



PRÄAMBEL

Aufgrund § 1 (3) und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 58 der Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der darauf enthaltenen textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Suhlendorf, (Siegel) Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung
 Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Uelzen, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, RD Lüneburg - Katasteramt Uelzen -

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von Astrid Pesel, Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanerin, Reitze, Planverfasserin

Der Rat hat in seiner Sitzung am 02.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 18.05.2012 bekannt gemacht.

Suhlendorf, Bürgermeister

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen haben vom 11.06.2012 bis einschließlich 10.07.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteilt.

Suhlendorf, Bürgermeister

Der Rat hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 10.10.2012 beschlossen.

Suhlendorf, Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich am bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Suhlendorf, Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

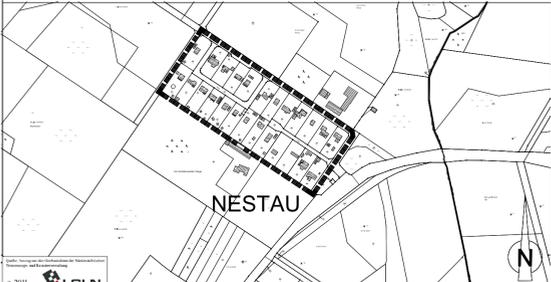
Suhlendorf, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- BauNVO 1990 / PlanzV
- SO Woch** Sondergebiet Wochenendhäuser, gem. textl. Fests. Nr.1, siehe textl. Fests. Nr. 2 (§ 11 BauNVO)
 - 0.1** Grundflächenzahl, siehe textl. Fests. Nr. 1 (§ 16 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze** (§ 23 (3) BauNVO)
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Trafo, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern, siehe textl. Fests. Nr. 3 (§ 9 (1) 25b BauGB)
 - Sichtfeld, nachrichtlich
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. SONDERGEBIET WOCHENENDHÄUSER**
 (1) Das Sondergebiet Wochenendhäuser dient der Errichtung von Wochenendhäusern.
 (2) Zulässig sind
 1. Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von max. 80 m²
 2. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m².
 - 2. VORHABEN GEMÄSS §§ 12 UND 14 BauNVO**
 Vorhaben gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der SO Wochenendhäuser zulässig, sofern sonstige öffentliche und / oder privaten Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.
 - 3. ERHALTUNG VON LAUBBÄUMEN, AUSNAHMEN**
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von den Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je gefällten Baumes als Ersatz ein Laubbaum wahlweise der gleichen Art oder der Arten Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre) von mindestens 14 cm Stammumfang innerhalb der betroffenen Fläche zu pflanzen und zu erhalten.
 - 4. ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**
 Auf den privaten Grundstücken ist je 10 m² neu versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm), wahlweise der unten angegebenen Arten, zu pflanzen und zu erhalten.
 Ebenesche (Sorbus aucuparia)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Sandbirke (Betula pendula)

LAGEPLAN M. 1:5000



LANDKREIS UELZEN
 GEMEINDE SUHLENDORF

BEBAUUNGSPLAN AM GÖDDENSTEDTER WEGE UND AM GÖDDENSTEDTER WEGE II - NEUFASSUNG

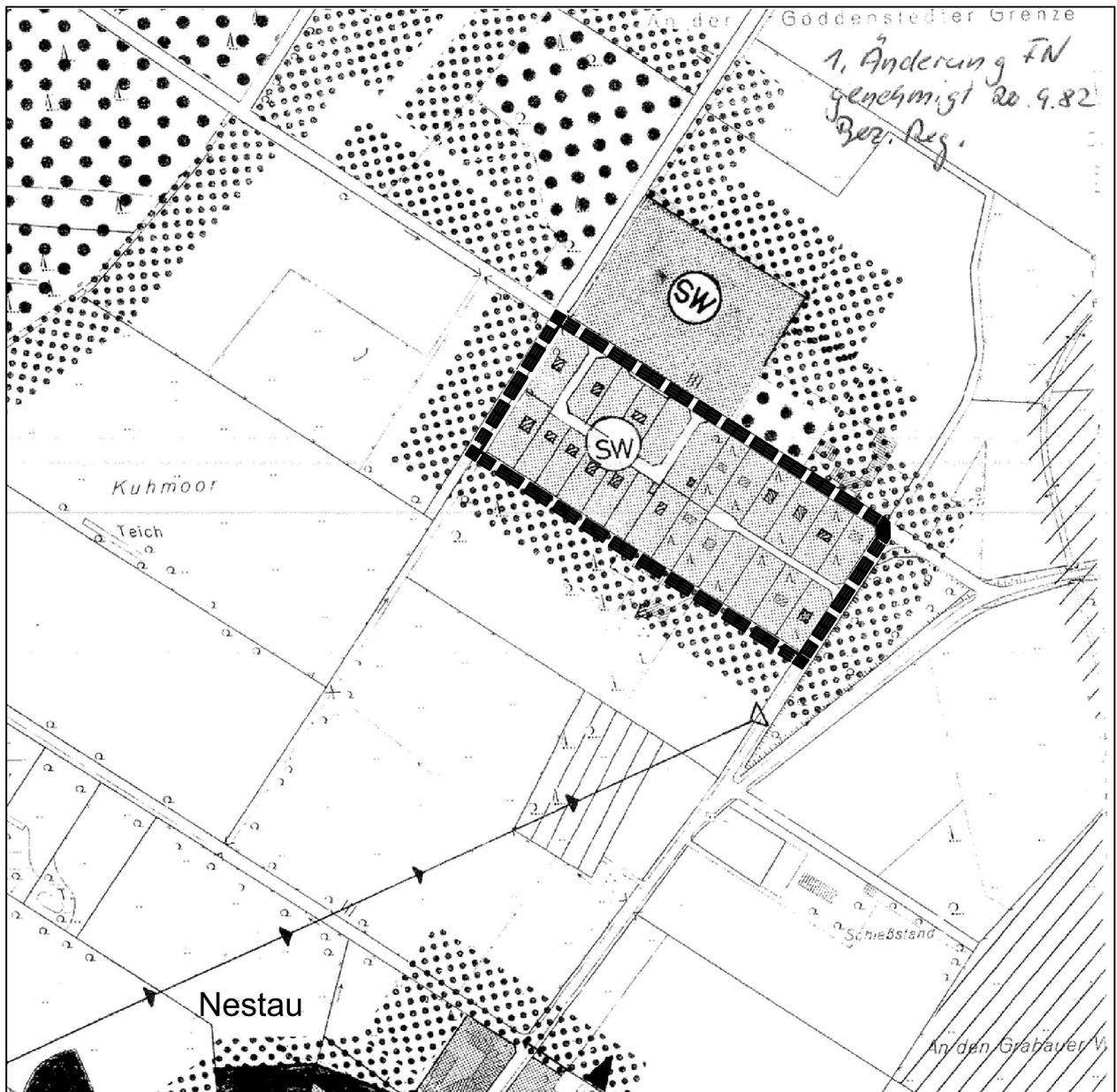
M. 1 : 1000

no202 29482 Küsten
 tel.: 05841 / 6112
 fax: 05841 / 974009
 e-mail: post@pln-a-online.de
 planungsbüro a. pesel

OCTOBER 2012

LANDKREIS UELZEN
GEMEINDE SUHLENDORF

BEBAUUNGSPLAN AM GÖDDENSTEDTER WEGE UND AM GÖDDENSTEDTER WEGE II - NEUFASSUNG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und regionalplanung

BEGRÜNDUNG

zum

BEBAUUNGSPLAN

AM GÖDDENSTEDTER WEGE

UND

AM GÖDDENSTEDTER WEGE II –

NEUFASSUNG

Gemeinde Suhlendorf
Landkreis Uelzen

§ 9 (8) BauGB

Oktober 2012



1. Veranlassung

Für das Wochenendhausgebiet in Nestau wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege wurde im Jahr 1968 rechtsverbindlich, der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II im Jahr 1973. Beide Bebauungspläne setzen ein Wochenendhausgebiet mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 60 m² fest. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 1.000 m² festgelegt. Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege setzt zusätzlich die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,1, der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II mit 0,06 fest.

Im Laufe der Jahre wurde das Gebiet vollständig bebaut. Von einigen Bewohnern wurde der Wunsch geäußert, ihre Häuser zum Dauerwohnen nutzen zu können. Die festgelegten Grundflächen wurden teilweise überschritten. Probleme bereiten auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, vor allem im Bereich des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege.

Aufgrund dieser Problematiken beschlossen die politischen Gremien, die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu überarbeiten. Für die Bebauungspläne soll eine Neufassung erarbeitet werden.

2. Bestand und Neuordnung

Das Plangebiet der Neufassung umfasst die beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne Am Göddenstedter Wege und Am Göddenstedter Wege II. Die für den Bereich des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege aufgestellte Baugestaltungssatzung, beschlossen am 01.02.1967, ist ungültig, da sie nicht auf der Grundlage der NBauO übergeleitet wurde.

Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege setzt ein Wochenendhausgebiet fest mit einer GRZ = GFZ von 0,1, höchstens 60 m² Grundfläche und einer eingeschossigen offenen Bauweise. Der Dachausbau ist nicht zulässig. Die Grundstücksmindestgröße ist mit 1.000 m² festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist für jedes einzelne Baugrundstück versetzt in einer Breite von 15 m festgesetzt. Das Wochenendhausgebiet wird durch eine 6 m breite Stichstraße erschlossen, die in einen Wendebereich von 14 m x 22 m mündet. Willkürliche Holzungen und Kahlschläge sind unzulässig.

Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II setzt ebenfalls ein Wochenendhausgebiet für Wochenendhäuser bis 60 m² Grundfläche ausschließlich Pkw-Unterstellplatz fest. Pro 30 m² Grundfläche ist 1 Großbaum anzupflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Zahl der Vollgeschosse ist eingeschossig festgelegt, die GRZ und die GFZ mit 0,06. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die



Grundstücksgröße ist mit 1.000 m² festgelegt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in zwei Riegeln in einer Breite von 20 m parallel zur Grundstücksgrenze im Nordosten und Südwesten festgesetzt. Erschlossen wird das Plangebiet mit einer ringförmigen, 7,5 m breiten Straßenverkehrsfläche. An den Kreuzungs- und Kurvenbereichen sind Sichtdreiecke („Von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm Höhe über der Fahrbahn freizuhaltende Fläche“) festgesetzt. Im Nordosten sind entlang der außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Erschließungsstraße Parkplätze festgelegt. Im Süden der Straßenverkehrsfläche ist eine Umformerstation festgesetzt. Im Westen des Geltungsbereiches ist eine 5 m breite Grünfläche, im Südwesten eine 10 m breite Grünfläche festgelegt, in der wahlweise Weide, Haselnuss, Heckenrose, Schwarzdorn oder Ilex (1 Pflanze pro 2 m²) anzupflanzen ist. Es sind außerdem Großbäume wie Birke, Eberesche, Rotbuche, Stiel- oder Traubeneiche in einem Abstand von 15 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mit der Neufassung der Bebauungspläne werden die Festsetzungen über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Grundfläche geändert. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert, um die derzeitigen großen Beschränkungen aufzuheben. Die bisherige Grünfläche wird als eine Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Insgesamt werden durch die Neufassung die Möglichkeiten der Bebauung erweitert.

Die Neufassung setzt weiterhin ein Sondergebiet Wochenendhäuser fest. Der Wunsch, das Gebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln, kann aus städtebaulichen Gründen nicht unterstützt werden. Das Gebiet liegt weit von der eigentlichen Ortslage Nestau entfernt, so dass sich kein im Zusammenhang bebauter räumlicher Bezug herstellen lässt. Die zwei an das Plangebiet grenzenden bebauten Grundstücke liegen im Außenbereich und haben ebenfalls keinen unmittelbaren Bezug zum Dorf Nestau. Die Bebauung im Bereich des Plangebietes vermittelt nicht die bauliche Situation, die eine Zugehörigkeit zum Dorfgebiet erkennen lässt. Die als Wochenendhausgebiet konzipierte Anlage liegt abseits der eigentlichen Ortslage als eigenständiges Baugebiet. Es hat nahezu die Größe des gewachsenen Dorfes und nimmt eine Sonderstellung ein. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung eines Sondergebietes an dieser Stelle notwendig. Auch der Flächennutzungsplan stellt ein Wochenendhausgebiet dar. Der Bebauungsplan ist daraus zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der maximalen Grundfläche bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Neufassung weiterhin auf eins begrenzt. Die bestehende Bebauung in diesem Gebiet ist mit einem Vollgeschoss errichtet worden. Diese Prägung soll das Gebiet auch künftig beibehalten. Die GRZ wird für das gesamte Gebiet der Neufassung mit 0,1 festgelegt. Damit wird die für Wochenendhausgebiete typische kompakte Bebauung, die sich locker auf den



Grundstücken verteilt, unterstützt. Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße ist somit nicht notwendig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche der Hauptnutzungen auf 80 m² liegt an der oberen Grenze für ein Wochenendhausgebiet, da diese Häuser nur zum sporadischen Aufenthalt geplant sind und nicht die gleiche Größe und Qualität eines Wohnhauses haben sollen. Einige der bestehenden Gebäude liegen in der Grundfläche über dieser Begrenzung. Sofern sie eine Baugenehmigung haben, genießen sie Bestandsschutz. Die Festlegung der Grundfläche bedeutet das absolute Höchstmaß der Grundfläche der baulichen Anlagen. Mit der Beschränkung auf dieses Maß soll einem Dauerwohnen an dieser Stelle entgegengewirkt werden. Die Bedürfnisse der Benutzer als Wochenendhausbesitzer und die Belange der Freizeit und Erholung werden mit der Beschränkung auf 80 m² Grundfläche für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung berücksichtigt. Bei Grundstücken über 800 m² ist die maximal zulässige Grundfläche maßgeblich und nicht die GRZ. Für Nebengebäude und Garagen werden insgesamt max. 50 m² zugelassen. Die Zufahrten werden über die GRZ eingerechnet. Mit diesen Festsetzungen kann ein Wochenendhaus mit Terrasse, einem Stellplatz und zusätzlich noch einem kleinen Nebengebäude entstehen, ohne dass die Aufenthaltsqualität unter beengten Verhältnissen leidet. Derzeit befinden sich allerdings einige Gebäude mit über 80 m² Grundfläche und Nebenanlagen und Garagen mit insgesamt mehr als 50 m² Grundfläche innerhalb des Plangebietes. Sie sind auf der Grundlage der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne und auch dieser neuen Planung nicht genehmigungsfähig. Sofern sie dennoch eine Genehmigung erhalten haben, genießen sie Bestandsschutz. Ansonsten kann eine Rückbauaufforderung vom Landkreis erlassen werden.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der maximalen Grundfläche das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt wird. Die festgelegten Höchstwerte in § 17 BauNVO gelten weiterhin. Sie können problemlos eingehalten werden.

Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig. Die Bauweise wird entsprechend festgesetzt. Damit kann die locker bebaute Fläche auch künftig bestehen bleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert. Bereits heute sind Gebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet worden. Um die Grundstücke künftig optimal ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen im Abstand von 3 m von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Nordwesten wird dieser Abstand zur Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern ebenfalls festgelegt, um die angrenzenden Grundstücke optimal bebauen zu können. Beeinträchtigungen der angrenzenden Bepflanzung sind nicht zu befürchten. Nach Südwesten halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m zu



den angrenzenden Nutzungen, um die Orientierung der Bebauung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu verdeutlichen. Hauptnutzungen können mit diesen Festsetzungen auch auf Grundstücksteilen zulässig sein, die auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne von Bebauung freigehalten werden mussten. Allerdings konnten auch bisher Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der möglichen Nachverdichtung wird daher der Vorrang vor dem privaten Belang der Freihaltung der Nachbargrundstücke mit Hauptnutzungen gegeben, da sie keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt.

Die Erschließung ist über die umgebenden Straßen gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes werden die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Sie sind in der Örtlichkeit entsprechend angelegt. Die Parkplatzfläche im Nordosten des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege II wurde nicht ausgebaut. Die Neufassung setzt daher in diesem Bereich ebenfalls ein Sondergebiet Wochenendhäuser fest. Das im Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege festgesetzte Zufahrtsverbot im Norden und Osten des Plangebietes wird nicht in die Neufassung übertragen. Der Verkehr auf den angrenzenden Wegen ist nicht so hoch, dass eine Verkehrsgefährdung durch Grundstückszufahrten entstehen kann. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist daher nicht berechtigt.

Die an den Kreuzungen notwendigen Sichtfelder werden in die Planzeichnung der Neufassung aufgenommen. Aufgrund des geringen Verkehrs berücksichtigen die Bemaßungen lediglich die Anfahrtsicht von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Damit wird ein gefahrloses Einbiegen in die angrenzenden Straßen ermöglicht. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen über 80 cm Höhe ist innerhalb der Sichtfelder nicht zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet. Mit der Neufassung der Bebauungspläne soll erreicht werden, dass eine Nachverdichtung möglich wird, so dass eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden kann. Damit können innerhalb eines bestehenden Baugebietes weitere Baumöglichkeiten angeboten werden, ohne dass neue Gebiete dafür erschlossen werden müssen. Der Charakter der Wochenendhaussiedlung mit einem geringen Bauvolumen bleibt durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche dennoch erhalten.

Städtebauliche Auswirkungen haben die Änderungen insoweit, dass eine Verdichtung des Gebietes in begrenztem Umfang stattfinden kann. Durch den Wegfall der Mindestgrundstücksgröße können Grundstücke bei Bedarf geteilt werden, und es kann eine zusätzliche Bebauung mit Wochenendhäusern stattfinden. Mit der Festsetzung der Grundfläche und der GRZ ist allerdings die



bauliche Verdichtung eingeschränkt. Der Charakter der Wochenendhaussiedlung mit lockerer Bebauung bleibt weiterhin gewährleistet.

Zusätzliche Einschränkungen für angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen werden mit der Planung nicht hervorgerufen. Wochenendhausbebauung ist bereits vorhanden, so dass die bestehende Situation nicht verschlechtert wird. Aufgrund des landwirtschaftlich geprägten Umfeldes ist mit typischen landwirtschaftlichen Immissionen, wie Gerüchen oder Stäuben, zu rechnen. Da die Art der baulichen Nutzung mit der Neufassung der Bebauungspläne nicht verändert wird, ist von einem verträglichen Miteinander auszugehen.

Die bisher als Grünfläche mit Anpflanzungsgebot festgelegten Bereiche werden wegen der bereits bestehenden Bepflanzung als Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Mit dieser Festlegung können die an dieser Stelle auf jedem Baugrundstück bereits erstellten Nebengebäude erhalten bleiben, da die bestehende Bepflanzung nicht die gesamte Fläche bedeckt, sondern lückig ist. Die vorhandenen Laubbäume werden ebenfalls als zu erhalten festgelegt, um den bewaldeten Charakter des Plangebietes bewahren zu können. Neu geplante Nebengebäude können innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern nur auf Flächen errichtet werden, die nicht mit Laubbäumen bestanden sind. Die Festlegung eines Pflanzstreifens im südlichen Teil des Plangebietes ist nicht notwendig, da an dieser Stelle Bäume stehen, die durch die Festsetzung der Erhaltung von Laubbäumen geschützt sind. Die Einbindung des Sondergebietes in die Umgebung kann damit gewährleistet werden.

Die Wasser-, Abwasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung wird durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt. Die bestehende Trafo-Station wird festgesetzt. Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2). Die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen kann nur dann direkt an den Grundstücken erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrt behindern bzw. die Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereit zu stellen. Anfallende Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und



Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist aus der Gesamtwasserversorgungsanlage sicherzustellen. Zur Ermittlung des Bedarfes ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) anzuwenden. Zufahrten, Einbiegeradien und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sind nach DIN 14090 einzuhalten. Anpflanzungen zur Verkehrsberuhigung dürfen nicht zu Einschränkungen der Fahrspur führen. Das Lichtraumprofil bis in 3,50 m Höhe ist ständig freizuhalten.

3. Natur und Landschaft

3.1 BESTAND UND BEWERTUNG

3.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Naturraum im Umfeld des Plangebietes wird durch die ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens charakterisiert, das im Umfeld des Plangebietes topographische Höhen von ca. 60 m bis 85 m über NN aufweist. Durchzogen wird die Geest vom schmalen Bachtal der Wipperau, das östlich von Nestau und seinem Wochenendhausgebiet verläuft. Im Bereich des Plangebietes liegen die topographischen Höhen bei ca. 59 m über NN.

3.1.2 Geologie und Boden

Das geologische Ausgangsmaterial des Plangebietes wird von Geschiebedecksand geprägt, der über glazifluvialen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit lagert. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich trockene nährstoffarme Sandböden entwickelt, die den Podsolen zuzuordnen sind (vgl. Bodenübersichtskarte M 1: 50 000, NLFb)¹. Im Norden, Westen und Osten umschließen grundwassergeprägte Gleyböden das Plangebiet, die im Westen und Norden mit einer Erd-Niedermooauflage überdeckt sind.

Die sandigen Böden im Plangebiet zeichnen sich durch ein relativ geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Ihre Filter- und Puffereigenschaften gegenüber chemischen Fremdstoffen sind aufgrund ihres geringen Humin- und Lehmantils als gering zu bewerten. Die Leistungsfähigkeit des versiegelten und teilbefestigten Bodens für den Naturhaushalt ist erheblich herabgesetzt und nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Den übrigen gärtnerisch genutzten Kulturböden ist eine mäßige Bedeutung beizumessen.

3.1.3 Oberflächen- und Grundwasser

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Nordwestlich grenzt ein nährstoffreicher Graben an, der mit Röhricht und Uferstauden

¹ NLFb: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen.1997



bewachsen ist und von Erlen begleitet wird. Südwestlich befindet sich ein größerer Teich, der nur spärlich mit typischer Ufervegetation bewachsen ist. Die Wipperau mit ihrem schmalen Bachtal verläuft ca. 250 m östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet wird überwiegend durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Der nordwestliche Rand des Gebietes wird kleinflächig von Gley mit Niedermoor beeinflusst, so dass in diesem Bereich mit Grundwasser in ca. 1,0 -1,5 m unter Flur zu rechnen ist. Nach Kartendarstellungen des LBEG ist in diesem Areal eine potenzielle Überflutungsgefahr in tief liegenden Bereichen (Gefährdungsstufe 2) gegeben.

3.1.4 Klima/Luft

Großklimatisch ist das Gebiet Bestandteil einer klimatischen Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Einflussgebiet. Die maritimen Züge des Klimas überwiegen. Bei Ostwetterlagen tritt jedoch der kontinentale Klimaeinfluss deutlich hervor.

Das Plangebiet weist als Wochenendhausgebiet einen großen gehölzreichen Freiflächenanteil und eine geringe Bebauungsdichte auf, so dass mit keinen erheblichen siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekten, Temperaturextremen, Winddusen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole zu rechnen ist.

Aufgrund der auch für den ländlichen Raum existenten lufthygienischen „Grund“-Belastung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes „Klima“ mäßig eingeschränkt.

3.1.5 Potenzielle, natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation auf dem sandigen Standort des Plangebietes wäre von einem Drahtschmielen-Buchenwald mit Übergang zum Birken-Stieleichenwald und die feuchten sandig-anmoorigen Flächen wären von einem Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald geprägt.

3.1.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Eine Flächenbegehung fand im Oktober 2011 statt. Grundlage der Biotypenerfassung ist der Kartierschlüssel für Biotypen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie 2004.

Die Grundstücksparzellen der Siedlung sind als **heterogenes Hausgartengebiet (PHH)** einzustufen. Vermehrt handelt es sich um Hausgärten mit Großbäumen der Arten Fichte und Kiefer, partiell kommt auch Birke, Ahorn und Eiche vor. Daneben sind einige koniferenreiche Gärten mit hohem Anteil an niedrigen Ziersträuchern und Rasen als neuzeitlicher Ziergarten einzustufen. Die **Erschließungswege (OVW)** sind mit Lehmkies befestigt.



Im Südwesten grenzen ein Nadelforst mit Fichten und Kiefern (WZF/WZK), ein Hausgarten (PH) sowie ein naturfernes Stillgewässer (SX) an. Im Nordwesten verlaufen eine Wegeparzelle mit altem Baumbestand sowie ein nährstoffreicher Graben mit Erlen als begleitendes Ufergehölz (FGR/HBE). Nordöstlich des Plangebietes ist ein Weg mit Begleitbäumen in Form von älteren Eichen und jungen Obstbaumpflanzungen (OVW/HBE/HP) vorhanden. An dem Weg schließen sich Ackerflächen (A) sowie ein ländlich geprägtes Hofgrundstück (ODL) mit naturnahem Feldgehölz (HN) an. Südöstlich des Plangebietes sind Grünland (G) und ein naturnahes Feldgehölz (HN) vorhanden.

Bestandsgefährdete und artenschutzrechtlich geschützte Pflanzen konnten während der Begehung nicht festgestellt werden.

Faunistische Daten wurden nicht erhoben, es ist aber davon auszugehen, dass im Plangebiet siedlungstypische Vertreter verschiedener Tiergruppen wie Vögel, Insekten und Kleinsäuger vorhanden sind. Entsprechend der Lebensraumausstattung als Siedlungsgebiet mit überwiegend intensiver gärtnerischer Nutzung und eingeschränktem Nahrungsangebot sind seltene und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Für Arten und Lebensgemeinschaften sind das heterogene Hausgartengebiet (PHH) und die Erschließungswege (TFW) von geringer bis mäßiger Bedeutung.

3.1.7 Landschaftsbild, Ortsbild

Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist als offene, mit Gehölzen und Waldflächen strukturierte Geestlandschaft zu bezeichnen, die von Ackerbau bestimmt wird. Größere Wald- und Grünlandkomplexe befinden sich nördlich und westlich der Siedlung. Kleinere Grünland- und Feuchtwaldareale liegen ebenfalls im Niederungsbereich der Wipperau.

Das Plangebiet vermittelt überwiegend die Charakteristik einer Wochenendhaussiedlung mit kleinen gleichförmigen Haustypen und strukturärmeren Gärten. Teilweise sind die Gebäude zu Einfamilienhäusern umgestaltet. Die Gärten zeigen mit ihrem hohen Koniferen- und Zierrasenanteil wenig Naturnähe und Vielfalt. Aufgrund des hohen Gehölzanteils auf den Grundstücken und im nahen Umfeld ist die Siedlung gut in die umgebende Landschaft integriert. Visuell belebend wirken insbesondere die älteren Laubbäume auf den Grundstücken und Baumreihen entlang der Wege, die Feldgehölze und der große Teich südwestlich des Plangebietes. Insgesamt hat das Plangebiet eine mäßige bis mittlere Bedeutung für das Landschaftserleben.



3.2 AUSWIRKUNGEN

Beurteilungsgrundlage der Planwirkungen auf die Schutzgüter sind die Festsetzungen der beiden rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Am Göddenstedter Wege“ und „Am Göddenstedter Wege II“. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nur insoweit anzuwenden, als der neu aufzustellende Bebauungsplan über die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinausgehende Eingriffe auslöst (BauGB § 1a Absatz 3 Satz 4, BNatSchG § 15 Absatz 2 Satz 1).

Die Bebauungsplanung sieht eine Erhöhung der Versiegelung der Baufläche um 20 m² pro Grundstück bei einer Gesamtzahl von 25 Grundstückspartzen vor. Weitere Festsetzungen, die negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft vorbereiten, sind nicht geplant.

Als einzige wesentliche negative Auswirkung auf die Naturgüter und das Landschaftsbild ist die Versiegelung des belebten Bodens zu nennen. Neben der festgesetzten Versiegelung von 60 m² pro Grundstück kann sich die Versiegelung um 20 m² auf 80 m² pro Grundstück erhöhen. (Die Festsetzungen von höchstens 60 m² Grundfläche erfolgten auf der Grundlage der BauNVO von 1968. Hier wurden die Grundflächen von Garagen und Nebenanlagen nicht in die Grundflächenberechnung einbezogen.) Die Erhöhung der Versiegelung von insgesamt 500 m² (20 m² x 25 Grundstücke) im Plangebiet ist als erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Bodens zu werten, die kompensiert werden muss.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter werden aufgrund der geringen Eingriffsintensität nicht ausgelöst.

3.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Als Ausgleich für die Bodenversiegelung sind auf den einzelnen Grundstücken Baumpflanzungen geplant.

Maßnahmenbeschreibung:

Auf den privaten Grundstücken ist je 10 m² neu versiegelter Fläche mindestens ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm) wahlweise der unten angegebenen Arten zu pflanzen und zu erhalten.

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)

Gesamtanzahl pro Grundstück: **2 Laubbäume**

Gesamtanzahl im Plangebiet: **50 Laubbäume**



3.4 RESÜMEE

Durch die Neufassung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen. Als Ersatz für die Bodenversiegelung sind Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken geplant. Mit Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist der Eingriff ausgeglichen. Sonstige Belange, die mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgewogen werden müssen, sind für dieses Plangebiet nicht ermittelt worden. Der Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft ist daher entsprechend den Festsetzungen durchzuführen.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege und Am Göddenstedter Wege II - Neufassung

Für das Wochenendhausgebiet in Nestau wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege wurde im Jahr 1968 rechtsverbindlich, der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II im Jahr 1973. Beide Bebauungspläne setzen ein Wochenendhausgebiet mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 60 m² fest. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 1.000 m² festgelegt. Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege setzt zusätzlich die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,1, der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II mit 0,06 fest.

Im Laufe der Jahre wurde das Gebiet vollständig bebaut. Von einigen Bewohnern wurde der Wunsch geäußert, ihre Häuser zum Dauerwohnen nutzen zu können. Die festgelegten Grundflächen wurden teilweise überschritten. Probleme bereiten auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, vor allem im Bereich des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege.

Mit der Neufassung der Bebauungspläne werden die Festsetzungen über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Grundfläche geändert. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert, um die derzeitigen großen Beschränkungen aufzuheben. Die bisherige Grünfläche wird als eine Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Insgesamt werden durch die Neufassung die Möglichkeiten der Bebauung erweitert.

Die Neufassung setzt weiterhin ein Sondergebiet Wochenendhäuser fest. Der Wunsch, das Gebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln, kann aus städtebaulichen



Gründen nicht unterstützt werden. Das Gebiet liegt weit von der eigentlichen Ortslage Nestau entfernt, so dass sich kein im Zusammenhang bebauter räumlicher Bezug herstellen lässt. Die zwei an das Plangebiet grenzenden bebauten Grundstücke liegen im Außenbereich und haben ebenfalls keinen unmittelbaren Bezug zum Dorf Nestau. Die Bebauung im Bereich des Plangebietes vermittelt nicht die bauliche Situation, die eine Zugehörigkeit zum Dorfgebiet erkennen lässt. Die als Wochenendhausgebiet konzipierte Anlage liegt abseits der eigentlichen Ortslage als eigenständiges Baugebiet. Es hat nahezu die Größe des gewachsenen Dorfes und nimmt eine Sonderstellung ein. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung eines Sondergebietes an dieser Stelle notwendig. Auch der Flächennutzungsplan stellt ein Wochenendhausgebiet dar. Der Bebauungsplan ist daraus zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der maximalen Grundfläche bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Neufassung weiterhin auf eins begrenzt. Die bestehende Bebauung in diesem Gebiet ist mit einem Vollgeschoss errichtet worden. Diese Prägung soll das Gebiet auch künftig beibehalten. Die GRZ wird für das gesamte Gebiet der Neufassung mit 0,1 festgelegt. Damit wird die für Wochenendhausgebiete typische kompakte Bebauung, die sich locker auf den Grundstücken verteilt, unterstützt. Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße ist somit nicht notwendig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche der Hauptnutzungen auf 80 m² liegt an der oberen Grenze für ein Wochenendhausgebiet, da diese Häuser nur zum sporadischen Aufenthalt geplant sind und nicht die gleiche Größe und Qualität eines Wohnhauses haben sollen. Einige der bestehenden Gebäude liegen in der Grundfläche über dieser Begrenzung. Sofern sie eine Baugenehmigung haben, genießen sie Bestandsschutz. Die Festlegung der Grundfläche bedeutet das absolute Höchstmaß der Grundfläche der baulichen Anlagen. Mit der Beschränkung auf dieses Maß soll einem Dauerwohnen an dieser Stelle entgegengewirkt werden. Die Bedürfnisse der Benutzer als Wochenendhausbesitzer und die Belange der Freizeit und Erholung werden mit der Beschränkung auf 80 m² Grundfläche für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung berücksichtigt. Für Nebengebäude und Garagen werden insgesamt max. 50 m² zugelassen. Mit diesen Festsetzungen kann ein Wochenendhaus mit Terrasse, einem Stellplatz und zusätzlich noch einem kleinen Nebengebäude entstehen, ohne dass die Aufenthaltsqualität unter beengten Verhältnissen leidet. Derzeit befinden sich allerdings einige Gebäude mit über 80 m² Grundfläche und Nebenanlagen und Garagen mit insgesamt mehr als 50 m² Grundfläche innerhalb des Plangebietes. Sie sind auf der Grundlage der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig. Sofern sie dennoch eine Genehmigung erhalten haben, genießen sie Bestandsschutz. Ansonsten kann eine Rückbauaufforderung vom Landkreis erlassen werden.



Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig. Die Bauweise wird entsprechend festgesetzt. Damit kann die locker bebaute Fläche auch künftig bestehen bleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert. Bereits heute sind Gebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet worden. Um die Grundstücke künftig optimal ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen im Abstand von 3 m von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Nordwesten wird dieser Abstand zur Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern ebenfalls festgelegt, um die angrenzenden Grundstücke optimal bebauen zu können. Beeinträchtigungen der angrenzenden Bepflanzung sind nicht zu befürchten. Nach Südwesten halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m zu den angrenzenden Nutzungen, um die Orientierung der Bebauung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu verdeutlichen. Hauptnutzungen können mit diesen Festsetzungen auch auf Grundstücksteilen zulässig sein, die auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne von Bebauung freigehalten werden mussten. Allerdings konnten auch bisher Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der möglichen Nachverdichtung wird daher der Vorrang vor dem privaten Belang der Freihaltung der Nachbargrundstücke mit Hauptnutzungen gegeben, da sie keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt.

Die Erschließung ist über die umgebenden Straßen gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes werden die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Sie sind in der Örtlichkeit entsprechend angelegt. Die Parkplatzfläche im Nordosten des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege II wurde nicht ausgebaut. Die Neufassung setzt daher in diesem Bereich ebenfalls ein Sondergebiet Wochenendhäuser fest. Das im Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege festgesetzte Zufahrtsverbot im Norden und Osten des Plangebietes wird nicht in die Neufassung übertragen. Der Verkehr auf den angrenzenden Wegen ist nicht so hoch, dass eine Verkehrsgefährdung durch Grundstückszufahrten entstehen kann. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist daher nicht berechtigt.

Die an den Kreuzungen notwendigen Sichtfelder werden in die Planzeichnung der Neufassung aufgenommen. Aufgrund des geringen Verkehrs berücksichtigen die Bemaßungen lediglich die Anfahrsicht von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Damit wird ein gefahrloses Einbiegen in die angrenzenden Straßen ermöglicht. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen über 80 cm Höhe ist innerhalb der Sichtfelder nicht zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet. Mit der Neufassung der Bebauungspläne soll erreicht werden, dass eine Nachverdichtung möglich wird, so dass eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden kann. Damit können innerhalb eines bestehenden



Baugebietes weitere Baumöglichkeiten angeboten werden, ohne dass neue Gebiete dafür erschlossen werden müssen. Der Charakter der Wochenendhaussiedlung mit einem geringen Bauvolumen bleibt durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche dennoch erhalten.

Die bisher als Grünfläche mit Anpflanzungsgebot festgelegten Bereiche werden wegen der bereits bestehenden Bepflanzung als Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Mit dieser Festlegung können die an dieser Stelle auf jedem Baugrundstück erstellten Nebengebäude erhalten bleiben, da die bestehende Bepflanzung nicht die gesamte Fläche bedeckt, sondern lückig ist. Die vorhandenen Laubbäume werden ebenfalls als zu erhalten festgelegt, um den bewaldeten Charakter des Plangebietes bewahren zu können. Die Festlegung eines Pflanzstreifens im südlichen Teil des Plangebietes ist nicht notwendig, da an dieser Stelle Bäume stehen, die durch die Festsetzung der Erhaltung von Laubbäumen geschützt sind. Die Einbindung des Sondergebietes in die Umgebung kann damit gewährleistet werden.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung erfolgen.

Städtebauliche Werte:

Sondergebiet (SO) Wochenendhäuser	ca. 2,75 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,30 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 3,05 ha

4.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Der Bebauungsplan verfolgt dieses Ziel, indem eine Nachverdichtung eines bestehenden Wochenendhausgebietes erfolgt.

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1 a (3) Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 3. „Natur und Landschaft“, abgearbeitet. In der grünordnerischen Untersuchung werden die Beeinträchtigungen beschrieben



und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Der Bebauungsplan setzt die Maßnahmen fest.



4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Naturraum im Umfeld des Plangebietes wird durch die ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens charakterisiert. Durchzogen wird die Geest vom schmalen Bachtal der Wipperau, das östlich von Nestau und seinem Wochenendhausgebiet verläuft. Für die Erholungsnutzung ist der Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung. Emissionen sind durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Ackerflächen möglich.

Bewertung:

Aufgrund des hohen Gehölzanteils auf den Grundstücken und im nahen Umfeld ist die Siedlung gut in die umgebende Landschaft integriert. Die Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch die Bebauung ist daher von geringer Bedeutung. Durch die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen ist der Mensch lediglich geringfügig beeinträchtigt.

4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Grundstückspartellen der Siedlung sind als **heterogenes Hausgartengebiet (PHH)** einzustufen. Vermehrt handelt es sich um Hausgärten mit Großbäumen der Arten Fichte und Kiefer, partiell kommt auch Birke, Ahorn und Eiche vor. Daneben sind einige koniferenreiche Gärten mit hohem Anteil an niedrigen Ziersträuchern und Rasen als neuzeitlicher Ziergarten einzustufen. Die **Erschließungswege (OVW)** sind mit Lehmkies befestigt.

Im Südwesten grenzen ein Nadelforst mit Fichten und Kiefern (WZF/WZK), ein Hausgarten (PH) sowie ein naturfernes Stillgewässer (SX) an. Im Nordwesten verlaufen eine Wegeparzelle mit altem Baumbestand sowie ein nährstoffreicher Graben mit Erlen als begleitendes Ufergehölz (FGR/HBE). Nordöstlich des Plangebietes ist ein Weg mit Begleitbäumen in Form von älteren Eichen und jungen Obstbaumpflanzungen (OVW/HBE/HP) vorhanden. An dem Weg schließen sich Ackerflächen (A) sowie ein ländlich geprägtes Hofgrundstück (ODL) mit naturnahem Feldgehölz (HN) an. Südöstlich des Plangebietes sind Grünland (G) und ein naturnahes Feldgehölz (HN) vorhanden.

Bestandsgefährdete und artenschutzrechtlich geschützte Pflanzen konnten während der Begehung nicht festgestellt werden.

Faunistische Daten wurden nicht erhoben, es ist aber davon auszugehen, dass im Plangebiet siedlungstypische Vertreter verschiedener Tiergruppen wie Vögel, Insekten und Kleinsäuger vorhanden sind. Entsprechend der



Lebensraumausstattung als Siedlungsgebiet mit überwiegend intensiver gärtnerischer Nutzung und eingeschränktem Nahrungsangebot sind seltene und bestandsgefährdete Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen nicht wahrscheinlich.

Bewertung:

Für Arten und Lebensgemeinschaften sind das heterogene Hausgartengebiet (PHH) und die Erschließungswege (TFW) von geringer bis mäßiger Bedeutung.

4.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Großklimatisch ist das Gebiet Bestandteil einer klimatischen Übergangszone zwischen maritimem und kontinentalem Einflussgebiet. Die maritimen Züge des Klimas überwiegen. Bei Ostwetterlagen tritt jedoch der kontinentale Klimaeinfluss deutlich hervor.

Bewertung:

Das Plangebiet weist als Wochenendhausgebiet einen großen gehölzreichen Freiflächenanteil und eine geringe Bebauungsdichte auf, so dass mit keinen erheblichen siedlungs- und kleinklimatisch ungünstige Effekten, Temperaturextremen, Winddusen und lufthygienische Belastungen durch Stäube und Aerosole zu rechnen ist.

Aufgrund der auch für den ländlichen Raum existenten lufthygienischen „Grund“-Belastung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes „Klima“ mäßig eingeschränkt.

4.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Gesamterscheinungsbild der Landschaft im Umfeld des Plangebietes ist als offene, mit Gehölzen und Waldflächen strukturierte Geestlandschaft zu bezeichnen, die von Ackerbau bestimmt wird. Größere Wald- und Grünlandkomplexe befinden sich nördlich und westlich der Siedlung. Kleinere Grünland- und Feuchtwaldareale liegen ebenfalls im Niederungsbereich der Wipperau.

Das Plangebiet vermittelt überwiegend die Charakteristik einer Wochenendhaussiedlung mit kleinen gleichförmigen Haustypen und strukturärmeren Gärten. Teilweise sind die Gebäude zu Einfamilienhäusern umgestaltet. Die Gärten zeigen mit ihrem hohen Koniferen- und Zierrasenanteil wenig Naturnähe und Vielfalt.

Bewertung:

Aufgrund des hohen Gehölzanteils auf den Grundstücken und im nahen Umfeld ist die Siedlung gut in die umgebende Landschaft integriert. Visuell belebend wirken insbesondere die älteren Laubbäume auf den Grundstücken und Baumreihen entlang der Wege, die Feldgehölze und der große Teich südwestlich des



Plangebietes. Insgesamt hat das Plangebiet eine mäßige bis mittlere Bedeutung für das Landschaftserleben.

4.2.1.5 Schutzgut Boden

Das geologische Ausgangsmaterial des Plangebietes wird von Geschiebedecksand geprägt, der über glazifluvialen Ablagerungen der Saale-Kaltzeit lagert. Aus den Ausgangsgesteinen haben sich trockene nährstoffarme Sandböden entwickelt, die den Podsolen zuzuordnen sind (vgl. Bodenübersichtskarte M 1: 50 000, NLFB). Im Norden, Westen und Osten umschließen grundwassergeprägte Gleyböden das Plangebiet, die im Westen und Norden mit einer Erd-Niedermoorauflage überdeckt sind.

Bewertung:

Die sandigen Böden im Plangebiet zeichnen sich durch ein relativ geringes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen aus. Ihre Filter- und Puffereigenschaften gegenüber chemischen Fremdstoffen sind aufgrund ihres geringen Humin- und Lehmantils als gering zu bewerten. Die Leistungsfähigkeit des versiegelten und teilbefestigten Bodens für den Naturhaushalt ist erheblich herabgesetzt und nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Den übrigen gärtnerisch genutzten Kulturböden ist eine mäßige Bedeutung beizumessen.

4.2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet weist keine natürlichen Oberflächengewässer auf. Nordwestlich grenzt ein nährstoffreicher Graben an, der mit Röhricht und Uferstauden bewachsen ist und von Erlen begleitet wird. Südwestlich befindet sich ein größerer Teich, der nur spärlich mit typischer Ufervegetation bewachsen ist. Die Wipperau mit ihrem schmalen Bachtal verläuft ca. 250 m östlich des Plangebietes.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral in die Kläranlage, wo die Abwässer gereinigt werden.

Bewertung:

Das Plangebiet wird überwiegend durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Der nordwestliche Rand des Gebietes wird kleinflächig von Gley mit Niedermoor beeinflusst, so dass in diesem Bereich mit Grundwasser in ca. 1,0 -1,5 m unter Flur zu rechnen ist. Nach Kartendarstellungen des LBEG ist in diesem Areal eine potenzielle Überflutungsgefahr in tief liegenden Bereichen (Gefährdungsstufe 2) gegeben.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben



eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

4.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltbestandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, als unerheblich zu bezeichnen. Durch die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen von den umgebenden Ackerflächen ist der Mensch lediglich geringfügig beeinträchtigt. Für Arten und Lebensgemeinschaften sind das heterogene Hausgartengebiet und die Erschließungswege von geringer bis mäßiger Bedeutung. Aufgrund der auch für den ländlichen Raum existenten lufthygienischen „Grund“-Belastung ist die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes „Klima“ mäßig eingeschränkt. Aufgrund des hohen Gehölzanteils auf den Grundstücken und im nahen Umfeld ist die Siedlung gut in die umgebende Landschaft integriert. Visuell belebend wirken insbesondere die älteren Laubbäume auf den Grundstücken und Baumreihen entlang der Wege, die Feldgehölze und der große Teich südwestlich des Plangebietes. Insgesamt hat das Plangebiet eine mäßige bis mittlere Bedeutung für das Landschaftserleben. Die Leistungsfähigkeit des versiegelten und teilbefestigten Bodens für den Naturhaushalt ist erheblich herabgesetzt und nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Den übrigen gärtnerisch genutzten Kulturböden ist eine mäßige Bedeutung beizumessen. Nach Kartendarstellungen des LBEG ist in diesem Areal eine potenzielle Überflutungsgefahr in tief liegenden Bereichen (Gefährdungsstufe 2) gegeben.

4.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

4.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Baugebietes soll ein bestehendes Wochenendhausgebiet zusätzlich verdichtet werden. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der geplanten Versiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna in den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen. Hinzu kommt die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Naturraum untypische bauliche Anlagen.



Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete o.ä.) sind von der Planung nicht betroffen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Einschränkung der Erholungsfunktion	---
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen	---
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust	---
Landschaft	Beeinträchtigung durch Naturraum untypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanzpflanzungen	---
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch Versiegelung und Bodenbewegung, -verdichtung	..
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	---
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	---
Wechselwirkungen	Zusätzliche Bebauung freier Flächen	---

.. erheblich/ --- nicht erheblich

Bewertung:

Aufgrund der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch die Anpflanzungen von Laubbäumen sind die Umweltfolgen für diese Funktionen als gering zu bezeichnen. Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

4.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Neufassung des Bebauungsplans könnte innerhalb des Plangebietes weiterhin eine Wochenendhaussiedlung mit der Begrenzung der Hauptnutzung auf max. 60 m² bestehen. Die Durchlässigkeit des Bodens ohne zusätzliche Versiegelungen bliebe bestehen. Auf die Pflanzung von zusätzlichen standortheimischen Laubgehölzen würde verzichtet werden.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen



Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 14 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Die Abfallentsorgung, sofern notwendig, erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der landschaftsplanerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zum Ausgleich (Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

4.2.3.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Baugebietes werden mit der Festsetzung einer Nachverdichtung zusätzliche Bebauungen ermöglicht. Um die Erholungswirkung auf den Menschen nicht negativ zu beeinflussen, sollte das Gebiet mit Pflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen aufgewertet werden.

4.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf derzeit unbebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

4.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Pflanzflächen minimiert werden.

4.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Um die Einbindung des Gebietes in die freie Landschaft sicherzustellen, sollten bestehende Eingrünungen mit standortheimischen Laubgehölzen erhalten werden. Mit diesen Maßnahmen kann die gute Einfügung des Wochenendhausgebietes in die Umgebung erhalten werden.





4.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung innerhalb des Plangebietes ist unvermeidbar. Der Boden wird somit anteilig versiegelt. Eine Beschränkung der Versiegelungsrate durch eine Beschränkung der Grundflächen und der Grundflächenzahl ist im Plangebiet notwendig.

4.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Erhaltung von Pflanzflächen, in denen Oberflächenwasser versickern kann. Auch innerhalb des Wochenendhausgebietes sollte eine Versickerung gewährleistet bleiben.

4.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Neufassung der Bebauungspläne Am Göddenstedter Wege und Am Göddenstedter Wege II geht es um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Wochenendhausgebietes. Eine Standortfindung musste daher nicht vorgenommen werden.

Überlegt wurde, dem Wunsch einiger Bewohner/innen zu folgen, anstelle des Wochenendhausgebietes ein Wohngebiet für Dauerwohnen einzurichten. Das Plangebiet liegt weit von der eigentlichen Ortslage Nestau entfernt, so dass sich kein im Zusammenhang bebauter räumlicher Bezug herstellen lässt. Die zwei an das Plangebiet grenzenden bebauten Grundstücke liegen im Außenbereich und haben ebenfalls keinen unmittelbaren Bezug zum Dorf Nestau. Die Bebauung im Bereich des Plangebietes vermittelt nicht die bauliche Situation, die eine Zugehörigkeit zum Dorfgebiet erkennen lässt. Die als Wochenendhausgebiet konzipierte Anlage liegt abseits der eigentlichen Ortslage als eigenständiges Baugebiet. Es hat nahezu die Größe des gewachsenen Dorfes und nimmt eine Sonderstellung ein. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung eines Sondergebietes an dieser Stelle notwendig. Ein sonstiges Wohngebiet kann nicht entstehen.

Darüber hinaus wurde die Höhe der maximalen Grundfläche für Wochenendhäuser und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze diskutiert. Innerhalb des Gebietes bestehen Gebäude, die von der Grundfläche deutlich größer sind als die bisher zulässigen 60 m² Grundfläche. Da der Charakter einer Wochenendhaussiedlung bestehen bleiben muss, ist es nicht möglich, eine maximale Grundfläche festzulegen, die die Größe eines Wohnhauses haben könnte. Beschlossen wurde daher, die Begrenzung für die Wochenendhäuser auf max. 80 m² festzulegen.

Die Begrenzung der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze könnte auch einzeln vorgenommen werden. Aufgrund des Bestandes dieser baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters wurde hierauf verzichtet und stattdessen eine maximale Gesamtzahl für die Grundfläche der Nebenanlagen,



Garagen und Stellplätze festgelegt. Damit wird der Handlungsspielraum für die Eigentümer/innen vergrößert.

4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Die grünordnerische Untersuchung wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen ist von 1988, er wird gerade neu aufgestellt. Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden und Biotypenkartierungen liegen als Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.

4.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach zwei Jahren ist eine Überprüfung der tatsächlichen Bebauung vorzunehmen.

4.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Wochenendhausgebiet in Nestau wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt. Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege wurde im Jahr 1968 rechtsverbindlich, der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II im Jahr 1973. Beide Bebauungspläne setzen ein Wochenendhausgebiet mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 60 m² fest. Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 1.000 m² festgelegt. Der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege setzt zusätzlich die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,1, der Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege II mit 0,06 fest.

Im Laufe der Jahre wurde das Gebiet vollständig bebaut. Von einigen Bewohnern wurde der Wunsch geäußert, ihre Häuser zum Dauerwohnen nutzen zu können. Die festgelegten Grundflächen wurden teilweise überschritten. Probleme bereiten auch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, vor allem im Bereich des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege.

Mit der Neufassung der Bebauungspläne werden die Festsetzungen über die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Grundfläche geändert. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert, um die derzeitigen großen Beschränkungen aufzuheben. Die bisherige Grünfläche wird als eine Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Insgesamt werden durch die Neufassung die Möglichkeiten der Bebauung erweitert.



Die Neufassung setzt weiterhin ein Sondergebiet Wochenendhäuser fest. Der Wunsch, das Gebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln, kann aus städtebaulichen Gründen nicht unterstützt werden. Das Gebiet liegt weit von der eigentlichen Ortslage Nestau entfernt, so dass sich kein im Zusammenhang bebauter räumlicher Bezug herstellen lässt. Die zwei an das Plangebiet grenzenden bebauten Grundstücke liegen im Außenbereich und haben ebenfalls keinen unmittelbaren Bezug zum Dorf Nestau. Die Bebauung im Bereich des Plangebietes vermittelt nicht die bauliche Situation, die eine Zugehörigkeit zum Dorfgebiet erkennen lässt. Die als Wochenendhausgebiet konzipierte Anlage liegt abseits der eigentlichen Ortslage als eigenständiges Baugebiet. Es hat nahezu die Größe des gewachsenen Dorfes und nimmt eine Sonderstellung ein. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung eines Sondergebietes an dieser Stelle notwendig. Auch der Flächennutzungsplan stellt ein Wochenendhausgebiet dar. Der Bebauungsplan ist daraus zu entwickeln.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der GRZ und der maximalen Grundfläche bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird in der Neufassung weiterhin auf eins begrenzt. Die bestehende Bebauung in diesem Gebiet ist mit einem Vollgeschoss errichtet worden. Diese Prägung soll das Gebiet auch künftig beibehalten. Die GRZ wird für das gesamte Gebiet der Neufassung mit 0,1 festgelegt. Damit wird die für Wochenendhausgebiete typische kompakte Bebauung, die sich locker auf den Grundstücken verteilt, unterstützt. Die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße ist somit nicht notwendig. Die Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche der Hauptnutzungen auf 80 m² liegt an der oberen Grenze für ein Wochenendhausgebiet, da diese Häuser nur zum sporadischen Aufenthalt geplant sind und nicht die gleiche Größe und Qualität eines Wohnhauses haben sollen. Einige der bestehenden Gebäude liegen in der Grundfläche über dieser Begrenzung. Sofern sie eine Baugenehmigung haben, genießen sie Bestandsschutz. Die Festlegung der Grundfläche bedeutet das absolute Höchstmaß der Grundfläche der baulichen Anlagen. Mit der Beschränkung auf dieses Maß soll einem Dauerwohnen an dieser Stelle entgegengewirkt werden. Die Bedürfnisse der Benutzer als Wochenendhausbesitzer und die Belange der Freizeit und Erholung werden mit der Beschränkung auf 80 m² Grundfläche für die baulichen Anlagen der Hauptnutzung berücksichtigt. Für Nebengebäude und Garagen werden insgesamt max. 50 m² zugelassen. Mit diesen Festsetzungen kann ein Wochenendhaus mit Terrasse, einem Stellplatz und zusätzlich noch einem kleinen Nebengebäude entstehen, ohne dass die Aufenthaltsqualität unter beengten Verhältnissen leidet. Derzeit befinden sich allerdings einige Gebäude mit über 80 m² Grundfläche und Nebenanlagen und Garagen mit insgesamt mehr als 50 m² Grundfläche innerhalb des Plangebietes. Sie sind auf der Grundlage der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne nicht genehmigungsfähig. Sofern sie dennoch eine Genehmigung erhalten haben, genießen sie Bestandsschutz. Ansonsten kann eine Rückbauaufforderung vom Landkreis erlassen werden.



Wochenendhäuser sind nur als Einzelhäuser zulässig. Die Bauweise wird entsprechend festgesetzt. Damit kann die locker bebaute Fläche auch künftig bestehen bleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird erweitert. Bereits heute sind Gebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet worden. Um die Grundstücke künftig optimal ausnutzen zu können, werden die Baugrenzen im Abstand von 3 m von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Nordwesten wird dieser Abstand zur Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern ebenfalls festgelegt, um die angrenzenden Grundstücke optimal bebauen zu können. Beeinträchtigungen der angrenzenden Bepflanzung sind nicht zu befürchten. Nach Südwesten halten die Baugrenzen einen Abstand von 10 m zu den angrenzenden Nutzungen, um die Orientierung der Bebauung zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu verdeutlichen. Hauptnutzungen können mit diesen Festsetzungen auch auf Grundstücksteilen zulässig sein, die auf der Grundlage der rechtsverbindlichen Bebauungspläne von Bebauung freigehalten werden mussten. Allerdings konnten auch bisher Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der möglichen Nachverdichtung wird daher der Vorrang vor dem privaten Belang der Freihaltung der Nachbargrundstücke mit Hauptnutzungen gegeben, da sie keine unzumutbare Beeinträchtigung darstellt.

Die Erschließung ist über die umgebenden Straßen gewährleistet. Innerhalb des Plangebietes werden die in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Sie sind in der Örtlichkeit entsprechend angelegt. Die Parkplatzfläche im Nordosten des Bebauungsplans Am Göddenstedter Wege II wurde nicht ausgebaut. Die Neufassung setzt daher in diesem Bereich ebenfalls ein Sondergebiet Wochenendhäuser fest. Das im Bebauungsplan Am Göddenstedter Wege festgesetzte Zufahrtsverbot im Norden und Osten des Plangebietes wird nicht in die Neufassung übertragen. Der Verkehr auf den angrenzenden Wegen ist nicht so hoch, dass eine Verkehrsgefährdung durch Grundstückszufahrten entstehen kann. Ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist daher nicht berechtigt.

Die an den Kreuzungen notwendigen Sichtfelder werden in die Planzeichnung der Neufassung aufgenommen. Aufgrund des geringen Verkehrs berücksichtigen die Bemaßungen lediglich die Anfahrsicht von 3 m, gemessen vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Damit wird ein gefahrloses Einbiegen in die angrenzenden Straßen ermöglicht. Das Abstellen von Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen über 80 cm Höhe ist innerhalb der Sichtfelder nicht zugelassen.

Auf die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße wird verzichtet. Mit der Neufassung der Bebauungspläne soll erreicht werden, dass eine Nachverdichtung



möglich wird, so dass eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden kann. Damit können innerhalb eines bestehenden Baugebietes weitere Baumöglichkeiten angeboten werden, ohne dass neue Gebiete dafür erschlossen werden müssen. Der Charakter der Wochenendhaussiedlung mit einem geringen Bauvolumen bleibt durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche dennoch erhalten.

Die bisher als Grünfläche mit Anpflanzungsgebot festgelegten Bereiche werden wegen der bereits bestehenden Bepflanzung als Fläche für die Erhaltung von Laubbäumen und –sträuchern festgesetzt. Mit dieser Festlegung können die an dieser Stelle auf jedem Baugrundstück erstellten Nebengebäude erhalten bleiben, da die bestehende Bepflanzung nicht die gesamte Fläche bedeckt, sondern lückig ist. Die vorhandenen Laubbäume werden ebenfalls als zu erhalten festgelegt, um den bewaldeten Charakter des Plangebietes bewahren zu können. Die Festlegung eines Pflanzstreifens im südlichen Teil des Plangebietes ist nicht notwendig, da an dieser Stelle Bäume stehen, die durch die Festsetzung der Erhaltung von Laubbäumen geschützt sind. Die Einbindung des Sondergebietes in die Umgebung kann damit gewährleistet werden.

Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Stadt nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist. Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung erfolgen.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die möglichen Versiegelungen. Diese Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zum Ausgleich ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Die Festlegung von Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Versiegelungen können durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 mit gleichzeitiger Festlegung der Grundflächen beschränkt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Festsetzung Nachverdichtung eines Wochenendhausgebietes in Nestau keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Suhlendorf, Oktober 2012

(Bürgermeister)



ANLAGE

**Gemarkung Nestau
Flur 1
Maßstab 1:1000**

Bebauungsplan „Am Göddenstedter Wege II“

Aufgestellt im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Nestau Uelzen, im März 1972

Dipl.-Ing. Kreisplaner

Aufgestellt gem. § 2(1) BBauG und als Satzung gem. § 10 BBauG und § 6 NGO vom Rat der Gemeinde Suhlendorf den 20. März 1973

Gemeindeleiter
Bürgermeister

Öffentlich ausgelegt gem. § 2(6) BBauG in der Zeit vom 22.3.1973 bis zum 22.4.1973. Der Landkreis Uelzen hat keine Bedenken aufgrund der Bekanntmachung vom 26.3.1973.

Der Oberkreisdirektor

Gemeindeleiter

Oberkreisdirektor

der Gemeinde Suhlendorf
Ortsteil Nestau
Genehmigungsvermerk:

Öffentlich ausgelegt gem. § 12 BBauG aufgrund der Hinweisbekanntmachung vom im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen Nr. vom

Genehmigt
vom 23.6.60

Der Regierungspräsident
Uelzen, den

Die Planung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die laublichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21. Februar 1973). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der laublichen Anlagen genehmigt. Uelzen, den 8. März 1973
Katasteramt

Die Planfläche entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die laublichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21. Februar 1973). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der laublichen Anlagen genehmigt. Uelzen, den 8. März 1973
Katasteramt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sichtdreieck - Von jeglicher Sichtbehinderung über 80cm Höhe über der Fahrbahn freizuhaltende Fläche

Grünfläche Es sind wahlweise anzupflanzen: Weide, Haselnuß, Hegehaase, Schwarzer Holunder, Eberesche, Pflaume, Erdbeere, wie Birke, Eberesche, Pflaume, Stiel- oder Traubeneiche mit einem Abstand v. 15m anzupflanzen u. dauernd zu unterhalten.

Umformerstation

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

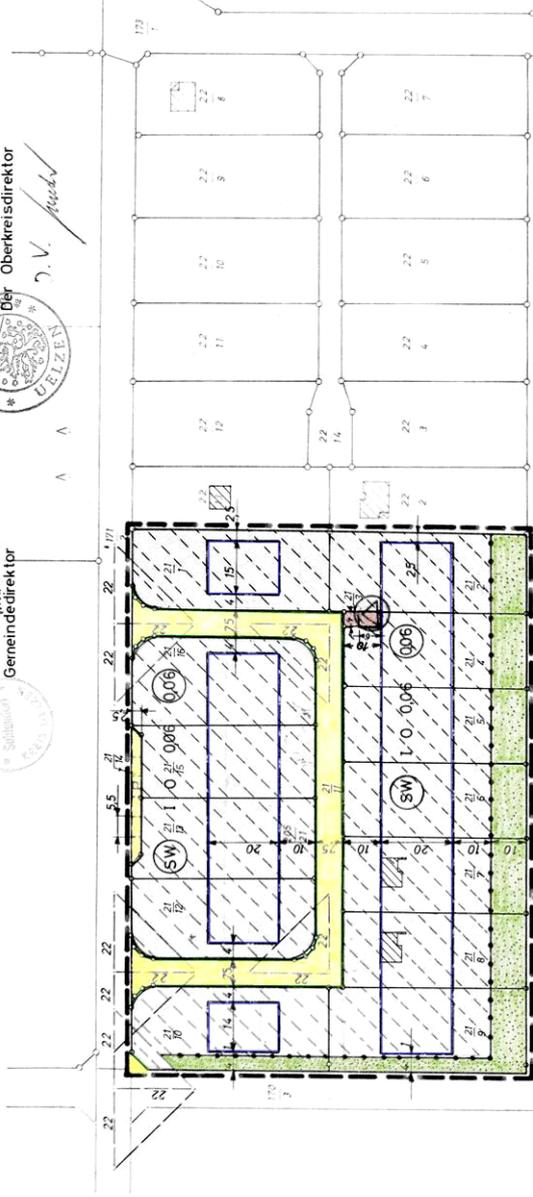
Straßenverkehrsfläche

Straße örtlich nicht eingemessen

Sichtdreieck - Von jeglicher Sichtbehinderung über 80cm Höhe über der Fahrbahn freizuhaltende Fläche

Grünfläche Es sind wahlweise anzupflanzen: Weide, Haselnuß, Hegehaase, Schwarzer Holunder, Eberesche, Pflaume, Erdbeere, wie Birke, Eberesche, Pflaume, Stiel- oder Traubeneiche mit einem Abstand v. 15m anzupflanzen u. dauernd zu unterhalten.

Umformerstation



Festsetzungen und Planzeichen

- 0,06 Grundflächenzahl
- 0,06 Geschöffflächenzahl
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Min destgröße je Grundstück 1000 qm
- Offene Bauweise
- Wochenendhausgebiet § 10 BauNVO für Wochenhäuser bis 60qm Grundfläche ausschließlich PKW-Unterstellplatz. Pro 30qm Grundfläche ist 1 Grabbaum anzupflanzen, 2 zu unterhalten.
- SW
- 1
- 0

Dem Landkreis Uelzen ist die Vervielfältigung unter den mit Bescheid des Katasteramts Uelzen vom 17. Jan. 1972/V. 365/771 schriftl. anerkannten Bedingungen gestattet worden.
Katasteramt Uelzen

AVI Genehmigung des Herausgebers vervielfältigt.



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die möglichen Versiegelungen. Diese Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zum Ausgleich ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Die Festlegung von Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie haben den Zweck, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die Versiegelungen können durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,1 mit gleichzeitiger Festlegung der Grundflächen beschränkt werden. Auf den verbleibenden Freiflächen kann das Oberflächenwasser weiterhin versickern.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden entsprechend der anliegenden Beschlussvorlage in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Bei der Neufassung der Bebauungspläne Am Göddenstedter Wege und Am Göddenstedter Wege II geht es um eine Nachverdichtung eines bereits bebauten Wochenendhausgebietes. Eine Standortfindung musste daher nicht vorgenommen werden.

Überlegt wurde, dem Wunsch einiger Bewohner/innen zu folgen, anstelle des Wochenendhausgebietes ein Wohngebiet für Dauerwohnen einzurichten. Das Plangebiet liegt weit von der eigentlichen Ortslage Nestau entfernt, so dass sich kein im Zusammenhang bebauter räumlicher Bezug herstellen lässt. Die zwei an das Plangebiet grenzenden bebauten Grundstücke liegen im Außenbereich und haben ebenfalls keinen unmittelbaren Bezug zum Dorf Nestau. Die Bebauung im Bereich des Plangebietes vermittelt nicht die bauliche Situation, die eine Zugehörigkeit zum Dorfgebiet erkennen lässt. Die als Wochenendhausgebiet konzipierte Anlage liegt abseits der eigentlichen Ortslage als eigenständiges Baugebiet. Es hat nahezu die Größe des gewachsenen Dorfes und nimmt eine Sonderstellung ein. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung eines Sondergebietes an dieser Stelle notwendig. Ein sonstiges Wohngebiet kann nicht entstehen.

Darüber hinaus wurde die Höhe der maximalen Grundfläche für Wochenendhäuser und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze diskutiert. Innerhalb des Gebietes bestehen Gebäude, die von der Grundfläche deutlich größer sind als die bisher zulässigen 60 m² Grundfläche. Da der Charakter einer Wochenendhaussiedlung bestehen bleiben muss, ist es nicht möglich, eine maximale Grundfläche festzulegen, die die Größe eines Wohnhauses haben könnte. Beschlossen wurde daher, die Begrenzung für die Wochenendhäuser auf max. 80 m² festzulegen.

Die Begrenzung der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze könnte auch einzeln vorgenommen werden. Aufgrund des Bestandes dieser baulichen Anlagen und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters wurde hierauf verzichtet und stattdessen eine maximale Gesamtzahl für die Grundfläche der Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze festgelegt. Damit wird der Handlungsspielraum für die Eigentümer/innen vergrößert.

Suhldorf, Oktober 2012

Bürgermeister