



## **Bebauungsplan „Süderfeld IV“ mit örtlicher Bauvorschrift**

### **Inhalt:**

- Bebauungsplan (M 1:1000)
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift
- Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf (M 1:1000)
- Anlage 2: Artenschutzgutachten

### **Verfahrensstand:**

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

### **Entwurf**

Stand: Dezember 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:

### **Planungsbüro**



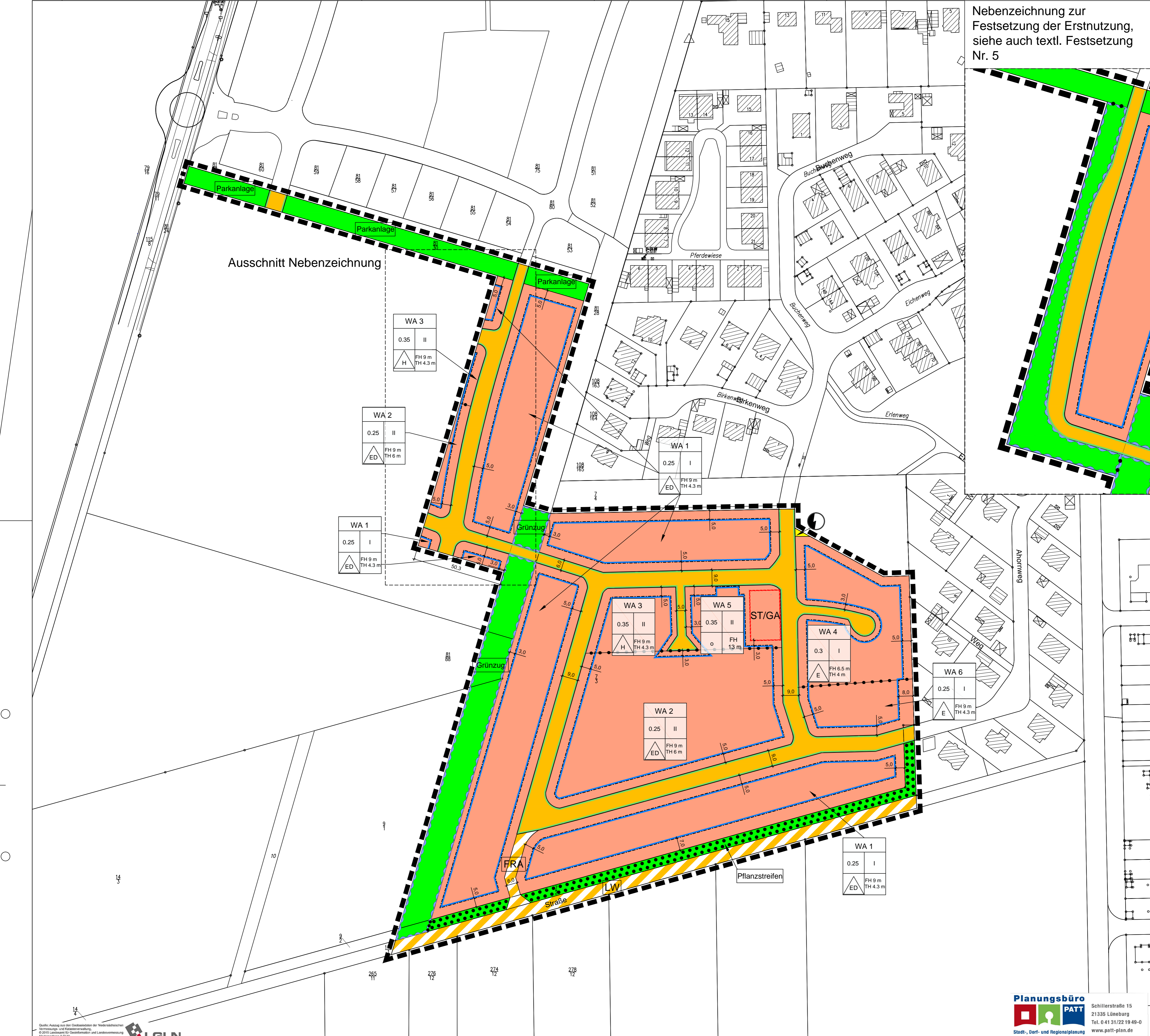
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

Nebenzeichnung zur Festsetzung der Erstnutzung, siehe auch textl. Festsetzung Nr. 5

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Unterteilung WA1 - WA6)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - z.B. 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
    - z.B. I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
    - z.B. FH 9,0 m max. Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF)
    - z.B. TH 4,3 m max. Traufhöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Traufhöhe definiert als Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenfassade
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze
    - offene Bauweise
    - es gilt die offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - es gilt die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
    - es gilt die offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
      - Fuß-, Rad- und Anliegerweg
      - Landwirtschaftlicher Weg
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - Elektrizität
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Flächen für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplatzanlage, Garagen

Ausschnitt Nebenzeichnung



WA 3
0,35 II
FH 9 m TH 4,3 m

WA 2
0,25 II
FH 9 m TH 6 m

WA 1
0,25 I
FH 9 m TH 4,3 m

WA 1
0,25 I
FH 9 m TH 4,3 m

WA 3
0,35 II
FH 9 m TH 4,3 m

WA 5
0,35 II
FH 13 m

WA 4
0,3 I
FH 6,5 m TH 4 m

WA 6
0,25 I
FH 9 m TH 4,3 m

WA 2
0,25 II
FH 9 m TH 6 m

WA 1
0,25 I
FH 9 m TH 4,3 m

**Gemeinde Vögelzen**  
Landkreis Lüneburg

**Bebauungsplan Nr. 20**  
**„Süderfeld IV“**  
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: November 2020

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

M 1: 1.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gilt für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 350 m<sup>2</sup>. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten mit festgesetzter Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung sind für Einzelhäuser maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude, für Doppelhaushälften maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet mit festgesetzter Bauweise als Hausgruppe ist pro Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,35 für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.5 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante der Mittelachse der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 2 Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 3,50 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m, jeweils gemessen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Ausnahmsweise können zwei Ein- und Ausfahrten in einer Breite von jeweils 3,5 m pro Grundstück zugelassen werden, wenn das Gebäude auf dem Grundstück optisch einem Doppelhaus (zwei sogenannte „Doppelhaushälften“) entspricht. Bei gemeinsam genutzten Zufahrten auf Doppelhausgrundstücken und bei Zufahrten auf Stellplatzanlagen darf die Zufahrtsbreite zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 5,0 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
- 2.2 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Innerhalb des WA 5-Gebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze und Garagen ist ausschließlich über eine gemeinsame Zu- / Ausfahrt in einer maximalen Gesamtbreite von 5 m zu erschließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

### 3 Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz

- 3.1 Unbelastete Niederschlagswasser sind grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern.

Wenn aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine solche dezentrale Rückhaltung nicht mit verhältnismäßigen Maßnahmen erreicht werden kann, ist im Einzelfall ein Antrag auf gedrosselte Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserkanalisation zulässig.

Bei gedrosselter Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation ist ein Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von den abflusswirksamen Flächen auf den Grundstücken vorzuhalten.

Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V .m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

### 4 Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- 4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.5 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

- Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm; mit Ballen
- Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten, in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 4.2 Innerhalb der südlichen öffentlichen Grünfläche „Pflanzstreifen“ sind innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortheimische Gehölze dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgängigkeit von Gehölzen sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleiche Arten zu ersetzen. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke allgemein zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 BauGB)

- 4.3 In den Seitenräumen der Straßen sind mindestens einseitig mittelkronige Laubbäume (s. Pflanzliste 1) in einem Regelabstand von maximal 15 m bis 20 m zu pflanzen. Die Gehölze sind artgerecht und dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 4.4 Die überlagernd als „Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und –versickerung“ festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ dienen der Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie als innerörtliche Fuß- und Radwegverbindung. Die für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendigen Gräben und Regensickerbecken sind naturnah auszubilden. Neu entstehende Uferbereiche sind gruppenartig und abschnittsweise unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von bis zu 1 m hohen und vollflächig zu

bepflanzenden Wällen ist zulässig. In den übrigen Bereichen ist eine Begrünung mit einer standortgemäßen Grasmischung für wechselfeuchte Standorte vorzunehmen. Wege sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig. Die Errichtung von einzelnen wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist zulässig. Wege, die auch von Feuerwehrfahrzeugen oder Fahrzeugen zur Grabenpflege befahren werden sollen, müssen mit einem entsprechenden Unterbau ausgestattet sein. (§ 9 Abs.1 Nrn. 15, 16, 20 und 25 BauGB)

- 4.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind gruppenartig in einem Pflanzabstand von 15 m jeweils 4-8 Sträucher derselben Art im Wechsel mit 3-5 standortheimischen Laubbäumen im Verbund zu pflanzen und zu erhalten. Der Gehölzstreifen ist extensiv zu pflegen und die Gehölze sind bei Abgängigkeit zu ersetzen. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste 1, 2 und 3.

Alternativ ist die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Strauch-Baumhecke zulässig, die zu pflegen und zu erhalten ist. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste 2) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m untereinander standortheimische Laubbäume (kleinmaßstäbliche Bäume; Wuchshöhe bis zu 15 m) zu pflanzen und artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Pflanzvorschläge siehe Pflanzliste 1 und 3. Die Pflanzfläche ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decke zulässig. Eine Einfassung dieser Wege mit einer 1-reihigen Pflasterreihe ist zulässig. Die Errichtung von einzelnen wegebegleitenden Spielgeräten und Sitzbänken innerhalb der Fläche ist zulässig. (§ 9 Abs.1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

## **5 Bedingte Festsetzung**

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der überlagernd festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung sind die für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser notwendigen Bodenbewegungen zulässig. Die o. g. Festsetzungen der Nebenzeichnung sind solange zulässig, bis ein Bebauungsplan in Kraft tritt, der im Süden und Westen an diese öffentliche Grünfläche angrenzt. Die Folgenutzung wird in der Planzeichnung i. V. m. den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO)

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Süderfeld IV“, Vögelsen.

### **1. Notwendige Stellplätze**

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

### **2. Fassaden**

- (1) Für Hauptgebäude sind als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände nur zulässig:
  - Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche),
  - sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (Farbempfehlung siehe oben),
  - Holz und andere Materialien sind als Gestaltungs- und Strukturierungselemente max. auf 20 % jeder Gebäudeseite in weiß oder gedeckten Farbtönen in Verbindung mit rot-bis rotbraunem Sicht- oder Verblendmauerwerk zulässig.
  - Eine Kombination der Materialien ist zulässig.
- (2) Die Vorschriften zur Fassadengestaltung gelten nicht für Wintergärten

### **3. Dächer**

- (1) Es sind nur Hauptgebäude mit gleichgeneigtem Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie gegenständig versetzte Pultdächer zulässig.
- (2) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad, bei Krüppelwalm von 50 bis 60 Grad zulässig.

Bei begrünten Dächern ist ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis zu einer Untergrenze von 20° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nur Wohngebäude mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig.
- (3) Zulässig sind nur Dachpfannen mit rot bis rotbraun und anthrazit Farbtönen (Rot- bis Rot-Brauntöne RAL Nr. 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche, Anthrazittöne RAL Nr.7015, 7016 oder ähnliche). Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig. Unzulässig sind glänzende Dachpfannen.
- (4) Solartechnische Anlagen, Wintergärten sowie Gründächer sind allgemein zulässig.

### **4. Einfriedungen**

Einfriedungen aus Metall, Holz- oder Kunststoffzäunen als Abgrenzung zu den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur in Kombination mit geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Die Höhenmaße gelten in Bezug zur fertig gestellten Oberkante Straßenmitte bzw. Gehweg. Alternativ sind auch bepflanzte Findlingsmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Nicht zulässig sind Materialien, die andere Materialien imitieren.

## **5. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden, nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus in die Fassadengestaltung zu integrieren. Die Ansichtsfläche der Werbeanlage darf 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.

## **6. Abweichungen**

Abweichungen von der örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 (1) NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

## **7. Ordnungswidrigkeiten**

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Pflanzlisten

### **Pflanzliste 1: Laubbäume**

Feldahorn (mittelkronig)	( <i>Acer campestre</i> )
Sandbirke (mittelkronig)	( <i>Betula pendula</i> )
Hainbuche (mittelkronig)	( <i>Carpinus betulus</i> )
Weißdorn (mittelkronig)	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Esche (mittelkronig)	( <i>Fraxinus exelsior</i> )
Eberesche (mittelkronig)	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Vogelkirsche (mittelkronig)	( <i>Prunus avium</i> )
Stiel-Eiche	( <i>Quercus robur</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia cordata</i> )
Flatterulme	( <i>Ulmus laevis</i> )

### **Pflanzliste 2: Sträucher**

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Gemeines Pfaffenhütchen	( <i>Euonymus europaeus</i> )
Faulbaum	( <i>Frangula alnus</i> )
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Wildbirne	( <i>Pyrus pyraister</i> )
Schwarze Johannisbeere	( <i>Ribes nigrum</i> )
Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
Grau-Weide	( <i>Salix cinerea</i> )
Ohr- Weide	( <i>Salix aurita</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Gewöhnlicher Schneeball	( <i>Viburnum opulus</i> )

### **Pflanzliste 3: Obstbäume**

**Äpfel:** Altländer Pfannkuchenapfel / Finkenwerder / Herbstprinz / Gravensteiner / Holsteiner Cox / Jacob Lebel / Ingrid Marie / Martini / Ruhm von Kirchwerder / Uelzener Calville / Celler Dickstiel / Biesterfelder Renette / Seestermüher Zitronenapfel / Wohlschmecker aus Vierlanden / Weißer Klarapfel / Stahls Winterprinz

**Birnen:** Bunte Julibirne / Gute Graue / Clapps Liebling / Köstliche von Charneu / Williams Christ

**Zwetschgen:** Hauszwetschge / Gelbe Eierpflaume



## HINWEISE

### 1. Rechtsgrundlagen

#### Maßgebend sind

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. Nr. 18/2019 S. 300)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGB-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) in der jeweils aktuellen Fassung

### 2. Bodendenkmalpflege

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, wird auf die unverzügliche Anzeigepflicht an eine Denkmalbehörde, die Gemeinde oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege hingewiesen. Der Bodenfund oder die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz - NDSchG).



# **Bebauungsplan „Süderfeld IV“** mit örtlicher Bauvorschrift

## **Begründung**

### **Verfahrensstand:**

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

Entwurf, Dezember 2020

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vögelsen durch:

### **Planungsbüro**



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## INHALT

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Begrenzung des Geltungsbereichs</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Derzeitige Situation</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Übergeordnete und bestehende Planungen</b> .....	<b>5</b>
4.1 Raumordnung .....	5
4.2 Flächennutzungsplan .....	6
4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen .....	7
4.4 Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick.....	8
<b>5. Planung</b> .....	<b>9</b>
5.1 Städtebauliches Konzept.....	9
5.2 Grünordnung.....	10
5.3 Verkehr .....	10
5.4 Ver- und Entsorgung .....	10
5.5 Entwässerung .....	10
<b>6. Festsetzungen</b> .....	<b>11</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3 Bauweise, Baugrenzen.....	12
6.4 Verkehrsflächen.....	12
6.5 Flächen für Versorgungsanlagen .....	13
6.6 Grünordnung und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	13
6.7 Zufahrten, Garagen, Nebenanlagen.....	14
6.8 Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz .....	14
6.9 Örtliche Bauvorschrift .....	14
<b>7. Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>14</b>
7.1 Schutzgut „Mensch“ .....	14
7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ .....	15
7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“ .....	16
7.4 Schutzgut „Wasser“ .....	17
7.5 Schutzgüter „Luft und Klima“ .....	17
7.6 Schutzgut „Landschaft“ .....	18
7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ .....	18
7.8 Eingriffsregelung.....	18
7.9 Kompensationsmaßnahmen.....	20
<b>8. Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>
<b>9. Städtebauliche Werte</b> .....	<b>21</b>
<b>10. Verfahrensablauf</b> .....	<b>21</b>

## 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

Mit dem Bebauungsplan „Süderfeld IV“ soll eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung im Südosten Vögelsens erfolgen, um dem Bedarf an Flächen für den Neubau von Wohngebäuden unterschiedlicher Typologien gerecht zu werden. Ziel der Gemeinde ist die Förderung vielseitiger Wohnformen in Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern und barrierearmen Bungalows.

Die Planung stellt einen Bauabschnitt des bestehenden, übergeordneten Rahmenplans „Süderfeld“ dar und bettet sich so in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang und eine geordnete städtebauliche Entwicklung ein.

Das Plangebiet umfasst Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Standort bietet sich insbesondere aufgrund der zentrumsnahen Lage und der guten verkehrstechnischen Anbindung für eine wohnbauliche Entwicklung an.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick wird im Parallelverfahren geändert.

## 2. LAGE UND BEGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS



Abb. 2: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 17.12.2020

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süderfeld IV“ schließt sich an den südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Vögelsen an. Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsbereiche. Nördlich des Geltungsbereichs liegt das Baugebiet Süderfeld III, welches bereits weitgehend hergestellt ist. Am Dachtmisser Weg befindet sich der im Zusammenhang mit Süderfeld III hergestellte Kreisverkehrsplatz. Westlich und südlich des Plangebiets schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans als schwarze unterbrochene Linie dargestellt.

## 3. DERZEITIGE SITUATION

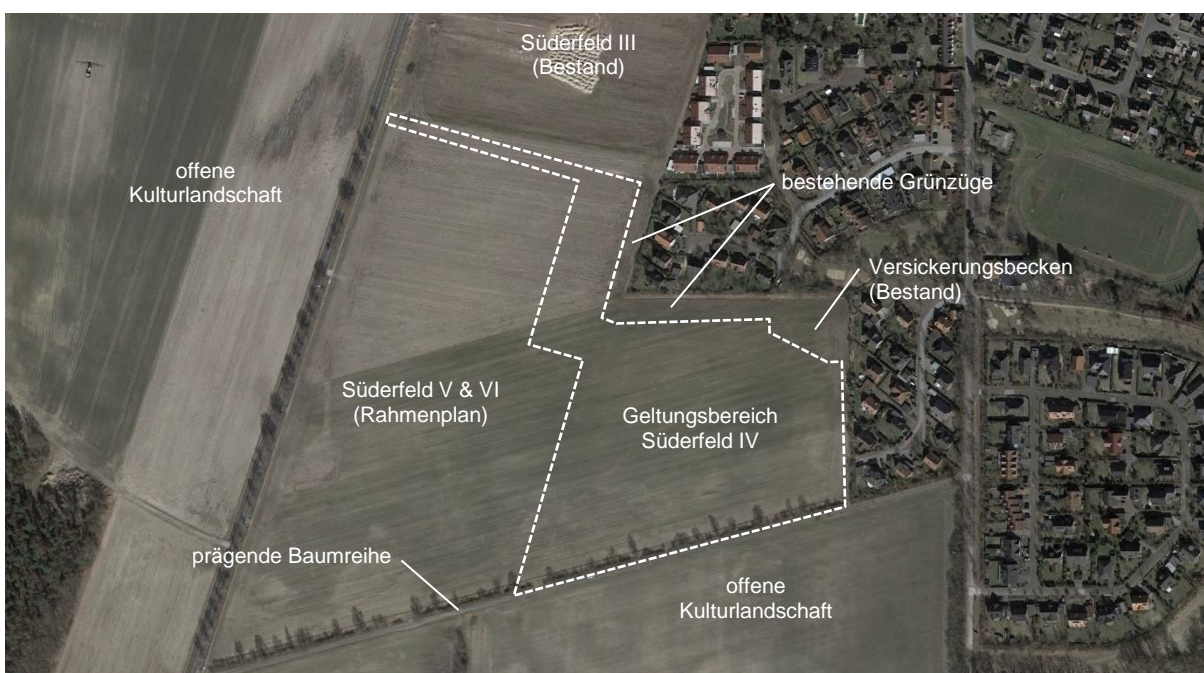


Abb. 3: Luftbild, Quelle: Google Earth, aufgerufen am 17.12.2020

Das Plangebiet ist derzeit durch ausgeräumte Ackerflächen geprägt. Lediglich am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine prägende Baumreihe mit Laubgehölzen. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich das bereits angelegte Versickerungsbecken, welches auch für die Entwässerung der neuen Siedlungserweiterung genutzt werden kann. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bereits hergestellten Grünzüge des Bebauungsplans Süderfeld III an. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Weg.

Laut Bodenübersichtskarte von Niedersachsen (BK50) handelt es sich im Plangebiet um einen Boden vom Typ „Mittlere Pseudogley-Braunerde“. Das Gelände weist ein Gefälle von südwestlicher in nordöstliche Richtung auf. Bedingt durch dieses Gefälle fließt Oberflächenwasser in nordöstliche Richtung ab.

## 4. ÜBERGEORDNETE UND BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Raumordnung

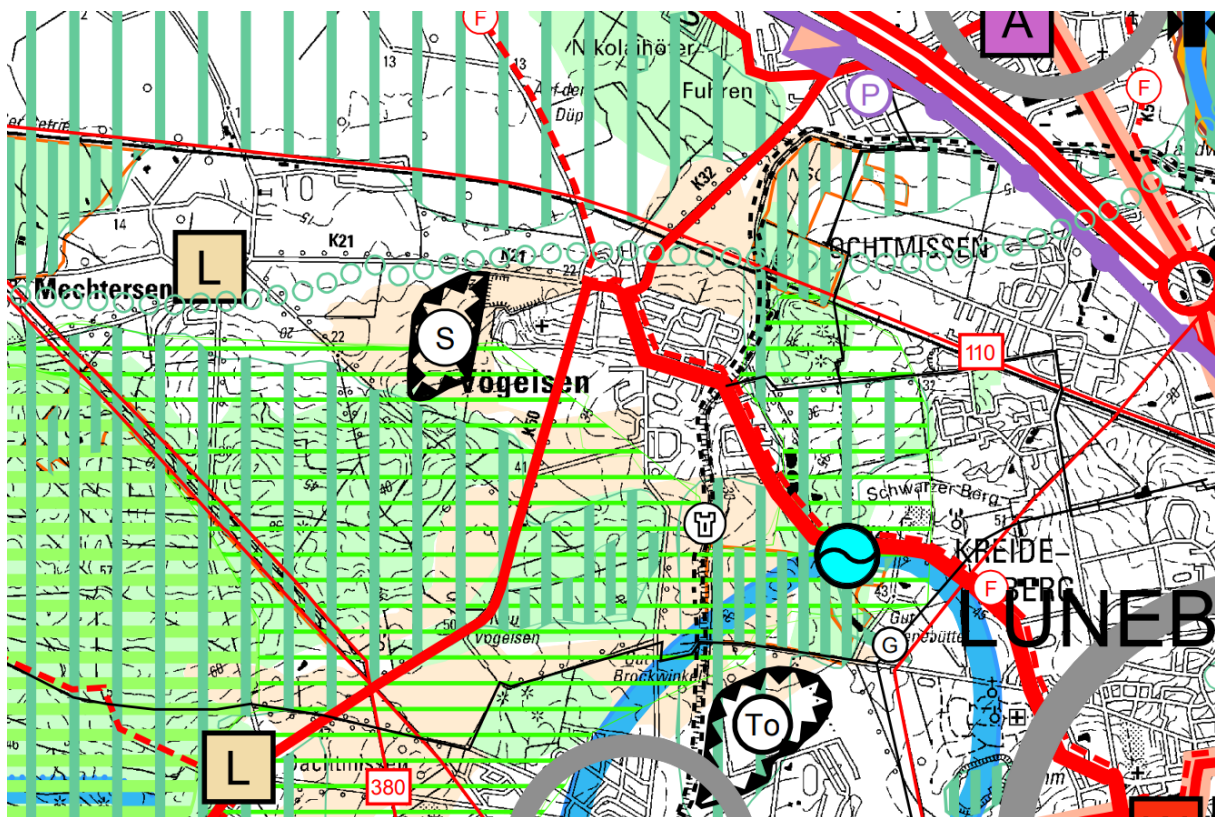


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumordnungsprogramm Lüneburg 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016

#### Vorbehaltsgebiet Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüneburg (RROP) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise als Vorbehaltsgebiet für Erholung dar. Da sich das Plangebiet lediglich als ausgeräumte Ackerfläche darstellt und mit dem Vorhaben nur ein kleiner Teil des Vorbehaltsgebiets überplant wird, wird die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Gesamttraumes als nicht erheblich bewertet. Zudem werden mit den geplanten Grünzügen zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten geschaffen. Im Übrigen erfolgt die Abwägung dieses Belanges auch in Abschnitt 7.1 „Schutzgut Mensch“.

#### Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das RROP weist Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus. Da lediglich ein kleiner Teil des Vorbehaltsgebiets überplant wird und in der Umgebung zahlreiche Nutzflächen für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen, wird die

Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktion des Gesamttraumes als nicht erheblich bewertet. Im Übrigen erfolgt die Abwägung dieses Belanges auch in Abschnitt 7.1 „Schutzgut Mensch“.

#### Entwicklung der Siedlungsstruktur

Das RROP sieht für Gemeinden unterhalb der Ebene von Grundzentren und ohne Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ die Möglichkeit einer Wohnflächenausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung vor. Ein Teil des geplanten Wohngebiets ist bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick als Wohnbaufläche dargestellt und somit bereits im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung raumordnerisch abgestimmt. Für die übrige Fläche erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist für die Gemeinde vor allem wegen des besonderen Schwerpunktes der Planung auf barrierefreien, altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum in verschiedenen Gebäudetypologien notwendig. Diese wachsenden Bedarfe können nicht durch bestehende Baulücken oder im Bestand realisiert werden, da der kommunale Zugriff auf diese Flächen nicht gewährleistet ist. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bietet sich der Standort besonders für die angestrebte Entwicklung an.

Die Gemeinde Vögelsen plant die zukünftige Siedlungsentwicklung zudem abschnittsweise zu entwickeln. Dadurch erhält die Gemeinde die Möglichkeit, die Infrastrukturauslastung zu steuern und ungewollte Überlastungen zu vermeiden.

#### Verkehr

Der Dachtmisser Weg wird im RROP als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Planvorhaben ist nicht ersichtlich.

### 4.2 Flächennutzungsplan



Abb. 5: Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick (Ausschnitt)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick maßgeblich. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich derzeit Wohnbauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

### 4.3 Bebauungspläne und sonstige städtebauliche Satzungen

#### Bebauungsplan Nr. 19 „Süderfeld III“

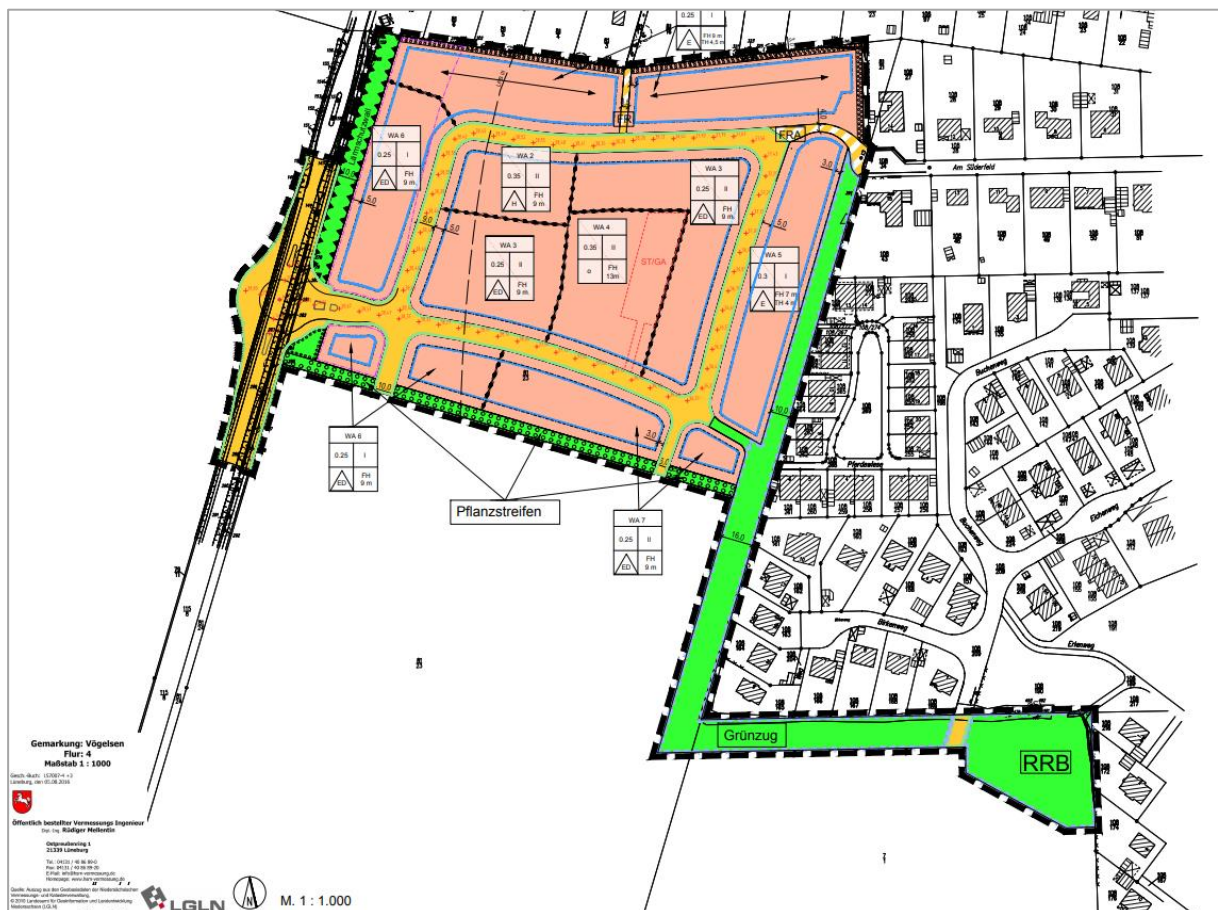


Abb. 6: Nördlich angrenzender Bebauungsplan „Süderfeld III“

Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Süderfeld III“ an das Plangebiet an. Im Übergangsbereich zum Bebauungsplan „Süderfeld V“ werden entsprechend des übergeordneten Rahmenplans ein Pflanzstreifen, ein Grünzug und ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Mit dem Bebauungsplan „Süderfeld IV“ wird der Pflanzstreifen zu einem großzügigen Grünzug erweitert. Das Regenrückhaltebecken wurde ausreichend dimensioniert, um auch der Entwässerung des Plangebiets „Süderfeld IV“ zu dienen.



**Bebauungsplan Nr. 12 „Süderfeld“**



Abb. 7: Östlich angrenzender Bebauungsplan „Süderfeld“, Hinweis: Plandarstellung ist nicht genordet

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Süderfeld“ setzt im östlichen Anschluss an das aktuelle Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet sowie eine Eingrünung mit einem entsprechenden Anpflanzgebot fest.

**4.4 Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick**

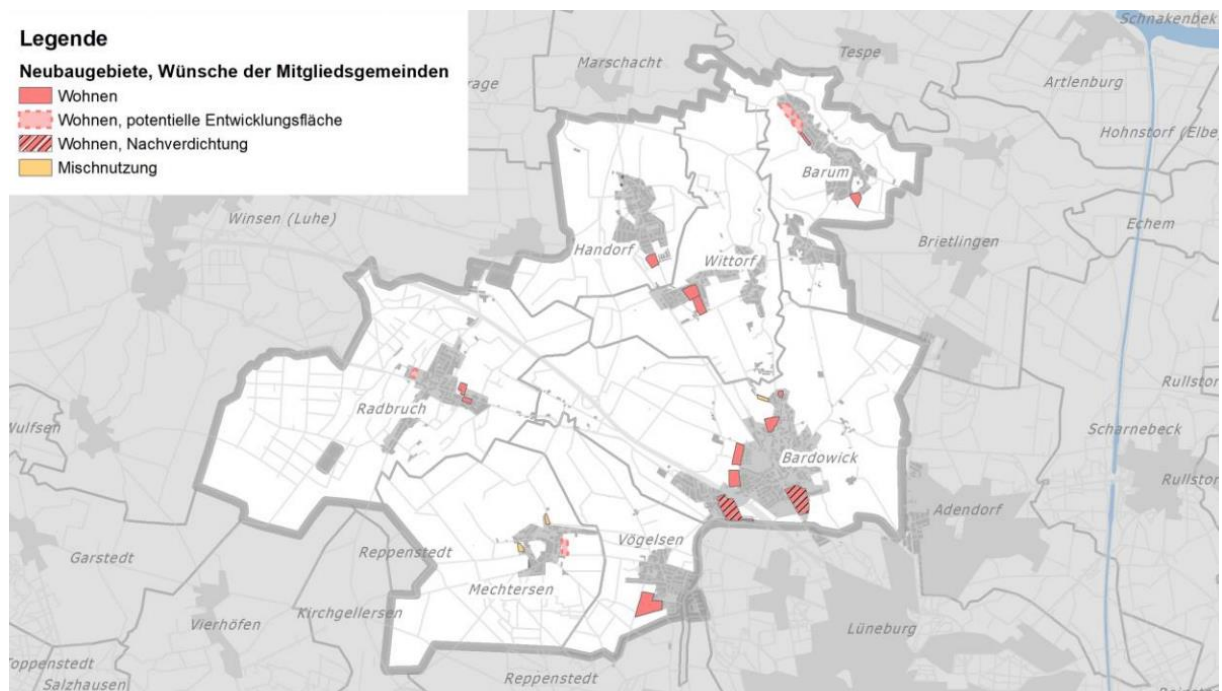


Abb. 8: Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick

Im Siedlungsentwicklungskonzept der Samtgemeinde Bardowick ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als Neubaugebiet mit Wohnnutzung dargestellt. Für die Jahre 2020 bis 2022 werden im zugrunde gelegten Neubauszenario 40 WE (Eigentum individuell), 5 WE (Eigentum Geschoss) und 5 WE (Miete Geschoss) angestrebt. Die vorliegende Planung entspricht damit in den Grundzügen den Darstellungen im Entwicklungskonzept der Samtgemeinde.

## 5. PLANUNG



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept konkretisiert den bestehenden Rahmenplan „Süderfeld“ und sieht eine ortsverträgliche Siedlungserweiterung mit Wohnnutzung in unterschiedlichen Gebäudetypologien vor. Neben klassischen Einfamilienhäusern sollen Reihenhäuser, Doppelhäuser, ein Mehrfamilienhaus und barrierefreie Bungalows ermöglicht werden. Innerhalb der Ringschließung ist ein verdichteter Bereich für 2-geschossige Wohngebäude vorgesehen. In den übrigen Bereichen ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Die Bungalow-Gebäude gruppieren sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs um einen Anliegerweg. Um bereits vor der Realisierung der weiteren Bauabschnitte (Süderfeld V und VI) eine Anbindung des Plangebiets an den Kreisverkehrsplatz am Dachtmisser Weg zu ermöglichen sieht das städtebauliche Konzept eine Verbindung zum Baugebiet Süderfeld III vor.



Abb. 10: Rahmenplan

## 5.2 Grünordnung

Das Grünraumkonzept sieht eine Gliederung der einzelnen Bauabschnitte durch großzügige Grünzüge vor, um die Freiraumqualitäten für das neue Baugebiet zu erhöhen und eine harmonische Einbindung in das Siedlungs- und Landschaftsgefüge zu fördern. Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzweges sollen die bestehenden Gehölze erhalten werden. Der in nord-südliche Richtung verlaufende Grünzug dient sowohl der Ableitung und Rückhaltung von Regenwasser als auch für innerörtliche Fuß- und Radwegverbindungen. Gräben und Sickerbecken sollen hier naturnah ausgebildet werden und durch gruppenartige Bepflanzungen ergänzt werden. Der in ost-westliche Richtung verlaufende Grünzug im Norden des Plangebiets schließt sich an den Pflanzstreifen aus dem Baugebiet Süderfeld III an und erweitert ihn zu einer Parkanlage. Er ist durch gruppierte Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, Wege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise sowie wegebegleitende Spielgeräte und Sitzbänke geprägt. Zu weiteren Begrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen in den Seitenräumen der Straßen vorgesehen.

## 5.3 Verkehr

Es ist vorgesehen den PKW-Verkehr durch möglichst viele Anbindungen an das bestehende Verkehrsnetz dezentral zu verteilen. So wird gewährleistet, dass die bestehenden Straßen nur ein verträgliches zusätzliches Verkehrsaufkommen aufnehmen müssen. Der Birkenweg und der Ahornweg wurden bereits für entsprechende Anschlüsse an das neue Baugebiet ausgelegt. Durch den geplanten Anschluss an das nördlich gelegene Baugebiet Süderfeld III, kann das neue Baugebiet auch mit dem bestehenden Kreisverkehrsplatz am Dachtmisser Weg verknüpft werden. Die interne Erschließung des Baugebiets erfolgt durch eine Ringstraße. Die Bungalow-Gruppe sowie die Doppelhäuser im Inneren des Erschließungsringes werden durch kleinere Anliegerwege angebunden. Der bestehende Feldweg im Süden des Plangebiets soll als landwirtschaftlicher Nutzweg erhalten bleiben. Es ist vorgesehen, ihn während der Bauphase vom Dachtmisser Weg aus als Baustraße temporär freizugeben, um die anliegenden Wohngebiete vom Bauverkehr zu entlasten.

Fuß- und Radwege sind innerhalb der Grünflächen vorgesehen, um ein eigenständiges Fuß- und Radwegenetz herzustellen.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (z.B. Trinkwasser, Schmutzwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Die Abfallentsorgung wird durch die Befahrbarkeit der Planstraße für dreiaxlige Müllfahrzeuge sichergestellt. Die Anliegerwege zur Bungalow-Gruppe und zu den innerhalb der Ringerschließung liegenden Doppelhäusern sowie der Fuß, Rad und Anliegerweg im Südwesten des Plangebiets sind nicht für Müllfahrzeuge ausgelegt. Daher werden im weiteren Verfahren an geeigneter Stelle Versorgungsflächen für die Abfallentsorgung ergänzt.

## 5.5 Entwässerung

Das bestehende Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebiets ist ausreichend dimensioniert, um auch die Oberflächenentwässerung des Baugebiets Süderfeld IV zu gewährleisten. Hierzu wird im weiteren Verfahren ein konkretes Entwässerungskonzept erstellt und in den Unterlagen ergänzt.

Eine besondere Herausforderung hinsichtlich der Entwässerung ergibt sich durch das in östliche Richtung abfließende Oberflächenwasser der westlich angrenzenden Ackerflächen. Daher sieht die Planung am westlichen Rand des Plangebiets einen Grünzug vor, in dem

Maßnahmen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, wie Wälle und Gräben, realisiert werden können. Um auch die nordwestliche Bebauung im Übergangsbereich zum Baugebiets Süderfeld III vor von den Ackerflächen abfließendem Oberflächenwasser zu schützen, erfolgt hier eine temporäre Anlage von Maßnahmen für die Ableitung und Rückhaltung von Oberflächenwasser. Diese bleiben solange bestehen, bis mit dem Bebauungsplan für das zukünftige Baugebiet Süderfeld V anderweitige Maßnahmen zur Entwässerung realisiert werden.

## 6. FESTSETZUNGEN

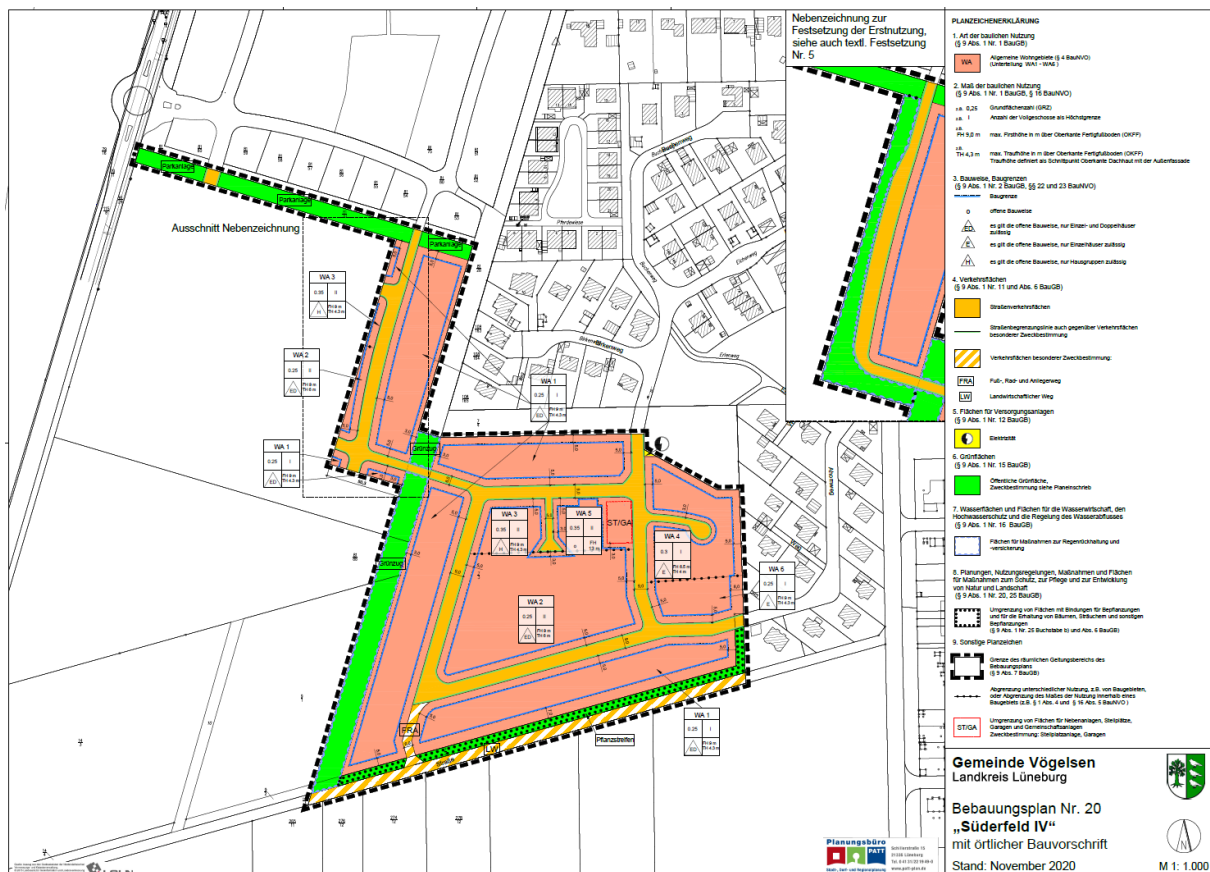


Abb. 11: Bebauungsplan „Süderfeld IV“, Stand: Entwurf, Quelle: Planungsbüro Patt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Um den Neubau der geplanten Wohngebäude zu ermöglichen, werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, um den vorgesehenen Gebietscharakter zu sichern.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Um die gewünschte bauliche Dichte sicherzustellen, werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25 bis 0,35 festgesetzt. Für die vorgesehene Einzel- und Doppelhausbebauung wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um eine gute Einfügung in das bestehende Siedlungsbild sicherzustellen. Für die Bebauung mit Mehrfamilien und Reihenhäusern erfolgt die Festsetzung einer GRZ von 0,35, um hier eine leicht verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Im Bereich der geplanten Bungalow-Gruppe gilt eine GRZ von 0,3 um bei der reduzierten Gebäudehöhe ausreichende Wohnflächen zu ermöglichen.

### Anzahl der Vollgeschosse

In den äußeren Bereichen des Geltungsbereichs (WA 1, WA 4 und WA 6) gilt die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, um den Übergang in die freie Landschaft zu gestalten und um die Beeinträchtigung der angrenzenden Bestandsbebauung durch Verschattung oder optische Beeinträchtigung zu minimieren. In den verdichteten Bereichen innerhalb der Ringerschießungen (WA 2, WA 3 und WA 5) erfolgt die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß, um hier eine effizientere Nutzung der beanspruchten Flächen zu ermöglichen.

### First- und Traufhöhe

Damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Siedlungsbild einfügt, werden die Dachneigungen (in der örtlichen Bauvorschrift) sowie die First- und Traufhöhen verbindlich geregelt. Die zulässige Firsthöhe beträgt überwiegend 9m. Für das geplante Mehrfamilienhaus werden und für die Bungalow-Bebauung mit 13m bzw. 6,5m an die Gebäudetypologie angepasste Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen richten sich nach dem jeweiligen vorgesehenen Gebäudetypus und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF).

### Mindestgrundstücksgrößen

Um das gewünschte aufgelockerte Siedlungsbild zu erzeugen, werden für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften eine Mindestgrundstücksgröße von 350m<sup>2</sup> festgesetzt.

### Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

Um die gewünschte Bevölkerungsdichte im Baugebiet sicherzustellen, sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude und in Doppelhaushälften maximal 1 WE je Wohngebäude zulässig. Für Hausgruppen ist pro Wohngebäude maximal 1 WE zulässig.

### Überschreitung der GRZ (sogenannte GRZ II)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 5 darf die GRZ für Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, um im verdichteten Bereich des geplanten Mehrfamilienhauses eine effiziente Nutzung der beanspruchten Fläche für die notwendigen Nebenanlagen zu ermöglichen.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die zulässige Bauweise richtet sich nach den geplanten Gebäudetypen. So wird die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Einzel- und Doppelhäusern oder Hausgruppen entsprechend der städtebaulichen Konzeption für das Baugebiet festgesetzt. Um den Bau des Mehrfamilienhauses zu ermöglichen erfolgt hier die Festsetzung der offenen Bauweise.

Um innerhalb der allgemeinen Wohngebiete flexible bauliche Lösungen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung großzügiger Baufenster. Die festgesetzten Baugrenzen regeln somit im Wesentlichen die Mindestabstände der Baukörper zur Straße, zu Nachbargrundstücken und zu den angrenzenden Grünstrukturen.

## **6.4 Verkehrsflächen**

Zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung des Baugebiets werden entsprechende Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Mit einer Breite von überwiegend 9 m ermöglichen sie auch eine straßenbegleitende Muldenversickerung sowie eine straßenbegleitende Eingrünung.

Der südlich gelegene Feldweg wird bauleitplanerisch erfasst und als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt. Um die Erschließung der südwestlichen Grundstücke zu ermöglichen und eine fußläufige Anbindung des Baugebiets an den Feldweg sicherzustellen erfolgt hier die Festsetzung eines Fuß-, Rad- und Anliegerweges.

## 6.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Um die Elektrizitätsversorgung des Baugebietes sicherzustellen, wird eine Versorgungsfläche für Elektrizität festgesetzt. Sie dient der Unterbringung eines Trafos.

Im weiteren Verfahren werden drei Flächen für die Abfallentsorgung in der Planzeichnung ergänzt. Sie dienen der Bereitstellung von Abfallbehältern für die Abholung im Bereich der Bungalow-Gruppe, der innerhalb der Ringerschließung gelegenen Doppelhäuser und der Grundstücke am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs, da diese Bereiche nicht von dreiachsigen Müllsammelfahrzeugen angefahren werden können.

## 6.6 Grünordnung und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Um die harmonische Einbindung des neuen Baugebietes in die umgebende Landschaft zu fördern und die Freiraumqualitäten zu erhöhen, werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

### Öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“

Innerhalb der südlichen mit „Pflanzstreifen“ bezeichneten Grünfläche sollen die bestehenden Bepflanzungen entlang des landwirtschaftlichen Weges dauerhaft zu erhalten werden. Daher erfolgt die Festsetzung eines entsprechenden Erhaltungsgebotes.

### Öffentliche Grünfläche „Grünzug“

Die mit „Grünzug“ bezeichnete öffentliche Grünfläche dient der Einbindung in die Landschaft, der Naherholung, der Herstellung von Fuß- und Radwegen sowie der Oberflächenentwässerung. Daher erfolgt eine überlagernde Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung. Neben Wegen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise sind hier der Entwässerung dienende Erdmodellierungen, wie Wälle, Gräben und Sickerbecken zulässig. Um die ökologische Wertigkeit zu erhöhen sind diese naturnah auszugestalten und gruppenartig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Zur Förderung der Freiraumqualitäten sind auch wegebegleitende Spielgeräte und Sitzbänke zulässig.

### Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Die mit „Parkanlage“ bezeichnete Grünfläche dient ebenfalls der Einbindung in die Landschaft, der Naherholung sowie der Herstellung von Fuß- und Radwegen. Um die Wasserdurchlässigkeit möglichst zu erhalten, sind die Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig. Zur Gestaltung der Grünfläche wird die gruppenartige Pflanzung von Gehölzen und Bäumen festgesetzt. Alternativ ist die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Strauch-Baumhecke zulässig. Zur Förderung der Freiraumqualitäten sind auch hier wegebegleitende Spielgeräte und Sitzbänke zulässig.

### Bedingte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Im Übergangsbereich zwischen den Baugebieten Süderfeld III und Süderfeld IV erfolgt die bedingte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche überlagert mit einer Fläche für Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung. Innerhalb dieser Fläche sind die zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser dienenden Bodenmodellierungen zulässig. Diese Festsetzung dient dem Schutz der östlich angrenzenden Wohnbebauung vor aus westlicher Richtung ablaufendem Oberflächenwasser der Ackerflächen. Diese Festsetzung gilt so lange, bis ein Bebauungsplan in Kraft tritt, der im Süden und Westen an diese öffentliche Grünfläche angrenzt und die Oberflächenentwässerung anderweitig regelt.

### Bäume im Seitenraum der Straßen

Zur weiteren Eingrünung des neuen Baugebietes, wird die Anpflanzung von Laubbäumen in den Seitenräumen der Straßen festgesetzt.

### **6.7 Zufahrten, Garagen, Nebenanlagen**

Zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und der angrenzenden privaten Seitenräume erfolgen Festsetzungen zu Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen, Garagen und Carports. Sie dienen dem Zweck, die Zuwegungen und Zufahrten auf ein notwendiges Maß zu beschränken und Mindestabstände von Stellplätzen, Garagen und Carports zu den Straßenräumen zu regeln.

### **6.8 Oberflächenentwässerung / Immissionsschutz**

Da unbelastetes Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken zu Versickerung oder Verdunstung gebracht werden soll, erfolgen entsprechende Festsetzungen sowie Ausnahmeregelungen.

### **6.9 Örtliche Bauvorschrift**

Damit sich die neue Bebauung gut in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt, werden mit der örtlichen Bauvorschrift die Gestaltung der Fassaden, die Dachformen und Dachgestaltungen, Einfriedungen sowie die Zulässigkeit von Werbeanlagen geregelt. Um eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen sind.

## **7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Schutzgut „Mensch“**

Durch die Planung profitiert die Bevölkerung grundsätzlich durch die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in verschiedenen Gebäudetypologien. Die neuen öffentlichen Grünflächen mit ihrem Fuß- und Radwegenetz und den Spielgeräten stellen einen Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebiets und der umliegenden Wohngebiete dar.

Mögliche negative Auswirkungen auf die Bevölkerung ergeben sich potenziell durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches mit der Siedlungserweiterung einhergeht. Da jedoch eine ortsverträgliche Größe und bauliche Dichte des geplanten Baugebiets vorliegt und der Verkehr zudem auf möglichst viele Anbindungspunkte verteilt wird, werden die Auswirkungen als verträglich und nicht erheblich bewertet.

Als Teil eines Vorbehaltsgebiets für Erholung hat das Plangebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Da sich das Plangebiet jedoch überwiegend als ausgeräumte Ackerfläche darstellt und mit dem Vorhaben nur ein kleiner Teil des Vorbehaltsgebiets überplant wird, wird die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Gesamttraumes als nicht erheblich bewertet. Zudem werden mit den geplanten Grünzügen zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten geschaffen.

Das RROP weist Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus. Da lediglich ein kleiner Teil des Vorbehaltsgebiets überplant wird und in der Umgebung zahlreiche Nutzflächen für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen, wird die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Funktion des Gesamttraumes als nicht erheblich bewertet.

Der Dachtmisser Weg ist eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Eine Beeinträchtigung dieser Funktion durch das Planvorhaben ist nicht ersichtlich.

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

## 7.2 Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

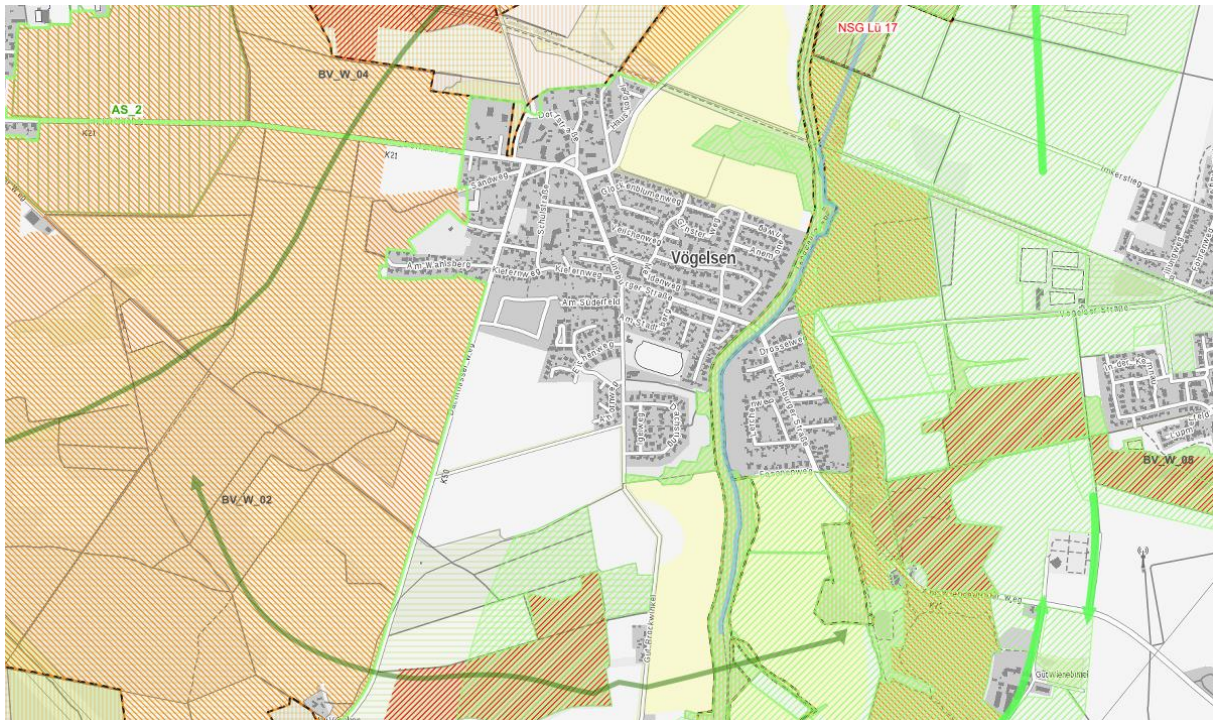


Abb. 12: Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg, Zielkonzept, (Ausschnitt)

Durch die Planung werden überwiegend ackerbaulich genutzte Flächen (Biototyp AS „Sandacker“) in Anspruch genommen und in eine Wohnnutzung mit entsprechenden Wohngebäuden und Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen überführt. Ackerflächen haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Da es sich jedoch im Verhältnis zu den verbleibenden Ackerflächen um einen geringen Flächenverlust handelt, können die Tiere teilweise auf die benachbarten Flächen ausweichen. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Feldhecke (Biototyp HF), welche entlang des bestehenden landwirtschaftlichen Weges verläuft. Diese wird durch ein Erhaltungsgebot bauleitplanerisch gesichert.

### Schutzgebiete und geschützte Biotope

Im Plangebiet liegen keine planungsrelevanten Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete und Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope vor.

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG für die Artengruppe Vögel durchgeführt. Aufgrund der Biotopausstattung sind planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen nicht zu erwarten. Aus Sicht des Gutachters sind CEF-Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich. Diese werden im weiteren Verfahren verbindlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.



### Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind zu beachten:

#### Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1.März bis 30.Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

#### Bauzeitenregelung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches ist bezogen auf die Feldlerche auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes anzuwenden.

Fazit: Unter Berücksichtigung der genannten CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ erwartet.

### 7.3 Schutzgüter „Fläche und Boden“

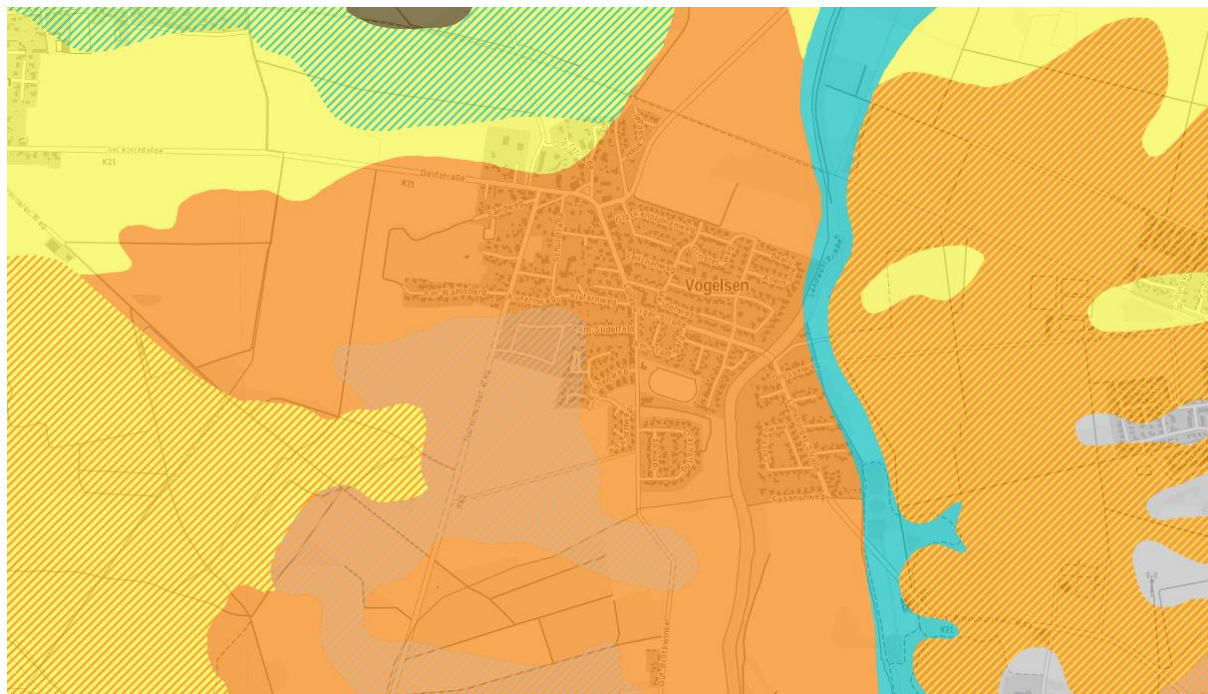


Abb. 13: Bodenübersichtskarte (BUEK50), im Plangebiet: Braunerde und Pseudogley-Braunerde

Mit dem Vorhaben gehen biotische und abiotische Potentiale des Bodens in Teilen verloren. Auf den künftig versiegelten Flächen kann der Boden seine Funktion als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten nicht mehr voll erfüllen. Aufgrund der flächenschonenden Planung mit der teilweisen Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern sowie Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und 2 Wohneinheiten je

Einzelhaus werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich eingestuft. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist hingegen als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen und entsprechend zu kompensieren.

Fazit: Auf das Schutzgut „Fläche“ werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Neuversiegelung mit seinen Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen. Diese kann durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (vgl. Abschnitt 7.9 „Kompensationsmaßnahmen“) vollständig ausgeglichen werden.

#### **7.4 Schutzgut „Wasser“**

Aufgrund der vorrangig festgesetzten Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser durch Versickerung und Verdunstung auf den Grundstücken, wird sichergestellt, dass Oberflächenwasser weitgehend am Ort des Niederschlages zur Versickerung gebracht und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird.

Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser der Straßenräume und abfließendes Oberflächenwasser der angrenzenden Ackerflächen kann durch die vorgesehenen Maßnahmen im nordöstlich angrenzenden Versickerungsbecken dem Boden zugeführt werden.

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

#### **7.5 Schutzgüter „Luft und Klima“**

Durch die neue Bebauung ergibt sich potenziell eine geringfügige Erhöhung von Emissionen wie Gerüchen, Staub und CO<sub>2</sub>-Emissionen durch zusätzlichen Straßenverkehr. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft und Klima“ werden jedoch aufgrund der ortsverträglichen Art und Größe des Vorhabens als nicht erheblich und vertretbar eingestuft. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünanlagen werden mikroklimatisch bedeutsame Grünzüge in die Planung einbezogen. Mit dem Erhaltungsgebot im Süden des Plangebiets wird die mikroklimatisch bedeutsame und für die Luftreinhaltung relevante bestehende Feldhecke bauleitplanerisch gesichert.

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

## 7.6 Schutzgut „Landschaft“

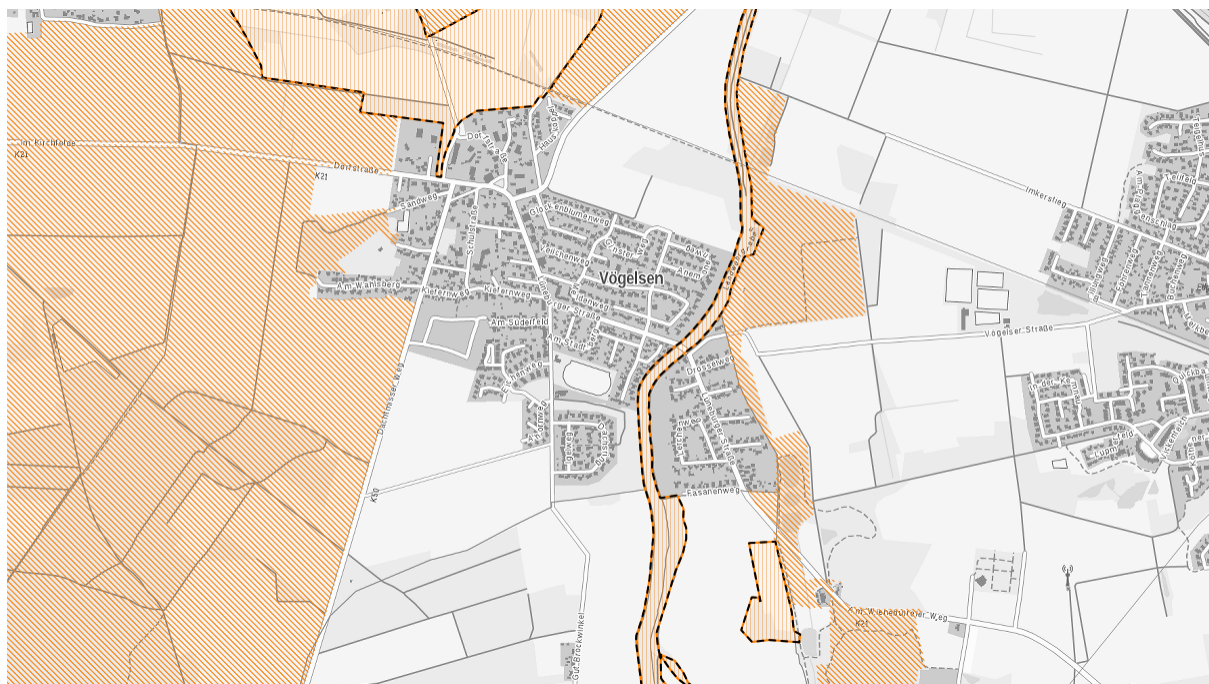


Abb. 14: Landschaftsrahmenplan Lüneburg, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und LSG-würdige Gebiete

Im Plangebiet, welches sich als weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft darstellt, befinden sich weder Landschaftsschutzgebiete noch LSG-würdige Gebiete. Auch Landschaftsbildeinheiten mit sehr hoher oder hoher Bedeutung, Landschaftsbildeinheiten von besonderer Schönheit oder störungsfreie Landschaftsbildeinheiten liegen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vor. Die Feldhecke im Süden des Plangebiets ist als landschaftlich prägender Gehölzbestand zu werten. Diese wird durch das festgesetzte Erhaltungsgebot dauerhaft bauleitplanerisch gesichert. Im Übrigen wird die Einbindung der Siedlungserweiterung in die umgebende baulich vorgeprägte Landschaft durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit entsprechenden Anpflanzgeboten gefördert.

Fazit: Unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ erwartet.

## 7.7 Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“

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

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

## 7.8 Eingriffsregelung

### Bilanzierung:

Um die Bedeutung des Eingriffes für die Schutzgüter abzuschätzen und zu quantifizieren, wird die Leistungsfähigkeit eines Biotoptyps für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild über einen Wertfaktor definiert. Die jeweils höchste Bedeutung unter den Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) führt zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp.

In einem Vergleich der bestehenden Wertigkeit mit der geplanten Wertigkeit kann ermittelt werden, in welchem Maß Kompensationsflächen geschaffen werden sollen, um den Naturhaushalt nicht nachhaltig zu schädigen.

Die Bewertungsmethodik orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013). Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden.

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

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

Die Biotoptypenbezeichnungen entstammen der Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen (nach v. Drachenfels, 2011/2012) aus der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

#### Vorgehen:

Es wird zunächst der Bestandwert der Eingriffsflächen ermittelt. Der Bestandwert der Eingriffsfläche wird dann dem Planungswert desselben Gebietes gegenübergestellt.

Ergibt sich aus der Gegenüberstellung Bestandwert zu Planungswert der Wert 0 oder ein Überschuss ist der Eingriff als ausgeglichen zu betrachten. Bei einem negativen Ergebnis wären weitere Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes zu suchen.

Im Weiteren werden hierzu die Ergebnisse des Umweltberichts aufgegriffen und eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Anschließend wird der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bestimmt.

#### Naturschutzrechtliche Bilanzierung

Bestand:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Sandacker</b>	AS	56.289	1	56.289
<b>Feldhecke</b>	HF	1.959	3	5.877
<b>Landwirtschaftlicher Weg</b>	X	2.137	0	0
<b>Summe</b>		<b>60.385</b>		<b>62.166</b>

Planung:

Flächenbezeichnung	Biotoptyp	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert
<b>Wohngebiete WA1 und WA2 (GRZ 0,25, GRZ II 0,375)</b>	-	(34.074)	-	-
└ davon 37,5% potenziell versiegelt	X	12.778	0	0
└ davon 62,5% unversiegelt	PHZ	21.296	1	21.296
<b>Wohngebiete WA3 (GRZ 0,35, GRZ II 0,525)</b>	-	(1.833)	-	-
└ davon 52,5% potenziell versiegelt	X	962	0	0
└ davon 47,5% unversiegelt	PHZ	871	1	871
<b>Wohngebiete WA4 (GRZ 0,3, GRZ II 0,45)</b>	-	(4.142)	-	-
└ davon 45% potenziell versiegelt	X	1.864	0	0
└ davon 55% unversiegelt	PHZ	2.278	1	2.278
<b>Wohngebiete WA5 (GRZ 0,35, GRZ II 0,8)</b>	-	(1.875)	-	-
└ davon 80% potenziell versiegelt	X	1.500	0	0
└ davon 20% unversiegelt	PHZ	375	1	375
<b>Straßenverkehrsflächen (Straßen, Fuß- Rad- und Anliegerweg, Landwirtschaftlicher Weg)</b>	X	10.613	0	0
<b>Grünfläche „Parkanlage“</b>	PZA	2.175	2	4.350
<b>Grünfläche „Grünzug“</b>	PZA	3.866	2	7.732
<b>Grünfläche „Pflanzstreifen“</b>	HF	1.787	3	5.361
<b>Versorgungsfläche Elektrizität</b>	X	20	0	0
<b>Summe</b>		<b>60.385</b>		<b>42.263</b>

Gegenüberstellung:

	Flächenwert
Bestand	62.166
Planung	42.263
<b>Bilanz</b>	<b>- 19.903</b>

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine negative Bilanz mit einem Defizit von 19.903 Wertpunkten. Diese sind extern zu kompensieren.

## 7.9 Kompensationsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung ergibt eine negative Bilanz mit einem Defizit von 19.903 Wertpunkten. Da innerhalb des Plangebiets keine weiteren Flächen zum Ausgleich verfügbar sind, ist der Eingriff auf externen Flächen zu kompensieren. Geeignete Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und verbindlich festgesetzt.

## 8. UMWELTBERICHT

Im weiteren Verfahren wird die Umweltprüfung durchgeführt und der Umweltbericht ergänzt.

## 9. STÄDTEBAULICHE WERTE

Nutzungsart	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA5)</b>	<b>41.924</b>
└ davon mit Einzel- und Doppelhausbebauung	34.074
└ davon mit Mehrfamilienhausbebauung	1.875
└ davon mit Reihenhausbauung	1.833
└ davon mit Bungalowbebauung	4.142
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>7.828</b>
└ davon mit Erhaltungsgebot belegt	1.787
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>10.613</b>
└ davon mit Zweckbestimmung „Fuß-, Rad- und Anliegerweg“	296
└ davon mit Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“	2.137
<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>20</b>
<b>Summe</b>	<b>60.385</b>

## 10. VERFAHRENSABLAUF

In seiner Sitzung vom ..... hat der Rat der Gemeinde Vögelsen die Aufstellung des Bebauungsplans „Süderfeld IV“ beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.



# Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

## Vögelsen/ B-Plan Süderfeld IV

im Auftrag von:

Gemeinde Vögelsen  
Lüneburger Straße 8  
21360 Vögelsen

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann  
Am lütten Stimbeck 15  
29646 Bispingen  
Tel. 05194-970839

Am 02.10.2019



# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am 25.03.2019 wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG für folgende Artengruppe beauftragt: Vögel. Aufgrund der Biotopausstattung sind planungsrelevante Arten weiterer faunistischer Artengruppen, nicht zu erwarten.

## 1.2 Untersuchungsgebiet

Abb. 1. zeigt eine Planungskarte, Abb. 2 ein Luftbild des Untersuchungsgebietes. Das Plangebiet besteht aus Ackerflächen (Abb. 4 und 5). Im Nordosten befindet sich, wie bereits in der Planungskarte verzeichnet, eine Fläche für Regenrückhaltung und -versickerung (Abb. 1 und 6). Ansonsten grenzt das Plangebiet im Norden und Osten an Wohnbebauung an. Im Westen schließen sich weitere Ackerflächen an und im Süden wird das Gebiet durch einen Gehölzstreifen aus Haselnuss, Weißdorn, Traubenkirsche, Hundsrose, Kirsche und Birke begrenzt (Abb. 4 und 5)

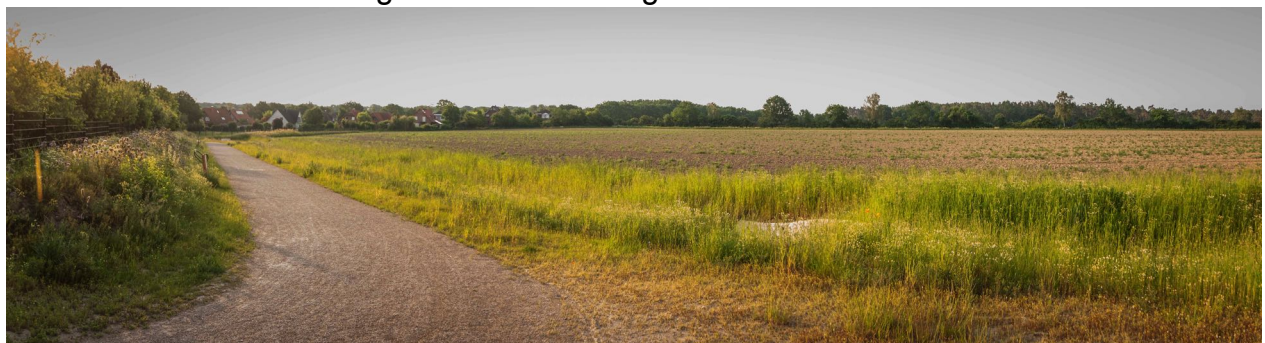
**Abb. 1:** Plangebiet (Baugebiet unten rechts, rote Dächer); Quelle:Planungsbüro Patt



**Abb. 2:** Untersuchungsgebiet, Plangebiet rot umrandet (Quelle: GoogleMaps)



**Abb. 3:** Blick auf das Plangebiet aus Richtung-Nord-Westen



**Abb. 4:** Blick auf das Plangebiet aus Richtung-Süd-Osten



**Abb. 5:** Blick auf das Plangebiet aus Richtung-Süd-Westen



**Abb. 6:** Fläche für Regenrückhaltung und -versickerung im Nordosten



### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie direkt aus den europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie). Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen den „besonders“ und den „streng“ geschützten Arten unterschieden.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmeveraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmeveraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

## **2 Wirkungen des Vorhabens**

Mögliche Verbotstatbestände für ein Vorhaben ergeben sich durch die verschiedenen Auswirkungen von Bautätigkeit und nachfolgender Nutzung einer Neuanlage auf die streng oder besonders geschützten Arten nach §7 BNatSchG.

Falls Wirkungen i. S. von §44 BNatSchG ausgelöst werden, müssen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um einen Verbotsbestand zu umgehen. Im Hinblick auf die geplante Wohnbaulandentwicklung der o.g. Teilflächen sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten.

### **2.1 Baubedingte Wirkfaktoren**

Hierzu zählen:

- Rodung von Gehölzbeständen und Abräumung des Baufeldes
- Abschub Oberboden
- baubedingte Emissionen
- Verkehr von Baufahrzeugen
- Bodenverdichtung
- Verfüllen von Senken

### **2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren**

Hierzu zählen:

- Veränderungen im Kleinklima
- Flächenversiegelung
- Baukörper

### **2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Hierzu zählen:

- Verkehrsbelastungen
- Schadstoffemissionen
- Lichtemissionen
- Störungen durch Freizeitnutzung

### 3 Methodik

#### 3.1 Umweltdaten

Routinemäßig erfolgt ein Abgleich des Gebietes mit den Daten der Umweltkarten Niedersachsen (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>) im Hinblick auf Schutzgebiete und wertvolle Bereiche (Biotoptypen, Fauna, Brut- und Gastvögel).

#### 3.2 Avifauna

Die Brutvogelerfassung stützt sich im Wesentlichen auf die allgemein gültige Methode der Revierkartierung singender Männchen (vgl. BERTHOLD 1976, OELKE 1977, SÜDBECK et. al. 2005). Diese Methode kommt vorrangig bei Schutzgebietsausweisungen, Umweltverträglichkeitsprüfungen und Habitatvergleichen zur Anwendung.

Nach DDA-Standard sollte je eine Begehung in fünf vorgegebenen Zeiträumen erfolgen:

**Tab. 1:** Begehungszeiträume und -termine

<b>Empfohlene Begehungszeiträume gem. DDA-Standard (Südbeck et. al., 2005)</b>	<b>Begehungstermine-Plangebiet:</b>
1. - 31. März	29.03.2019
16.-30. April	23.04.2019
1.-15. Mai	15.05.2019
16.-31. Mai	29.05.2019
1.-15. Juni	06.06.2019

Für alle streng geschützten Arten sowie alle Brutvogelarten der Roten Liste Niedersachsens (Gefährdungsgrad oberhalb der Vorwarnliste) erfolgte eine quantitative Erfassung und Auswertung der Reviere. Sofern der vermutete Brutstandort im Plangebiet liegt, wird eine Revierkarte erstellt.

Für alle übrigen Vogelarten erfolgte eine rein qualitative Erfassung und keine Auswertung bis auf die Revierebene.

Alle Erfassungen fanden zu den methodisch vorgegebenen Uhrzeiten (SÜDBECK et. al, 2005) und bei geeigneten Witterungsbedingungen statt.

Besondere Strukturen wie Höhlen- und Horstbäume wurden erfasst.

## 4 Untersuchungsergebnisse und Bewertung

### 4.1 Umweltdaten

Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab keine Hinweise auf besonders wertvolle Bereiche oder Arten im Plangebiet.

### 4.2 Avifauna

Horste von Greif- oder sonstigen Großvögeln sowie Spechthöhlen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Tabelle 2 und Abb. 7 zeigen die Ergebnisse der Revierkartierung sowie den Schutzstatus der nachgewiesenen Arten.

**Tab. 2:** Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Vogelarten und ihr Status

N = Nahrungsgast

B = Brutvogel im Plangebiet; (B) = Brutvogel im angrenzenden Gebiet,

BZ = Brutzeitfeststellung; § besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art,

RL-Ni (Rote Liste Niedersachsen), V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet, 1 = vom Erlöschen bedroht)

Art	Schutzstatus	Status U-Gebiet	Anmerkung: U-Gebiet	Bemerkungen allgemein (NLWKN, 2011, bezogen auf Naturraum)
Amsel	§	(B)		Flächendeckend und dabei fast überall in größerer Anzahl vorhanden.
Bachstelze	§	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit Jahren abnehmend, aber noch in allen Regionen regelmäßig anzutreffen.
Blaumeise	§	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Bluthänfling	§, RL-Ni 3	N		Brutvogel mit flächendeckender Verbreitung.
Buchfink	§	(B)		Häufigste Brutvogelart in Niedersachsen. Überall vorhanden.

Dorngrasmücke	§	(B)		Landesweit mehr oder weniger verbreitet auftretender Brutvogel.
Feldlerche	§, RL-Ni 3,	B		Noch nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel, jedoch mit eindeutig abnehmender Tendenz.
Feldsperling	§, RL-Ni V	(B)		In allen Regionen als Brutvogel vorhanden und dabei zumeist verbreitet, allerdings zumeist im Bestand abnehmend.
Fitis	§	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Goldammer	§, RL-Ni V	(B)		Nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Grünfink	§	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Haussperling	§, RL-Ni V	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit wenigen Jahrzehnten mit deutlichem Bestandsrückgang und bereits aus vielen Siedlungen verschwunden.
Kohlmeise	§	(B)		Flächendeckend auftretender Brutvogel.
Mönchsgrasmücke	§	(B)		Flächendeckend und dabei meist in größerer Zahl auftretender Brutvogel.
Rabenkrähe	§	N		Nunmehr wieder überall verbreitet.
Ringeltaube	§	N		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Rotkehlchen	§	(B)		Zumeist verbreitet auftretender Brutvogel.
Singdrossel	§	(B)		Mehr oder weniger verbreiteter Brutvogel.
Stieglitz	§, RL-Ni V	(B)		Zerstreut bis verbreitet auftretender Brutvogel.



Zaunkönig	§	(B)		Allgemein verbreiteter Brutvogel.
Zilpzalp	§	(B)		Flächendeckend vorhandener Brutvogel.

**Abb. 7:** Revierkarte streng geschützter Vogelarten und besonders geschützter Vogelarten der Roten Liste: rote Linie = Plangebiet, FL = Feldlerchenreviere



Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens oberhalb der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling und Feldlerche.

Für die genannten Arten folgt eine **Art für Art-Betrachtung**:

### **Bluthänfling**

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in der Roten Liste Niedersachsens in der Kategorie 3 (gefährdet) geführt.

Bei der ersten Begehung im März flog ein Trupp Bluthänflinge aus der Planfläche auf. Weitere Beobachtungen wurden nicht gemacht. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle

Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden.

### **Feldlerche**

Die Feldlerche gehört zu den besonders geschützten Vogelarten (§) und wird auf der Roten Liste Niedersachsens in der Kategorie 3 (gefährdet) geführt.

Durch die Planungen ist mit dem Verlust von geeigneter Revierfläche zu rechnen.

**Aus Sicht des Gutachters ist der Verlust eines gesamten Feldlerchenrevieres zu bilanzieren.**

Zur Wahrung der „ökologischen Funktion, der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang“ sind daher funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population erforderlich.

Empfohlen wird die Schaffung von 0,4 ha (LINDEMANN, 2012) geeigneter Habitate.

Der Gutachter empfiehlt sich selbst begründende Brachestreifen, die nicht gedüngt und jährlich mindestens einmal gemäht werden; vergl. NLWKN (2011).

Der Zeitraum bis zur Maßnahme-Wirksamkeit wird als kurz eingestuft, da die Feldlerche in der Lage ist flexibel auf wechselnde Fruchtfolgen zu reagieren. Die beschriebenen Kompensationshabitate verringern die für den Bruterfolg erforderliche Reviergröße erheblich gegenüber Revieren auf intensiv genutzten Ackerflächen. Daher weist KREUZIGER (2012) darauf hin, dass die Maßnahmen selbst auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen, die bereits durch die Feldlerche besetzt waren, den gewünschten Effekt der Kompensation erfüllen.

Als Suchraum für die CEF Maßnahme wird ein Umfeld von maximal 2 km Entfernung vom Plangebiet empfohlen. Ein Mindestabstand von 60 m zu Straßenverkehrs-, Wald- und Siedlungsflächen sollte dabei eingehalten werden. Die Anlage von höheren vertikalen Strukturen, z.B. Baumreihen als Abgrenzung zur Agrarlandschaft, ist zu vermeiden.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ (Tab. 1) ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Entweder finden sich im Umfeld geeignete freie Reviere oder es kann von dort eine Wiederbesiedlung der im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen geschaffenen Habitate erfolgen. Damit bleibt in diesem Zusammenhang die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten; s.u..

## 5 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

### Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern; während der Brutzeit (1. März bis 30. Juni) keine Ausdehnung des Baufeldes bzw. temporärer Zufahrtswege über das Plangebiet hinaus.
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

### Bauzeitenregelung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches ist bezogen auf die Feldlerche auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes anzuwenden.

## 6 Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Aus Sicht des Gutachters sind für die Feldlerche CEF-Maßnahmen erforderlich; s.o.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird festgestellt, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

**Unter den genannten Voraussetzungen werden aus Sicht des Gutachters keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.**

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

## 7 Literatur

**BEZZEL, E. (1993):** Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag, Wiesbaden

**DRACHENFELS, O.v. (2011):** Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-326, Hannover

**FLADE, M. (1994):** Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschland: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung – Eching: IHW-Verlag, 879 S.

**GELLERMANN, M. (2003):** Artenschutz in der Fachplanung und der kommunalen Bauleitplanung, NuR 2003, 385 – 394

**KREUZIGER, J. (2013):** Die Feldlerche in der Planungspraxis, Werkstattgespräch HVNL, Vortrag, 26. S.)

**LINDEMANN, I. (2012):** Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Biogas Woltersdorf, Gemeinde Woltersdorf, 26. S.

**NLWKN (2010):** Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Tabelle Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze; Stand 01.11.2008 (Korrigierte Fassung 01.01.2010)

**NLWKN (2011):** Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen, Feldlerche. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, unveröff.

**NLWKN (2013):** Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, 4. Fassung, Stand Januar 2013, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2013, 33. Jg., Nr.4, 121-168, NLWKN (Hrsg.), Hannover

**NLWKN (2015):** Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Inform. D. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256

**SÜDBECK, P. et. al. (2005):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell