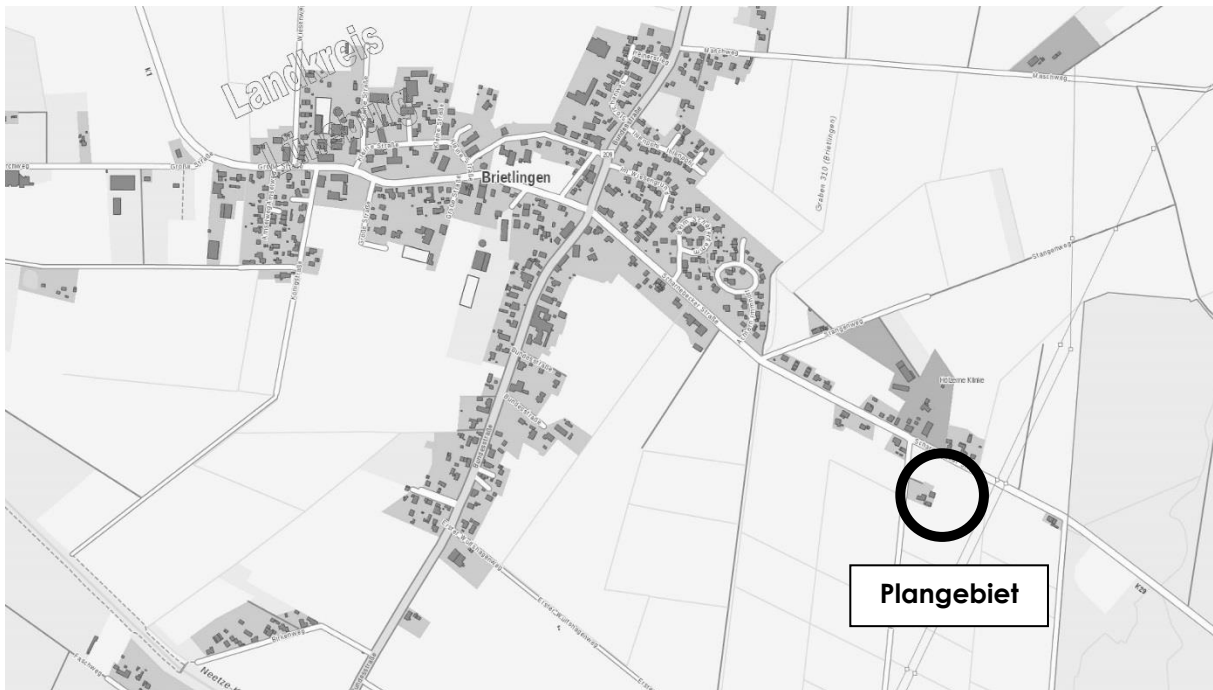



Gemeinde Brietlingen

Bebauungsplan Nr. 21 „Ritzkamper Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 13b BauGB

Begründung

Stand Entwurf: 26.03.2019



Quelle: Auszug aus dem Geoportal des Landkreises Lüneburg, WebAtlasDE (grau). Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg.

— Lage des Plangebietes

ohne Maßstab

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING

STADT + 
LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst

Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg

Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9

E-Mail: mehring@splanung.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass und –ziele | 5 |
| 2 | Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung..... | 5 |
| 3 | Rechtsgrundlage und Verfahren | 5 |
| 4 | Zu beachtende Plangrundlagen | 6 |
| 4.1 | Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) | 6 |
| 4.2 | GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten..... | 8 |
| 4.3 | Landschaftsrahmenplan (LRP) | 10 |
| 4.4 | Flächennutzungsplan..... | 10 |
| 4.5 | Baugrunderkundung..... | 11 |
| 4.6 | Immissionsschutz-Gutachten | 11 |
| 5 | Festsetzungen des Bebauungsplans | 12 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 5.3 | Bauweise, Baugrenzen | 13 |
| 5.4 | Tiefe der Abstandsflächen..... | 14 |
| 5.5 | Beschränkung der Zahl der Wohnungen..... | 14 |
| 5.6 | Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke | 14 |
| 5.7 | Von Bebauung freizuhalten Flächen..... | 14 |
| 5.8 | Straßenverkehrsflächen | 14 |
| 5.9 | Anschluss an die Verkehrsflächen | 15 |
| 5.10 | Flächen für die Abwasserbeseitigung..... | 15 |
| 5.11 | Grünflächen | 16 |
| 5.12 | Versickerungsfläche..... | 16 |
| 5.13 | Immissionsschutz | 16 |
| 5.14 | Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) | 17 |
| 6 | Hinweise | 17 |
| 7 | Nachrichtliche Übernahme..... | 18 |
| 8 | Weitere Angaben..... | 18 |
| 8.1 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 8.2 | Erschließung..... | 18 |
| 8.3 | Oberflächenentwässerung..... | 18 |
| 8.4 | Immissionsschutz | 19 |
| 8.5 | Städtebauliche Werte | 19 |
| 9 | In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen..... | 20 |
| 10 | Umweltbelange | 20 |
| 10.1 | Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren..... | 20 |
| 10.2 | Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen..... | 21 |



Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis 23Anlagen zur Begründung:

- Anlage 1: Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung GmbH, Januar 2019.
- Anlage 2: Immissionsschutz-Gutachten von Uppenkamp und Partner, 30.01.2019.
- Anlage 3: Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Beußel, 11.03.2019.



1 Planungsanlass und -ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Wohnbebauung in der Gemeinde Brietlingen ermöglicht. Diese trägt zur Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen bei. In der Gemeinde Brietlingen ist ein hoher Neubaubedarf gegeben, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse sowie dem Demographiegutachten des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ablesen lässt (vgl. Kapitel 4.2).


2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt ca. 1 km östlich der Ortskerns von Brietlingen an der Scharnebecker Straße, die in Richtung Scharnebeck führt. Die Scharnebecker Straße (K29) begrenzt das Plangebiet im Norden. Westlich wird das Plangebiet durch den Ritzkamper Weg und östlich durch einen Graben begrenzt. Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Ansonsten wird das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nordwestlich schließt vorhandene Wohnbebauung entlang der Scharnebecker Straße an das Plangebiet an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich des Plangebietes und im südöstlichen Randbereich des Plangebietes verlaufen zwei 110kV Leitungen. Das Plangebiet liegt relativ eben bei ca. 5,5 bis 6,0 m über NN. In der folgenden Abbildung ist ein Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) zu sehen.



Abb.1: Auszug aus dem Luftbild 2015 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Auszug aus dem Geoportale des Landkreises Lüneburg, Luftbilder 2015.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Lüneburg.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich

an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

§ 13b BauGB wird angewendet, weil die folgenden Voraussetzungen zutreffen:

| Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB | Auswertung |
|---|--|
| § 13b BauGB | |
| Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019 | trifft zu |
| Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 | ist möglich |
| Weniger als 10.000 m ² Grundfläche | trifft zu |
| Zulässigkeit von Wohnnutzung | trifft zu |
| Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen | trifft zu |
| § 13a BauGB | |
| Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB | |
| Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist? | nein |
| Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter? | nein |
| Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind? | nein |
| Abs. 2 Nr. 2 BauGB | |
| Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes? | ja, F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen |
| Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes? | nein |

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan kann daher nach § 13b aufgestellt werden.

Des Weiteren liegen dieser Planung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, zugrunde.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem rechtswirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.

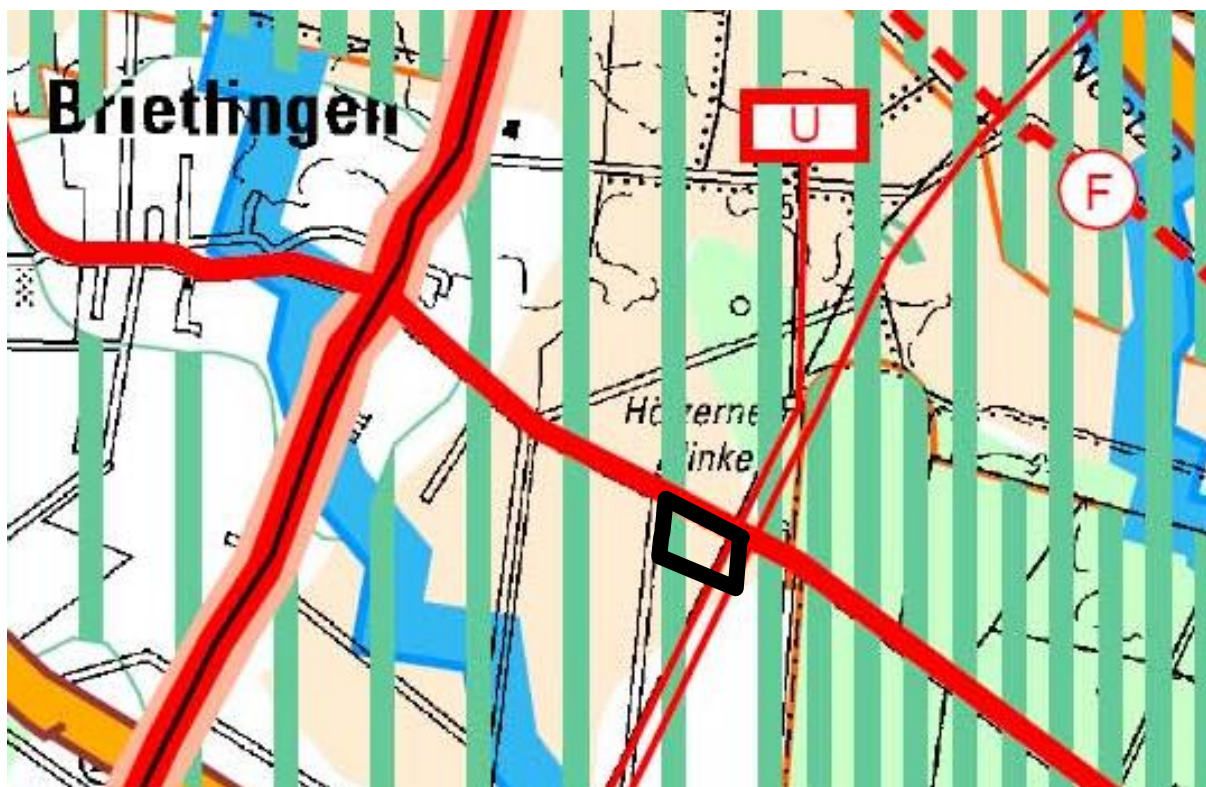


Abb.2: Auszug aus RROP 2003 i.d.F. der 2. Änderung 2016 des Landkreises Lüneburg mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).

Quelle: Landkreis Lüneburg (2016).

Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung

Das Plangebiet liegt, wie weite Teile der Ortslage Brietlingen, in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Im RROP werden Einzugsgebiete vorhandener Wassergewinnungsanlagen als Vorranggebiete für Trinkwassergewinnung dargestellt.

Im RROP werden folgende Ziele zu den Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung aufgeführt:

„Abwässer sind mindestens entsprechend den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu reinigen. Die Reinigung soll vorwiegend in zentralen Kläranlagen erfolgen. Bei Einleitung von geklärtem Abwasser ist das natürliche Selbstreinigungsvermögen der Gewässer im Hinblick auf einen funktionsfähigen Naturhaushalt zu beachten und vor Überlastung zu schützen.“

Insbesondere in den zentralen Orten ist ein Ausbau der Kanalisation mit vollbiologischen Kläranlagen einschließlich weitergehender Reinigungsstufen vordringlich. Soweit erforderlich, sind vorhandene Anlagen den geänderten Belastungen und der gemeindlichen Entwicklung entsprechend auszubauen. [...]“

Darüber hinaus werden folgende Grundsätze zu den Vorranggebieten für Trinkwassergewinnung aufgeführt:

„Niederschlagswasser ist möglichst getrennt vom allgemeinen Schmutzwasser abzuleiten. Bei der Ortsentwicklung sind die Probleme der Oberflächenwasserableitung durch entsprechende Entwässerungspläne zu lösen. Von der Möglichkeit, das gesamte Niederschlagswasser über Rückhaltebecken von den Vorflutern zeitweilig fernzuhalten und gleichzeitig von absetzbaren Stoffen zu befreien bzw. über Eigenversickerungsanlagen dem Grundwasser wieder zuzuführen, soll verstärkt Gebrauch gemacht werden.“

Diese Vorgaben stehen der Planung nicht entgegen und werden im Bebauungsplan bei der Planung der Abwasserentsorgung und der Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen, unmittelbar an den Siedlungsbereich von Brietlingen angrenzenden, Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für Natur und Landschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen vorhanden sind. Bezüglich des Neubaubedarfs in der Gemeinde Brietlingen wird auf das nachfolgende Kapitel 4.2 verwiesen.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebunden landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen wird Vorrang vor dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft gegeben, zumal das Plangebiet nur einen geringen Teil dieses großen Vorbehaltsgebietes in Anspruch nimmt und ausreichend Flächen für die Landwirtschaft an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen vorhanden sind. Bezüglich des Neubaubedarfs in der Gemeinde Brietlingen wird auf das nachfolgende Kapitel 4.2 verwiesen.

110 kV-Leitungen

Die beiden 110 kV-Leitungen, die das Plangebiet im südöstlichen Randbereich queren, werden entsprechend im RROP als 110kV Eitleitungen gekennzeichnet.

Im B-Plan werden ausreichende Abstände mit der Wohnbebauung zu den 110 kV-Leitungen eingehalten, sodass die Planung mit den Leitungen vereinbar ist.

Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung

Die Scharnebecker Straße (K29), welche im am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft, wird als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“

Brietlingen ist im RROP kein zentraler Ort, jedoch Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“. Daher ist eine Wohnflächenausweisung über die Eigenentwicklung hinaus zulässig, wenn dies zur Sicherung der Infrastruktur nötig ist und benachbarte Grundzentren nicht beeinträchtigt werden. Die Planung trägt dazu bei, die vorhandenen Infrastrukturen der Gemeinde Brietlingen zu sichern, ohne benachbarte Grundzentren zu beeinträchtigen. Die Planung zielt hierauf ab und ist mit dem RROP vereinbar.

4.2 GEWOS Wohnungsmarktanalyse und Demographiegutachten

GEWOS Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg (2016)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2016 eine Wohnungsmarktanalyse für den Landkreis Lüneburg erstellt. In dieser Studie wird ein hoher Neubaubedarf von 150 Wohneinheiten für Brietlingen berechnet (vgl. Abb. 3). Hiervon sind 40 Wohneinheiten Ersatzbedarf, womit 110 Wohneinheiten Zusatzbedarf verbleiben.

Neubaubedarf 2030*

| | Brietlingen | | | Landkreis Lüneburg | | |
|-------------------------|-------------------|---|----------------------------------|--------------------|---|----------------------------------|
| | Neubau- bedarf | in Ein- und Zweifam- ilienhäusern | in Mehr- familien- häusern | Neubau- bedarf | in Ein- und Zweifam- ilienhäusern | in Mehr- familien- häusern |
| insgesamt (WE) | 150 | 120 - 130 | 20 - 40 | 8.830 | 4.405 - 4.975 | 3.840 - 4.410 |
| davon Ersatzbedarf (WE) | 40 | 40 | 0 | 2.300 | 1.300 | 1.000 |

*Der Neubaubedarf der Städte und Gemeinden wurde auf Basis des Neubaubedarfs der Gebietstypen berechnet. Vergleiche hierzu Kap. 4.4 des Berichts.

Abb.3: Auszug aus der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse, Gemeindeprofil mit Neubaubedarf für Brietlingen.

Quelle: GEWOS (2016).

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 20 Wohneinheiten geschaffen. Diese 20 Wohneinheiten tragen dazu bei, den in der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ermittelten Bedarf an insgesamt 110 Wohneinheiten zu decken.

Bei Annahme einer Haushaltsgröße von 2,4 Einwohnern je Haushalt in der Gemeinde Brietlingen entsprechend der GEWOS Wohnungsmarktanalyse ergibt dieses für 20 Wohneinheiten ein Bevölkerungswachstum von ca. 50 Einwohnern. Dieses macht einen Anstieg der Bevölkerung von ca. 1,4 % aus, wenn die Einwohnerzahl der Gemeinde Brietlingen aus der GEWOS Wohnungsmarktanalyse von 3.494 Einwohnern zugrunde gelegt wird.

In der GEWOS Wohnungsmarktanalyse aus 2016 wird ein Anstieg der Bevölkerung von 2015 bis 2030 um 6,0 % prognostiziert.

GEWOS Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg (2018)

Das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung hat im Jahr 2018 ein Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg erstellt. Hierin werden keine expliziten Aussagen zum Neubaubedarf wie in der GEWOS-Studie aus 2016 getroffen.

In der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Brietlingen von 2017 bis 2035 wird in der Basisvariante (Annahme: durchschnittliche Entwicklung, Fortschreibung bisheriger Wanderungsbewegungen) ein Anstieg der Bevölkerung um 5,5 % prognostiziert. Dieses passt in etwa zu dem Wert aus der GEWOS-Wohnungsmarktanalyse 2016 mit Angaben zum Neubaubedarf (s.o.), in welcher eine Zunahme der Bevölkerung in der Gemeinde Brietlingen von 2015 bis 2030 von 6,0 % prognostiziert wird.

Fazit

Die Empfehlungen zum Neubaubedarf aus der GEWOS Wohnungsmarktanalyse 2016 werden für realistisch gehalten und passen auch zu der Prognose des GEWOS Demographiegutachtens 2018. Außerdem ist Brietlingen als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung vorhandener Infrastruktur“ im RROP dargestellt. Daher ist eine Wohnflächenausweisung über die Eigenentwicklung hinaus zulässig, wenn dies zur Sicherung der Infrastruktur nötig ist und benachbarte Grundzentren nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 4.1). Das GEWOS-Gutachten ist ein reines Demographiegutachten, welches die Raumordnung nicht berücksichtigt. Ein Bedarf für das geplante Wohnbaugebiet ist vorhanden.

Der Aufstellungsbeschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck wurde bereits gefasst. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen neben der Wohnbaufläche am Ritzkamper Weg weitere Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen ausgewiesen werden. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck werden neue Wohnbauflächen in dem Umfang dargestellt, dass dem prognostizierten Bedarf für Brietlingen genüge getan wird.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Lüneburg 2017 wird unter anderem der Bestand aufgenommen als auch ein Zielkonzept formuliert.

Bestand

In der Biotoptypenbewertung des Landschaftsrahmenplanes wird für den nördlichen Bereich des Plangebietes Sandacker mit der Wertstufe I angegeben. Der südwestliche Bereich wird als Dorfgebiet/ landwirtschaftliches Gebäude mit der Wertstufe I dargestellt. Für den südöstlichen Bereich wird artenarmes Intensivgrünland mit der Wertstufe II aufgezeigt.

Zielkonzept

Der folgenden Abbildung ist ein Auszug aus dem Zielkonzept des LRP mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) zu entnehmen.



Abb.4: Auszug aus dem Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Lüneburg 2017 mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Landkreis Lüneburg (2017).

In dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg aus 2017 ist im Zielkonzept für den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Darstellung enthalten. Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird als Zielsetzung „Klimaschutz“ mit der Maßnahme „Grünlanderhaltung“ benannt. Klimaschutzflächen sollen erhalten bleiben.

Der Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen wird Vorrang vor der Erhaltung des Grünlandes zum Klimaschutz gegeben, zumal das Plangebiet nur eine geringe Grünlandfläche überplant und ausreichend Klimaschutzflächen an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen vorhanden sind. Die Planung ist daher mit dem Landschaftsrahmenplan vereinbar.

4.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt Fläche für die Landwirtschaft für das Plangebiet dar (siehe folgende Abbildung). Nordwestlich grenzen Dorfgebiete an das Plangebiet an. Ansonsten werden Flächen für die Landwirtschaft angrenzend an das Plangebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan anzupassen. Diese Berichtigung soll im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck aufgenommen werden.

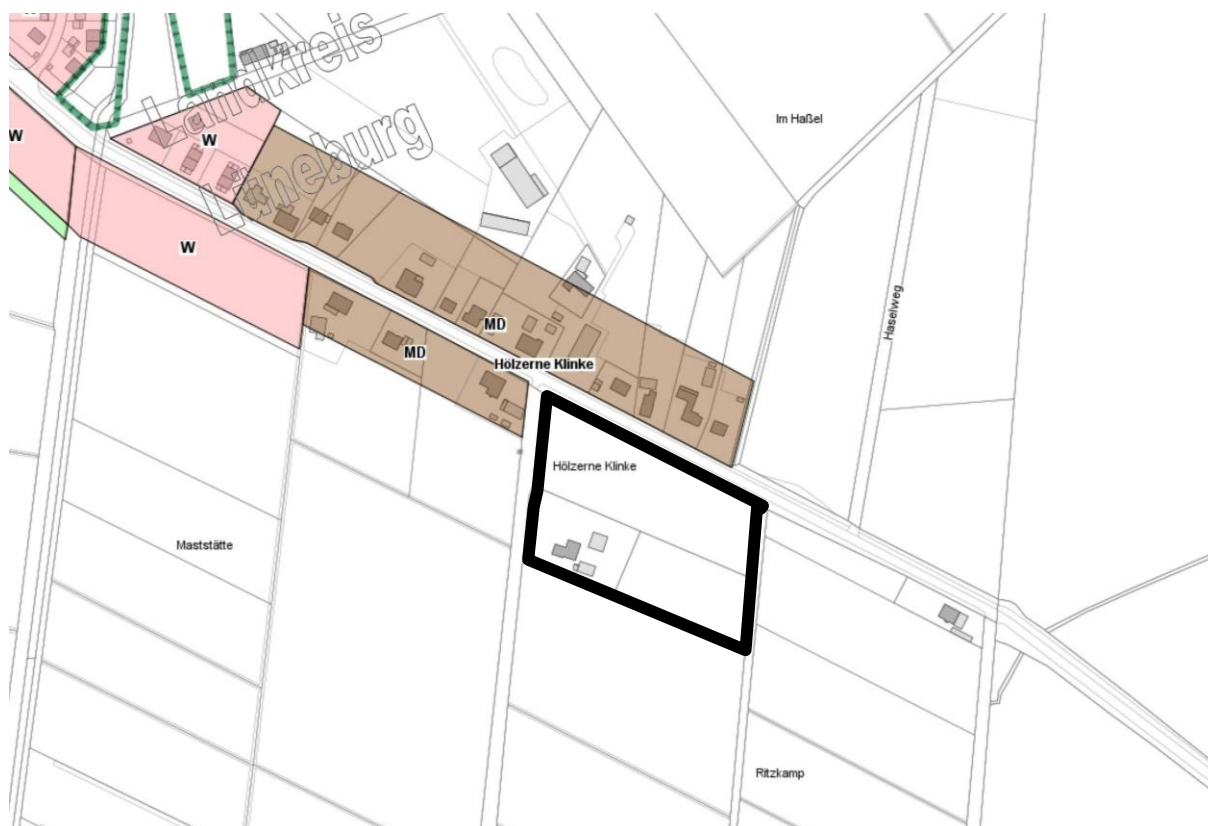


Abb.4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (schwarze Linie) (ohne Maßstab).
Quelle: Geoportallandkreis Lüneburg (2019).

4.5 Baugrunderkundung

Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunderkundung vom Büro für Bodenprüfung erstellt, in welcher die Böden hinsichtlich Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit beurteilt werden. Die Baugrunderkundung ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kommt die Baugrunderkundung zu folgendem Ergebnis:

„Der Mutterboden ist von fluviatilen Sanden unterlagert, die bis zur Endteufe nicht durchfahren worden sind. [...] Das Grundwasser ist zum Erkundungszeitpunkt in einer Tiefe von 0,9-1,0 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Nach längeren Niederschlägen ist ein weiterer Grundwasseranstieg zu erwarten. [...] Eine Überprüfung des Baugrundes für jedes Bauvorhaben wird vorausgesetzt. Ausgehend von nicht unterkellerten Gebäuden stehen nach den ausgeführten Erkundungsbohrungen in der untersuchten Fläche fluviatile Sande an, die als gut tragfähig anzusehen sind. Gründungen auf Streifenfundamenten ohne besondere Maßnahmen sollten möglich sein. [...] Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei Betrachtung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Bereich der Rammkernsondierungen damit grundsätzlich möglich. Der hohe Grundwasserstand schränkt die Versickerung von Wasser von Verkehrsflächen ein. Eine Versickerung von Wasser der Dachflächen sollte jedoch möglich sein, wenn der Sickerraum zwischen Sohle der Versickerungsanlage und OK Grundwasser auf 0,5 m abgesenkt wird. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 lässt eine derartige Absenkung bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen zu.“

4.6 Immissionsschutz-Gutachten

Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten von Uppenkamp und Partner erstellt, in welchem die von der nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße 29 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005 beurteilt wurden. Das Immissionsschutz-Gutachten ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Zusammenfassend kommt das Immissionsschutz-Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden zur Tages- und Nachtzeit in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Zur Tageszeit ist der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) bis zu einer Entfernung von ca. 20 m von der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten. Zur Nachtzeit ist der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bis zu einer Entfernung von ca. 30 m von der nördlichen Plangebietsgrenze überschritten.

Daher sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Immissionsschutz-Gutachten werden Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan gegeben, welche in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dieses sind die Festsetzung von Lärmpegelbereichen sowie die Festsetzung zum Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A). Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Für die Freiflächen/Außenwohnbereiche liegen gesunde Wohnverhältnisse vor. Lediglich in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes sind geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete zur Tageszeit im Bereich der Freiflächen/Außenwohnbereiche von max. 5 dB(A) festzustellen. Die Beurteilungspegel liegen unterhalb der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte, bei deren Einhaltung ebenfalls von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Es werden Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, um eine Wohnbebauung in diesen Bereichen zu ermöglichen. Die Allgemeinen Wohngebiete werden in die WA 1 bis WA 5 unterteilt, da unterschiedliche Festlegungen bezüglich der maximal zulässigen Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens getroffen werden. Außerdem werden für das bereits bebaute Grundstück im Südwesten des Plangebietes abweichende Festsetzungen getroffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie sich nicht in die geplante Siedlungsstruktur einfügen würden und die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist. An anderer Stelle in Brietlingen sind geeignete Bereiche für diese Nutzung vorhanden.

Außerdem wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Diese sind an anderer Stelle in der Gemeinde Brietlingen ausgewiesen und sollen dort zusammengefasst werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 5 wird der geplanten Nutzung sowie der dörflichen Prägung entsprechend eine GRZ von 0,3 festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine etwas geringere GRZ von 0,25 festgesetzt, welche ausreichend für die vorhandene und geplante Bebauung ist und dem Standort am Ortsrand entspricht. In dem nordwestlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist ein Wohngebäude geplant, welches durch den Bebauungsplan ermöglicht wird.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 bis zu 100 % bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,5 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine angemessene und ausreichende Bebauung zu ermöglichen. Hierbei werden auch die bereits vorhandenen Versiegelungen durch die bestehenden Gebäude und die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich berücksichtigt.

Zahl der Vollgeschosse

Es wird maximal ein Vollgeschoss in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 zugelassen, um eine für den dörflichen Standort angemessene Bebauung zu ermöglichen.

Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen den Bau eines Vollgeschosses plus Staffelgeschoss. Die Nachfrage nach solchen Gebäudetypen ist vorhanden und die Gemeinde Brietlingen möchte deren Bau ermöglichen.

Die Bezugspunkte für die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen werden eindeutig definiert. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der gedanklich linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.

Höhenlage der Gebäude

Darüber hinaus wird zum Schutz des Ortsbildes die maximal zulässige Höhenlage der Gebäude festgesetzt. So wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKEGFF) in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 maximal 6,10 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 maximal 6,30 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 maximal 6,50 m über NHN, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 maximal 6,40 m über NHN und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 maximal 6,50 m über NHN liegen darf. Somit werden die zulässigen Aufhöhungen für die Gebäude im Plangebiet zum Schutz des Ortsbildes begrenzt. Die festgesetzten maximalen Höhen für die OKEGFF ergeben sich aus den voraussichtlich erforderlichen Aufhöhungen im Straßenbereich. Nach dem vorliegenden Konzept vom Ingenieurbüro Beußel werden die Abdeckungen der Kontrollschächte der Schmutzwasserkanalisation in den Straßen voraussichtlich bei ca. 6,10 bis 6,40 m über NHN liegen. Die maximal zulässige Höhenlage der OKEGFF wird 0,1 m über der Rückstauenebene festgesetzt, um einen ordnungsgemäßen Anschluss an den Schmutzwasserkanal zu ermöglichen. Auch der erforderliche Sickerraum zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers von mindestens 0,5 m kann bei dieser Festsetzung eingehalten werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 orientiert sich die maximal zulässige Höhe für die OKEGFF an der Höhe der OKEGFF des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück und lässt einen ausreichenden Sickerraum zu.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um eine lockere Bebauung zu ermöglichen.

Außerdem wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 5 festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um eine für diesen Standort in Ortsrandlage angemessene Bebauung sowie unterschiedliche Bauweisen zu ermöglichen.

Baugrenzen

Die Baugrenze wird in einem Abstand von 5 m zu Straßenbegrenzungslinie entlang der Kreisstraße festgesetzt. Dieses trägt zu einem positiven Ortsbild und zur Verkehrssicherheit bei.

Nach Osten halten die Baugrenzen einen Abstand von 40 m zur Trassenachse der 110 kV-Leitung ein, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Ansonsten halten die Baugrenzen den nach NBauO erforderlichen Mindestabstand von 3 m ein.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine Baugrenze für das bestehende Hauptgebäude sowie für einen Bauplatz im nordwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 festgesetzt. Hiermit soll das vorhandene Wohnhaus gesichert sowie ein weiteres Wohngebäude ermöglicht werden.

5.4 Tiefe der Abstandsflächen

Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass mit Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen ein Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie entlang der Kreisstraße einzuhalten ist. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen, welche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind. Stellplätze sind in dem 5 m Abstandsbereich zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden.

5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Es wird für Einzelhäuser festgesetzt, dass maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind, um in einem Einzelhaus eine zweite Wohnung zu ermöglichen. Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, dass maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist, da ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich aus zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) besteht, die auf benachbarten Grundstücken an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt sind. Somit ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird festgesetzt, um eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Wohnungen je Einzelhaus wird außerdem sichergestellt, dass keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet entstehen können, welche sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

5.6 Mindest- und Höchstmaße für die Baugrundstücke

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 5 wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 650 m² und ein Höchstmaß von 1.100 m² festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3 und 5 wird für die Größe der Baugrundstücke für Doppelhäuser (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 800 m² und ein Höchstmaß von 1.100 m² festgesetzt. Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die der dörflichen Lage entspricht und sich gut an die bestehenden Siedlungsbereiche anschließt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird für die Größe der Baugrundstücke für Einzelhäuser ein Mindestmaß von 650 m² und für Doppelhäuser (bestehend aus 2 Doppelhaushälften) ein Mindestmaß von 800 m² festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht sinnvolle Grundstückszuschnitte.

5.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Im Südosten des Plangebietes wird eine 5 m breite von Bebauung freizuhalten Fläche „Räumstreifen“ festgesetzt. Diese Fläche ist zur Pflege und Unterhaltung des westlich angrenzenden Grabens von einer Bebauung freizuhalten. Der Graben wird im nördlichen Teil von der Ostseite unterhalten. Im südlichen Teil ab der Überfahrt über den Graben wird der Graben von der Westseite unterhalten. Dieser Bereich wird entsprechend in dem Bebauungsplan als Räumstreifen festgesetzt, um eine Pflege und Unterhaltung des Grabens zu ermöglichen.

5.8 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße 29 im Norden des Plangebietes sowie über den Ritzkamper Weg westlich des Plangebietes erschlossen.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße 29. Ein kleiner östlicher Teilbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Die bisherige Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ist der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurde bereits mit dem Landkreis Lüneburg vorabgestimmt. Der Landkreis Lüneburg hat eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze an den östlichen Rand des Plangebietes grundsätzlich in Aussicht gestellt. Die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wird von der Gemeinde Brietlingen beim Landkreis Lüneburg beantragt. Die Verlegung der Ortsdurchfahrts-

grenze ist für die Realisierung der Planstraße C erforderlich. Außerdem entfällt bei einer Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze die 20 m Bauverbotszone vom durchgehenden Fahrbahnrand der Kreisstraße.

Auch die Verlegung der Ortstafel, welche sich an der gleichen Stelle wie die Ortsdurchfahrtsgrenze befindet, wurde bereits mit dem Landkreis Lüneburg vorabgestimmt. Eine Verlegung der Ortstafel an den östlichen Rand des Plangebietes kann seitens des Landkreises Lüneburg ebenfalls in Aussicht gestellt werden.

Dem Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Beußel (Anlage 3 zur Begründung) ist auch eine Planung der Straßen zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird.

Die Baugrundstücke in der ersten Reihe zur Kreisstraße werden über direkte Zufahrten zur Kreisstraße 29 erschlossen, um den Verkehr auf der Kreisstraße zu beruhigen. Den aus Richtung Scharnebeck kommenden Verkehrsteilnehmern soll damit verdeutlicht werden, dass hier die Ortschaft beginnt.

Von der Kreisstraße 29 wird die Planstraße C ins Plangebiet geführt, welche in einer Wendeanlage endet, die auch vom 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Die Planstraße C umfasst sowohl die Straße an sich als auch angrenzende Stellplätze, Müllbereitstellungsflächen und Straßenrandbereiche (siehe Anlage 3). Hierdurch erklärt sich die Abgrenzung der umfangreichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan. Außerdem wird durch die großzügige Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche eine Flexibilität der Planung ermöglicht.

Von der Wendeanlage wird die Planstraße B nach Westen geführt, welche als Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dient. Am Ende der Planstraße B ist ein Wendehammer für Pkw vorgesehen.

Vom Ritzkamper Weg wird die Planstraße A ins Plangebiet zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke geführt. Bei dem Ritzkamper Weg handelt es sich um einen öffentlichen Gemeindeweg, der vom 3-achsigen Müllfahrzeug befahren wird. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in den Ritzkamper Weg wird eine Müllbereitstellungsfläche vorgesehen.

Die Planstraßen werden im Bebauungsplan entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Südlich angrenzend an das Flurstück der Kreisstraße 29 wird ein 3 m breiter Fußweg entlang der Kreisstraße vorgesehen, welcher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Dieser Fußweg wird zur Verkehrssicherheit geplant, da sich auf der südlichen Seite der Kreisstraße kein Fußweg befindet. Der Fußweg mündet in den Ritzkamper Weg.

Darüber hinaus werden die Bereiche der Kreisstraße 29 und des Ritzkamper Weges, in denen ein Umbau für die Grundstückszufahrten, die Einmündungen der Planstraßen A und C sowie der Müllbereitstellungsfläche erfolgt (siehe Anlage 3), mit in den Bebauungsplan aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan ersetzt hiermit ggf. erforderliche spätere Genehmigungsverfahren.

5.9 Anschluss an die Verkehrsflächen

Außerdem wird festgesetzt, dass an der Straßenbegrenzungslinie entlang der Kreisstraße jeweils für 2 Grundstücke nur eine Zufahrt zusammengefasst mit den Zugängen in einer Breite von maximal 8 m zulässig ist. Ansonsten ist maximal eine Zufahrt zusammengefasst mit dem Zugang je Baugrundstück in einer Breite von maximal 5 m zulässig. Mit der Begrenzung der Anzahl der Zufahrten soll die Verkehrsgefährdung verringert werden. Außerdem wird die Breite der Zufahrten begrenzt, um eine Einschränkung der Versickerungsmulden im Straßenseitenraum zu reduzieren.

5.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Auf dieser Fläche wird ein neues Pumpwerk angeordnet, welches auch die Funktion des alten Pumpwerks im Ritzkamper Weg mit übernimmt. Das neue Pumpwerk wird über den Ritzkamper Weg erschlossen.

5.11 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche im Bereich der Versickerungsfläche und des Räumstreifens festgesetzt.

Private Grünfläche

Im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt, um hier den vorhandenen Hausgarten planerisch zu sichern.

5.12 Versickerungsfläche

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird zusätzlich zur öffentlichen Grünfläche eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Versickerungsfläche“ festgesetzt. Die straßenbegleitenden Sickermulden der Planstraßen B und C erhalten hier eine großflächige Rückhalte- und Entwässerungsmöglichkeit. Hiermit wird auch der Abstand zur 110 kV-Leitung sinnvoll genutzt.

5.13 Immissionsschutz

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die im vorliegenden Immissionsschutz-Gutachten gemachten Vorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Lärmpegelbereiche entsprechend des vorliegenden Immissionsschutz-Gutachtens im Bebauungsplan zur Bestimmung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ festgesetzt.

Außerdem wird der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für nachts genutzte Räume bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) festgesetzt.

Ausnahmen können in Form eines Einzelnachweises zugelassen werden.

Durch diese Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen

In einem Abstand von 40 m zur Trassenachse der östlich verlaufenden 110 kV-Leitung wird in den allgemeinen Wohngebieten eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche festgesetzt, auf welcher Außenwohnbereiche nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Das Gefahrenpotenzial von elektromagnetischen Feldern wird sehr unterschiedlich bewertet. Dementsprechend finden sich in der Literatur für die einzuhaltenden Abstände von Hochspannungsleitungen sehr unterschiedliche Aussagen. In der 26. BImSchV werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Grenzwerte zum Betrieb von Anlagen in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, benannt. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz führt in der Schrift „Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder“ (2014) aus, dass eine 110 kV-Freileitung bis zu einem Abstand von 10 m vom ruhenden äußeren Leiter einen signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht, unabhängig davon, ob die Immissionen tatsächlich schädliche Umwelteinwirkungen auslösen. Dieses entspricht bei der hier vorliegenden Leitung etwa einem Abstand von 17 m zur Trassenachse (Stahlgittermast). Gemäß dem Vorsorgeprinzip wird bei der vorliegenden Planung mit 40 m ein größerer Abstand zur Trassenachse eingehalten.

5.14 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift (ÖBV) aufgenommen. Die ÖBV soll einen groben Rahmen für Dachformen, -farben und -neigungen sowie zu Einstellplätzen vorgeben. Diese ÖBV trägt zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes im Einfahrbereich von Brietlingen bei. In der ÖBV wird ein Rahmen zur Baugestaltung getroffen, welcher den Vorgaben von BauGB und RROP nachkommt, aber auch genügend Spielraum in der Gestaltung für die Bauherren lässt.

In der ÖBV wird zu den Dächern festgesetzt, dass Hauptgebäude nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern, Walmdächern oder Zeltdächern zulässig sind. Dacheindeckungen von Hauptgebäuden sind nur in den Farbtönen rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz zulässig. Hauptgebäude sind nur mit Dachneigungen von 30° - 50° zulässig. Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Außerdem wird festgesetzt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den Erschließungsstraßen nicht zu gefährden.

6 Hinweise

Boden- und Grundwasserschutz

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Der Sickerraum zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und der Oberkante des Grundwassers muss mindestens 0,5 m betragen. Diese Angabe ist auch der anliegenden Baugrunderkundung zu entnehmen. Dafür werden ggf. Bodenaufhöhungen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zum Boden- und Grundwasserschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der erforderliche Sickerraum kann bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhenlage der OKEGFF eingehalten werden.

Darüber hinaus wird auf § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Nach dem WHG 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.

Kellerbau

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass beim Bau von Kellern aufgrund des hohen Grundwasserstandes mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen ist. Für weitere Informationen z.B. zu den hohen Grundwasserständen und zur Bebaubarkeit wird auf die Baugrunderkundung verwiesen, welche Anlage der Begründung ist.

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die privaten Baugrundstücke ordnungsgemäß an den Schmutzwasserkanal unter Berücksichtigung der Höhenlage der erschließenden Straße anzuschließen sind. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhenlage der OKEGFF mit max. 0,1 m über der Rückstauenebene ermöglicht einen ordnungsgemäßen Anschluss an den Schmutzwasserkanal. Für die Sicherstellung des Anschlusses an den Schmutzwasserkanal oberhalb der Rückstauenebene werden ggf. Bodenaufhöhungen erforderlich.

Müllbereitstellungsflächen

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für Grundstücke, die nicht direkt vom Schwerlastverkehr angefahren werden können, in der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche eine Bereitstellungsfläche für Müll und Wertstoffe von 1,65 m² je Wohneinheit als öffentliche Verkehrsfläche zu errichten ist. Die abfallwirtschaftliche Erschließung wird als gesichert angesehen, wenn die Bereitstellungsfläche nicht weiter als 80 m vom Grundstück entfernt ist.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichend Flächen für die erforderlichen Müllbereitstellungsflächen vorhanden. Hiermit wird der Forderung der GfA nachgekommen. Müllbereitstellungsflächen sind für die rückwärtigen Grundstücke erforderlich, welche durch die Planstraßen A und B erschlossen sind. Um eine möglichst flexible Ausbauplanung zu ermöglichen, werden die Müllbereitstellungsflächen nicht lagegenau im Plan festgesetzt. Eine mögliche Anordnung der Müllbereitstellungsflächen ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Bodendenkmalpflege

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:

„Es wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodensfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.“

7 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Lüdershausen des Wasserbeschaffungsverbandes Elbmarsch im Landkreis Lüneburg in der Schutzzone III B, in welcher das Errichten von Gebäuden und die Ausweisung von Baugebieten nur beschränkt zulässig sind. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Planung ist mit keiner Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu rechnen, da keine wassergefährdenden Stoffe anfallen oder verwendet werden. Im umliegenden Bereich ist bereits Bebauung vorhanden. Der Schutz des Grundwassers wird im Rahmen der Oberflächenentwässerungsplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel 8.3).

8 Weitere Angaben

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

| | |
|--|-------------------------------------|
| Energieversorgung mit Strom und Erdgas | Avacon AG |
| Trink- und Brauchwasserversorgung | Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch |
| Löschwasserversorgung | Samtgemeinde Scharnebeck |
| Schmutzwasserentsorgung | Samtgemeinde Scharnebeck |
| Abfallentsorgung | GfA Lüneburg – gkAÖR |
| Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen | Deutsche Telekom AG |

8.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kreisstraße 29 im Norden des Plangebietes sowie über den Ritzkamper Weg westlich des Plangebietes erschlossen. Weitere Aussagen zur Erschließung sind dem Kapitel 5.8 Straßenverkehrsflächen zu entnehmen.

Dem Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Beußel (Anlage 3) ist auch eine Planung der Straßen zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird.

8.3 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbedenkliche Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken oberflächennah zur Versickerung zu bringen. Die Oberflächenentwässerung wurde bereits mit dem Landkreis Lüneburg vorabgestimmt. Der Landkreis ist mit der Oberflächenentwässerung des Neubaugebietes in Form von Versickerungsmulden einverstanden, auch unter Berücksichtigung des hier vorhandenen Wasserschutzgebietes. Das Dachflächen-



wasser der privaten Grundstückseigentümer darf hierbei, wie in der Baugrunderkundung vorgeschlagen, mit einem Grundwasserabstand von mindestens 50 cm ins Grundwasser versickert werden. Ein entsprechender Hinweis zu der Oberflächenentwässerung und dem erforderlichen Sickerraum von 50 cm wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Absicherung der privaten Baugrundstücke können zur Einhaltung des Sickerraumes bei einem Anstieg des Grundwassers Aufhöhungen der Grundstücke erforderlich werden. Der erforderliche Sickerraum kann im Rahmen der Festsetzung der maximal zulässigen Höhenlage der OKEGFF auch mittels Bodenaufhöhungen eingehalten werden.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch straßenbegleitende Sickermulden entwässert. Die straßenbegleitenden Sickermulden der Planstraßen B und C erhalten eine großflächige Rückhalte- und Entwässerungsmöglichkeit in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Für das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist der Grundwasserabstand von 1 m einzuhalten. Nach dem vorliegenden Entwässerungskonzept werden voraussichtlich Aufhöhungen im Bereich der Straßen auf Höhen von ca. 6,10 bis 6,40 m über NHN, bezogen auf die Höhe der Abdeckungen der Kontrollschächte der Schmutzwasserkanalisation, geplant.

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro BeuBel erstellt und ist der Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen, auf welche hiermit verwiesen wird. Dem Entwässerungskonzept sind weitere Angaben zur Entwässerung zu entnehmen.

8.4 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden aus dem Gutachten in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Kapitel 4.6, 5.13 und das anliegende Immissionsschutz-Gutachten verwiesen.

In einem Abstand von 40 m zur Trassenachse der östlich verlaufenden 110 kV-Leitung wird eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, auf welcher Außenwohnbereiche nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

8.5 Städtebauliche Werte

| Festsetzung | Fläche in m ² |
|---|-----------------------------|
| Allgemeine Wohngebiete | 14.326 m ² |
| <i>davon überbaubare Fläche (GRZ I von 0,25 bzw. 0,3)</i> | <i>4.144 m²</i> |
| <i>davon überbaubare Fläche (GRZ II von 0,45 bzw. 0,5)</i> | <i>6.601 m²</i> |
| <i>davon von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen</i> | <i>965 m²</i> |
| Straßenverkehrsfläche | 4.782 m ² |
| Flächen für die Abwasserbeseitigung | 33 m ² |
| Öffentliche Grünfläche/ Versickerungsfläche | 961 m ² |
| Öffentliche Grünfläche/ Von Bebauung freizuhaltende Fläche „Räumstreifen“ | 267 m ² |
| Private Grünfläche „Hausgarten“ | 997 m ² |
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt | 21.366 m² |

9 In Betracht kommende anderweitige Planungsalternativen

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da in der Gemeinde Brietlingen ein hoher Neubaubedarf gegeben ist, der sich auch aus der Wohnungsmarktanalyse sowie dem Demographiegutachten des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung ablesen lässt (vgl. Kapitel 4.2). Die Planung des Wohngebietes „Ritzkamper Weg“ trägt durch Anwendung des § 13b BauGB zur kurzfristigen Deckung des vorhandenen Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Brietlingen bei.

Standortalternativen für die Wohnbauentwicklung werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes betrachtet. Wie bereits in Kapitel 4.2 ausgeführt, wurde der Aufstellungsbeschluss zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck bereits gefasst. Im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Scharnebeck werden neue Wohnbauflächen in dem Umfang dargestellt, dass dem prognostizierten Bedarf für Brietlingen genüge getan wird.

Die Planungsalternative, die Baugrundstücke nicht direkt über die Kreisstraße 29 zu erschließen, wird nicht verfolgt, da dann die verkehrsberuhigende Wirkung auf der Kreisstraße durch die Zufahrten und die damit einhergehende Verdeutlichung des Beginns der Ortschaft entfallen würden.

Auch stellt es keine Planungsalternative dar, auf den Fußweg südlich entlang der Kreisstraße zu verzichten, da dieser zur Verkehrssicherheit sinnvoll ist.

Eine Planungsalternative wäre es, einen geringeren Abstand zu den 110-kV-Leitungen mit den Wohngebäuden und Außenwohnbereichen einzuhalten. Diese Alternative wurde nach dem Vorsorgeprinzip und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse nicht gewählt.

Eine andere Planungsmöglichkeit wäre es, keine örtliche Bauvorschrift festzusetzen. Dieses würde den Bauherren freie Gestaltungsmöglichkeiten einräumen. Diese Alternative wird nicht gewählt, da der Schutz des Ortsbildes höher bewertet wird als die volle Gestaltungsfreiheit. Trotz ÖBV bleibt genügend Gestaltungsspielraum vorhanden. Gerade am Ortsrand ist eine Regelung der Gestaltung sinnvoll.

Auch eine Planungsmöglichkeit wäre es, eine örtliche Bauvorschrift mit einem höheren Regelungsumfang festzusetzen. Diese Variante wird nicht weiter verfolgt, um den Bauherren einen ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen.

10 Umweltbelange

10.1 Umweltbelange und Eingriffe im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB gilt hierfür § 13a BauGB. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB befreit vom Verfahren der Umweltprüfung, nicht aber von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7, § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. Die Gemeinde muss sich also mit gleicher Intensität mit den Umweltbelangen beschäftigen wie bei Durchführung einer Umweltprüfung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. In dem vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall, da weniger als 10.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 3 verwiesen.

10.2 Eingriffe, Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Mit dem Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich und die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Risiken für die Umwelt, zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen, sind nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Es erfolgen nur Eingriffe in Biotoptypen der Wertstufen I und II von geringer bis allgemeiner Bedeutung, da das Plangebiet derzeit Sandacker bzw. artenarmes Intensivgrünland darstellt. Durch die nun zulässigen Versiegelungen in diesem Bereich geht der Boden zu einem großen Teil als Pflanzenstandort und potenzieller Lebensraum für Tiere verloren. Der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu berücksichtigen. Im Plangebiet befinden sich nach Auswertung der Karten vom NLWKN keine faunistisch oder avifaunistisch wertvollen Bereiche. Der für Gastvögel wertvolle Bereich mit dem Status offen, der nördlich der Scharnebecker Straße liegt, wird durch die Planung und ihre Wirkungen nicht berührt. Die Straßenbäume sind aufgrund des Straßenverkehrs als Lebensräume für Tiere vorbelastet. Daher ist hier nicht mit dem Vorkommen von Vogelbrutstandorten zu rechnen. Im gesamten Plangebiet ist nicht mit dem Vorkommen von Wiesenvogelbrutstandorten oder Gastvogelflächen zu rechnen. Diese Vogelarten nutzen Grünland- und Ackerflächen in größerem Abstand zur Ortslage Brietlingen, die frei von gliedernden Gehölzstrukturen sind. Wiesenvögel, wie die Arten Feldlerche und Wiesenpieper, halten gegenüber dem Siedlungsbereich und Vertikalstrukturen, wie den Straßenbäumen, Abstände von mindestens 100 m ein. Da das Plangebiet nur eine Tiefe von ca. 100 m südlich der Kreisstraße mit den Gehölzstrukturen umfasst, ist auf den Flächen im Plangebiet nicht mit Brutstandorten und Nahrungsflächen von Wiesenvögeln zu rechnen. Auch nordische Gastvogelarten meiden diese Fläche aufgrund der angrenzenden Nutzungen und Strukturen. Die Gräben in den Straßenseitenräumen stellen keinen potenziellen Amphibienlebensraum dar. Somit ist im Rahmen der Planung nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die Inanspruchnahme oder Verdrängung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten zu rechnen.

Durch die Festsetzung einer GRZ wird der Eingriff minimiert.

Fläche, Boden, Wasser

Im Plangebiet sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden vorhanden. Durch die Planung wird Fläche versiegelt. Der Wasser- und Bodenhaushalt wird durch die Versiegelungen erheblich beeinträchtigt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden beeinträchtigt und die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

Durch die Schaffung von Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten im Plangebiet werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Zur Minimierung dieses Eingriffs wird außerdem eine GRZ festgesetzt, die unter der nach BauNVO höchst zulässigen zurück bleibt, so dass die Versiegelung der Fläche begrenzt wird.

Luft, Klima

Durch eine mögliche Bebauung kommt es zu einem Verlust von klimatisch wirksamen Offenbodenflächen. Bodenversiegelung und Überbauung bewirken eine Erwärmung des Lokalklimas. Die Kalt- und Frischluftproduktion der Fläche wird reduziert. Zu berücksichtigen sind hierbei die weiterhin erhaltenen klimatischen Gunstflächen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine negative Auswirkung der lokalklimatischen Erwärmung auf die Umgebung ist aufgrund der Landschaftsausstattung mit großen der Kalt- und Frischluftproduktion dienenden Flächen nicht zu erwarten.

Gründächer, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und andere Anlagen zur Energiegewinnung sind nach der örtlichen Bauvorschrift allgemein zulässig. Die Planung ermöglicht Grundstückszuschnitte, die Gebäudestellungen für eine gute passive Nutzung von Sonneneinstrahlungen zulassen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz ermöglicht.

Landschaft

Durch die Inanspruchnahme von freier Landschaft mit Bebauung wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen, dem jedoch überwiegend kein besonderer Schutzbedarf zukommt. Die auf der Nordseite der K29 bereits vorhandene Bebauung wirkt bereits auf das Landschaftsbild ein und wird geringfügig erweitert.

Die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift, einer maximalen Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, einer max. zulässigen Firsthöhe, einer maximal zulässigen Höhenlage der OKEGFF und einer offenen Bauweise minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild.

Mensch und seine Gesundheit

Mit der Planung wird attraktiver Wohnraum für den Menschen geschaffen.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden. Für weitere Informationen hierzu wird auf die Kapitel 4.6, 5.13 und das anliegende Immissionsschutz-Gutachten verwiesen.

In einem Abstand von 40 m zur Trassenachse der östlich verlaufenden 110 kV-Leitung wird eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, auf welcher Außenwohnbereiche nicht zulässig sind. Durch diese Festsetzung können gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird der durch die neue Bebauung hinzukommende Verkehr begrenzt. Die Planung eines Fußweges südlich der Kreisstraße sowie die Festsetzung zur Begrenzung der Anzahl der Zufahrten zur Kreisstraße dienen der Verkehrssicherheit. Ebenfalls trägt die Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen zur Kreisstraße zur Verkehrssicherheit bei.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet in der Schutzzone III B. Durch die Planung ist mit keiner Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes zu rechnen, da keine wassergefährdenden Stoffe anfallen oder verwendet werden. Im umliegenden Bereich ist bereits Bebauung vorhanden.

Ansonsten sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden. Das in ca. 200 m Entfernung östlich des Plangebietes liegende Naturschutzgebiet Bennerstedt sowie das Landschaftsschutzgebiet werden durch die Planung nicht berührt. Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete im Plangebiet und seinem Wirkraum vorhanden.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Literaturverzeichnis / Quellenverzeichnis

BAUGESETZBUCH 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).

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (2014): Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder.

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2019): Baugrunderkundung.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2018): Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg, August 2018.

GEWOS INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNFORSCHUNG (2016): Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, Gemeindeprofile.

INGENIEURBÜRO BEUSSEL (2019): Entwässerungskonzept.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019): Daten zu Böden vom NIBIS Kartenserver unter www.lbeg.niedersachsen.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2019): Daten vom Geoportal des Landkreises Lüneburg unter www.lue-eneburg.de.

LANDKREIS LÜNEBURG (2017): Landschaftsrahmenplan.

LANDKREIS LÜNEBURG (2016): Regionales Raumordnungsprogramms 2003 in der Fassung der 2. Änderung 2016.

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (NLWKN) (2018): Daten zur Avifauna und Fauna vom Kartenserver auf www.nlwkn.niedersachsen.de.

SAMTGEMEINDE SCHARNEBECK (2011): 32. Änderung und Digitalisierung des Flächennutzungsplans Gemeinde Brietlingen.

SECHSUNDZWANZIGSTE VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (VERORDNUNG ÜBER ELEKTROMAGNETISCHE FELDER – 26. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266).

UPPENKAMP UND PARTNER (2019): Immissionsschutz-Gutachten.



Der Rat der Gemeinde Brietlingen hat den Bebauungsplan Nr. 21 „Ritzkamper Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift“ in seiner Sitzung am als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Brietlingen, den

.....
Gemeindedirektor

