ist bis etwa zur Mitte der Bauflächen bereits ausgebaut. Im Anschluss daran sind Betonplatten verlegt. Der Ausbau der Straße mit allen erforderlichen Leitungen bis zum Ende des Geltungsbereichs im Westen wird im Zuge der Bauausführung umgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche wird in den Geltungsbereich einbezogen, da sie zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlich ist. Die Ausbaubreite der Straße Zum Silberkamp wird nicht verändert.

Auch der bereits vorhandene private Erschließungsweg westlich der Bebauung Zum Silberkamp 9 und 10 wird in die Planung übernommen, auch um hier einen nahtlosen Anschluss an den bereits bestehenden Bebauungsplan „Dorf“ zu gewährleisten. Innerhalb dieser Flächen befinden sich zudem die privaten Abwasserkanäle der genannten Grundstücke. Daher ist dies für die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks (Flurstück 33/ 8) erforderlich. Es bleibt



ein Privatweg, der entsprechend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privater Anliegerweg“ festgesetzt wird.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung in die freie Landschaft werden im Westen der Baugrundstücke jeweils 5 m breite Flächen mit einem Anpflanzgebot festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist zum Schutz gegen Oberflächenwasser eine ca. 2 m breite Mulde und auf einem Erdwall eine standortheimische Hecke (gemäß Pflanzliste) anzulegen und zu erhalten. Der Pflanzabstand darf maximal 1,5 m betragen, um eine dichte Hecke zu ermöglichen. Damit wird eine mögliche Dominanz der Wohnbebauung von Westen kommend gemindert und gleichzeitig kann ein neuer dorf-gerechter Ortsrand gestaltet werden.

Baumerhalt

Im Bereich des Straßenseitenraumes gibt es großkronige Eichenbäume, die dort das Erscheinungsbild prägen. Diese Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Sollte ein Baum abgängig sein, ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 cm, gemessen in 1 m Höhe zu leisten. Eine Ersatzpflanzung als Straßenbegleitbaum, also an gleicher Stelle ist wünschenswert, könnte aber aufgrund der Flächenverfügbarkeit nicht umsetzbar sein (Abstände zwischen den Bäumen bzw. zum Bestand). Daher ist es für diesen Fall zulässig die Ersatzpflanzungen auf der zugeordneten Ausgleichsfläche vorzunehmen.

Oberflächenentwässerung/ Graben

Zurzeit werden die potenziellen Baugrundstücke bei Starkregenereignissen von abfließenden Niederschlagswasser der angrenzenden Hofflächen und auch der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen überströmt. Das heißt Niederschlagswasser, welches nicht auf den Grundstücken versickert oder zurückgehalten werden kann, fließt über die Baugrundstücke in Richtung Graben ab. In der Straße wurde für diesen Zweck bereits eine Gosse gebaut. Für die Nutzung als Wohnbaugrundstücke muss eine Möglichkeit geschaffen werden, das Wasser schadlos abzuleiten. Für das Wasser von den Hofflächen stehen Retentionsräume auf dem Oberliegergrundstück (Flurstück 33/9) zur Verfügung.

Zum derzeitigen Stand der Planung wird angestrebt, den früher bestehenden Graben (siehe Abb. 12) wieder herzustellen und das anfallende Wasser des Trockentals dort aufzufangen. Es wird nicht damit gerechnet, dass der Graben wasserführend ist, sondern lediglich zu besonderen Ereignissen dort das Niederschlagswasser geregelt abgeführt werden kann. Im Zuge der Ausbauplanung der Straße Zum Silberkamp ist entweder ein Durchlass (DN 800) vorgesehen, oder das Wasser wird wie auch heute über eine Gosse in der Straße gezielt in den nördlichen Teil des Grabens abgeleitet. Damit wird hier für eine geregelte Ableitung gesorgt. Weiterhin wird am westlichen Rand der Wohnbaugrundstücke innerhalb des Anpflanzgebotes die Anlage einer 2 m breiten Mulde und einem 3 m breiten Wall empfohlen, um einen zusätzlichen Schutz zu erreichen. Diese Planung ist bereits mit dem Landkreis Harburg abgestimmt. Am nördlichen Ende des neu zu schaffenden Grabens kann das anfallende Oberflächenwasser über eine Retentionsmulde innerhalb der Grünfläche zur Versickerung gebracht werden. Die jeweiligen Eigentümer sind zur Pflege und Unterhaltung der Gräben verpflichtet. Eine gärtnerische Nutzung wird mit einer textlichen Regelung ausgeschlossen.

Im Zuge des Straßenausbaus wird am nördlichen Rand der Straßenverkehrsfläche eine Mulde geschaffen, um das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche der belebten Bodenzone zuzuführen.

Im Zuge des Straßenausbaus wird am nördlichen Rand der Straßenverkehrsfläche eine Mulde geschaffen, um das anfallende Oberflächenwasser der Straßenverkehrsfläche der belebten Bodenzone zuzuführen.



Abbildung 12: ehemaliger Grabenlauf



 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Aus: NLWKN (Basiskarte: DGK 5 historisch)

Städtebauliche Werte

Allgemeines Wohngebiet (Nord)	3.460 m ²
<i>davon Pflanzstreifen</i>	318 m ²
Graben (Nord)	126 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Süd)	935 m ²
<i>davon Pflanzstreifen</i>	166 m ²
Verkehrsfläche	808 m ²
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	288 m ²
Graben (Süd)	149 m ²
Summe	5.766 m²

4.7 Waldersatz

Für den erforderlichen Waldersatz ist, da die gesamte Fläche rechtlich als Wald einzustufen ist, eine mindestens 7.092 m² große Fläche nachzuweisen und in Wald umzuwandeln. Die Flächengröße ergibt sich aufgrund des notwendigen Kompensationsfaktors von 1,3*5.455. Dabei kommt zum Tragen, dass es sich um eine bereits umgewandelte Fläche handelt. Hier werden der Erholungswert und der zeitliche Verzug mit berücksichtigt. Die beeinträchtigten Waldfunktionen sollen zeitnah (in der Regel nächste Pflanzperiode) in gleichwertiger Weise ausgeglichen werden.¹²

Die potentielle natürliche Vegetation im größten Bereich der Gemeinde Marxen wird gem. Landschaftsrahmenplan mit „Buchenwälder basenarmer Standorte“ angegeben.¹³

Für den erforderlichen Waldersatz von 7.092 m² steht eine Fläche im Osten der Gemeinde Marxen zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 9/4 Flur 2 der Gemarkung Marxen. Die Fläche hat eine Größe von 39.897 m² und wird ackerbaulich genutzt. Es handelt sich um eine Fläche die sowohl im Westen als auch im Süden von Gehölzen/ Wald begrenzt wird, so dass hier ein Anschluss hergestellt werden kann. Im Osten verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Auf dieser Fläche ist ein lichter Eichenwald anzulegen. Die Aufforstungsfläche ist zu 75 % mit Stieleichen (*Quercus robur*) und zu 25 % mit Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) als autochthone 3-jährige verschulte Gehölze, Höhe 80–120 bzw. 60–100 cm aufzuforsten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Aufforstung dient der Entwicklung eines hochwertigen ökologischen Zustandes. Es sind ca. 2.500 Eichen je Hektar zu pflanzen. Dies entspricht bei einer Größe von 6.890 m² etwa 1.725 Bäumen auf der Fläche. Die nördliche und östliche Grenze der Waldersatzfläche soll in einem geschwungenen Verlauf angelegt werden.

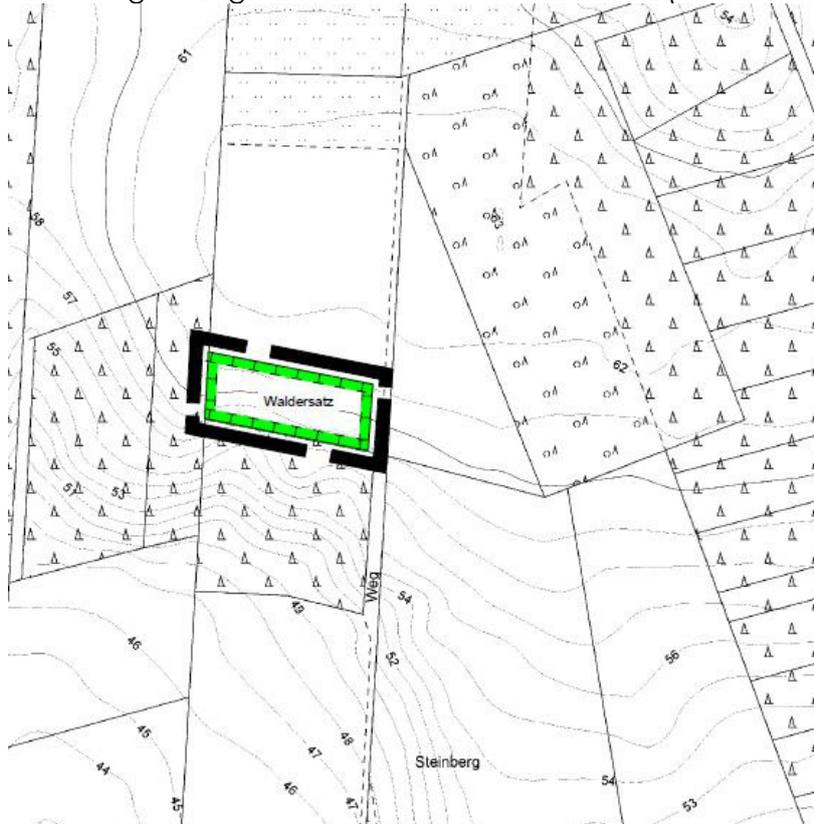
Der Geltungsbereich der Fläche wird in die Planzeichnung übernommen und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Waldersatz festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass der notwendige Waldersatz extern in der Gemarkung Marxen, Flur 2 Flurstück 9/4 umzusetzen ist. Regelungen zu den extern umzusetzenden Ersatzmaßnahmen werden zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

¹² Mail Herr Kankowski (Forstamt Sellhorn) am 2.3.2016

¹³ LRP 11/2013 Abb. 1-8, Seite 1-27



Abbildung 13: Lage der Fläche für den Waldersatz (Gemarkung Marxen, Flur 2 Flurstück 9/4)



Quelle:  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), AK 5

4.8 Örtliche Bauvorschrift

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 66, 80 und 84 NBauO für die Änderungsbereiche, die sich an den Ortskernbereich anschließen, soll ein Einfügen der Gebäude sichergestellt werden. Die örtliche Bauvorschrift setzt jedoch nur einen groben Rahmen für die Gestaltung. Sie lässt Bauherren und Planern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen.

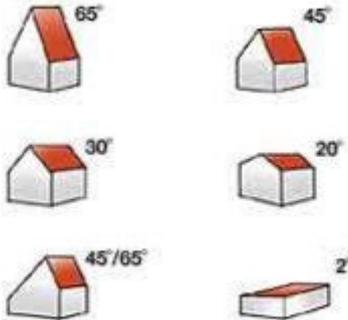
Für Haupt- und Nebengebäude werden Gestaltungsvorschriften für Fassaden und Dächer gemacht, die dazu führen sollen, dass ein Rahmen für die Gestaltung in zentraler Lage gegeben wird, so dass ein positives Erscheinungsbild erreicht wird.

Im Einzelnen werden folgende Vorschriften erlassen:

- Um die regional für alle Dörfer und auch für den historischen Ortskern von Marxen typische Backsteinstruktur sicher zu stellen, sind mindestens 50 % der Außenwandflächen aus Verblend- oder Ziegelmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun herzustellen. Verbleibende Außenwandflächen sind mit Ausnahme der Fenster und Türen in den Farben Weiß bis Gelb, Beige oder Grau zu verputzen. Oberhalb der Vollgeschosse sind auch Holzverkleidungen in natürlichen Farbgebungen und Grau zulässig.
- Neben den Außenwänden haben die Dächer einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung. Die Dächer sind in Anlehnung an die vorhandenen Gebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer herzurichten. Dabei sind Dachneigungen von 30° bis 55° (Grad) zulässig, so dass der Ausbau eines Dachgeschosses möglich ist. Die Dächer sind nur in Tonpfannen oder Betonsteinen in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit auszuführen. Zusätzlich sind Reetdächer zulässig. Dacheindeckungen in anderen

Farben kommen vermehrt in Mode, würden aber das Ortsbild erheblich beeinträchtigen. Unnatürlich, dominant und damit besonders auffällig sind außerdem glänzende (teilweise auch engobierte) Oberflächen, wie sie bei Dachziegeln vermehrt auf dem Markt angeboten werden. Diese Materialien werden im Interesse eines ruhigen und den historischen Bezug berücksichtigenden Ortsbildes ausgeschlossen. Ihre Reflektionen beeinträchtigen zum Teil auch das Landschaftsbild. Abweichungen in der Dachdeckung werden für die aus Umweltgründen zu begrüßenden Photovoltaikanlagen/Sonnenkollektoren zugelassen.

Abbildung 14: Skizze Dachneigung



- Da eine ruhige Dachlandschaft wesentlich zu einem positiven Gesamteindruck in der Gestaltung beiträgt, sollen sich Dacheinbauten möglichst gut einfügen. Deshalb sind Dachgauben nur auf einer Gesamtlänge von 50 % der zuzuordnenden Trauflänge zulässig, wobei die Länge einer einzelnen Dachgaube höchstens 4,0 m betragen darf. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben sowie zwischen Gauben und Ortgang muss mindestens 2,0 m betragen. Nur so kann erreicht werden, dass größere zusammenhängende Dachflächen entstehen, die eine ruhige Dachlandschaft darstellen. Damit sich die Dachgauben in die Gesamtgestaltung des Hauses einfügen, sind sie aus dem Material der darunter liegenden Außenwände und/oder aus Holz und Glas herzustellen.
- Nebengebäude, Garagen und Carports über 20 m² Grundfläche sind bzgl. der Außenwände und Dächer den Hauptgebäuden anzupassen oder aus Holz herzustellen. Wenn diese Anlagen alternativ mit Flachdach gebaut werden, ist dieses zu begrünen, was sich positiv auf das Kleinklima auswirkt. Für Nebengebäude, Carports und Garagen über 36 m² gilt darüber hinaus, dass sie mit Rank- bzw. Kletterpflanzen zu begrünen sind, um gestalterisch weniger störend in Erscheinung zu treten.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Denkmalschutz

Die Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDSchG ist im Bebauungsplan nachrichtlich durch Planzeichen übernommen bzw. im Bereich des Änderungsbereiches 4 festgesetzt.

Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“ und Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“

Südlich der Straße Unter den Eichen befindet sich ein Denkmalschutzbereich. Es handelt sich hierbei um die denkmalrechtliche Erhaltung einer Gruppe von historischen, erhaltenswerten Gebäuden, die unter „Ensembleschutz“ stehen. Hierfür gilt, dass alle von außen sichtbaren Veränderungen von der Denkmalbehörde des Landkreises Harburg genehmigt werden müssen. Daneben besagt der § 8 NDSchG, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, die das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen könnten. Sie sind entsprechend so zu gestalten und zu erhalten, dass keine Beeinträchtigung eintritt.

Das Gebäude Unter den Eichen 15 ist als Baudenkmal eingestuft und nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Bestimmungen des § 8 NDSchG gelten entsprechend.

Baumaßnahmen im Umgebungsschutzbereich eines Baudenkmals unterliegen den Anforderungen des § 8 NDSchG.

5.2 Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde, die Gemeinde oder der Beauftragte für die archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.3 Weitere Hinweise

Für die Bebauung bzw. die Anlage eines Nutzgartens im unmittelbaren Umfeld der Bahnanlage (Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“) ist in dem gekennzeichneten Bereich eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Die Gemeinde Marxen übernimmt keine Haftung für evtl. Altlasten, weder für die Exploration derselben, noch für deren Beseitigung oder deren Folgen. Es ist ein Bodenaustausch der oberen 30 cm möglich, so dass gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können.



6 Zusätzliche Angaben

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist für alle Änderungsbereiche bereits vorhanden, da es sich um Bauflächen handelt, die sich im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung befindet und damit durch die Erweiterung bestehender Systeme an alle Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden kann. Bestehende Leitungen und Anlagen sind zu erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Abwasserbeseitigungspflicht noch beim Landkreis Harburg zu beantragen ist.

Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden. Die Trinkwasserleitungen können erweitert werden. In den Erschließungsstraßen sind Unterflurhydranten vorhanden. Im Bereich der Straße Zum Silberkamp wird die Trinkwasserleitung erweitert, so dass dort am Ende auch ein Unterflurhydrant installiert werden kann.

Änderungsbereich 1 „Drosselweg“

Die Erschließung der Fläche erfolgt von der Straße Drosselweg aus, die im Norden als Wendehammer ausgebildet ist. Ein Müll- und Wertstoffsammelplatz wird im Bereich der Einmündung auf dem Privatweg direkt im Anschluss an den Drosselweg bereitgestellt. Damit wird die vorhandene Wendeanlage nicht eingeschränkt. Die Sammelstelle wäre ca. 100 m von einem nördlichsten Baugrundstück entfernt.

Die konkrete Zufahrt zu den geplanten Baugrundstücken erfolgt über einen privaten Erschließungsweg, der als Fußweg bereits besteht. Die Vorgaben des § 4 BauNVO bzw. der §§ 1 und 2 DVA-BauNVO werden eingehalten. Der private Erschließungsweg wird eine Breite von 3 m einhalten und damit als Rettungsweg (Mindestbreite geradlinige Feuerwehrezufahrt nach DIN 14090) zur Verfügung stehen.

Um diese Umfahrung auch auf dem Privatgrundstück zu gewährleisten werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Anlagen für Tierhaltung, die der Versorgung dienende Nebenanlagen) sowie Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) außerhalb der Baugrenze ausgeschlossen. Damit wird für den Brandschutz sichergestellt, dass ausreichend Wegefläche bzw. Fläche zum Anleiten aber auch der Schutz des Waldes gegeben ist.

Gas- und Stromanschlüsse sind im Drosselweg vorhanden.

Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“

Das Rohrleitungsnetz für Trinkwasser muss erweitert werden, um eine Versorgung der Bauflächen zu gewährleisten. Gleiches gilt für den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Gas-, Strom – und Telekommunikationsanschlüsse sind in der Hauptstraße (Stichweg) vorhanden.

Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“

Für den Anschluss an die Schmutzwasserentwässerung 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 Trinkwasseranschluss ist ebenfalls notwendig. Eine Gasleitung ist vorhanden und verläuft teilweise im geplanten Erschließungsweg. Zusätzlich gibt es ein Leerrohr im Beilauf zum Hausanschluss Nr. 21.



Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“

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. Ein Ausbau der Straße Zum Silberkamp mit den erforderlichen Leitungen nach Westen ist geplant.

6.2 Immissionsschutz

Änderungsbereich 1 „Drosselweg“

Unmittelbar an das Baugebiet grenzt im Norden die ehemalige (stillgelegte) Bahnanlage an. Hier bestehen Baum- und Strauchbewuchs sowie ein Spazierweg.

Die Deutsche Bahn AG weist in Ihrer Stellungnahme auf die Nähe der aktiven Bahnstrecke 1280 hin und dass davon Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder etc. auftreten können. Die Sicherheit und der Betrieb der Bahn werden durch das ca. 400 m entfernte Vorhaben jedoch nicht gefährdet oder gestört.

Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“

In der Hauptstraße Nr. 36 befindet sich ein Baubetrieb. Es handelt sich um ein Bauunternehmen, welches noch kleine Lagerbestände auf der Fläche hält. Jedoch ist heute für den Betriebsablauf keine große Lagerhaltung mehr erforderlich, so dass hier mit unerheblichen Außenbetätigungen gerechnet werden kann.

Der Betrieb befindet sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Dorf“. Dies ist ein einfacher Bebauungsplan, er enthält nicht die erforderlichen Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 3 BauGB, so dass hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 34 BauGB gegeben sein muss. Derzeit sind im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches 2 sowohl hinreichend prägende Wohngebäude als auch Gewerbebetriebe und eine Hofstelle vorhanden. Die Hofstelle wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, hier ist Wohnnutzung vorrangig gegeben. Der Betrieb Pfaffenbach ist, wie auch in der Begründung beschrieben aktiv, hat jedoch seine Tätigkeiten im Außenbereich stark eingeschränkt, eine Betriebsumstrukturierung hin zu mehr Verladetätigkeit ist nicht geplant. Zwischen dem Betrieb und den neuen Wohnbauflächen befindet sich ein Wohnhaus. Aufgrund der Lage und der besonderen Erschließungssituation sind bereits beschränkende Faktoren gegeben. Mit dem festgesetzten Gebietscharakter des Änderungsbereiches 2 wird die prägende Nutzung aufgenommen, die tatsächlich vorrangig aus Wohnbebauung besteht. Es besteht daher formell kein Gebietserhaltungsanspruch, da der Bebauungsplan keinen Gebietscharakter festsetzt und diese Eigenart daher nicht bestimmt ist. Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Für die Gesamtfläche hat die Gemeinde ein Entwicklungskonzept beschlossen, welches ebenfalls Wohnbebauung vorsieht. Insofern wird darauf aufbauend Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde sieht hier keinen städtebaulichen Konflikt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemengelage des Dorfes noch mit landwirtschaftlichen Gerüchen und Geräuschen zu rechnen ist. Von dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Baubetrieb können ebenfalls betriebsbedingte Geräusche ausgehen. Da sich bereits vorwie-



gend Wohnbebauung in der Umgebung befindet, sind die beschriebenen Immissionen hinzunehmen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

6.3 Bodenschutz

Allgemeiner Bodenschutz

In einigen Änderungsbereichen ist damit zu rechnen, dass Geländeaufhöhungen erforderlich werden, da aufgrund der vorhandenen Topographie eine Bebauung unter dem Niveau der Umgebung auch aus Gründen der Schmutzwasserbeseitigung nicht zielführend ist. Es wird bestimmt, dass solche Bodenveränderungen zur Gestaltung der Grundstücke bzw. für Schutzmaßnahmen zulässig sind. Gleichzeitig soll der abgetragene Boden nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder als Deckschicht verwendet werden. Damit soll gewährleistet werden, dass erhebliche Bodenbewegungen notwendig werden, bzw. der Bodenaushub an anderer Stelle eingebracht wird. Die Wahrung des anstehenden Bodens und seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soll weitgehend ermöglicht werden.

Altablagerungen

Sowohl im Plangebiet wie auch an die Dorflage angrenzend sind Altlastenverdachtsfälle bzw. Flächen mit Altlasten festgestellt. Auf manchen Grundstücken kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass dort Nutzungen durchgeführt wurden, die zu Bodenkontaminationen beitragen bzw. beigetragen haben. Deshalb sollte grundsätzlich bei Grundstücken, auf denen bereits eine bauliche Nutzung stattgefunden hat, bei Baumaßnahmen darauf geachtet werden, ob Bodenauffälligkeiten auftreten. Im Nahbereich der Ortslage sind zudem bekannte Altablagerungen vorhanden.

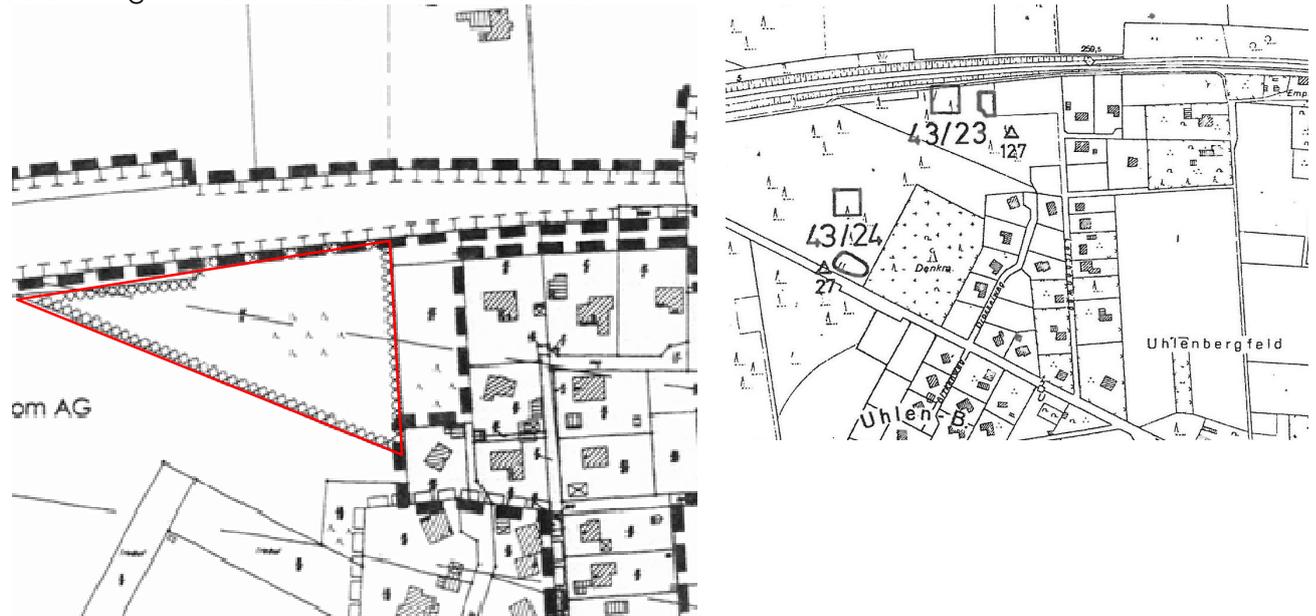
Änderungsbereich 1 „Drosselweg“

Westlich des Änderungsbereiches 1 (Flst. 32/6 Fl. 4) befindet sich eine etwa 375 m² große Altlastenfläche (Standort 43/24, Marxen, Hinter dem Friedhof). Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Sandgrube, die mit Hausmüll, Bauschutt und sonstigen Abfällen verfüllt wurde (3 m Tiefe, ca. 1000 m³). Eine Bodenluftuntersuchung konnte das Austreten von Deponiegas ausschließen.

Im Bebauungsplan „Dorf“ ist aufgrund der unbestimmten Möglichkeit der Beeinträchtigung die in Abb. 19 dargestellte Fläche als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, festgesetzt. Das betroffene Flurstück 32/6 ist teilweise Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans.



Abbildung 15: Fläche mit Bodenkontamination



Quelle: Bauungsplan „Dorf“/ Anlage zur Stellungnahme des Landkreis Harburg vom 18.08.2015 (frühzeitige Beteiligung)

Aufgabe der Bauleitplanung ist es Gefahren vorzubeugen und Umweltbeeinträchtigungen zu berücksichtigen sowie Konfliktsituationen zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu vermeiden. Für den Änderungsbereich 1 war daher zu prüfen, inwieweit von der bekannten und nicht verfüllten Altablagerung 43/23 erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gerecht werden. Der Altablagerekartei des Landkreis Harburg ist zu entnehmen, dass es sich nicht um Ablagerungen/ Stoffe handelt, von denen ein besonderes Gefährdungspotenzial ausgeht. Die Fläche wird forstwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan wird ein Teil der Fläche überplant und mit der Festsetzung private Grünfläche und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt. Damit sind hier die Belange des Schutzes der Menschen, die die Flächen möglicherweise als Naherholungsgebiet und dem öffentlichen Belang der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gegen die möglichen Beeinträchtigungen abzuwägen. Die Gemeinde möchte sicherstellen, dass trotz geringem Gefahrenpotenzial aufgrund der eingelagerten Stoffe, keine Gefährdung für die Wirkungspfade bestehen, dies wurde gutachterlich bestätigt.

Wirkungspfade	Theoretische Gefahr	Untersuchungsergebnis Gutachten
Boden – Mensch	Freizeitnutzung, damit kann eine Kontaktmöglichkeit bestehen	kein Austritt von Deponiegas, Blei Gehalte überschreiten nicht die Werte für Wohnbauflächen jedoch für Kinderspielflächen (nach BBodSchV), daher wird die Altlast überdeckt
Boden – Nutzpflanze	Schadstoffaufnahme von Pflanzen, je nach Toxizität kann eine Übergang in ess-	bei der Nutzung als Waldsaum nicht relevant



	bare Wildpflanzen nicht ausgeschlossen werden	
Boden – Grundwasser	Lösung von Stoffen und Eintrag mit dem Sickerwasser in das Grundwasser	ausreichende Trennschicht vorhanden

Eine Gefährdung bzw. Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. die untersuchten Wirkungspfade ist nach Überdeckung der Altlastenflächen nicht gegeben.

Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“

Nördlich des Änderungsbereichs 3 befindet sich die stillgelegte Eisenbahnstrecke 1151 (Lüneburg – Buchholz). Um die Gleisanlagen von Bewuchs frei zu halten, wurden während des Betriebs der Strecke Pestizide und Herbizide zur Unkrautvernichtung eingesetzt. Der Landkreis Harburg weist darauf hin, dass in einem 20 m breiten Streifen eine Altlastenuntersuchung auf bahntypische Pflanzenschutzmittel zu erfolgen hat. Im Rahmen einer historischen Erkundung des in der Abbildung gelb markierten Bahnabschnittes sind wurden keine potenziellen Altlastenverdachtsflächen festgestellt, so dass auf weitergehende umwelttechnische Untersuchungen (OU, Orientierende Untersuchung) sowie eine Gleisschotterbeprobung verzichtet wurde.¹⁴ Jedoch werden auch im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung von Flächen ebenfalls eine große Menge Pflanzenschutzmittel eingesetzt. Diese gelangen teilweise auch auf angrenzende Nichtzielflächen. In der Regel werden die Wirkstoffe (Pestizide) durch chemische Reaktionen zersetzt, bis nur noch Kohlendioxid und Wasser, ggf. Ammoniak und Phosphat übrig bleiben.¹⁵ Durch Versickerung können diese Schadstoffe ins Grundwasser gelangen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe vor mehr als 20 Jahren und der Tatsache, dass es sich um angrenzende Flächen handelt, wird nicht mit einer erheblichen Belastung der Flächen gerechnet. Um jedoch endgültig sicherzustellen, dass eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden kann, ist eine Bodenuntersuchung (sog. Mischprobe gem. BBodSchG) auf die Parameter Glyphosat, AMPA sowie weitere Einzelherbizide durchzuführen. Damit wird ausgeschlossen, dass bei Kontakt des Bodens eine Gefährdung z.B. für spielende Kinder ausgeht.

Eine solche Untersuchung ist im Zuge der Bebauung von dem jeweiligen Grundeigentümer durchzuführen. Auf der Planzeichnung wird folgende textliche Festsetzung eingefügt:

„Eine Bebauung oder die Anlage eines Nutzgartens auf der mit „N“ bezeichneten Fläche ist erst dann zulässig, wenn eine Bodenuntersuchung gem. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung stattgefunden hat. Die Untersuchung auf Kontamination durch Pflanzenschutzmittel hat in Abstimmung mit dem Landkreis Harburg – Abteilung 72 zu erfolgen. Eine entsprechende Nutzung ist nur zulässig, wenn die Unbedenklichkeit durch das Gutachten nachgewiesen wird bzw. die evtl. vorhandene Kontamination erfolgreich beseitigt wurde.“

Damit wird auf den Sachverhalt einer möglichen Kontamination hingewiesen und erforderliche Umgang der Untersuchung festgesetzt.

¹⁴ E-Mail vom 19.11.2015 Dr. Christian-Peter Kisten (DB Immobilien - Region Nord, Sanierungsmanagement (FRI-N-S (B))

¹⁵ Umweltbundesamt

(<http://www.umweltbundesamt.de/themen/chemikalien/pflanzenschutzmittel> Bundesamt für Verbraucherschutz) zum Thema Pflanzenschutzmittel und Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit

(http://www.bvl.bund.de/SharedDocs/Downloads/04_Pflanzenschutzmittel/folienserie_modul3.pdf%3Fblob%3DpublicationFile%26v%3D2) zum Thema Pflanzenschutzmittel



Abbildung 16: Historische Erkundung Bahnstrecke 1151



Änderungsbereich 4 „Lindenallee“

Für den Änderungsbereich 4 „Lindenallee“ wird vom Landkreis Harburg darauf hingewiesen, dass aufgrund vorangegangener Nutzungen im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 20 ebenfalls ein Altlastenverdacht besteht. Dieser konnte durch Aussagen der Betroffenen widerlegt werden. Auf den Freiflächen sind keine Bodenverunreinigenden Stoffe gelagert worden.

Die noch ansässige Zimmerer gibt an: „[...] keine Lacke, Farben, Lösungsmittel und Mineralöle im Freien eingesetzt. Wir sägen nur rohes und unbehandeltes Holz wie z.B. Konstruktionvollholz und Brettschichtholz im Freien die ohne Schadstoffe sind...“¹⁶

Es wird daher davon ausgegangen, dass keine Altlasten bestehen.

6.4 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

¹⁶ E-Mail Olaf Schnepel vom 03.09.2015

6.5 städtebauliche Werte

Änderungsbereich	Festsetzung	Fläche in m ²	Fläche in ha	Summe der einzelnen Geltungsbereiche in m ²	
1 Drosselweg	WA	2.691	0,27		
	GF/ Maßnahmenfläche	2.764	0,27	5.455	
2 Unter den Eichen/ Hauptstraße	WA Nord	1.153	0,12		
	WA Süd	1.191	0,12		
	Verkehrsfläche	537	0,05		
	GF Anpflanzgebot/ Bindung	981	0,10	3.862	
3 Unter den Eichen	WA	1.468	0,15		
	Verkehrsfläche	1.721	0,17	3.189	
4 Lindenallee	MD	4.808	0,48	4.808	
5 RRB	Grünfläche	4.556	0,46	4.556	
6 Zum Silberkamp	WA 4	2.296	0,23		
	davon PF	318	0,03		
	Graben Nord	126	0,01		
	WA 5	1.164	0,11		
	WA 6	935	0,10		
	davon PF	166	0,02		
	Graben Süd	149	0,02		
	Weg	288	0,03		
	Verkehrsfläche (vorh.)	533	0,05		
	Verkehrsfläche geplant (inkl. Mulde)	275	0,02		
					5.766
	Summe		27.636	2,7	

Marxen, den.....

.....
Bürgermeister

Begründung Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Bebauungsplanes und der damit verfolgten Ziele

In diesem Kapitel werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur zusammenfassend und nicht vollständig erläutert. Die vollständige Begründung der einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der vorangegangenen Begründung zu entnehmen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsbereiche der Gemeinde Marxen. Es werden vorrangig Wohnbauflächen bereitgestellt. Zur Sicherung der Weideflächen und zur Ermöglichung der Errichtung von Nebenanlagen wird zudem eine gemischte Baufläche festgesetzt. Eine weitere Fläche wird zur Errichtung des dringend erforderlichen Regenrückhaltebeckens als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Insgesamt wird eine kleinteilige dorfverträgliche Erweiterung der Siedlungsbereiche zugelassen, die durch die örtliche Bauvorschrift mit den Bestimmungen zur Gestaltung von Dach und Fassade aber auch durch die Festsetzungen ein Einfügen in die Eigenart gewährleistet.

Lage der Änderungsbereiche



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.
(ohne Maßstab)

Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Für die als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,15 bzw. 0,2 so dass die Versiegelungsrate moderat ausfällt. Jedoch wird in 4 von 6 Änderungsbereichen eine zusätzliche Möglichkeit der Versiegelung geschaffen.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst rund 27.713 m². Hiervon können durch Bebauung und Verkehrsflächen maximal rund 5.500 m² versiegelt werden.

2 Überblick über die in der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

In der folgenden Tabelle werden die Fachgesetzes des Bundes und des Landes Niedersachsen mit den Zielen für die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

Alle aufgezählten Schutzgüter sind in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt worden.

Mensch	
<i>BauGB</i>	<i>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/ Änderung der Bauleitpläne, insbes. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</i>
<i>Bundesimmissionschutzgesetz</i>	<i>Schutz des Menschen , der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorbeugung</i>
<i>TA Lärm</i>	<i>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge</i>
Tiere und Pflanzen	
<i>Bundesnaturschutzgesetz/ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz</i>	<i>Natur- und Landschaft sind so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>– die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes</i> <i>– die Nutzbarkeit der Naturgüter</i> <i>– die Pflanzen- und Tierwelt sowie</i> <i>– die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</i> <i>als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert sind.</i>
<i>Baugesetzbuch</i>	<i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege zu berücksichtigen: Auswirkungen auf die Schutzgüter; Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen</i>



Boden	
Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen; Bestandteil des Naturhaushaltes; Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen; Standorte für Rohstofflagerstätten; für landforstwirtschaftliche, siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen; Archiv für Natur- und Kulturgeschichte – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen – die Förderung und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
Wasser	
Wasserhaushaltsgesetz	<ul style="list-style-type: none"> – Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung; Unterlassung von Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion – Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den Grundstücken
Landeswassergesetz	Sicherung der Gewässer als Teil des Naturraumes und Lebensraum
Luft	
Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz und Vorbeugung aller Schutzgüter gegen Nachteile durch Luftverunreinigungen
TA Luft	Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und zum Schutz von Ökosystemen und der Vegetation
Klima	
Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
Landschaft	
BNatSchG/ NAB-NatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft aufgrund ihres eignen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich; Sicherung von Vielfalt, Schönheit und Eigenart sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft



Bundeswaldgesetz	<i>Ziel ist es den Wald aufgrund seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt (Leistungsfähigkeit, Klima, Wasserhaushalt, Luftreinhaltung, Bodenfruchtbarkeit, Landschaftsbild) und der Erholung der Bevölkerung zu erhalten und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sicher zu stellen.</i>
Landesforstgesetz	<i>Nachhaltige Forstwirtschaft, so dass die Waldflächen in ihrer Nutzungsfunktion, ökologischen Funktion und Erholungsfunktion erhalten bleibt.</i>
Kultur- und Sachgüter	
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	<i>Ziel des Gesetzes ist es Kulturdenkmale zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.</i>

Die Fachplanungen und Gutachten sind in der Begründung/ Umweltbericht aufgeführt und berücksichtigt:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg, 1. Entwurf
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (11/2013)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hanstedt
- SakostaUCH „Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen“, Hamburg Mai 2016
- Büro Mehring „Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“, Lüneburg, April 2016
- Sweco GmbH: „Bebauungsplan Dorf, Änderungsbereich 6 – Zum Silberkamp – Entwässerung“ ; Winsen Mai 2016
- Büro für Bodenprüfung GmbH: „Baugrunduntersuchung zur Regenwasserrückhaltung in Marxen“, Lüneburg Juni 2014

3 Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im unmittelbaren Umfeld der Änderungsbereiche sind keine Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-, Brutvogel-, Rastvogelgebiete) betroffen.

Im Westen der Gemeinde verläuft die Seeve, welche ein FFH – Gebiet (EU Kennzahl 2526-331) darstellt. Eine Betroffenheit ist aufgrund des großen Abstandes nicht zu erkennen.

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Biotoptypenkartierung mit Bewertung

Die Biotoptypenkartierung in den Änderungsbereichen 1 bis 6 wurde Anfang November 2015 durchgeführt.



Die Biotope wurden mittels Sichtererkennung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2011) aufgenommen. Jeder Biotop des Bestandes wird nach seiner Beschreibung einer grundsätzlichen Bewertung hinsichtlich seiner Bedeutung für Natur und Landschaft unterzogen. Der Wert ergibt sich aus seiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die vom Niedersächsischen Städtetag (2013) herausgegebene „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Auch die Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen von Drachenfels (2012) wurde zur Differenzierung von Grünlandbiotopen herangezogen.

Die Bewertungsskala umfasst dabei folgende Wertfaktoren:

- 0 - ohne Biotopwert
- 1 - sehr geringer Biotopwert
- 2 - geringer Biotopwert
- 3 - mittlerer Biotopwert
- 4 - hoher Biotopwert
- 5- sehr hoher Biotopwert

4.1.1 Änderungsbereich 1“Drosselweg“

Der Änderungsbereich ist insgesamt stark von der Wald- und Gehölzbestandenen Fläche geprägt. Außerdem gibt es einen bewachsenen Erdwall und eine Scherrasenfläche.

Abbildung 17: Biotopkarte Bestand



Wald und Gehölzbestände

Der westliche Teil des Änderungsbereiches (zu den Flurstücken 32/18 und 36/60 gehörend) war bis vor kurzem noch vollständig mit Waldbäumen bestanden.

Waldlichtungsflur (UW)

Der östliche Streifen des Waldes wurde bis auf eine einzelne Eiche gerodet. Er stellt sich nun als Waldlichtungsflur mit Brombeergestrüpp, Jungwuchs des Neophyten „Spätblühende Traubenkirsche“ und in der Bodenvegetation einem Bestand der verwilderten Goldnessel (*Lamium galeobdolon* (L.)) dar.

Die Waldlichtungsflur wird mit Wertfaktor 3 bewertet.

Kiefernforst (WZK) mit Laubholzjungwuchs

Der von Westen in den Änderungsbereich herein reichende noch verbliebene Wald stellt einen kieferndominierten Nadelforst dar (WZK). Die Kiefern weisen Stammdurchmesser von 25 – 30 cm, teilweise auch bis 50 cm auf (schwaches bis mittleres Baumholz, Altersklasse 2). Im Unterwuchs wurde auch Laubholz (Buchen-, Eichen-, Ilexjungwuchs) angetroffen sowie Spätblühende Traubenkirsche. Der Bestand wird aufgrund des Vorkommens des invasiven Neophyten „Spätblühende Traubenkirsche“ mit Wertfaktor 2,5 bewertet.

Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)

Im Norden des Änderungsbereiches (Flurstücke 32/19, Nordteil 32/14) hat sich ein sonstiger Pionier- und Sukzessionswald entwickelt (WPS). Er setzt sich aus Weide, Zitterpappel und Haselsträuchern zusammen. Auch hier hatten sich bereits der Neophyt „Spätblühende Traubenkirsche“ sowie außerdem der Japanische Staudenknöterich (*Fallopia japonica* Houtt.) eingestellt. Auf der Fläche wurde eine Ablagerung von Gehölzschnitt und Gartenabfällen festgestellt. Sie wird aufgrund des starken Auftretens zweier invasiver Neophyten sowie der Ablagerung von Gartenabfall mit Wertfaktor 2,5 bewertet.

Ruderalgebüsch/ sonstiges Gebüsch (BR)

Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches gibt es ein Sukzessionsgebüsch aus Haselnuss, jüngeren Birken und Robinien mit Spätblühender Traubenkirsche, Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica* Houtt.) und einzelne Ziergehölze (*Rhododendron*). Der Gehölzstreifen wird mit Wertfaktor 2,5 bewertet.

Einzelbaum (HBE)

Am Westlichen Rand der o.g. Gehölzstruktur steht ein einzelner Bergahorn mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und einem Kronendurchmesser von 12 m (Wertfaktor 4).

Grünanlagen

Scher- und Trittrasen (GR)

Im zentralen südlichen Bereich des Flurstücks 32/14 wurde ein intensiv gemähter Scherrasen angelegt, welcher offensichtlich der Erholungsnutzung auf dem Grundstück dient (Wertfaktor 1).

Neophytenflur

Staudenknöterichgestrüpp (UNK)

Zwischen der Waldlichtungsflur und der Scherrasenfläche wurde ein Erdwall angeschüttet, Dieser ist inzwischen mit einem dichten Gestrüpp aus Japanischem Staudenknöterich (*Fallopia japonica* Houtt.) überwuchert (Wertfaktor 2).



Eingriffs- Ausgleichs - Bilanzierung**Bestand:**

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
BR	sonstiges Gebüsch	428	2,5	1.070
WZK	Kiefernforst	1.200	2,5	3.000
WPS	sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	1.221	3,0	3.663
UW	Waldlichtungsflur	1.250	3,0	3.750
UNK	Staudenknöterichgestrüpp	294	2,0	588
GR	Scher- und Trittrassen	1.063	1,0	1.063
HBE	Einzelbaum	100	4,0	400
		5.455		12.299

Planung

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
WRW	Waldrand mit Wallhecke	2.764	2,5	6.910
PHZ	Garten	2.086	1	2.086
X	versiegelt	606	0	0
		5.455		8.996

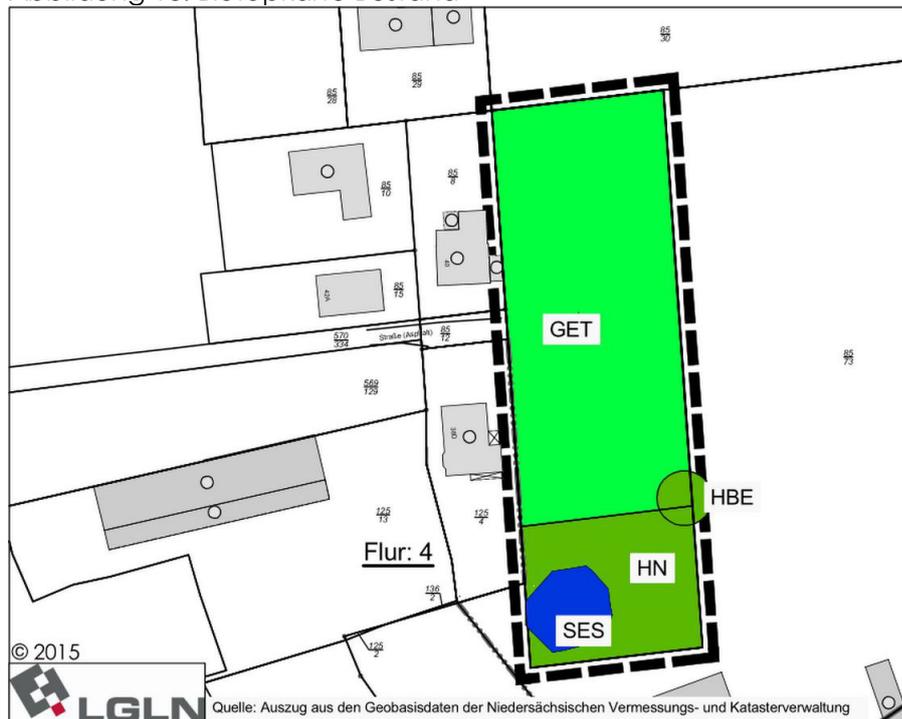
Gegenüberstellung

Bestand	12.299
Planung	8.996
Differenz	-3.303



4.1.2 Änderungsbereich 2 „Unter den Eichen/ Hauptstraße“

Abbildung 18: Biotopkarte Bestand



Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden (GET)

Der überwiegende, nördliche Teil des Änderungsbereiches wird von einem mit Pferden beweideten Grünland eingenommen. Zum Kartierungszeitpunkt ist die Fläche kurz verbissen. Unter den Gräsern tritt Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) sehr häufig auf. Die Bestimmung der Gräser fällt aufgrund des kurzen Verbisses und der Kartierungszeit schwer. Offenbar gibt es einen hohen Anteil magerer Gräser, wie Rotschwengel. Eine unbeweidete Stelle weist einen hohen Anteil an Glatthafer (*Arrhenatherum elatius* L.) auf. Als krautige Pflanzen treten auf der Fläche verbreitet Weißklee (*Trifolium repens*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) auf.

Stellenweise gibt es Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Scharfen Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und als Magerrasenart mit breiter Standortamplitude den Feldklee (*Trifolium campestre*). Die Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*) tritt als Weideunkraut im Bereich von Fehlstellen auf. Außerdem findet sich öfter der Weiche Storchschnabel (*Geranium mollis*) als Art trockener Ruderalstellen und gestörter Weiden.

Anhand des Artenspektrums ist bereits eine Tendenz zur Entwicklung eines mesophilen Grünlandes erkennbar. Aufgrund der intensiven Beweidung und einer offenbar geringen Düngung gibt es eine gewisse Aushagerungstendenz. Die Fläche wird als artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden nach Drachenfels (2012) mit Wertfaktor 3 bewertet.

Nährstoffreicher Rückhalteteich (SES)

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich ein von Gehölzstrukturen umgebener nährstoffreicher Rückhalteteich (SES, Wertfaktor 4).

Naturnahes Feldgehölz (HN)

Auf der den Teich umgebenden Fläche ist ein „Hofgehölz“/ naturnahes Feldgehölz ausgeprägt. Es setzt sich überwiegend aus größeren standortheimischen Laubbäumen zusammen: Eiche, Linde, Buche, Pappel, Zitterpappel. Hinzu treten Jungwuchs von Zitterpappel, Haselsträucher und einige Fichten. Der Bestand wird mit Wertfaktor 4 bewertet.

Eingriffs- Ausgleichs – Bilanzierung

Bestand:

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
GET	artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	2.881	3	8.643
Zwischensumme		2.881		8.643
SOS	naturnaher nährstoffarmer Stauteich	217	4	868
HN/ HBE	naturnahes Feldgehölz/ Hofgehölz	764	4	3.056
		3.862		12.567

Planung:

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
PHZ	WA Nord Garten	807	1	807
X	WA Nord versiegelt	346	0	0
OVS	Straße	429	0	0
GRE	Straßenbegleitgrün	108	1,5	162
PHZ	WA Süd Garten	834	1	834
X	WA Süd versiegelt	357	0	0
Zwischensumme		2.881		1.803
SOS	naturnaher nährstoffarmer Stauteich	217	4	868
HN	naturnahes Feldgehölz/ Hofgehölz	764	4	3.056
		3.862		7.206

Gegenüberstellung:

Bestand	8.643
Planung	1.803
Differenz	-6.840

4.1.3 Änderungsbereich 3 „Unter den Eichen“

In den Änderungsbereich werden neben einer Grünlandfläche ein Weg mit Böschung und begleitenden Gehölz- und Saumstrukturen einbezogen.



Abbildung 19: Biotopkarte Bestand



Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)

Der Teil der in den Änderungsbereich einbezogenen Grünlandfläche grenzt sich mit seiner Armut an Kräutern gegenüber dem unmittelbar anschließenden größeren westlich Grünlands ab. Insgesamt wird die Fläche von typischen Arten des Wirtschaftsgrünlandes eingenommen. Hinzu tritt viel Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*). Auf der Fläche kommt der Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) als Art der stark gedüngten Fettwiesen häufig vor. Hinzu treten Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) und stellenweise Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Der Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) kommt nur vereinzelt vor. Die Fläche wird aufgrund dieses Artenspektrums als Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) mit Wertfaktor 2 bewertet. In die Grünlandbewertung wird auch der südliche Einfahrtsbereich einbezogen, der sich der Grünlandfläche entsprechend als Grasweg darstellt.

Straße (OVS) und unbefestigter Weg (OVW)

Die oberhalb einer Böschung verlaufende Verkehrsfläche stellt sich als traditionelle Dorfstraße mit Feldsteinpflaster und begleitendem Sommerweg (unbefestigter Sandweg) dar. Der befestigte Wegestreifen wird mit Wertfaktor 0, der unbefestigte mit Wertfaktor 1 bewertet.

Ziergehölz aus überwiegend heimischen Gehölzarten aus Weißdorn (BZE)

Der Weg wird auf seiner Westseite oberhalb der Böschung von einer geschnittenen Weißdornhecke begleitet. Dieser Heckenstreifen wird als Ziergehölz aus überwiegend heimischen Gehölzarten (BZE, Wertfaktor 2) angesprochen.

Strauch-Baumhecke (HFM)

In der Böschung stockt eine Hecke, die auf den ersten Metern des südlichsten Teilabschnitts lückig ist - mit einigen Kartoffelrosen und Sukzessionsgebüsch aus Brombeeren und zwischen-gelagerter halbruderaler Gras- und Staudenflur. Im weiteren Verlauf setzt sie sich aus den Straucharten: Weißdorn (ungeschnitten), Hundsrose, Himbeere, Pfaffenhütchen, Liguster, Stachelbeere zusammen. Hinzu treten im Norden Eichen und junge Hainbuchen. (insgesamt Wertfaktor 3).

Eingriffs- Ausgleichs - Bilanzierung

Bestand:

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
HFM	Strauch - Baum - Hecke	47	3	141
GIT	Intensivgrünland trockener Mineralböden	1.991	2	3.982
Zwischensumme		2.038		4.123
HFM	Strauch - Baum - Hecke	250	3	750
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	402	2	804
OVS	Kopfsteinpflaster	270	0	0
OVW	unbefestigter Sandweg	227	1	227
		3.187		5.904

Planung:

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
PHZ	Garten	1.028	1	1.028
X	versiegelt	440	0	0
OVS	Straße neu	570	0	0
Zwischensumme		2.038		1.028
OVS	Kopfsteinpflaster Bestand	270	0	0
OVW	Fußweg Bestand	227	1	227
HFM	Strauch - Baum - Hecke	250	3	750
BZE	Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten	402	2	804
		3.187		2.809

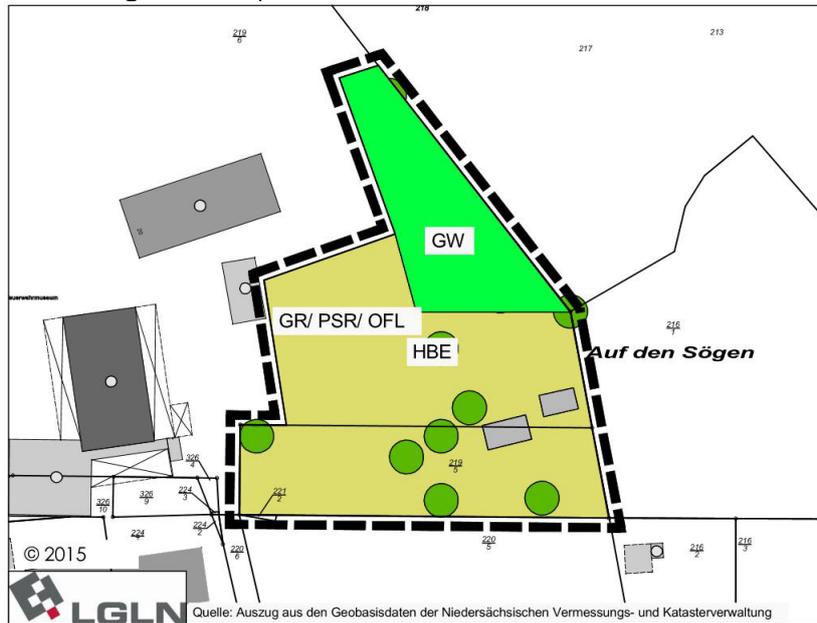
Gegenüberstellung

Bestand	4.123
Planung	1.028
Differenz	-3.095



4.1.4 Änderungsbereich 4 „Lindenallee“

Abbildung 20: Biotopkarte Bestand



Scherrasen/ Pferdesportanlage/Sonstige Weideflächen und Lagerflächen mit Nebengebäuden (GR/PSR/OFL)

Der Änderungsbereich wird durch intensive Pferdehaltung geprägt.

Seine südlichen und westlichen Flächen werden von einem Reitplatz (PSR, Wertfaktor 1) und Pferdeausläufen ohne Bodenvegetation eingenommen. Der übrige Bereich stellt scherrasenartige Flächen dar, die offenbar regelmäßig gemäht und ggf. auch beweidet werden (GR, Wertfaktor 1). Sie dienen als Trift für Pferde zwischen Stallungen, Ausläufen, Reitplatz und hofnahen Weiden und sind somit intensivem Tritt ausgesetzt bzw. werden mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren (Fahrspuren). Im Südosten des Änderungsbereiches gibt es außerdem einige kleinere Nebengebäude und Lagerflächen (OFL). Die Fläche wird insgesamt mit Wertfaktor 1 bewertet.

Sonstige Weidefläche (GW)

Im Norden befindet sich eine weitere Weidefläche, die weniger Nutzung unterliegt und daher mit dem Wertfaktor 2 gewertet wird.

Einzelbäume (HBE)

Im Änderungsbereich stehen einige große bis gewaltige Einzelbäume, überwiegend Eichen, aber auch Birken. Sie werden aufgrund ihrer Kronendurchmesser über 10 m zusätzlich zur Grundfläche mit Wertfaktor 4 bewertet.

Eingriffs- Ausgleichs - Bilanzierung

Bestand

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
GR/ PSR/ OFL	Scherrasen/ Reitplatz/ Lagerplatz	3.660	1	3.660
GW	Sonstige Weidefläche	1.148	2	2.296

HBE	Einzelbäume	1.305	4	5.220
		4.808		11.176

Planung

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
GR/ PSR/ OFL	Scherrasen/ Reitplatz/ Lagerplatz	2.458	1	2.458
GW	Sonstige Weidefläche	1.148	2	2.296
HBE	Einzelbäume	1.305	4	5.220
X	versiegelt (GRZ 0,25)	1.202	0	0
		4.808		9.974

Gegenüberstellung

Bestand	11.176
Planung	9.974
Differenz	-1.202



4.1.5 Änderungsbereich 5 „Regenrückhaltebecken“

Der Änderungsbereich ist Teil der Niederung. Er wird als Grünland genutzt. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Suchraumes für schutzwürdige Böden (Gley mit Niedermoorauflage). Jedoch konnten in der Bodenuntersuchung für den Bau der RRB keine Bodenhorizonte nachgewiesen werden, die diese Vermutung bestätigen. Ein besonderer Kompensationsbedarf ist daher nicht erforderlich (siehe auch Schutzgut Boden).

Abbildung 21: Biotopkarte Bestand



Artenarmes Grünland feuchter Standorte (GIF)

Die Grünlandfläche stellt sich insgesamt artenarm dar. Insbesondere sind nur wenige krautige Arten vorhanden. Sehr häufig tritt der gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) auf, stellenweise auch der Stumpfbältrige Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Zum Kartierungszeitpunkt ist die Fläche kurz beweidet. Es gibt Fehlstellen, die auf eine Überweidung hindeuten. Am Rande von Fehlstellen kommt die Große Brennnessel vor (*Urtica dioica*). Im Bereich von starkgenutzten Triften ist das Einjährig Rispengras (*Poa annua*) sehr häufig. Die Fläche wird mit Wertfaktor 2 bewertet.

Sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ)

Zentral kerbt sich in die Grünlandfläche ein schmaler Graben ein. Er weist keine typische Ufervegetation auf und wird als Sonstiger vegetationsarmer Graben bewertet (Wertfaktor 2).

Eingriffs- Ausgleichs - Bilanzierung

Bestand

Abk.	Biototyp	Größe	WF	Wertpunkte
GIF	sonstiges feuchtes Intensivgrünland	4.371	2	8.742
FGZ	sonstiger vegetationsarmer Graben	184	2	368
		4.555		9.110

Planung

Abk.	Biototyp	Größe	WF	Wertpunkte
GIF/ FGZ	sonst. feuchtes Intensivgrünland/ Graben	4.555	2	9.110
		4.555		9.110

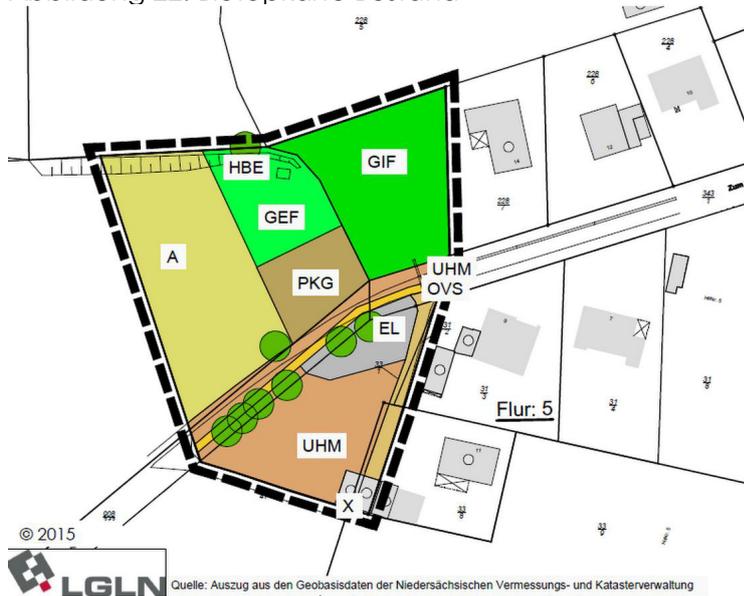
Gegenüberstellung

Bestand	9.110
Planung	9.110
Differenz	0



4.1.6 Änderungsbereich 6 „Zum Silberkamp“

Abbildung 22: Biotopkarte Bestand



Der Änderungsbereich wird durch die Straße Zum Silberkamp in einen südöstlichen und einen nordwestlichen Teil aufgeteilt.

Die Straße (OVS) ist ca. 3,5 m breit in Asphaltbauweise ausgebaut (Wertfaktor 0). Sie wird von mindestens 3 m breiten halbruderalen Gras- und Staudensäumen mittlerer Standorte begleitet (Wertfaktor 3).

Einzelbäume (HBE)

Auf dem südöstlichen Straßensaum gibt es eine Baumreihe aus Birken und Eichen mit Kronendurchmessern über 10 m. Auch nordwestlich der Straße sowie ganz im Norden des Änderungsbereiches, in der Niederung, gibt es drei Einzelbäume (Eichen). Auch ihre Kronendurchmesser sind größer als 10 m. Die Eiche nördlich des Änderungsbereiches weist eine gewaltige Krone auf (Kronendurchmesser ca. 20 m). Die großkronigen Einzelbäume werden für ihre Kronentrauffläche mit Wertfaktor 4 bewertet.

Landwirtschaftlicher Lagerplatz (EL)

Die Fläche südöstlich der Straße Zum Silberkamp wird im nördlichen, an die Straße angrenzenden Bereich als Lagerplatz genutzt (Holz, Baumaterial). Sie wird mit Wertfaktor 1 bewertet.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Der südliche Teil der südöstlichen Fläche ist brach gefallen. Es hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM, Wertfaktor 3) entwickelt. Am östlichen Rande der Gras und Staudenflur führt eine unbefestigte Fahrspur (OVW, Wertfaktor 1) zu einem rückwärtigen Nebengebäude (X, Wertfaktor 0)).

Nördlich der Straße Zum Silberkamp liegen die nachfolgend bewerteten landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen.

Artenarmes Grünland feuchter Standorte, beweidet (GIF)

Im Osten nördlich der Straße Zum Silberkamp gibt es eine größere, stark beweidete Grünlandfläche, die sich insgesamt artenarm darstellt. Insbesondere sind nur wenige krautige Arten vorhanden. Sehr häufig tritt der gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) auf,

stellenweise auch Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*). Zum Kartierungszeitpunkt ist die Fläche kurz beweidet. Es gibt Fehlstellen, die auf eine Überweidung hindeuten.

Die Fläche wird mit Wertfaktor 2 bewertet.

Artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF)

Westlich schließt an die große Grünlandfläche ein extensiveres Grünland mit Verbrachungstendenz an (Auftreten von Rainfarn/ *Tanacetum vulgare* L.). Auf der Fläche treten zu den vorkommenden typischen Grasarten des Wirtschaftsgrünlandes sowie Gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*) als häufige krautige Arten auch Weißklee (*Trifolium repens*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*). Die Fläche wird als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) mit Wertfaktor 2,5 bewertet.

Grabeland (PKG)

Zwischen dem artenarmen Extensivgrünland und der Straße liegt eine kleine ehemals als Grabeland (PKG) genutzte Fläche, die offenbar kurz vor dem Kartierungszeitpunkt oberflächlich abgeschoben wurde. Sie stellte sich somit überwiegend vegetationslos dar. (Wertfaktor 1).

Ackerfläche (A)

Nördlich der Straße, am westlichen Rand des Änderungsbereiches gibt es außerdem eine Ackerfläche (A, Wertfaktor 1).

Eingriffs- Ausgleichs - Bilanzierung

Bestand

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
UHM	halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	1.293	3	3.879
HBE	Einzelbäume	1.276	4	5.104
A	Acker	1.646	1	1.646
GEF	artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	592	2,5	1.480
PKG	Grabeland	422	1	422
GIF	sonstiges feuchtes Intensivgrünland	1.180	2	2.360
EL	landwirtschaftliche Lagerfläche	315	1	315
OVS	Straße	147	0	0
OVW	Fußweg	178	1	178
X	Schuppen	71	0	0
		5.844		15.384

Planung

Abk.	Biotoptyp	Größe	WF	Wertpunkte
PHZ	Garten	3.277	1	3.277
HFS	Pflanzstreifen	509	2	1.081
X	versiegelt	1.404	0	0
FGZ	Graben	154	2	308
OVS	Straße	596	0	0



OVW	Fußweg	263	1	263
UH	Straßenrand	150	1	150
HBE	Einzelbäume	1.275	4	5.100
		5.844		10.738

Gegenüberstellung

Bestand	15.384
Planung	10.738
Differenz	-4.646

Hinweis: Nach der erfolgten Grenzfeststellung wurde die Eingriffs- Ausgleichsregelung nicht noch einmal angepasst, da es sich um minimale Verschiebungen handelt.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz wird definiert als das Potential standorttypischer Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensgemeinschaften dauerhaft zu beherbergen. Dazu sind die spezifischen Existenzvoraussetzungen in ihrer biotischen Ausstattung vorzuhalten.

Beschreibung: 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 1 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 Waldsaumes gemindert werden. Dieser Bereich ist nicht als Gartenbereich zugänglich.

Die Bewertung der Schutzgüter im vorliegenden Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung nach Westen als hoch eingestuft. Im Zielkonzept wird als Maßnahme eine Waldbewirtschaftung mit dem vorrangigen Ziel der Entwicklung standortheimischer Bestände empfohlen.

Mit der Anlage eines Waldsaumes kommt die Gemeinde dieser Forderung nach, in dem im Bebauungsplan explizit nur standortheimische Pflanzen festgesetzt 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.

Die Hecke parallel der Straße Unter den Eichen ist ein potenzieller Lebensraum für Vögel und Insekten. Bei einer Unterbrechung für eine Zufahrt ist der Artenschutz zu beachten, das heißt, die Entfernung der Gehölze darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeit stattfinden.

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.



Mit der Anlage des Pflanzstreifens im Änderungsbereich 6 können ebenfalls Nahrungs- und Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen werden.

Die Verlegung des Grabens innerhalb der Änderungsfläche 5 zur Anlage eines Regenrückhaltebeckens stellt besondere Anforderungen an möglicherweise vorkommende Amphibien. Bauarbeiten sollten vorsorglich außerhalb der Laichzeit durchgeführt werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs 4 werden die vorhandenen Nutzungen gesichert. Auch hier ist aufgrund des vorhandenen Reitplatzes bzw. der Weideflächen nicht mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen.

Am Rand der Änderungsfläche 6 befinden sich straßenbegleitend große Eichen, die teilweise Stammdurchmesser deutlich über 0,40 m aufweisen. Diese sind potentielle Nahrungs- und Habitatbäume für Vögel und Fledermäuse.

Bewertung: 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.

Schutzgut Boden

Unter der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens wird die Leistungsfähigkeit des Bodens verstanden, den Untergrund vor Schadstoffen zu schützen. Schadstoffe können aufgrund des guten Puffervermögens und der Filtereigenschaften im Boden abgebaut bzw. unschädlich festgehalten werden. Unter der biotischen Ertragsfunktion wird die Leistungsfähigkeit verstanden, für Tier- und Pflanzengemeinschaften bzw. den Menschen Nahrungsmittel bereit zu stellen.

Beschreibung: Innerhalb der Änderungsbereiche wird durch die geplante Nutzung eine Teilversiegelung des Bodens stattfinden. Folgende Bodentypen sind auf den einzelnen Flächen vorzufinden:

Änderungsbereich 1 Pseudogley – Braunerde

Änderungsbereich 2 Braunerde - Podsol

Änderungsbereich 3 Braunerde - Podsol

Änderungsbereich 4 Gley mit Erd-Niedermoorauflage

Änderungsbereich 5 Gley mit Erdniedermoorauflage

Änderungsbereich 6 Braunerde – Podsol¹⁷

Die innerhalb der Änderungsbereich 4 und 5 vorzufindenden Gleyböden sind typische Niedermoorböden. Für den Bereich der Niederung der Schmalen Aue wird im Landschaftsrahmenplan Moor dargestellt. Dies sind besonders schutzwürdige Böden. Daher werden die Bodenfunktionen nach BBodSchG geprüft und bewertet:

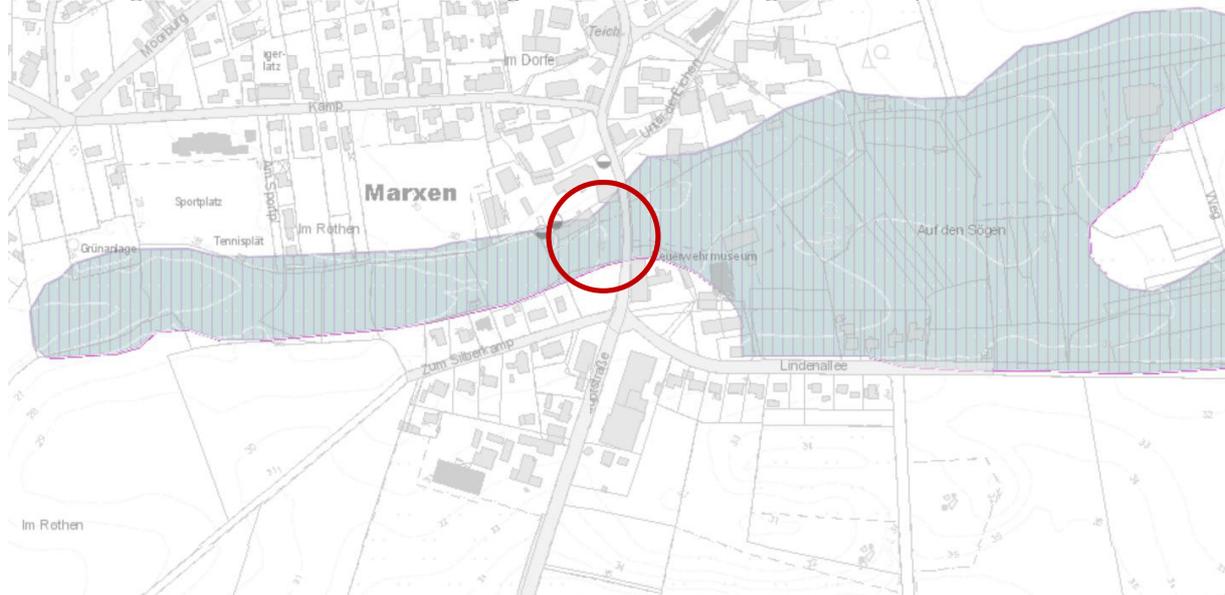
¹⁷ Quelle: NIBIS Kartenserver Bodenübersichtskarte 1:50.000 (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>)



Bodenfunktion	Kriterien	Umweltzustand	Maßnahmen
Lebensraumfunktion	Standortigenschaften und Standortpotenzial für Tiere und Pflanzengesellschaften Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Der Zustand des Bodens ist innerhalb der Änderungsbereiche bereits stark anthropogen überprägt und teilweise nicht mehr vorhanden	Naturnahe Gestaltung des RRB und Öffnung des Grabens
Bodenwasserhaushalt	Abflussregulierung, Sickerwasserrate, Nährstoffverfügbarkeit	Größtenteils unversiegelte Flächen	Begrenzung einer möglichen Versiegelung
Ausgleichsmedium	Filter- und Pufferfunktion	Aufgrund der geringen Versiegelungsrate ist dies gegeben	Begrenzung einer möglichen Versiegelung
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Besondere Pedotope, Bodendenkmäler	z.Zt. nicht bekannt und aufgrund der teilweisen intensiven Nutzung nicht wahrscheinlich	Begrenzung einer möglichen Versiegelung, naturnahe Gestaltung des RRB

Schutzwürdige Böden

Abbildung 23: Suchräume schutzwürdige Böden (Änderungsbereich 5)



Quelle: NIBIS Kartenserver, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000

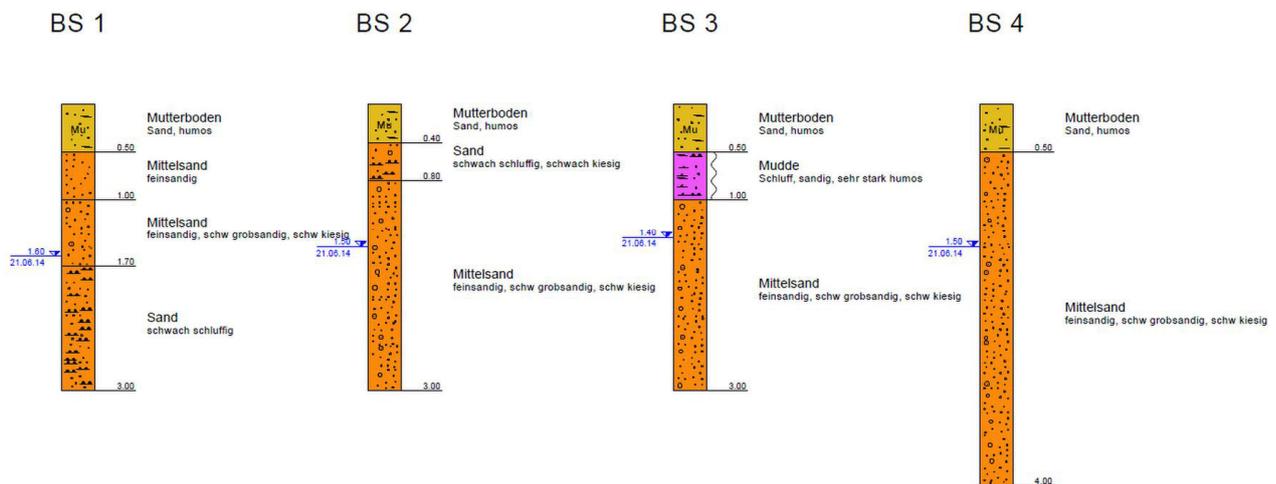
Die in der Karte dargestellten Gebiete mit schutzwürdigen Böden stellen Suchräume dar, bei deren Böden es Hinweise auf eine Schutzwürdigkeit gibt.

Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn der zukünftige Zustand des Schutzgutes Boden ungünstiger zu bewerten ist, als der Ist – Zustand. Dabei kommt es zusätzlich auf die Schwere bzw. Intensität des Eingriffes an.

Änderungsbereich 5:

Im Zuge der Planung für das erforderliche Regenrückhaltebecken wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass keine für einen Gleyboden typischen Bodenhorizonte vorhanden sind (s. Abb. 24). Die Unterlagen werden als Anlage beigelegt.

Abbildung 24: Bodenhorizonte im Bereich des geplanten RRB



Quelle: Büro für Bodenprüfung GmbH, Baugrunduntersuchung zur Regenwasserrückhaltung in Marxen, Lüneburg Juni 2014

Dies ist wahrscheinlich auf die Verrohrung und Begradigung des Baches sowie die landwirtschaftliche Nutzung (Beweidung, Umbruch) mit teilweise schwerem Gerät zurückzuführen. Mit der Verrohrung des Grabens hat bereits ein Eingriff stattgefunden. Daher ist es zwar prinzipiell ein schutzwürdiger Boden, der jedoch aufgrund seiner anthropogenen Veränderung keine hohe Naturbelassenheit mehr enthält.

Die Anlage von Regenrückhaltebecken ist mit Erdbewegungen wie Aufschüttungen und Abgrabungen verbunden, so dass diese Maßnahmen zunächst als Eingriffe zu werten sind. Jedoch ist im vorliegenden Fall die Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser geplant, so dass Eingriffe in die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf minimiert werden.

Darüber hinaus wird die Gestaltung des RRB naturnah erfolgen, so dass der Boden nach Beendigung der Maßnahme seine Funktion weiter erfüllen kann. Zudem ist momentan die Grundwasserbeeinflussung des Bereiches aufgrund der Verrohrung nur eingeschränkt gegeben, so dass die Eigenschaften des Stauwasserbodens nicht voll zum Tragen kommen. Mit der Anlage eines RRB kann eine solche Vernässung wieder verstärkt herbeigeführt werden.

Die Verbesserung im Bereich Wasserkreislauf kann daher den Eingriff in den Boden ausgleichen. Zudem können mit naturnah hergestellten Regenrückhalteflächen durchaus Biotopigenschaften und Lebensräume gewonnen werden.

Im fraglichen Bereich handelt es sich jedoch heute schon eine intensiv genutzte Fläche, innerhalb derer ein verrohrter Graben verläuft.

Eine Schutzwürdigkeit wird aufgrund der vorhandene Bodenhorizonte und der Nutzung nicht gesehen.

Änderungsbereich 1

Westlich der Änderungsfläche 1 befindet sich eine Altlastenfläche (Nr. 43/23 Marxen, Hinter dem Friedhof – ca. 150 m²). Es besteht keine Gefährdung der Bevölkerung für die geplante Wohnbebauung durch den Austritt von Deponiegasen. Eine fachgerechte Überdeckung wird durchgeführt. An dieser Stelle wird dem Bundesbodenschutzgesetz in besonderer Weise Rechnung getragen.

Änderungsbereich 3:

Innerhalb des Änderungsbereiches 3 wird eine Kontamination des Bodens vermutet. Aufgrund der Aufgabe der Nutzung als Bahnstrecke und der intensiven Nutzung als Wiesenfläche (dauerhafter Bewuchs)

Bewertung: Mit der teilweisen Versiegelung des Bodens kann dieser in dem Bereich seine Funktionen, wie Standort für Vegetation, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter- und Puffer für Schadstoffe oder Biotische Ertragsfunktion nicht mehr erfüllen. Hierfür wird innerhalb der Ausgleichsflächen eine Kompensation herbeigeführt.

Für Gleyböden mit Erdniedermoorauflage besteht ein besonderer Schutzbedarf. Dieser ist hier aufgrund der Lage im Dorfkern und der unmittelbaren Nähe zu den landwirtschaftlichen Höfen und der daraus resultierenden Nutzung nur noch sehr eingeschränkt gegeben. Innerhalb des Änderungsbereichs 4 besteht im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Hofstelle eine Nutzung als Reitplatz und Weide. Hier wurde eine anthropogene Veränderung vorgenommen. Ähnliches gilt für den Änderungsbereich 5. Hier ist der vorhandene Graben verrohrt und die Fläche wird als Wiese/ Weide genutzt. Ein Eingriff in den natürlichen Bodenhaushalt hat bereits stattgefunden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass an den meisten Stellen keine natürlichen Bodenprofile zutage treten (siehe Abb. 24). Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens kann innerhalb der Änderungsbereiche 4 und 5 gesehen werden, jedoch ist die natürliche Bodenfunktion des Gley - Bodens aufgrund der bereits bestehenden intensiven Nutzung nur eingeschränkt gegeben. Da der Eingriff in den Boden bereits stattgefunden hat, wird keine gesonderte Kompensation erforderlich.

Für die Flächen mit möglichen bzw. bestehenden Bodenkontaminationen werden Festsetzungen getroffen, so dass hier bei nachgewiesener Kontamination eine Sanierung bzw. ein Bodenaustausch zu erfolgen hat.

Schutzgut Wasser

Unter der Grundwasserneubildungsfunktion wird das Leistungsvermögen verstanden, in Abhängigkeit von Niederschlag und Bodenverhältnissen Grundwasser neu zu bilden. Die Oberflächengewässer speichern und halten Niederschlagswasser zurück (Retension).

Beschreibung: Für die Änderungsbereiche sind für das Schutzgut Wasser zum einen Oberflächengewässer aber auch das Grundwasser (Grundwasserneubildungsfunktion) zu betrachten. Letzteres gilt für alle Änderungsbereiche gleichermaßen, da mit der Versiegelung von Teilbereichen auch die Neubildungsrate des Grundwassers dort reduziert wird. Ein Eingriff in den Grundwasserleiter ist zu vermeiden. Das Grundwasser steht im westlichen Teil des Ortes zwischen 20-25 m NHN an. Insbesondere in den Änderungsbereichen 2 und 3 sind Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu vermeiden. Im Änderungsbereich 2 sind Geländehöhen zwischen 31 und 33 m NHN vorhanden. Im Teilbereich 3 wird eine Geländehöhe von 32 bis 34 m NHN bei einem Grundwasserstand von 25-30 mNHN¹⁸ erreicht. Die tatsächlichen Grundwasserstände sind im weiteren Verfahren zu erfassen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Mit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrund-

¹⁸ Werte entnommen aus dem NIBIS Kartenserver (Bodenübersichtskarte 1:50.000 und Lage der Grundwasser Oberfläche (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>))



stücken kann dem Grundwasserleiter ausreichend Wasser zugeführt werden, so dass keine Reduktion der Grundwasserneubildungsrate zu befürchten ist. Der anstehende Boden lässt dies für die Änderungsbereiche 2,3 und 6 zu. Im Änderungsbereich 1 ist eine Bodenuntersuchung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen und im Entwässerungsantrag zur Baugenehmigung die Ableitung des Niederschlagswassers nachzuweisen.

Für die Änderungsbereiche 4 und 5 ist bis auf die zulässigen Nebenanlagen keine zusätzliche Versiegelung geplant. Hier ist bei dem vorhandenen Gleyboden mit unzureichender Versickerung bzw. Staunässe zu rechnen. Bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens ist mit einem Bodenabtrag zu rechnen. Ein Eingriff in den Grundwasserleiter ist nicht vorgesehen.

Der den Änderungsbereich 5 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 aufzuweisen. 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.

Das innerhalb des Änderungsbereiches 2 vorhandene Oberflächengewässer ist in seiner Ausprägung und Funktion zu erhalten. Eine zusätzliche Einleitung ist nicht vorgesehen.

Bewertung: Für das Grundwasser sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Mit der Bereitstellung von Wohnbauland werden keine Schadstoffeinträge oder eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität vorbereitet. Innerhalb der Änderungsbereiche 4 (Lindendallee) und 5 (Regenrückhaltebecken) steht das Grundwasser hoch an. Das Schutzpotenzial des Grundwassers wird in diesen Bereich als gering eingestuft (NIBIS Kartenserver: Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung), das heißt die Deckschichten sind durchlässig und auch die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind gering. Für beide Änderungsbereiche sind Nutzungen vorgesehen, die keine Schadstoffeinträge vermuten lassen.

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.

Schutzgut Klima/ Luft

Für das Schutzgut Klima/ Luft sind die bioklimatische und lufthygienischen Funktionen zu betrachten.

Beschreibung: Vegetationsbestände Freiflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Insbesondere Niederungsbereiche sind für die Entstehung von Frischluft unerlässlich und daher weitgehend von Bebauung frei zu halten. Gleiches gilt für Luftaustauschbahnen. Alle Änderungsbereiche können daher als potentielle Frischluftentstehungsgebiete eingestuft werden, da es sich um vegetationsbestandene Flächen handelt. Eine lokale Bedeutung für den Luftaustausch insbesondere mit belasteten Gebieten ist nicht zu erkennen. Die bauliche Dichte ist in einer dorfgerechten Grundflächenzahl festgesetzt, sowie eine Mindestgrundstücksgröße, so dass ausreichend Luftaustauschbahnen im Sinne von Freiflächen zur Verfügung stehen.

Bewertung: Mit der Teilversiegelung der Flächen kann hier keine Frischluft produziert werden. Jedoch ist aufgrund der kleinteiligen Verdichtung keine erhebliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Regenerationsfunktion zu erwarten.



Mit der Anlage eines Waldsaums kann die lufthygienische Situation im Umfeld der Änderungsfläche 1 verbessert werden.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholung

Das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholung beschreibt die ästhetische Funktion der Landschaft und des Ortsbildes. Sie wird 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.“¹⁹

Insgesamt wird das Landschaftsbild in Marxen im Landschaftsrahmenplan als von mittlerer Bedeutung eingestuft. Allerdings ist der Dorfkern als historische Siedlungsform dargestellt. Die Niederung der Schmalen Aue ist ebenfalls dargestellt. Ihr kommt ebenfalls ein besonderer Schutzbedarf zu.

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.

Bewertung: Die Änderungsbereiche liegen zwischen Wald/ Bahnlinie bzw. vorhandenen Bebauung. Hier ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Insgesamt ist bei einer kleinteiligen Siedlungserweiterung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit Festsetzung von Trauf- und Firshöhe sowie einer örtlichen Bauvorschrift, 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. Die Regenrückhalteanlage wird in naturnaher Weise hergestellt. Der besondere Schutzbedarf des Landschaftsbildes wird damit berücksichtigt.

¹⁹ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg (11/2013), Kapitel 1, Seite 1-20



Schutzgut Mensch

Beschreibung: Zur Bewertung des Schutzgutes Mensch werden Faktoren, die aus dem Wohnumfeld auf den Menschen wirken, herangezogen. Dazu gehören Lärm, elektromagnetische Strahlung, visuelle Beeinträchtigungen, Gerüche etc.

Im Abstand von ca. 400 m von der Änderungsfläche 1 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.

Zudem befindet sich eine Altlastenfläche westlich der Änderungsfläche im Waldgebiet.

Innerhalb der Änderungsfläche 3 kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Rückstände von Pestiziden/ Herbiziden im Boden zu finden sind. Daher ist vor einer Bebauung bzw. der Anlage eines Nutzgartens ein entsprechendes Gutachten zu erstellen und ggf. notwendige Maßnahmen, wie Bodenaustausch etc. zu erbringen.

Im unmittelbaren Umfeld der Änderungsfläche 2 befindet sich ein Baubetrieb. Eine Beeinträchtigung der Betriebstätigkeit ist zu vermeiden. Nördlich angrenzend der Änderungsfläche 4 sind eine Zimmerei sowie das Feuerwehrmuseum ansässig.

Bewertung:

- Die Bahntrasse verläuft in einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Änderungsgebietes 1. 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.
- Die Altlastenfläche 43/23, die teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wurde durch einen qualifizierten Gutachter geprüft und im eine Gefährdung für die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nach erfolgter Überdeckung ausgeschlossen²⁰.
- Innerhalb des Änderungsbereiches 3 „Unter den Eichen“ ist vor einer Nutzung als Wohnbauland oder Nutzgarten innerhalb eines 20 m Streifens entlang der Gleise eine Bodenuntersuchung auf Pestizide/ Herbizide durchzuführen und ggf. eine Sanierung durchzuführen.
- Nach Aussage der Deutschen Telekom Technik GmbH verlaufen keine Richtfunktrassen durch das Gemeindegebiet. Daher werden die im Bebauungsplan „Dorf“ nachrichtlich übernommenen Trassen nicht dargestellt.
- Der Baubetrieb in der Hauptstraße 36 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.

Mit den eingeleiteten Gutachten und beschriebenen Festsetzungen ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Der gesamte Bereich um den Platz „Unter den Eichen“ und die umgebenden Hofanlagen sind als Einzeldenkmale gelistet bzw. stehen unter Ensembleschutz. Im Zusam-

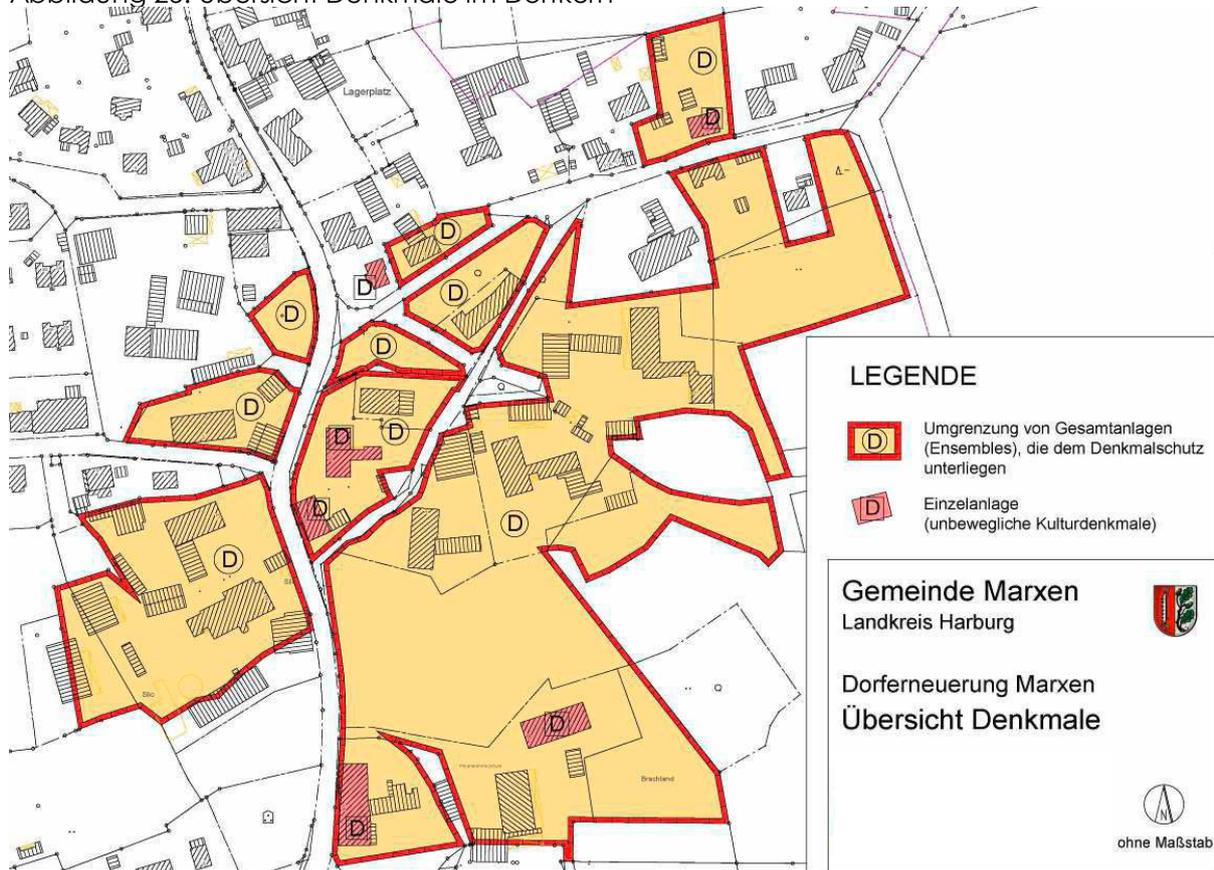
²⁰ SakostaUCH GmbH, Hamburg Mai 2016 „Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen“, Seite 7f



menhang mit den großen und alten Eichenbeständen besitzt der Ortskern von Marxen ein hohes Maß an identifikationsstiftenden Merkmalen.

Im Änderungsbereich 4 sind innerhalb des Ensembleschutzes Nebenanlagen zulässig. Hier wird davon ausgegangen, dass sie die vorhandenen denkmalgeschützten Objekte nicht beeinträchtigen, da sie sich unterordnen. Die Sicht auf das denkmalgeschützte Haus Hauptstr. 20 soll weiterhin frei gehalten werden.

Abbildung 25: Übersicht Denkmale im Dorfkern



Quelle: Planungsbüro Patt: Dorferneuerungsplan Marxen 2011-2013, S. 116

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. Der § 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.

Im § 13 NDSchG werden Regelungen zu Erdarbeiten getroffen. § 14 NDSchG regelt den Umgang mit Bodenfunden.

Bewertung: Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder sonstigen Sachgütern ist nicht zu erwarten.

Bau- und anlagenbezogene Auswirkungen der Planung

- Errichtung von zusätzlichen Wohnhäusern

- Verlärmung und erhöhter Aufenthalt von Menschen im Bereich der Änderungsfläche im Anschluss an die bestehende Bebauung (teilweise freie Landschaft) während der Bauphase (vorübergehend)
- Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung und Befahren während der Bauphase (vorübergehend)

Betriebsbedingte Auswirkungen der Planung

- Bodenversiegelung
- Barrierewirkung für Tierarten (Vögel, Fledermäuse)
- Lebensraumverlust für Tiere durch Verdrängung aus angestammten Lebensräumen
- Landschaftsbildbeeinträchtigung und Minderung der Erholungseignung der Landschaft durch Siedlungserweiterung in die freie Landschaft
- Verkehrsbewegungen (zusätzliche Einwohner) verbunden mit Lärmimmissionen

Artenschutzrechtliche Anforderungen:

Nach dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) - § 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ausgelösten Eingriffe sind zu kompensieren (Siehe Kapitel 6).

In § 44 Abs. 5 BNatSchG heißt es: „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, **soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.** Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“ Entsprechend ist zu prüfen,



- ob Verbotstatbestände für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten vorliegen können.
- ob das Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen ist (nur wenn deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird).
- ob das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 betroffen ist
- ob das Verbot der erheblichen Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 betroffen ist (bei Eingriffsvorhaben für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten, sofern sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Alle Anhang IV – Arten sind gleichzeitig streng geschützt.)

Für den Artenschutz sind die Sukzessionsgehölze im Norden des Änderungsbereiches 1 zu betrachten.

Mit der Anlage des Waldsaumes sowie den nördlich angrenzenden dichten Gehölzbeständen entlang der ehemaligen Bahntrasse keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Es stehen Ersatzlebensräume zur Verfügung, so dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der genannten Arten nicht gefährdet ist.

Für potentielle Brutvogelarten/ Fledermäuse sind vermeidbare Tötungen zu unterlassen. Dafür ist eine zeitliche Begrenzung der Gehölzbeseitigung bzw. Baufeldfreimachung auf die Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. (§39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) erforderlich.

4.3 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen (alle Änderungsbereiche)

Schutzgut	Bestand	Bewertung	Umweltauswirkungen	Bewertung
Tiere/ Pflanzen	Biotopfunktion	Mittlere Bedeutung	Verlust von Lebensräumen	Teilweise erheblich
	Vernetzungsfunktion	Mittlere Bedeutung	Verlust von zusammenhängenden Lebensräumen	Nicht erheblich
Boden	Biotopbildungsfunktion	Geringe Bedeutung	Versiegelung/ Verlust der Bodenfunktionen	erheblich
	Landwirtschaftliche Ertragsfunktion	Geringe Bedeutung		
	Rückhaltefunktion Grundwasser	Mittlere Bedeutung		
Wasser	Oberflächengewässerbeeinträchtigung	Geringe Bedeutung	Versiegelung/ Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	Nicht erheblich
	Schutzwürdigkeit des Grundwassers	Geringe bis mittlere Bedeutung		
Klima/Luft	Bioklimatische und lufthygienische Funktion	Mittlere Bedeutung	Versiegelung	Nicht erheblich
Landschaftsbild	Ortsrand	Geringe Bedeutung	Veränderung des Landschaftsbildes	Nicht erheblich
	Landschaftsästhetik			
Mensch	Wohn- und Wohnumfeldfunktion	Geringe Bedeutung	Bahn	Nicht erheblich
			Altlasten	Nicht erheblich



	Erholungsfunktion		Geringe Bedeutung	Baubetrieb	Nicht erheblich
				Richtfunk	Nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	Ensembleschutz/ denkmale	Einzel-	Hohe Bedeutung	Kein Einfluss	Nicht erheblich



4.4 Wechselwirkungen

Die betrachteten Umweltbelange stehen untereinander in Wechselbeziehungen. 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. Aus ihnen können sich für die Bewertung der Umweltauswirkungen zusätzliche Aspekte ergeben. Boden, Luft und Wasser bilden die Lebensgrundlage für Tiere und Pflanzen und den Menschen und seine Gesundheit. Diese Schutzgüter stehen in intensiver Wechselwirkung.

	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Land- schaft	Mensch	Kultur- und Sachgü- ter
Tiere/ Pflanzen		Standort für Pflanzen, Lebensraum für Tiere	Nahrungsgrundlage, Standortfaktor	Luftqualität als Einflussfaktor von Lebensräumen	Struktur für unterschiedliche Biotope, Vernetzungselement	Störung/Verdrängung	./.
Boden	Vegetation als Erosionsschutz		Einfluss auf die Bodenzusammensetzung, Erosionsgefahr	Beeinflusst Bodenentstehung/Erosion	Unterschiedliche Böden	Verdichtung, Versiegelung, Veränderung der Struktur	Bodenveränderungen bei Grabungen
Wasser	Vegetation als Wasserspeicher/-filter	Grundwasserfilter/Wasserspeicher		Einfluss auf die Grundwasserneubildung	./.	Gefährdung durch Verschmutzung, Eutrophierung	./.
Klima/ Luft	Vegetation zur Frischluftentstehung	Bodeneigenschaften/-bedeckung - Einfluss auf das Mikroklima	Einfluss über die Verdunstungsrate		Einfluss auf das Mikroklima	Emissionen	./.
Land- schaft	Artenreichtum als Landschaftselement/Vielfalt	Relief als charakteristisches Element	Gewässer als Landschaftselement	Einfluss auf die Vegetation		Veränderung der Eigenart durch Nutzung	Charakteristik/Eigenart
Mensch	Erholungsraum, Schönheit und Nahrungsgrundlage	Ertragsfunktion	Trink- und Brauchwasserlieferant	Einfluss auf die Luftqualität	Erholungsraum		Schönheit, Erholungswert
Kultur- und Sachgü- ter	./.	./.	./.	Einfluss der Luftqualität auf die Substanz	./.	Substanzschädigung, Zerstörung, Beeinträchtigung	



5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand der als Wohnbauflächen und Dorfgebiet festgesetzten Bereiche verändern, da durch eine teilweise Versiegelung für den Boden und die damit einhergehenden Wechselwirkungen mit den anderen beschriebenen Schutzgütern ein Funktionsverlust besteht. Auch innerhalb der Änderungsfläche 5 wird durch die Anlage des Regenrückhaltebeckens und den damit verbundenen Bodenveränderungen der Umweltzustand verändert. Die Anlage eines Waldsaumes wird den Umweltzustand des jetzt offenen Waldrandes verbessern. Über städtebauliche Verträge werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gesichert.

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde sich der Umweltzustand innerhalb der einzelnen Teilbereiche nicht verändern. Der größte Teil würde weiter als Weide/ Wiesenfläche bzw. intensive und zum Teil extensive Grünlandfläche oder Acker genutzt werden. Es wäre bei einem Teil der Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Privilegierung der Eigentümer die Versiegelung für landwirtschaftliche Gebäude oder Nebenanlagen möglich. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wäre aber nicht in gleichem Umfang möglich.



6 Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß §8 BNatSchG besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, auch wenn sie nicht erheblich im Sinne der Eingriffsregelung sind. Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist das vorrangige Anliegen der Eingriffsregelung.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere/ Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> – Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen – Gewährung des Wurzelschutzes nach DIN 18920 – Neupflanzung einer Hecke Zum Silberkamp (Ortseingang) – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Geringe Versiegelung durch geringe GRZ (schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und Sicherung des Teiches – Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken (WHG) – Muldenversickerung der Verkehrsfläche innerhalb der Änderungsfläche 2 – Gutachterliche Überprüfung der Altlastenfläche „Hinter dem Friedhof“ – Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und Verlauf des Grabens – Wiederherstellung des Grabenlaufes im Bereich des Trockentals südlich der Straße Zum Silberkamp
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt und Sicherung des Baumbestandes um den Teich – Erhaltungsfestsetzung für großkronige Laubbäume – Anlage von Pflanzstreifen im Änderungsbereich 6
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltung nach örtlicher Bauvorschrift – Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage – Ortsrandgestaltung Zum Silberkamp (Hecke)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Überdeckung der vorhandenen Altlastenfläche 43/23 – Erforderliches Gutachten und ggf. Bodenaustausch im Nahbereich der ehemaligen Gleiskörper – Keine emittierenden Anlagen in der unmittelbaren Umgebung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Keine baulichen Anlagen zur Hauptnutzung innerhalb des Ensembleschutzes – Sicherung der Sichtbeziehung auf das Denkmal Hauptstraße 20 (von der Lindenallee)



6.1 Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt wird mit den vorstehenden zu überplanenden Änderungsflächen ein Wertpunktedefizit von ca. -21.500 Wertpunkten erreicht.

Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb der Änderungsflächen erbracht werden kann, ist nach externen Flächen gesucht worden. Hierfür stehen folgende Flächen zur Verfügung für die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen im Zuge der Bebauung umzusetzen sind. Die Flächen sind den einzelnen Eingriffen auf den Änderungsflächen zugeordnet.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind mit dem Wirksamwerden der Beeinträchtigung auszugleichen. Der konkrete Zeitpunkt der Durchführung wird bestimmt z. B. durch die Vegetationsperiode, den Lebensrhythmus betroffener Tierarten usw. Grundsätzlich sollten die Kompensationsmaßnahmen spätestens in der Vegetationsperiode ausgeführt werden, die der Beendigung des Eingriffs folgt.

Die Durchführung aller erforderlichen Maßnahmen wird über städtebauliche Verträge gesichert.

Zum Waldersatz siehe Kapitel 4.7.

Maßnahme M1: Entwicklung einer Ruderalfläche

Abbildung 26: Lage der Ausgleichsflächen M1 und M2



Quelle:  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), AK 5

Die zum Ausgleich zur Verfügung stehende Fläche (Gemarkung Marxen Flur 2 Flurstück 12/7 insgesamt 14.875 m²) im Norden der Gemarkung Marxen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt das Grundstück der ehemaligen Bunkeranlage Marxen an.

Ziel ist die Entwicklung einer Ruderalfläche auf ca. 4.538 m² im Norden der Fläche, die spitz zuläuft. Eine Ruderalfläche definiert sich als brach liegende Fläche, die sich über einen längeren Zeitraum ungestört entwickeln kann. Auf dieser Fläche soll sich eine dynamische Entwicklung der Vegetation vollziehen: zunächst wird die Vegetation entfernt, auf dem offenen Boden entwickeln sich einjährige Pflanzen und Gräser, es folgen mehrjährige Pflanzen bis hin zum Aufkommen von Gebüsch und Gehölzen, so dass sich ohne Eingriff des Menschen, die hier vorherrschende potentielle natürliche Vegetation – Buchenwälder basenarmer Standorte – einstellen würde. Dies ist hier jedoch nicht gewünscht. Durch die beschriebenen Pflegemaßnahmen wird das Aufkommen von Gehölzen/ Gebüsch unterdrückt. Als Pflegemaßnahme ist eine sogenannte alternierende Mahd durchzuführen. Dabei wird jedes Jahr nur etwa 1/3 der Fläche gemäht, wobei das Mahdgut auf der Fläche verbleibt (mulchen). Damit kann sich auf den Restflächen mehrjährige Vegetation entwickeln und es werden Rückzugsräume für Insekten und Bodenbrüter geschaffen.

Solche Ruderalflächen sind aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung wichtig, da sie über einen langen Zeitraum unterschiedlichste Lebensräume bieten. Sie enthalten Strukturelemente, die Überwinterungshabitate oder Nistbiotope darstellen. Die aufkommenden Blühpflanzen stellen eine wichtige Nahrungsgrundlage für Bienen dar.

Die Maßnahmenfläche wird den zu erwartenden Eingriffen innerhalb der Änderungsbereiche 1 zu 29%, Änderungsbereich 2 zu 60% und dem Änderungsbereich 4 zu 11% zugeordnet. Die Herrichtung der Fläche ist kostenneutral. Jedoch ist eine jährliche Bestandspflege erforderlich.

Maßnahme M2: Entwicklung einer Feldhecke

Auch die hier betrachtete Fläche (Gemarkung Marxen, Flur 2, Flurstück 170/8) wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung soll weiter bestehen bleiben. Jedoch soll aufgrund der offenen und weitläufigen Ackerschläge hier mit der Initialpflanzung für eine Feldhecke ein Element der Kulturlandschaft entwickelt werden, welches in der historischen Landwirtschaft eine große Rolle spielte. Aufgrund der fortschreitenden Technisierung der Landwirtschaft sind viele dieser Elemente aus der Kulturlandschaft verschwunden.

Feldhecken haben folgende Funktionen:

- Schutz des Oberbodens vor Wasser- und Winderosion
- Verbesserung des Kleinklimas und Wasserhaushaltes
- Erhalt der dörflichen Kulturlandschaft
- Filterwirkung
- Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensgemeinschaften²¹

Ziel der Ausgleichsmaßnahme ist es daher auf einer mindestens 743 m² großen Fläche am östlichen Rand eine mindestens dreireihige Feldhecke mittels Initialpflanzung anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Auch gegenüber den angrenzenden Flurstücken bzw. den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Die Maßnahme dient der Gliederung der Ackerlandschaft. Die Grenzen der Anpflanzflächen sind durch Eichenspaltpfähle, mindestens im Abstand von 10 m zu markieren und so vor der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu schützen. Während der Entwicklungsphase der Hecken sind diese durch Wildschutzzäune vor Verbiss zu schützen. Für die Anpflanzung sind die nachfolgenden standortheimischen Gehölzarten zu wählen. Dabei sind 2 Mal verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Die Bäume sind als 2 mal verpflanzte Hochstämme mit Stammdurchmessern von 8 bis 10 cm zu pflanzen.

²¹ Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: „Hecken, Feldgehölze und Feldraine in der landwirtschaftlichen Flur“, Freising Nov. 2005



Die Maßnahmenfläche wird den zu erwartenden Eingriffen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 5) innerhalb des Änderungsbereiches 6 zugeordnet. Bei der Neuanlage einer Feldhecke ist mit Kosten von 10-40€/ m² zu rechnen. Eine Bestandspflege ist erforderlich.

Pflanzliste

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)

Sträucher:

Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Frühe Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Purpurweide	(<i>Salix purpurea</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Maßnahme M3: Entwicklung eines stufigen Waldrandes

Abbildung 27: Lage der Ausgleichsfläche M3



Quelle:  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), AK 5

Die ebenfalls im Norden der Gemarkung Marxen (Flur 2, Flurstück 3/2) befindliche Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird im Norden und Osten von Wald begrenzt, der ohne Übergang zwischen Feldflur und Wald eher offen ist. Daher wird als Maßnahme zum Ausgleich die Entwicklung eines Gehölzsaumes/ Waldrandes festgesetzt. Solche

Gehölzsäume bestehen aus unterschiedlichen Busch- und Baumarten und bieten Lebensräume für zahlreiche Vögel und Kleintiere. Zudem bieten Sie Schutz des dahinterliegenden Waldes, da sie als Windbremse wirken. Gehölzsäume stellen Vernetzungselemente für Biotope dar.

Es wird vereinbart, dass auf einer mindestens 861 m² großen und 13 m breiten Fläche am östlichen Rand/ westlichen Waldrand ein Gehölzsaum aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln ist. Der Aufbau des Gehölzsaumes erfolgt stufig, so dass Bäume 2. Ordnung direkt an den Wald anschließen. Es folgen die Sträucher, die mindestens dreireihig im Versatz und in einem Pflanzabstand von 1-1,50 m zu pflanzen sind. Der Gehölzsaum soll einen geschwungenem Verlauf angelegt werden. Die Gehölze sind mit Baumpfählen und Rindenschutz gegen Verbiss auszurüsten. Pflanzliste siehe M2.

Die Maßnahmenfläche wird den zu erwartenden Eingriffen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 6) innerhalb des Änderungsbereiches 6 zugeordnet. Bei der Neuanlage eines Gehölzsaumes ist mit Kosten von ca. 10-40€/ m² zu rechnen. Eine Bestandspflege ist erforderlich.

Maßnahme M4: Entwicklung einer Obstbaumwiese

Abbildung 28: Lage der Ausgleichsfläche M4



Quelle:  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), AK 5

Für die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Änderungsbereiches 3 wird eine heute als Gartenland genutzte Fläche mittels Anlage einer Obstbaumwiese aufgewertet. Derzeit befindet sich die Fläche (Flur 4, Flurstück 143/7 Gemarkung Marxen) nördlich angrenzend an die Wohnbaugrundstücke der Straße Unter den Eichen (alter Dorfkern). Die Fläche stellt sich als Scherrasen mit einem naturfernen Zierteich dar. Im Süden ist im Moment Nadelgehölz Bestand, der jedoch abgängig ist und teilweise bzw. sukzessive entfernt wird. Die Nähe zum alten Ortskern, sowie die westlich bestehende Feldhecke bieten sich zur Anlage einer Obstwiese an. Obstbaumwiesen haben einen hohen ökologischen Wert, da sie einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten. Zugleich haben sie einen Nutzen für den Menschen.

Zur Entwicklung der Obstwiese ist auf einer Fläche von mindestens 1.238 m² je ca. 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum (Äpfel, Birnen, Zwetschen) in alten Sorten zu pflanzen. Die Anordnung erfolgt in lockerer unregelmäßiger Weise. Die bestehenden Sträucher sind möglichst zu erhalten. Die Wiesenfläche ist einmal jährlich (Juni/Juli) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv. aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm.

Der derzeit naturferne Zierteich soll ebenfalls umgestaltet und damit aufgewertet werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist je nach Größe des Teiches beim Landkreis Harburg zu erfragen.

Die Maßnahmenfläche wird den zu erwartenden Eingriffen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 3) innerhalb des Änderungsbereiches 3 zugeordnet. Bei der Neuanlage einer Streuobstwiese ist mit Kosten von 10-40€/ Baum zu rechnen. Eine Bestandspflege ist erforderlich.

Maßnahme: Ökokonto des Landkreis Harburg

Für den erforderlichen Ausgleich der Eingriffe innerhalb des WA 4 (Flurstück 233, Flur 5 Gemarkung Marxen) im Änderungsbereich 6 stand eine Fläche zur Verfügung, die aufgrund des relativ geringen Wertdefizites (-2.506) kein Aufwertungspotenzial bot. Daher wird hier festgesetzt, dass der erforderliche Ausgleich in Form von Geldleistung beim Landkreis Harburg zu erfolgen hat. Der Verursacher hat die Kosten zu tragen.

Aufwertungspotenzial der betrachteten Maßnahmenflächen

Maßnahme	Fläche (m²)	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Zielbiotop	Aufwertung
M1	4.538	1	2,5	6.807
M2	743	1	2	743
M3	861	1	2	861
M4	1.238	1,5	3	1.857

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde möchte für den kurzfristigen Eigenbedarf an Bauland Flächen für die eigene Bevölkerung zur Verfügung stellen. Das bereits umgesetzte Baugebiet Uhlenbergfeld – Nord erfreute sich großen Zuspruchs – auch von außen und so stehen hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Maßnahmen zur Verdichtung im Bestand bestehen ebenfalls nicht. Im alten Dorfkern ist eine Verdichtung aus Denkmalschutzgründen nicht möglich und auch nicht das gemeindliche Ziel. In den bestehenden Wohngebieten bestehen nach Luftbildauswertung wenige Verdichtungsmöglichkeiten und auch hier ist eine Verfügbarkeit nicht gegeben.

Anderweitige Festsetzungen, wie z.B. eine höhere GRZ, kleinere Grundstücksgrößen oder geringere Abstände der Baugrenzen wären grundsätzlich denkbar. Hier bestehen viele Planungsalternativen. Jedoch möchte die Gemeinde mit den getroffenen Festsetzungen eine Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan Dorf zum einen und zum anderen die Erhaltung der dörflichen Struktur bewirken.

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 vor der Ausweisung eines weiteren größeren Baugebietes ein wenig Zeit lassen. Damit kann ein Zuzug sozial- und dorfverträglich gestaltet werden.



Für den Änderungsbereich 4 widerspräche eine Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche der Darstellung im Flächennutzungsplan und wäre in der innerörtlichen Lage nicht zielführend. Zudem könnten hieraus Entschädigungsansprüchen gegen die Gemeinde (§ 40 Abs. 3 BauGB) erwachsen. Der Eigentümer der Fläche verfügt nicht über die notwendige Privilegierung um im Außenbereich Nebengebäude zu errichten, dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Derzeit wird die Fläche als Weidefläche, als Reitanlage mit Nebengebäuden genutzt. Die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern innerhalb des MD wäre ebenfalls denkbar, da sich hier überwiegend gut erhaltener Gehölzbestand/ Baumbestand befindet. Diese Variante wird nicht verfolgt, da sich die Gehölze hauptsächlich im östlichen Bereich befinden, hier soll die Anlage von Nebengebäuden ermöglicht werden.

Von dem ursprünglich innerhalb des Änderungsbereiches 6 vorgesehenen Trampelpfad wird Abstand genommen. Eine Verlagerung weiter nach Westen soll weiter verfolgt werden, da dies ein Wunsch aus der Dorferneuerung war. Eine Festsetzung kann aus Gründen der Flächenverfügbarkeit derzeit nicht erfolgen.

8 Zusätzliche Angaben

Für die Bebauungsplanänderung wurde auf den Ursprungsbebauungsplan „Dorf“ und die dazugehörigen Anlagen zurückgegriffen. Dieses sind die „Biotope und Entwicklungsmaßnahmen an der ehemaligen Bahnstrecke 1151“, die Denkmalliste des Landkreises Harburg sowie ein Anschreiben der Deutschen Bahn AG sowie ein Übersichtsplan zu Altlastenverdachtsfläche an der Bahnstrecke 1151. Die Biotoptypenkartierung wurde nach O. Drachenfels (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A /4; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) durchgeführt, eine Bewertung erfolgte in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und ersatzmaßnahmen des Niedersächsischen Städtetages (2013). Zur Ermittlung der Gefährdung der Altablagerung wurden Handschachtungen, Kleinrammbohrungen und Bodenluftuntersuchungen mit Laboranalyse durchgeführt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

Überwachung

Die Umsetzung der Festsetzungen ist gemäß NBauO durch den Entwurfsverfasser zu gewährleisten, durch die Baugenehmigung/ -anzeige festzustellen und die Bauaufsichtsbehörde zu überwachen. Für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen ist die Gemeinde zuständig. Sie nutzt dabei die Ausführungen im Umweltbericht und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.

Insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung sollen bei einem Ortstermin ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Damit wird auch § 4 Abs. 3 BauGB entsprochen.

Die Umsetzung der erforderlichen und festgelegten Ausgleichsmaßnahmen überwacht die Gemeinde, spätestens nach 5 Jahren.



9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht liefert eine Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan "Erweiterung Dorf" der Gemeinde Marxen.

Eine Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt in der Bestandsaufnahme. Dort werden die einzelnen Umweltbelange nach ihrer Funktion im Naturhaushalt nach ihrem derzeitigen Zustand beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung im Naturhaushalt bewertet. In der Wirkungsprognose werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben (Planfall) beschrieben. Die zu erwartenden vorhabenbezogenen Umweltauswirkungen werden dabei dem Nullfall gegenüber gestellt. Erheblicher Auswirkungen werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung auf ein unerhebliches Maß reduziert. Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt und der Ausgleich beschrieben. Ergebnis ist, dass die Eingriffe zulässig sind und vollständig auf den beschriebenen Maßnahmenflächen ausgeglichen werden können.

Zusätzlich wird dargestellt, durch welche Maßnahmen zum Ausgleich die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen kompensierbar sind.



Literaturverzeichnis

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.10.2015

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert am 31.08.2015

DRACHENFELS, v.O., (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen.

LANDKREIS HARBURG (2015): Geoportal des Landkreis Harburg: Landschaftsrahmenplan, 2. Und 3. Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2014): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2014): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de

DEUTSCHER BUNDESTAG Drucksache 11/4919 und 16/13993

SAKOSTAUCH: „Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“ des B-Plans „Erweiterung Dorf“ der Gemeinde Marxen“, Hamburg Mai 2016

BÜRO MEHRING „Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“, Lüneburg, April 2016

SWECO GMBH: „Bebauungsplan Dorf, Änderungsbereich 6 – Zum Silberkamp – Entwässerung“ ; Winsen Mai 2016

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH, Baugrunduntersuchung zur Regenwasserrückhaltung in Marxen, Lüneburg Juni 2014



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Erweiterung Dorf“ mit ÖBV, Gemeinde Marxen

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Es wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Zu dem Bebauungsplan wurden außerdem Gutachten (Erkundung und Bewertung der Altablagerung 43/23 Änderungsbereich 1 „Drosselweg“, Bebauungsplan Dorf, Änderungsbereich 6 – Zum Silberkamp – Entwässerung“) angefertigt. Mit der Planung (überwiegend Festsetzung Allgemeines Wohngebiet) sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die ausgleichspflichtig sind und soweit wie möglich durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung minimiert werden. Festsetzungen in dem Bebauungsplan tragen zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Die Umweltbelange fanden im Bebauungsplan insbesondere Berücksichtigung durch folgende Festsetzungen: niedrige Grundflächenzahl, Mindestgrundstücksgröße, Begrenzung der Trauf- und Firshöhen, Baugrenzen, Erhaltung von Bäumen und Gehölzen, Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift, Festsetzung zur Regelung des Ausgleichs in einem städtebaulichen Vertrag. Der Ausgleich wird in einem städtebaulichen Vertrag mit den einzelnen Vorhabenträgern geregelt.

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung/ erneute eingeschränkte Beteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben. Inhalt der Stellungnahmen waren Bedenken, dass die Oberflächenentwässerung im Bereich Zum Silberkamp nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden hat. Dies konnte insofern ausgeräumt werden, als dass bereits eine Planung zu Oberflächenentwässerung vorliegt, die einen Graben vorsieht, worin das Niederschlagswasser gezielt abgeleitet werden kann. Zudem wurde die Gefahr geäußert, dass durch eine Bebauung am Silberkamp die Zugänglichkeit der Grünlandflächen eingeschränkt wird. Dies ist jedoch durch die kleinteilige Arrondierung nicht zu befürchten.

Im Folgenden werden die wesentlichen Themen, zu denen im Rahmen der Behördenbeteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB Anregungen und Hinweise vorgebracht wurden, dargelegt. Es werden nur die wesentlichen Punkte aufgeführt und nicht alle im Rahmen der Stellungnahmen eingegangenen Aspekte benannt. Zu jedem wesentlichen Thema wird zusammenfassend die Abwägung dargelegt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landkreises, dass die Zielvorgabe von 35 m zum Waldeinzuhalten ist und die Erweiterung der textliche Festsetzung zur möglichen Bodenkontamination aufgrund der Gleisbehandlung wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Dabei wurde gem. § 4a Abs.3 BauGB bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden dürfen. Die Frist wurde angemessen verkürzt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Harburg

Es wurde im Zuge der Stellungnahme zum 3. Entwurf des RROP auf die Planung hingewiesen, so dass der Änderungsbereich 6 nunmehr nicht mehr als Vorranggebiet Grünlandwirtschaft dargestellt ist.

Unter anderem die Zielvorgabe des Landkreises einen Waldabstand von 35 m einzuhalten, hat eine erneuerte eingeschränkte Beteiligung ausgelöst.

Gesundheitsgefährdungen der angrenzenden Wohnbevölkerung/ Immissionsschutz/ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der in unmittelbarer Nähe zu einem geplanten Wohngebiet (Änderungsbereich 2 Unter den Eichen/ Hauptstraße) befindliche Betrieb Pfaffenbach wurde berücksichtigt. Es ist bereits heute ein hohes Maß an Wohnbebauung vorhanden, so dass eine Prägung des Gebietes gegeben ist. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.



Das geplante Bauvorhaben befindet sich in ausreichender Entfernung zu den Eisenbahnanlagen der DB AG, so dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden können.

Für die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld der Altablagerung: siehe Altablagerung.

Waldersatz

Für die als Wald geltenden Flächen im Bereiche Drosselweg sind privatrechtliche Vereinbarung zur Übernahme von Flächen getroffen worden, auf denen der Waldersatz geleistet werden kann. Diese Fläche ist als externer Geltungsbereich auf der Planzeichnung enthalten. Zudem wird ein Waldsaum aufgebaut, der eine Schutzfunktion gegenüber dem angrenzenden Wald erfüllt und gleichzeitig einen Waldabstand herstellt.

Bauleitplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen auch als Ergänzungssatzung beschlossen werden können. Dem wurde nicht gefolgt, da die Gemeinde eine größere Regelungstiefe erreichen wollte, da einige Flächen an das alte Dorf angrenzen und hier Vorgaben getroffen werden sollten. Zumal sind gestalterische Vorgabe nicht über den § 34 BauGB zu regeln. Jedoch mit der beschlossenen örtlichen Bauvorschrift.

Naturschutz/ Landschaftspflege

Es wurden städtebauliche Verträge mit den einzelnen Vorhabenträgern geschlossen, die die externen Ausgleichsmaßnahmen regeln, diese wurden mit der Naturschutzbehörde vorab besprochen. Die Verträge liegen vor.

Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Ziffer 4.4 des Umweltberichts) – insbesondere bei der Baufeldfreiräumung wird vorsorglich hingewiesen. Es sind Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Erschließung

Die Anforderungen des § 4 NBauO sowie §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten. Die Abfallsammelbehälter sollen im Bereich der Trichterförmigen Aufweitung des Erschließungsweges (Flurstück 32/14) bereitgestellt werden.

Für die zusätzliche Bebauung im Bereich zum Silberkamp wird die Straße weiter ausgebaut. Für den Änderungsbereich 2 ist eine Erschließung mittels Wendeanlage geplant.

Altablagerung

Es sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es handelt sich um eine Verdachtsfläche westlich des Änderungsbereiches 1 43/23 die nach Informationen des Landkreis Harburg aus Hausmüll und Grasschnitt besteht. Innerhalb des Änderungsbereichs 3 besteht eine mögliche Beeinträchtigung der Fläche durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln von der ehemaligen Behandlung der Bahnanlagen.

Die Gemeinde hat daraufhin für den Änderungsbereich 1 ein Gutachten in Auftrag gegeben. Im Zuge der durchgeführten Untersuchung der Altablagerung 43/23 konnte durch den eingeschalteten Gutachter, SakostaUCH aus Hamburg, festgestellt werden, dass die Altablagerung sich ausschließlich in dem „Waldsaum“ befindet. Sie hat eine Länge von ca. 21 m und eine Breite von ca. 13 m. Bei einer lokalisierten Tiefe von ca. durchschnittlich 0,50 m ergibt das ein eingelagertes Volumen von ca. 136,5 m³. Die erfasste Altablagerung ist somit deutlich kleiner als in der Erfassungsakte des Landkreis Harburg angegeben.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass keine Gefährdung von der Altlastenverdachtsfläche zu erwarten ist, wenn diese mit mindestens 0,50 m Mutterboden überdeckt wird. Vor einer möglichen Bebauung ist dies als Nachweis zu erbringen.

Für den Änderungsbereich 3 entschied sich die Gemeinde keine weitere Untersuchung durchführen zu lassen, da die Aufgabe der Bahnstrecke bereits etwa 20 Jahre zurückliegt und die Halbwertszeit nicht über einen solchen Zeitraum zu erwarten ist. Dennoch wird eine



textliche Regelung gefunden, dass vor einer Nutzung der Fläche eine solche Untersuchung durchzuführen ist. Je nach Ergebnis ist eine Sanierung erforderlich. Dies obliegt dann dem Eigentümer.

Schutzwürdige Böden

Die Änderungsbereiche 4 und 5 liegen nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), der Internetseite des Kartenservers NIBIS in einem Suchraum für schutzwürdige Böden, hier seltene Böden, die in diesem Fall von zwei Eigenschaften gekennzeichnet sind. Es handelt sich hier um Gleyböden mit einer Erdniedermoorauflage.

Im Zuge der Planung für das erforderliche Regenrückhaltebecken wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommen, dass keine für einen Gleyboden typischen Bodenhorizonte vorhanden sind.

Leitungsträger

Hinweise zur Erweiterung und Schutzanweisungen von Leitungen betreffen nicht den B-Plan, sondern das Genehmigungsverfahren.

Wasserwirtschaft

Es liegt ein Gutachten vor, welches zu dem Ergebnis kommt, dass im Änderungsbereich 6 die sachgerechte Oberflächenentwässerung durch die Herstellung von Gräben für ein sog. 100 jähriges Regenereignis sichergestellt werden kann.

Beeinträchtigung Landwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht erheblich durch die Planung eingeschränkt. Ausgleichsmaßnahmen sind mit den Eigentümern abgestimmt.

Kultur- und Sachgüter

Das Altdorf der Gemeinde Marxen steht unter Ensembleschutz gemäß NDSchG. Hinweise zum Umgang mit Bodenfunden sowie die Gültigkeit des NDSchG sind auf dem Plan enthalten.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Nullvariante

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht in Betracht, da eine große Nachfrage nach Bauflächen besteht. Hier möchte die Gemeinde kurzfristig Bauland schaffen

Standortalternativen

Es gibt keine andere Standortalternativen für die Flächen, da es sich um einzelne Vorhabenträger handelt und keine ausreichend große Fläche zur Verfügung steht, die die Nachfrage hätte bedienen können.

Erschließung

In der Regel ist die Erschließung der zusätzlichen Bauflächen gesichert, da es sich jeweils um Bereiche handelt, die sich an bestehende Bebauung anschließen, diese arrondieren. Lediglich im Silberkamp muss die Straße erweitert werden, da hier noch keine Versorgungsleitungen vorhanden sind. Für die anderen Bereiche ist eine Erweiterung der Versorgungsleitungen möglich.

Ergänzungssatzung

Der Vorschlag die Flächen über eine Ergänzungssatzung zu beschließen, folgte die Gemeinde nicht, da hier eine Beurteilung der bauvorhanden nach § 34 BauGB erfolgt und somit über das Art und Maß der Umgebung Einfluss genommen werden kann, jedoch nicht auf die Gestaltung. Daher hat sich die Gemeinde für eine umfangreichere Regelungsdichte entschieden.

