

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Oetzen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 07.07.2022 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtskräftige *Bebauungsplan Am Bahnhof* im Bereich des Geltungsbereiches vollständig aufgehoben und ersetzt.

Oetzen, den 08.07.2022

(Siegel) gez. Kottlick
- Gemeindedirektorin -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n . B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttingen 24, 29482 Küsten.

Göttingen, den 11.07.2022
gez. Henrik Böhme
- Stadtplaner -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 27.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oetzen, den 08.07.2022

gez. Kottlick
- Gemeindedirektorin -

PLANUNTERLAGE

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.11.2021). 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, den 25.07.2022

(Siegel) gez. Lemmermann
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Uelzen -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 04.05.2022 bis 03.06.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Oetzen, den 08.07.2022

gez. Kottlick
- Gemeindedirektorin -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Oetzen, den 08.07.2022

gez. Kottlick
- Gemeindedirektorin -

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Uelzen Nr. 13 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.07.2022 in Kraft getreten.

Oetzen, den 18.07.2022

gez. Kottlick
- Gemeindedirektorin -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Oetzen, den

.....
- Gemeindedirektorin -

HINWEISE

Hinweis zu DIN-Normen: Die in der textlichen Festsetzung angegebene DIN-Norm ist im Bauamt der Gemeinde einzusehen.

Bodenfunde -Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

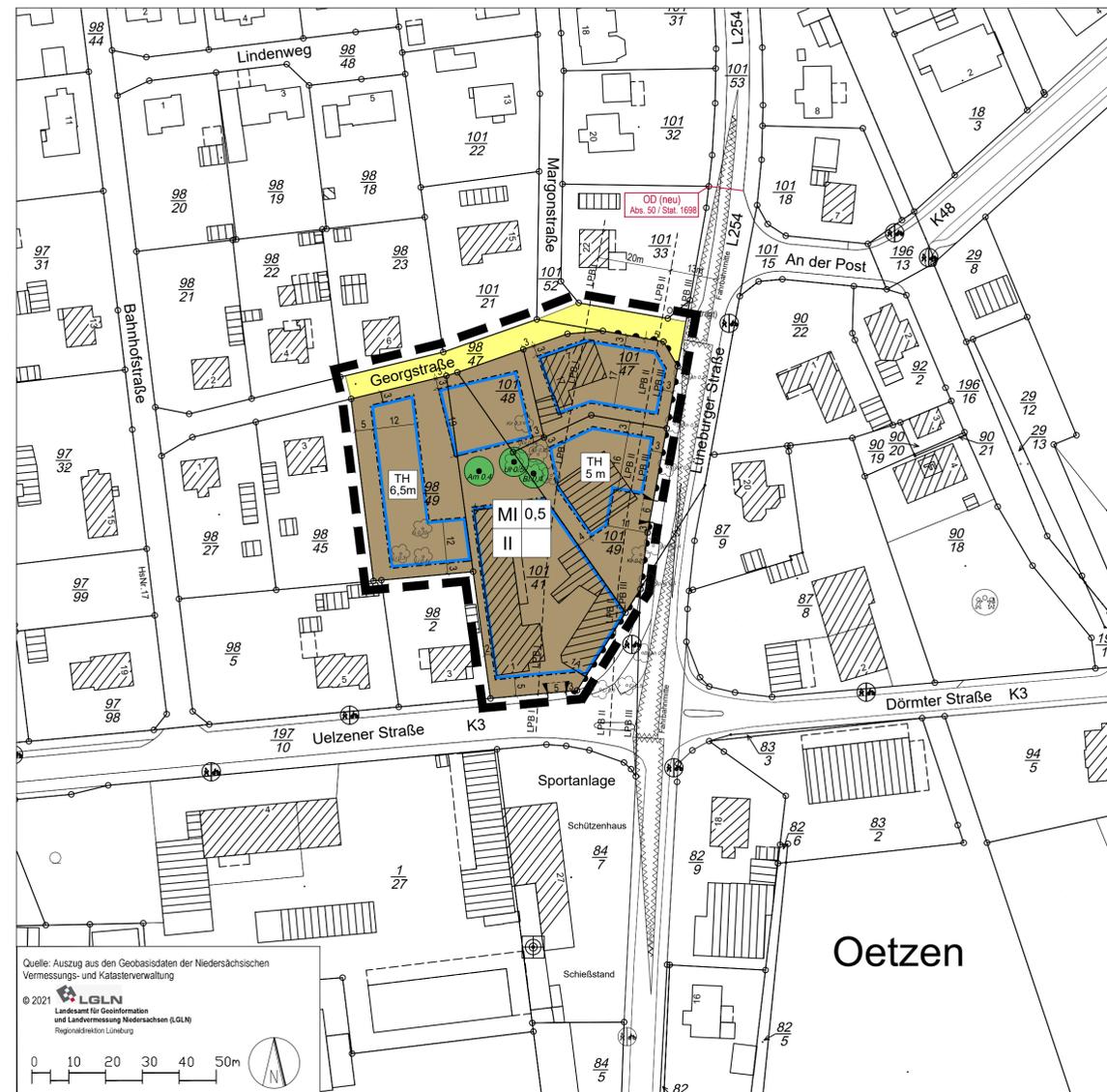
Hinweis auf Verlegung der OD-Grenze an der L 254

Die Gemeinde Oetzen hat im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 31.01.2022 eine Verlegung der Ortsdurchfahrtslinie nach Norden zu Station 1698 in Abschnitt 50 (siehe Planzeichnung - rote Markierung) beantragt. Der Landkreis Uelzen hat mit Schreiben vom 10.05.2022 die Ortsdurchfahrt an der L 254 in Oetzen - wie beantragt - neu festgesetzt. Innerhalb der erweiterten Ortsdurchfahrtslinie entfällt die bisher geltende Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m / 40 m), die einer städtebaulichen Nachverdichtung in der bebauten Ortslage von Oetzen entgegenstand hätte.

GEMEINDE OETZEN

BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF - 2. ÄNDERUNG

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 4 BauNVO)
- Traufhöhen**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe gilt jeweils nur für das Baufenster, das sie umgibt.
Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt jeweils die OK Gehweg der anliegenden Straßenverkehrsfläche gemessen mittig vor dem zu beurteilenden Gebäude. (§ 16 BauNVO)
- Passiver Lärmschutz**
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind innerhalb einer Abstandszone von bis zu 33 m von der Fahrbahnmitte der Lüneburger Straße Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen entsprechend der DIN 4109 baulich vor Außenlärm zu schützen. Bei Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist bis zu einem Abstand von 13 m von der Fahrbahnmitte der Lüneburger Straße von Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) auszugehen. Im Anschluss daran ist in einem Abstandsband von 13 m bis 33 m zur Fahrbahnmitte der Lüneburger Straße von Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB(A)) auszugehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Erhaltung von Laubbäumen**
Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume fachgerecht zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden 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 und wenn Belange des Artenschutzes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefällte Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumstammqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Zur Minimierung von Eingriffen auf der Vorhabenfläche sind innerhalb des Mischgebietes (ausgenommen Flurstück 101/47) mindestens 8 standortheimische Laubbäume oder Obstbäume, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der Pflanzung eines Baumes kann jeweils abgesehen werden, wenn stattdessen über die zeichnerische Festsetzung zur Baumerhaltung hinaus ein weiterer eingemessener Laub- oder Obstbaum mit mehr als 25 cm Stammumfang im Mischgebiet dauerhaft erhalten wird (siehe eingemessener Baumbestand in der Begründung).

- Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**
6.1. Das Untersuchungsgebiet weist für eine Reihe von Vogel- und Fledermausarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden unter folgenden Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt:
 - Durchführung der Gehölzrodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
 - Abriss der Kartoffelscheune zwischen Dezember und Februar
- zu Beginn der Abrissarbeiten zunächst manuelles Abräumen des Holzstapels und manuelles Abdecken des Daches
- Fortsetzen der Abrissarbeiten frühestens am Folgetag
 - Beschränkung der Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudedefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß, z.B. durch Bewegungsmelder
 - Beleuchtung nur mit streulichtarmen Lampentypen / Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin, Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bersteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke
 - Anbringen von einer Gruppe à drei Fledermausflachkästen, darunter ein als Ganzjahresquartier geeigneter Kasten an benachbarten Gebäuden vor dem Abriss
 - Einbau von einer Gruppe à drei in die Fassade integrierten Fledermausquartieren am Gebäudeneubau
 - Anbringen von drei Rundhöhlen und drei Flachkästen in zu erhaltenden Altbaubestand vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten
 - Umsetzen der vorhandenen Vogel-Nistkästen vor dem Abriss der Scheune oder Ersatz durch neue Nisthilfen und Anbringen an benachbarten Gebäuden
 - Anbringen von drei Nistkästen für Höhlenbrüter im verbleibenden Baumbestand.Die Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und auf Dauer zu unterhalten.
- 6.2. Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Vorkehrungen 6.1 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

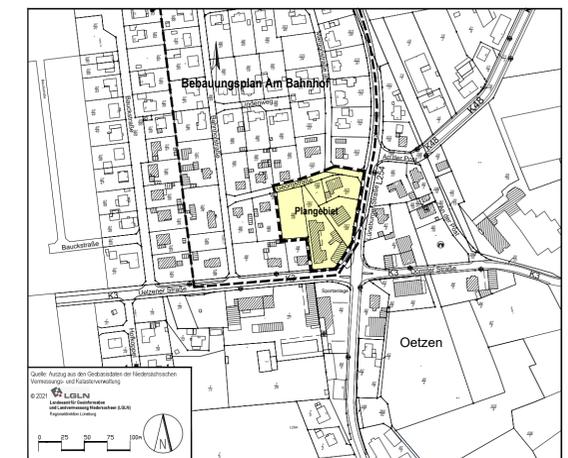
BauNVO 2017 / PlanZV 2017

| Planzeichen | Festsetzungen | Rechtsgrundlage |
|--------------------|---|----------------------|
| MI | MISCHGEBIET mit Einschränkungen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 1 | § 6 BauNVO |
| 0,5 | GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ), gemäß § 19 (4) BauNVO | § 16, § 19 BauNVO |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß | § 16, § 20 BauNVO |
| TH 6,5 m | TRAUFHÖHE, als Höchstgrenze (m), Traufhöhe: Maß zwischen den äußeren Schnittlinien der Gebäudeaußenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten und dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 | § 16 BauNVO |
| [Blau gestrichelt] | BAUGRENZE | § 23 BauNVO |
| [Gelb] | ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| [Gestrichelt] | BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| [Dreieck] | EINFAHRTSBEREICH | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| [Grün Kreis] | ZUR ERHALTUNG FESTGESETZTER LAUBBAUM mit Angaben zu Art, Stamm- und Kronendurchmesser, siehe T.F. Nr. 4 | § 9 (1) Nr. 25 BauGB |
| [Doppelstrich] | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES | § 9 (7) BauGB |
| [Gestrichelt] | LÄRMPEGELBEREICHE, nachrichtlich (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) | |
| [Dreieck] | Sichtdreiecke, nachrichtlich (Anfahrtsicht 3m x 70m) | |
| [Baum] | Eingemessener Laubbaum oder Obstbaum, nachrichtlich | |



BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF - 2. ÄNDERUNG

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



GEMEINDE OETZEN

SAMTGEMEINDE ROSCHE

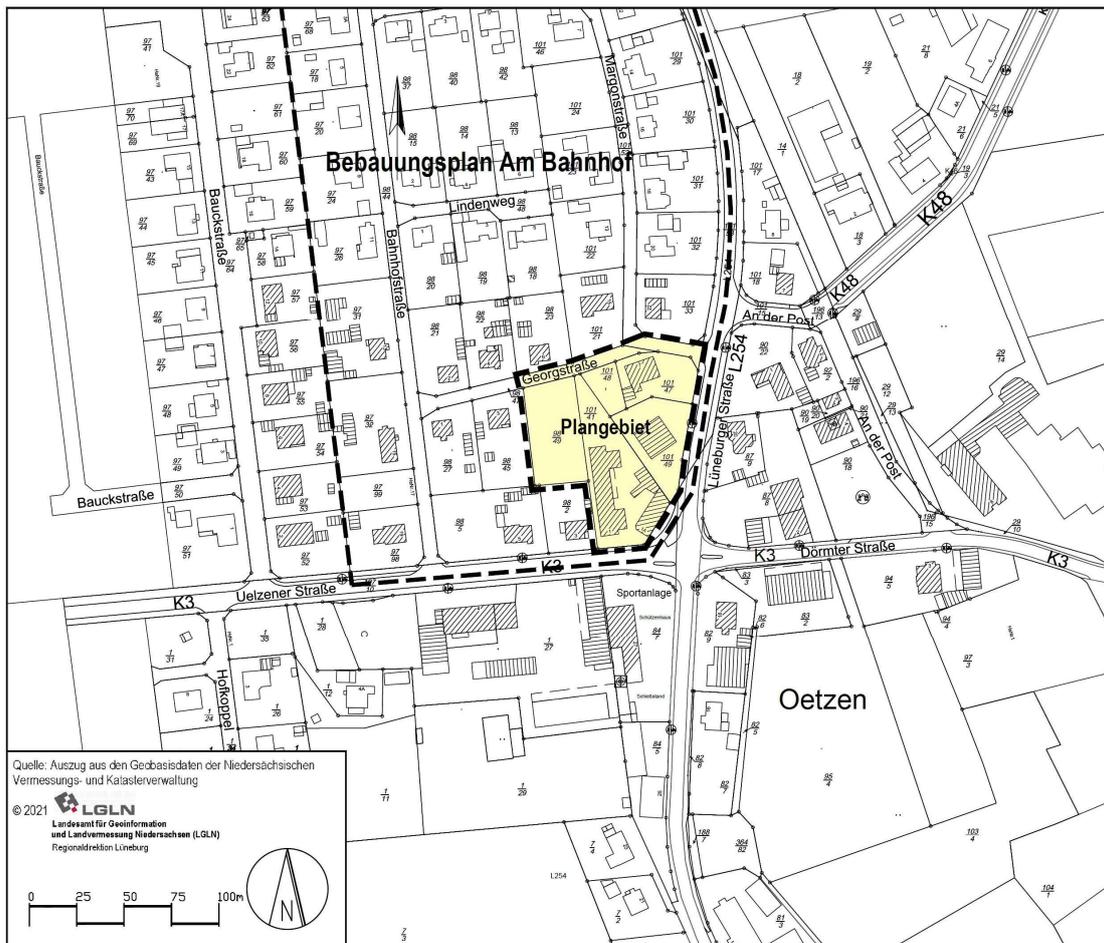
RATHAUS
Lüchower Str. 15
29571 Rosche
Tel.: 05803-960 29
b.jensen@samtgemeinde-rosche.de
www.samtgemeinde-rosche.de

Vorplanung 1. Beteiligung Satzung Rechtskraft
- Abschrift -
Juli 2022



Gemeinde Oetzen
Samtgemeinde Rosche

Bebauungsplan Am Bahnhof – 2. Änderung



Übersichtsplan

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Urschrift -
Juni 2022

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

| | |
|--|----|
| 1. VERANLASSUNG / PLANUNGSZIEL | 1 |
| 1.1 Ausgangslage – steigender Wohnungsbedarf auf dem Land | 1 |
| 1.2 Planungsanlass Erhaltung einer ortsbildprägenden Hofstelle | 2 |
| 1.3 Planungsanlass „Neue Mitte Oetzen - Beckers Hof“ | 2 |
| 1.4 Ziele der Gemeinde | 4 |
| 1.5 Standort- und Planungsalternativen | 5 |
| 1.6 Beachtung der Ziele der Innenentwicklung | 5 |
| 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN | 7 |
| 2.1 Verfahren | 7 |
| 2.2 Vorgaben der Raumordnung | 8 |
| 2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 12 |
| 2.4 Ortsrecht / Bestehende Nutzungen | 13 |
| 2.5 Natur und Landschaft | 17 |
| 3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 24 |
| 3.1 Geltungsbereich | 24 |
| 3.2 Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 3.3 Baugrenzen, Bauweise | 25 |
| 3.4 Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| 3.5 Festsetzungen zum Verkehr | 26 |
| 3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 28 |
| 3.7 Festsetzungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen | 29 |
| 3.8 Vorkehrungen zum Immissionsschutz | 31 |
| 3.9 Weitere Hinweise | 32 |
| 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 33 |
| 4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung | 33 |
| 4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft | 36 |
| 5. DURCHFÜHRUNG / KOSTEN | 40 |

TABELLENVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Tabelle 1: Überschlägige Berechnung nach DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm im MI-Gebiet an der Lüneburger Straße (L 254) | 30 |
|--|----|

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Änderung der Altersstruktur 2012 -2030 in der Samtgemeinde Rosche (Quelle: Wegweiser Kommune, 2022) | 1 |
| Abbildung 2 : Beckers Hof, Ansicht von der gegenüberliegenden Straßenseite der Uelzener Straße (Quelle: Schenk) | 2 |
| Abbildung 3: Vorhabenplan Neue Mitte Oetzen – Becker´s Hof, ralf pohlmann: architekten, Waddewitz, Stand 30.08.2021 | 3 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2019, blauer Pfeil verweist auf die Lage des Plangebiets | 10 |
| Abbildung 5: Ausschnitt aus dem F-Plan der Samtgemeinde Rosche in der 7. Änderung vom 13.02.1998 | 12 |
| Abbildung 6: Geltendes Ortsrecht im Bereich des Plangebietes – Bebauungsplan Am Bahnhof, Urplan vom 20.02.1970 | 13 |
| Abbildung 7: Bestehende Nutzungsstruktur im Plangebiet/ Luftbild Google Satellite | 14 |
| Abbildung 8: Biotopkartierung, Baumkartierung, Planungsgemeinschaft Marienau, Feb. 2022 | 21 |

ANLAGENVERZEICHNIS

| |
|--|
| Anlage 1: 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche, Bereich: OT Oetzen, Bebauungsplan Am Bahnhof – 2. Änderung, März 2022 |
| Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag, Bebauungsplan Am Bahnhof – 2. Änderung, Planungsgemeinschaft Marienau, 02.02.2022 |
| Anlage 3: Dokumentation zur artenschutzfachlichen Untersuchung und Beurteilung einer Kartoffelscheune, Planungsgemeinschaft Marienau, 10.11.2021 |

1. Veranlassung / Planungsziel

1.1 Ausgangslage – steigender Wohnungsbedarf auf dem Land

Zuzug aufgrund überhöhter Immobilienpreise in Metropolregion

In den letzten Jahren hat sich aufgrund der anhaltenden Wohnungsnot in den Ballungszentren der Trend verfestigt, dass sich größere Kreise der Bevölkerung Eigentum im ländlichen Raum anschaffen wollen. Die überhöhten Immobilienpreise in den Metropolregionen, die günstige Förderkulisse und die niedrigen Zinsen haben diesen Trend beschleunigt. Der Landkreis Uelzen gewinnt durch den Ausbau des Glasfasernetzes und bessere Verkehrsanbindungen an Attraktivität und wird von immer mehr Zuzugswilligen als neuer Wohn- und Arbeitsort in Betracht gezogen.

Zuzug infolge der Corona-Pandemie

Die in Corona-Pandemie gewonnenen Erfahrungen (mit Homeoffice, digitaler Kommunikation, Beschränkungen der Bewegungsfreiheit etc.) haben den Wunsch nach ländlichen, krisenresistenten Wohnformen verstärkt. Inmitten der Corona-Krise ist der Siedlungsdruck in den hiesigen Gemeinden bereits spürbar angestiegen. In den Samtgemeinde-Grundzentren sind neu ausgewiesene Baugrundstücke sofort vergriffen (siehe Baugebiete in Ebstorf, Suderburg, Rosche). Immer mehr Zuzugswillige suchen Bauplätze – auch in dörfliche Lagen – oder kaufen Bestandsimmobilien, so dass auch der Eigenbedarf der hiesigen Bevölkerung in vielen Dörfern kaum mehr gedeckt werden kann.

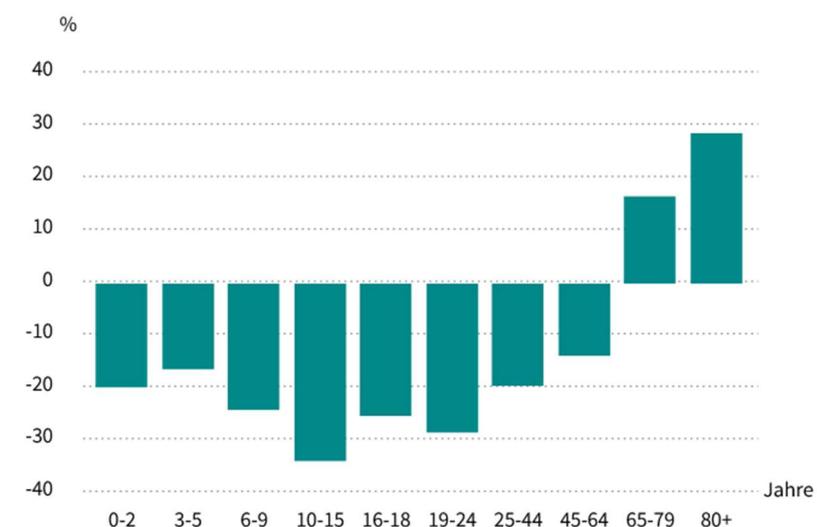
Überalterung der Gesellschaft

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung (siehe Abb1.) haben die Grundzentren und Gemeinde-Hauptorte auch für die umliegenden Ortschaften eine wichtige städtebauliche Entlastungsfunktion. Angesichts der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft besteht auch im Hauptort der Gemeinde Oetzen der Bedarf, qualitätvolle, barrierefreie und generationsübergreifende Wohnungsangebote zu schaffen, insbesondere auch für die Einwohner aus den umliegenden Dörfern, die ihre großen Hofstellen im Alter verlassen wollen, um – ohne Auto – mit kurzem Fußweg Angebote des täglichen Bedarfs erreichen zu können.

Bedarf an bezahlbaren, generationsübergreifenden Wohnformen

Abbildung 1: Änderung der Altersstruktur 2012-2030 in der Samtgemeinde Rosche (Quelle: Wegweiser Kommune, 2022)

Rosche | Altersstruktur 2012-2030 ⓘ



Rosche

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

1.2 Planungsanlass Erhaltung einer ortsbildprägenden Hofstelle

Modernisierung einer Hofstelle im Ortskern

Die im Ortskern von Oetzen an der Uelzener Straße 1/1a gelegene Hofstelle der Familie Becker wurde in der Vergangenheit vom familieneigenen Zimmereibetrieb genutzt. Dieser wurde vor einigen Jahren aufgegeben bzw. verlagert. Derzeit werden die den Kern der Hofstelle bildenden Bestandsgebäude saniert und zu mehreren altersgerechten Wohneinheiten umgebaut. Der ortsbildprägende Charakter der Hofstelle soll bei der Nachnutzung bewahrt werden.

Als nicht mehr umbaufähig wird die ehemalige Kartoffelscheune an der Lüneburger Straße eingestuft. Diese ist von der Bausubstanz stark sanierungsbedürftig/abgängig und soll daher zurückgebaut werden. Dieser Bereich bieten zusammen mit hofnahen Freiflächen Potential für eine Innenverdichtung im Ortskern von Oetzen.

Aus stadtplanerischer Sicht wird dringlicher Handlungsbedarf gesehen, diesen verkehrlich gut erschlossenen, zentral gelegenen und damit exponierten Siedlungsstandort im Oetzen einer städtebaulich adäquaten Nachnutzung zuzuführen. Die Nachnutzung als gemischtes Wohn- und Gewerbequartier scheint auf Grund der zentralen Lage ideal geeignet zu sein, um eine Belebung des Ortskerns herbeiführen.

Die geplante, flächensparende Bebauung ist nachhaltig und steht im öffentlichen Interesse, denn zum einen wird damit den gesetzlichen Vorgaben der Innenentwicklung entsprochen und zum anderen kann damit der umliegende Landschaftsraum vor einer vorzeitigen Beanspruchung für Siedlungszwecke geschützt werden.



Abbildung 2 : Beckers Hof, Ansicht von der gegenüberliegenden Straßenseite der Uelzener Straße (Quelle: Schenk)

1.3 Planungsanlass „Neue Mitte Oetzen - Beckers Hof“

Standort

Auf den Randflächen der ehemaligen Hofstelle Uelzener Straße 1/1a soll auf der Grundlage des Vorhabenkonzeptes „Neue Mitte Oetzen / Beckers Hof“, ein generationsübergreifendes Wohn- und Gewerbequartier zwischen der Lüneburger Straße, Uelzener Straße und der Georgstraße entwickelt werden. Die zu beplanende Vorhabenfläche befindet sich inmitten von Oetzen, so dass wesentliche öffentliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Kirche) fußläufig erreichbar sind. Durch seine verkehrsgünstige Lage im Hauptort der Gemeinde Oetzen ist der Standort auch für Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebote geeignet.

Neue Mitte Oetzen Beckers Hof

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 5.710 qm eine Nachverdichtung unter Beibehaltung der meisten Bestandgebäude vorzunehmen, um verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen, eine Dienstleistungs- und Gewerbeeinheit und einem Nahversorgerladen mit Café zu ermöglichen. Konkret geplant sind folgende Neubauten:

1. drei zweigeschossigen Wohngebäude auf einer Freifläche an der Georgstraße (siehe Ansichten unten),
2. ein kleiner Nahversorgerladen mit Cafébetrieb an der Lüneburger Straße, erschlossen über eine neue zentrale Grundstückszufahrt,
3. ein Gebäude für Dienstleistungen/Gewerbe z.B. für einen Pflegedienst oder eine Praxis an der Georgstraße Nr. 5.

Das Bebauungskonzept, Stand 30.08.2021, ist in der nachfolgenden Abbildung 3 zu sehen. (Die Zufahrt zur Lüneburger Straße ist nicht aktuell).

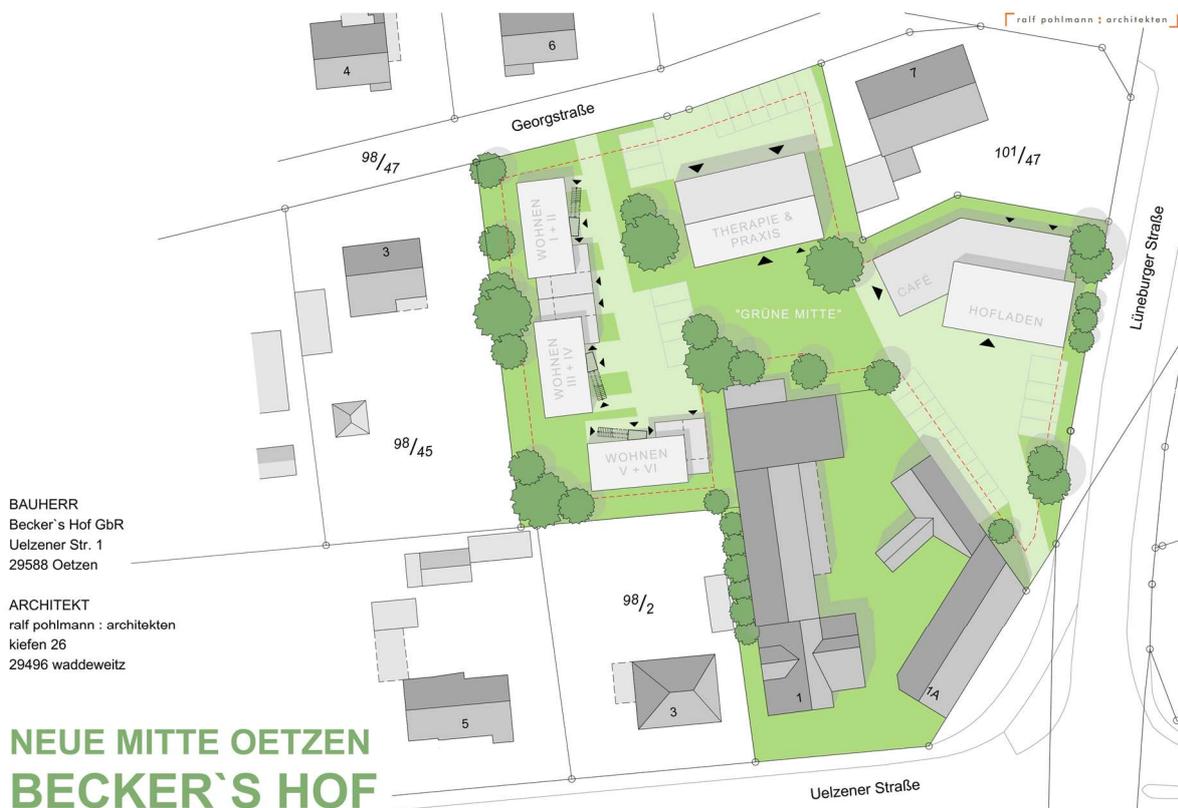


Abbildung 3:

Vorhabenplan Neue Mitte Oetzen – Becker's Hof, ralf pohlmann: architekten, Waddewitz, Stand 30.08.2021

Planungs-
erfordernis

Mit dem Vorhaben „Neue Mitte Oetzen – Beckers Hof“ soll bezahlbarer und lebendiger Wohnraum für alle Generationen geschaffen werden. Durch einen vor Ort stationierten mobilen Pflegedienst und/oder die Ansiedlung von Praxen sollen auch mobilitätseingeschränkte Interessenten aller Generationen als potenzielle Bewohner angesprochen werden. Es soll eine Belebung des Ortes durch einen Nahversorger mit Café erfolgen. Es wird durch die Verwendung natürlicher Baumaterialien eine zukunftsweisende Bauweise angestrebt. Zudem ist ein nachhaltiges Energiekonzept vorgesehen.

Um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, werden folgende Änderungen am bestehenden Bebauungsplan erforderlich:

Die Art der baulichen Nutzung muss so angepasst werden, dass in der Ortsmitte von Oetzen eine höhere Nutzungsmischung ermöglicht wird. Die bisherigen Nutzungsfestlegungen WA (Allgemeines Wohngebiet) und MD (Dorfgebiet) sollen durch MI (Mischgebiet) ersetzt werden.

Die Grundflächenzahl soll, um die geplante Neubebauung mit Nebenanlagen und Stellplätzen zuzulassen, auf 0,5 angehoben werden.

Die an den Knotenpunkten mit der Lüneburger Straße ausgewiesenen Sichtdreiecke (siehe Abb. 6) können entfallen, da sie nicht mehr den heutigen verkehrsrechtlichen Erfordernissen entsprechen.

Mit der Aufgabe der Sichtdreiecke können die Baufenster an den Eckgrundstücken weiter gefasst werden. Davon begünstigt wird auch das anliegende Eckgrundstück Georgstraße Nr. 7. Insgesamt ist eine Anpassung der Baufenster an das geplanten Bauungskonzept vorgesehen.

Um für die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude eine aufdrängende Wirkung durch die Neubebauung zu verhindern, soll in den anliegenden Baufenstern eine Begrenzung der Traufhöhe erfolgen.

An der Lüneburger Straße soll eine Verlegung der Einfahrt unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit und der Erhaltung ortsbildprägender Altbäume im Straßenraum erfolgen. Es sind entsprechende verkehrliche Festsetzungen an der Lüneburger Straße zu treffen.

Es sind Vorkehrungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan zu treffen aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung durch die L254.

Es müssen Festsetzungen zum besonderen Artenschutz getroffen werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

1.4 Ziele der Gemeinde

Die Gemeinde Oetzen beabsichtigt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ durchzuführen. Die Gemeinde möchte durch diese Bauleitplanung die Innenentwicklung fördern und das geplante Projekt „Beckers Hof – Neue Mitte Oetzen“ planungsrechtlich zulassen. Die Planung dient folgenden Zielen:

- a) Schaffung eines bezahlbaren generationsübergreifenden Wohnungsangebotes vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung (siehe Kap. 1.1);
- b) Nutzung eines verkehrlich und versorgungstechnisch bereits erschlossenen Standorts in zentraler Lage;
- c) bessere Auslastung der bereits vorhandenen öffentlichen Infrastruktur (Grünflächen, Verkehrsflächen, Kanalisation, etc.);
- d) Weiterentwicklung der Gemeinde Oetzen durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnungs- und Versorgungsangebot für alle Altersklassen in zentraler Lage, um möglichst kurze Wege zur Grundver-

sorgung zu ermöglichen;

- e) aufgrund der gesetzlichen Vorgaben der Innenentwicklung ist diese zentral im Ort gelegene Standort vorrangig zu nutzen. Die Innenlage im Ortskern ermöglicht eine etwas höhere Verdichtung. Dadurch kann einem vorzeitigem Landschaftsverbrauch für Siedlungszwecke im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Für den Gemeinde Oetzen hat diese Planung folgende Vorteile:

1. Nachnutzung eine freigewordenen Hofstelle in zentraler Lage zur Deckung der örtlichen Wohnungsnachfrage,
2. kein Leerstand,
3. Schaffung eines qualitätvollen Wohnungsangebotes in Oetzen ohne zusätzliche Erschließungsaufwendungen seitens der Gemeinde,
4. bessere Auslastung der kommunalen Infrastruktur,
5. Stärkung des Hautortes der Gemeinde Oetzen durch ein zusätzliches Dienstleistungs- und Nahversorgungsangebot.

1.5 Standort- und Planungsalternativen

besondere Standorteignung

Das Vorhabengrundstück ist aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage bestens für ein generationsübergreifenden Wohnprojekt mit Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten geeignet. Die funktionslose Hofstelle weist hinreichend Flächenreserven für eine Nachverdichtung und eine Erweiterung des Nutzungsangebotes auf. Es gibt keine besser geeignete Stelle für die Stärkung der Ortsmitte von Oetzen.

Standortalternative

Als Standortalternative wäre das potentielle Bauerwartungsland im Südwesten von Oetzen (siehe Abb. 4. , RROP 2019, graue Fläche) in Betracht zu ziehen. Aufgrund der Ortsrandlage wäre dieser Bereich für das geplante Schaffung einer verdichteten multifunktionalen Mitte nicht geeignet. Eine fußläufige Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen des Ortes wäre an diesem Standort kaum möglich, so dass dieser Standort unnötigen KFZ-Verkehr erzeugen würde.

Planungsalternative

Als Planungsalternativen kommen folgende Möglichkeiten in Betracht:
Als kleine Planungsvariante hätte man auf den Einbezug des Eckgrundstücks an der Georgstr. 7 verzichten können. Jedoch lässt sich im Rahmen dieser Planung die Aufwertung und effizientere Nutzung des Grundstücks kostengünstig und einfach realisieren.

1.6 Beachtung der Ziele der Innenentwicklung

Vorgaben des BauGB

Zur Unterstützung des Ziels der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, die Flächenneuanspruchnahme deutlich zu reduzieren und vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, soll die städtebauliche Entwicklung in Zukunft vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, hat der Gesetzgeber mit der 2013 in Kraft getretenen Novellierung des Baugesetzbuches den Vorrang der Innenentwicklung als wichtiges Planungsziel für städtebauliche Planungen in § 1 Abs. 5 BauGB verankert.

Bodenschutzklausel

Im Zuge der BauGB-Novellierung ist auch die in § 1a BauGB festgelegte „Bodenschutzklausel“, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, durch folgenden Satz verschärft worden: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Berücksichtigung
des Vorrangs der
Innenentwicklung

Die vorliegende Planung trägt Aspekten der Innenentwicklung Rechnung:

1. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen oder Waldflächen im Außenbereich für Siedlungszwecke oder Kompensationszwecke verbraucht.
2. Es erfolgt eine Umnutzung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand, bei der die bestehenden Siedlungsgrenzen nicht weiter nach außen geschoben werden.
3. Im Plangebiet im zentralen Siedlungsbereich von Oetzen wird eine flächensparende, teilweise mehrgeschossige Bebauung vorgesehen.
4. Der Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen und Versorgungsanlagen ist vergleichsweise gering.
5. Die Planung entspricht an diesem Standort dem städtebaulichen Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ und trägt zur Vermeidung von Kfz-Verkehr und zur Schaffung von nachhaltigen Siedlungsstrukturen bei (siehe Kap. 4.1).

2. Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Gesetzliche Grundlagen Das planungsrechtliche Verfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) durchgeführt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der Änderung Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird zugleich der rechtskräftige Bebauungsplan Am Bahnhof (i. d. Fassung der 1. Änderung) im überplanten Teilbereich vollständig aufgehoben und ersetzt. Die Form der Änderung ist so gewählt, dass der vorliegende Bebauungsplan eigenständig wirksam ist und die bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vollständig aufhebt und ersetzt.

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB Bei der vorliegenden Planung sind die in § 13a (1) BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren erfüllt:

1. Die Bauleitplanung dient der Umnutzung und Nachverdichtung im Siedlungsbestand.
2. Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
3. Es sind keine FFH-Gebiete/ EU-Vogelschutzgebiete im Wirkungsbereich des Plangebiets vorhanden.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
5. Die im Plangebiet max. zugelassene Grundfläche¹ beträgt 2.990 m² und bleibt damit deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde Oetzen wendet das beschleunigte Verfahren wie folgt an:

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
3. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt.

¹ Berechnung der zulässigen Grundfläche:

| Teilfläche | Bereich | Gebietsgröße | GRZ I | max. zulässige Grundfläche (GRZ I) |
|-------------------|-----------------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|
| MI | Hofstelle (Uelzener Straße 1 /1a) | 5.073 m ² | 0,5 | 2.537 m ² |
| MI | Georgstr. 7 | 906 m ² | 0,5 | 453 m ² |
| Verkehrsfläche | Georgstraße | 637 m ² | - | |
| Plangebiet | | 6.616 m² | 0,5 | 2.990 m² |

5. Auf Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gemäß § 4c BauGB wird verzichtet.
6. Nach Abschluss der Planung wird keine zusammenfassende Erklärung erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimiertem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.2 Vorgaben der Raumordnung

Landesraumordnungsprogramm 2017

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Neubekanntmachung in der Fassung vom 26. September 2017, in Kraft getreten am 6. Oktober 2017) werden für die Gemeinde Oetzen folgende zeichnerische Darstellungen getroffen:

Zeichnerische Darstellungen

- Vorranggebiet Autobahn führt nordwestlich an Oetzen vorbei. Wenn es zum Autobahnbau kommt, hat das Auswirkungen auf die Klassifizierung der an das Plangebiet angrenzenden Lüneburger Straße. Sie wird dann zur Kreisstraße bzw. Gemeindestraße heruntergestuft.

Sonst werden keine weiteren zeichnerischen Darstellungen für Oetzen getroffen.

Beschreibende Darstellung

Aus der Beschreibenden Darstellung (Teil II) sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung für die vorliegende Planung relevant:

Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

Grundsätze zur Entwicklung der räumlichen Struktur, LROP Kap. 1.1

- 01 *In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.*
- 02 *Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*
 - *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktursicherung gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
 - *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden,*
 - (...)*Dabei sollen*
 - *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
 - *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
 - *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
 - *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden,*
 - *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.*
- 03 *Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*
- 04 *Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*
 - *auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,*
 - *integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,*
 - *einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen- und Fördermitteleinsatz gewährleisten,*
 - *mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten*

- Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie*
- *die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebenen stärken.*

| | |
|-----------------------------------|---|
| Entwicklung der Siedlungsstruktur | <p>Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur, LROP Kap. 2.1</p> <p>01 <i>In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.</i></p> <p>02 <i>Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.</i></p> <p>04 <i>Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.</i></p> <p>05 <i>Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.</i></p> <p>06 <i>Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.</i></p> |
| Bodenschutz | <p>Ziele und Grundsätze zum Bodenschutz, LROP Kap. 3.1.1</p> <p>04 <i>(Grundsatz) Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.</i></p> |
| Natur und Landschaft | <p>Ziele zu Natur und Landschaft, LROP Kap. 3.1.2</p> <p>01 <i>Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.</i></p> |
| Bewertung | <p>Unter Berücksichtigung der in der Begründung und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffenen Ausführungen ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar ist. Einigen Zielen und Grundsätzen (1.1.02 und 03 sowie 2.1.01, 02, 04, 05 und 06) wird sogar in besonderer Weise Rechnung getragen.</p> |

RROP 2019
zeichnerische
Darstellungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Uelzen 2019 ist die Ortslage von Oetzen nachrichtlich als graue Fläche dargestellt (siehe Abb. 4). Für den Planbereich sind keine konkreten Darstellungen getroffen. Westlich von Oetzen wird die Trasse der geplanten A 39 als Vorranggebiet Autobahn ausgewiesen. Östlich von Oetzen grenzt in der näheren Umgebung ein Vorbehaltsgebiet Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes an. Im Osten ist auch ein Vorranggebiet Windenergienutzung² sowie Gas-Trassen dargestellt. Die Wipperau-Niederung im Süden ist als Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur- und Landschaft festgelegt. Die Ackerflächen rund um Oetzen sind (wie alle Ackerflächen im Landkreis Uelzen) im RROP 2019 als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt.

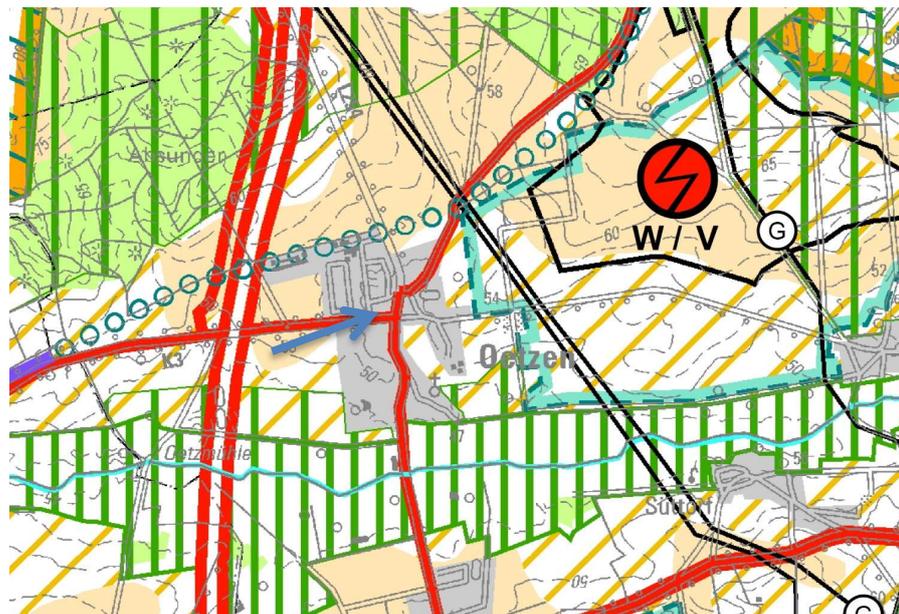


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2019, blauer Pfeil verweist auf die Lage des Plangebiets

RROP 2019
Beschreibende
Darstellung

Folgende raumordnerischen Grundsätze oder Ziele (fett gedruckt) aus der Beschreibenden Darstellung des RROP 2019 könnten für diese Planung relevant sein:

gesamträumliche
Entwicklung

Ziele und Grundsätze der gesamträumlichen Entwicklung Kap D 1.1.

02 (Ziel) Bei allen Planungen und Maßnahmen sind die Konsequenzen des demografischen Wandels hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur, der räumlichen Verteilung der Bevölkerung sowie der Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf zu beachten.

03 1Da der demografischen Entwicklung kurz- und mittelfristig nur durch Zuzug von außen entgegengesteuert werden kann, sollen im Landkreis neue Arbeitsplätze geschaffen und der Wohnwert erhalten bzw. gesteigert werden. 2 (Ziel) Hierfür sind die Ortskerne der Zentralen Orte städtebaulich und ökologisch aufzuwerten. 3Das Wohnungsangebot in den Zentralen Orten soll an die Auswirkungen des demografischen Wandels angepasst werden. 4Hierzu gehört die energetische Sanierung des Bestandes und die Schaffung von Wohnungen für verschiedene Lebensphasen und -stile. 5(Ziel) Als Grundlage

² Vorranggebiete Windenergienutzung - Nach dem Nieders. OVG, Urteil vom 08.02.2022 (12 KN 51/20), sind die textlichen und zeichnerischen Vorgaben im RROP Uelzen 2019 zur Steuerung der Windenergienutzung unwirksam.

Östlich von Oetzen ist bereits ein Windpark in hinreichender Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

hierfür ist eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung einzurichten.
 „Eine gemeindliche Wohnungsmarktbeobachtung sollte ebenfalls vorgesehen werden.“

04 (Grundsatz) „Die für den im Landkreis bestehenden Wohn- und Erholungswert wesentlichen natürlichen Grundlagen, wie ein weitgehend intaktes Landschaftsbild, ein leistungsfähiger Naturhaushalt und geringe Umweltbelastungen, sollen gesichert und verbessert werden. „Planungen oder Maßnahmen sollen gewährleisten, dass dieser Vorteil erhalten bleibt.“

10 (Ziel) **„Wohn- und Arbeitsstätten sind so anzuordnen, dass zusätzlicher Verkehr vermieden wird. „Für den dennoch entstehenden Verkehr ist ein attraktiver öffentlicher Personennahverkehr anzustreben und ein gut ausgebautes Straßennetz vorzuhalten.“**

Den Zielen 1.1. 03 und 10 wird mit dieser Planung in besonderer Weise Rechnung getragen. Das Vorhabenkonzept zielt die Belebung des Oetzener Ortskernes durch eine Nutzungsmischung aus generationsübergreifendem Wohnraum, einem Nahversorgerladen mit Cafébetrieb sowie der angedachten Ansiedlung von medizinisch/therapeutischen Dienstleistungen. Sollte die geplante Nutzungsmischung gelingen, kann die Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs für alle Bevölkerungsgruppen, auch mobilitätseingeschränkten Bewohnern in der Gemeinde Oetzen verbessert werden. Die Planung trägt damit zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr und zur Stärkung des Hauptortes Oetzen bei.

Siedlungsentwicklung

Ziele und Grundsätze in der Siedlungsentwicklung (Kapitel D. 2.1.)

01 (Ziel) **„In der Siedlungsentwicklung ist der Innenentwicklung, also der maßvollen Verdichtung locker bebauter Gebiete, der Bebauung bisher un bebauter Flächen im Innenbereich, der Revitalisierung von Brachflächen bzw. der Umnutzung vorhandener Bausubstanz und der Bebauung von über § 30 BauGB baurechtlich bereits abgesicherten Flächen, der Vorzug gegenüber einer weiteren Inanspruchnahme des Außenbereichs zu geben.“** (Grundsatz) „Bauleitpläne, deren Flächen seit längerem nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden konnten, sollen aufgehoben werden.“

07 (Ziel) **„Durch die Bauleitplanung ist die Siedlungsentwicklung in Bereichen zu lenken, deren ökologische Bedeutung für den Naturraum gering ist.“**

11 Bei der Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete und der Planung von Verkehrswegen ist ein wirksamer Lärmschutz zu berücksichtigen. „Die Lärmbeeinträchtigung soll durch ausreichende Abstände oder andere geeignete Maßnahmen wie Führung von Verkehrswegen im Einschnitt oder Anordnung von Lärmschutzwällen möglichst gering gehalten werden. „Bei Wohngebieten, die durch Lärm belastet werden, sollen geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Belastung getroffen werden. „Bei Straßenverkehrslärm kommen hier vor allem Maßnahmen der Verkehrslenkung und -beruhigung in Frage. „Auf lärmmindernde Maßnahmen soll vor allem im Zuge der Ortsdurchfahrten der Bundes- und Landesstraßen und der Strecken der Deutschen Bahn AG hingewirkt werden. „Bei der Planung von Ortsumgehungen und von Eisenbahnstrecken soll dem Lärmschutz Rechnung getragen werden.“

Die oben genannten Ziele werden in der vorliegenden Bauleitplanung in besonderer Weise berücksichtigt und entsprochen.

Fazit

Verbindliche Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die im RROP 2019 aufgeführten raumordnerischen Vorgaben sind hinreichend in der Planung berücksichtigt. In der Gesamtbewertung ist das in § 1 (4) BauGB festgelegte Anpassungsgebot (Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen) eingehalten.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

F-Plan
Darstellung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Rosche ist das Altdorf Oetzen überwiegend als Dorfgebiet (MD und MD 0,2) dargestellt (siehe Abbildung 5). Die Wohngebietsflächen nördlich der Uelzener Straße sind als WA 0,2 im FNP dargestellt. Das Plangebiet liegt überwiegend im MD. Das an der Georgstraße gelegene Flurstück 98/49 (ehem. Schafweide) liegt jedoch in dem Bereich, der als WA 0,2 dargestellt ist.

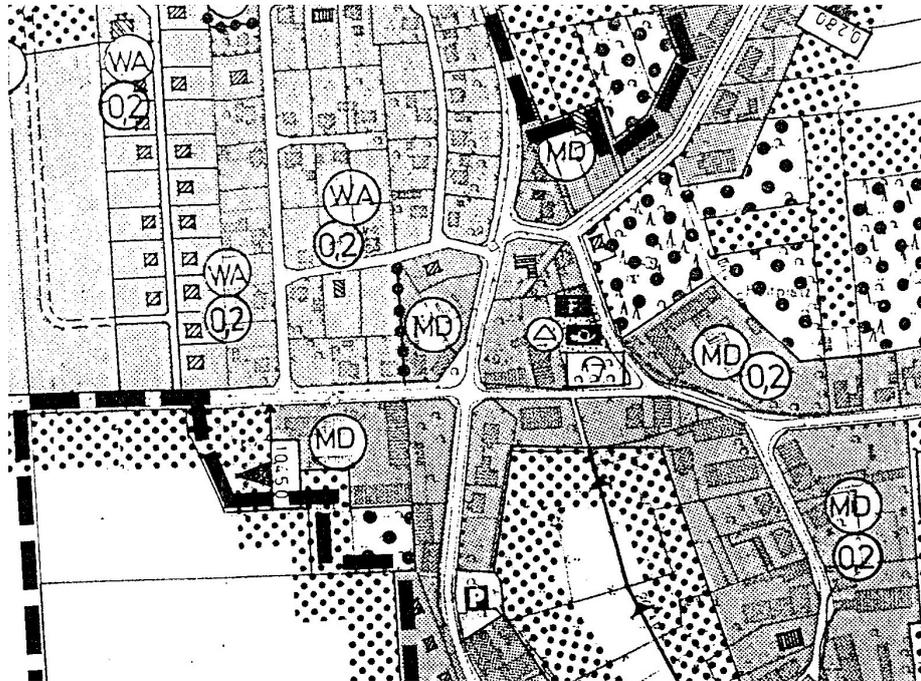


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem F-Plan der Samtgemeinde Rosche in der 7. Änderung vom 13.02.1998

Abweichung
vom F-Plan

Das im vorliegenden Bebauungsplan geplante Mischgebiet (MI) weicht von der geltenden F-Plandarstellung – Dorfgebiet (MD) / allgemeines Wohngebiet (WA) - ab. Es wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Entwicklungsgebot
eingehalten

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, darf gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn sichergestellt ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt und eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen wird.

Berichtigung
gem. § 13a
BauGB

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche wird im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a BauGB ohne Planverfahren angepasst. Durch die vorliegende Begründung wird aufgezeigt, dass die Planung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. In der berichtigten Darstellung werden für die überplanten Bauflächen wie im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen (siehe Anlage 1: 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche).

2.4 Ortsrecht / Bestehende Nutzungen

| | |
|----------------------|---|
| Ortsrecht | Das bestehende Ortsrecht im Geltungsbereich ist aus der nachfolgenden Abbildung 6 ersichtlich. |
| B-Plan Am Bahnhof | Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ in der Fassung der 1. Änderung. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und somit gelten die Festsetzungen des Urplans im Plangebiet. Der Kern der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle ist im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt. Die übrigen Baugebietsflächen sind im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,2, max. 1 zulässigem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt. Die vorhandenen Straßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. An den Knotenpunkten mit der Landesstraße sind überdimensionierte Sichtfelder festgesetzt. |

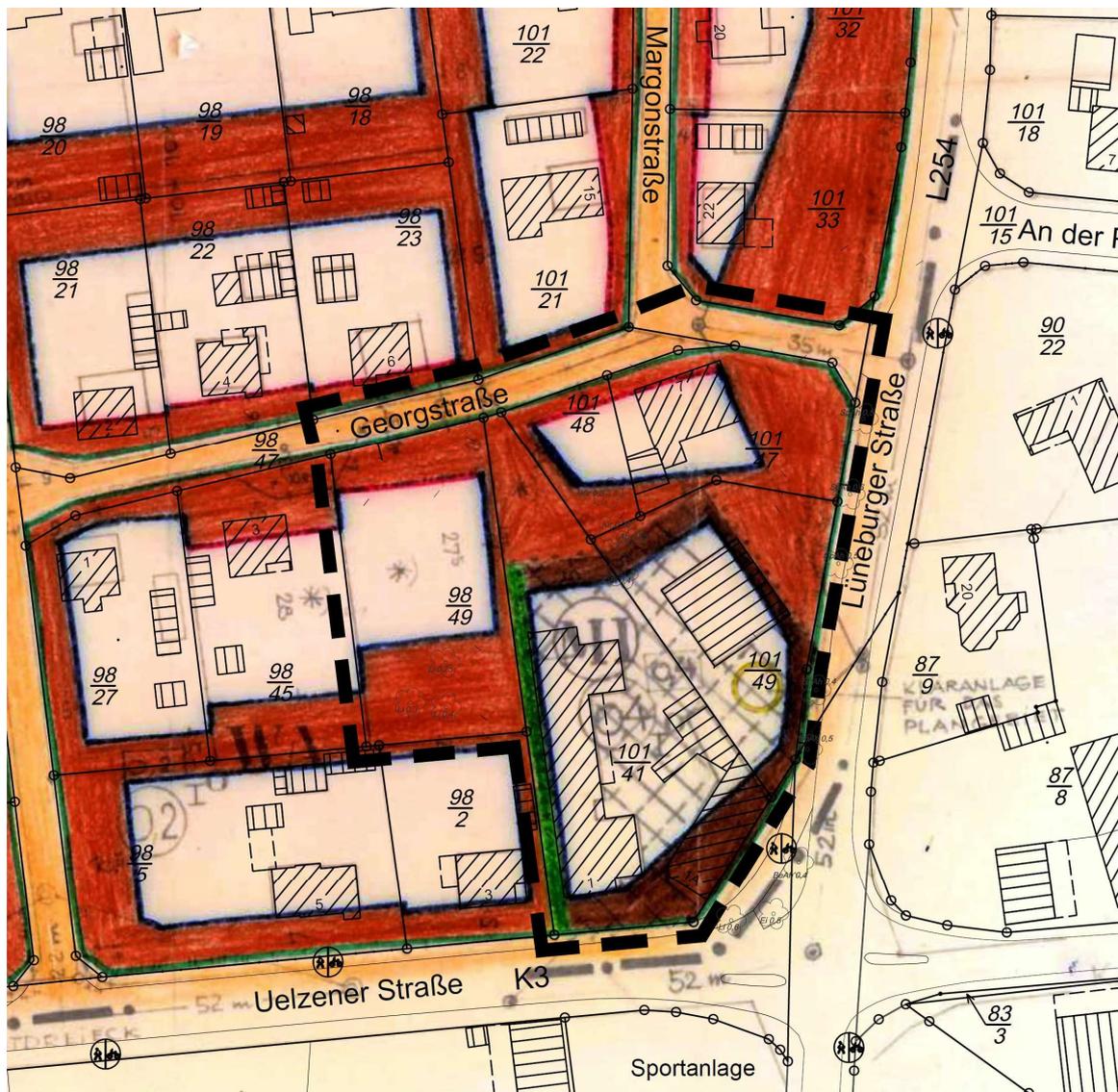


Abbildung 6: Geltendes Ortsrecht im Bereich des Plangebietes – Bebauungsplan Am Bahnhof, Urplan vom 20.02.1970

Reale Nutzungen Die zu Planungsbeginn bestehende Biotop- und Nutzungsstruktur geht aus Abbildungen 7 und 8 hervor und wird in Kapitel 2.5 sowie im Artenschutzfachbeitrag (siehe Anlage 2) eingehend beschrieben.

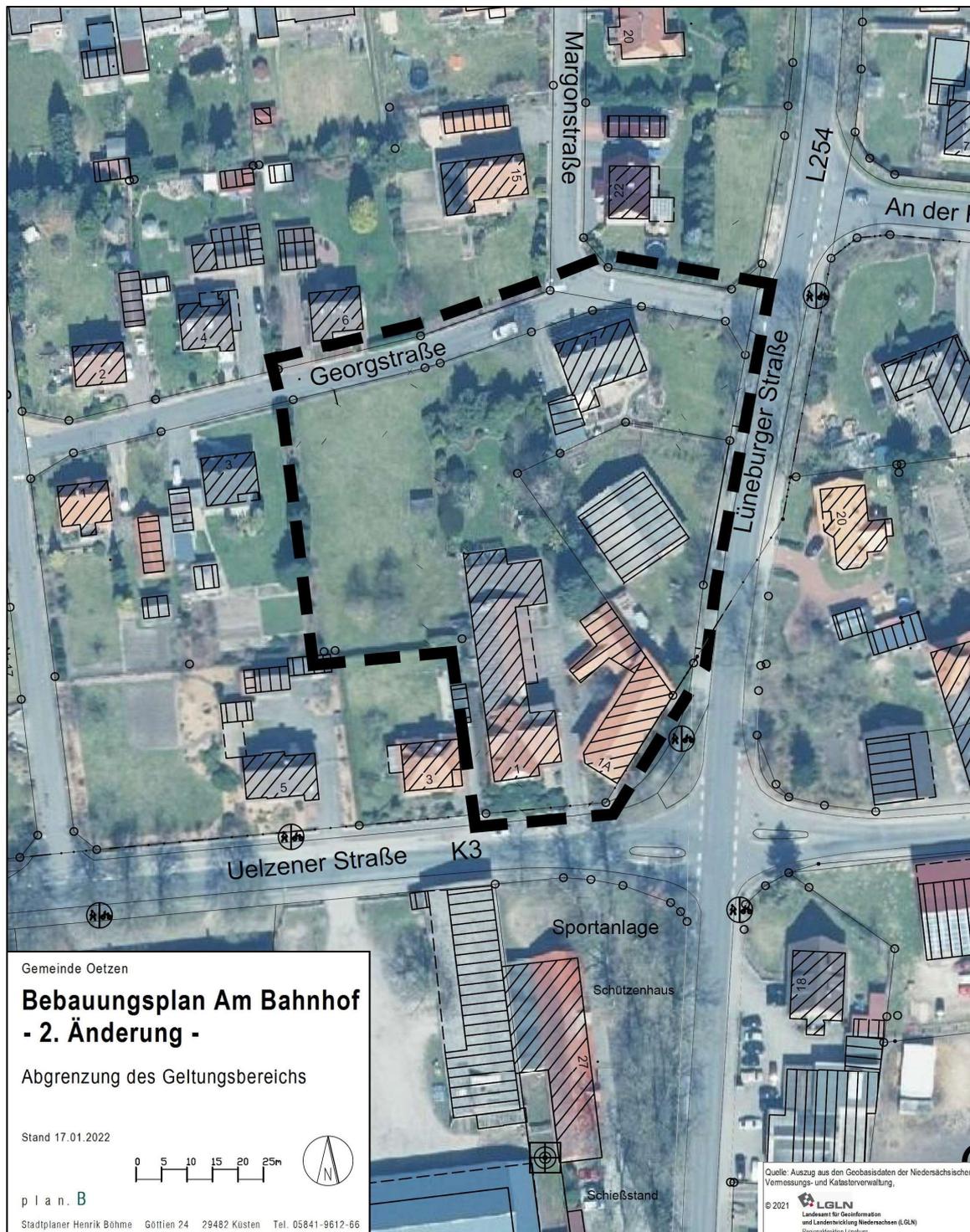


Abbildung 7: bestehende Nutzungsstruktur im Plangebiet/ Luftbild Google Satellite

Einmessung von Bäumen

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurden die Bäume im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung eingemessen. Eine genauere Beschreibung des Bestandes befindet sich in Kap. 2.5 und ist in

der Biotoptypenkarte (Abbildung 8) dargestellt.

Verkehr / Erschließung

Die Uelzener Straße im Süden des Plangebietes ist als Kreisstraße (K3) und die Lüneburger Straße als Landesstraße L 254 klassifiziert. Die Landesstraße führt westlich am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet weist damit eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz auf. Nach dem Bau der geplanten Autobahn soll die L 254 verlegt und die Lüneburger Straße in diesem Abschnitt zur Kreisstraße heruntergestuft werden.

Die Verkehrsbelegung der Landesstraße wurde im Zuge der Planungen zur A39 mit einem Verkehrsmessgerät eine Verkehrserhebung und Auswertung am Knotenpunkt L 254 / K3 an der Lüneburger Straße vom Dienstag den 29.09.2020 bis Donnerstag den 01.10.2020 (außerhalb der Schulferien jeweils in den Zeiten von 0:00 Uhr bis 24:00 Uhr) durchgeführt. Aus den Zählergebnissen lässt sich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 3.754 Kfz/24 h ableiten. Der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt 6,5%.

Die im Plangebiet vorhandenen bebauten Grundstücke werden jeweils über eine bestehende Zufahrt erschlossen. Das Flurstück 101/41 hat eine Zufahrt zur Uelzener Straße. Das Flurstück 101/49 besitzt eine Zufahrt zur Lüneburger Straße, relativ nah am Kreuzungsbereich. Das mit in das Plangebiet einbezogene Nachbargrundstück 101/47 hat seine Grundstückszufahrt zur Georgstraße.

Zu den weiteren Belangen des Verkehrs und die erfolgte Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern siehe Kap. 3.5.

Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits versorgungstechnisch erschlossen bzw. können an das Netz der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen werden.

Im Falle von geplanten Tiefbauarbeiten haben bauausführende Firmen mindestens 10 Tage vorher Leitungspläne bei den betreffenden Leitungsträgern anzufordern.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte liegen im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vor.

Denkmalrecht Baudenkmale

Denkmalrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Ca. 270 m östlich des Plangebietes befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus aus dem 19ten Jahrhundert mit geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. In 400 m Entfernung in südöstlich Richtung befindet sich die denkmalgeschützte Marienkapelle aus dem 14ten Jahrhundert. Beide Objekte sind weit genug entfernt und ohne Sitzbezug zum Plangebiet, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die Anzeigepflicht des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes § 14 Abs. 1 hinweist:

Hinweis auf der Planzeichnung

Bodenfunde -Anzeigepflicht gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG

Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der

Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.

Neben der Anzeigepflicht ist der weitere Umgang mit Bodenfunden in den Absätzen 2 und 3 von § 14 NDSchG geregelt.

Naturschutzrecht

Im Umweltkartenserver der niedersächsischen Umweltverwaltung sind für das Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder für den Naturschutz wertvolle Bereiche vermerkt (NLWKN online 2022). Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Dorfkern von Oetzen vielmehr dem Siedlungsraum zuzuordnen. Wertvolle Bereiche für den Natur- und Artenschutz sind erst am nördlichen Ortsrand von Oetzen zu finden. Die stillgelegte Bahnstrecke Uelzen-Dannenberg wurde 2016 als geschützter Landschaftsbestandteil gesichert. Sie liegt aber mehr als 300 m vom Plangebiet entfernt.

Im Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes liegen ebenso keine von der staatlichen Vogelschutzbehörde Niedersachsen als wertvoller Bereich für Gast- oder Brutvögel geführte Flächen.

Natura2000

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:

- FFH-Gebiet DE 2829-331 „Kammolch Biotop Mührgehege/Oetzendorf“, kürzeste Entfernung Luftlinie ca. 1,8 km in nordwestlicher Richtung
- EU-Vogelschutzgebiet DE 2930-401 „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“, kürzeste Entfernung, Luftlinie 2,3 km in östlicher Richtung

Aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung der zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten vorhandenen Nutzung können Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Uelzen (online 2022) wird für das Plangebiet eine aktuelle Nutzung als Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude und für die Nachbarflächen eine Nutzung als Einzel- und Reihenhausbebauung angegeben. Entwicklungsziel für den Bereich ist die umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter.

In der Umgebung gibt es folgende im Landschaftsrahmenplan herausgestellte Gebiete:

- Die sich südöstlich des Plangebietes zwischen dem südlichen und dem westlichen Ortsteil von Oetzen erstreckenden Grünland- Gehölz- und Gartenbauflächen haben als Zielkategorie die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie Überschwemmungsbereiche.
- Die südlich anschließende Wipperrauniederung wird als Brutvogellebensraum mit landesweiter Bedeutung geführt. Wertgebende Arten sind u.a. Rohrweihe, Rebhuhn, Kiebitz, Grünspecht, Kleinspecht, Feldlerche, Nachtigall, Braunkehlchen und Neuntöter.
- Auch für den Biotopschutz ist die Wipperrauniederung von sehr hoher Bedeutung. Dieses großflächig zusammenhängende Wirtschaftsgrünland ist strukturreich, jedoch teilweise durch Grünlandumbruch beeinträchtigt. Bemerkenswert sind einige Bereiche mit naturnahem Erlen-Eschenwald und Erlenbruchwald mit darin befindlichen Tümpeln. Die Wipperrauniederung selbst ist komplett begradigt.
- Die Wald- und Feldflur nördlich von Oetzen wird als landesweit

wertvolles Nahrungshabitat des Schwarzstorchs eingestuft.

- Die Bahnlinie nordöstlich von Oetzen mit Vorkommen der gefährdeten Pflanzenarten Golddistel (*Carlina vulgaris*) und Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga granulata*) wird als für die Flora wertvolle Zusatzfläche eingestuft.

Aufgrund der geringen Raumwirksamkeit der Planung und der Entfernungen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Schutzziele und Werte der Gebiete zu rechnen.

2.5 Natur und Landschaft

naturräumliche Lage

Der Planungsraum liegt gemäß dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands in der naturräumlichen Haupteinheit 643.0 *Uelzener Becken und Ilmenauiederung* (BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG 1980, BfN online 2022). Nördlich von Oetzen schließt sich die Untereinheit 643.1 *Emmendorfer Moränen* an, die eine Trennmoräne zwischen dem *Uelzener Becken* und dem nördlich davon liegenden *Bevenser Becken* darstellt.

Das *Uelzener Becken* ist durch Grundmoränen und die Talsenke der Ilmenau geprägt und wird zumeist intensiv agrarisch genutzt. Die ursprünglich weit verbreitete Heide ist heute nur noch auf Restflächen im Westen vorhanden. Natürliche Laubwaldflächen sind weitgehend in Kiefernforste umgewandelt. Im Osten verläuft als randliche Erhebung glazialer Endmoränen die *Hohe Geest* nach Südosten und geht dort in die *Bodenteicher Geest* über. Südwestlich und westlich des *Uelzener Beckens* befinden sich die *Lüßmoränen* als Teil der *Hohen Heide*. Diese bilden eine dünn besiedelte, und mit weitläufigen Kiefernwäldern bestandene ebene Hochfläche.

Topografie

Die Geländehöhen liegen im Geltungsbereich zwischen 49 und 50 m ü. NHN. Das Gelände fällt nach Südosten zur Wipperau leicht ab, der angrenzende Siedlungsraum Oetzens ist weitgehend eben mit Höhen um 50 m ü. NHN.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potenzielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den derzeitigen natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde. Sie entspricht der gegenwärtigen Leistungsfähigkeit des jeweiligen Standortes und ist somit Ausdruck für das biotische Wuchspotenzial einer Fläche. Für Niedersachsen liegen PNV-Karten auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK 50) vor (NLÖ 2003).

Die potenzielle natürliche Vegetation dient u.a. bei der Planung von Bepflanzungsmaßnahmen dazu, eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die an den Standort angepasst ist und sich dort ohne dauerhafte Pflege entwickeln kann.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet mit Hainsimsen-Buchenwald als potenzieller natürlicher Vegetation.

Boden / Geologie

Die folgenden Angaben zu den Schutzgütern Boden und Wasser sind aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS online 2022) abgeleitet. Die Beschreibung orientiert sich an den Ausführungen der Bund-Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2018).

Ausgangsgestein sind glazifluviatile Sande und Schotter des Drenthe Stadiums der Saale-Kaltzeit.

Gemäß der aktuellen Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) sind im Plangebiet folgende Böden anzutreffen:

Der Raum Oetzen wird der Bodenregion der Geest und der Bodengroß-

landschaft der Geestplatten und Endmoränen zugeordnet. Das Plangebiet gehört zum größten Teil zur Bodenlandschaft der fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen. Hier hat sich als Bodentyp eine Mittlere Podsol-Braunerde (P-B3) entwickelt. Am östlichen Rand parallel zur Lüneburger Straße hat sich in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen ein Mittlerer Kolluvisol, der von Gley unterlagert wird, entwickelt (K3//G).

Der mittlere Grundwasserhochstand und der mittlere Grundwassertiefstand der grundwasserbeeinflussten Talsandböden liegen bei 8,5 dm bzw. 16 dm unter der Geländeoberfläche.

Gemäß NIBIS (online 2022) sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung keine Suchräume für schutzwürdige Böden anzutreffen. Auch im Altlastenkataster liegen keine Einträge zu diesem Standort und den angrenzenden Flächen vor.

Die Fläche ist als überprägter Naturboden einzustufen. Dieser ist von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Naturnahe Böden kommen nicht vor.

| | |
|--------------------------|---|
| Schutzgut Wasser Bestand | Im Plangebiet selbst sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Die Wipperau als nächstes natürliches Fließgewässer verläuft über 700 m südlich. |
| Hochwasser | Das Plangebiet liegt außerhalb von <i>Überschwemmungsgebieten</i> und <i>Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten</i> gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Dabei handelt es sich um Flächen, die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem) über das Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können (NLWKN online 2022). |
| Grundwasser | Für das Plangebiet wird die Lage der Grundwasseroberfläche mit 45 - 47,5 m ü. NHN angegeben. Die Grundwasser-Überdeckung weist mit einer Stärke von maximal 5 m nur ein geringes Schutzpotenzial gegenüber potenziellen Beeinträchtigungen auf. |
| Bewertung | Aufgrund seiner geringen Größe ist der Geltungsbereich für den Gebietswasserhaushalt, d.h. sowohl für das Grundwasser als auch für Oberflächengewässer der Umgebung, lediglich von allgemeiner Bedeutung. |

Schutzgut Pflanzen

Am 21. September und am 04. November 2021 ist durch die Planungsgemeinschaft Marienau im Plangebiet eine Erfassung des Biotopbestands gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2021) durchgeführt worden (Abbildung 8). Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013), dem sogenannten Städtetagmodell. Danach wird den einzelnen Biotoptypen jeweils eine Wertigkeit zwischen 0 und 5 zugeordnet:

| <u>Wert</u> | <u>Bedeutung</u> |
|-------------|---------------------------|
| 5 | sehr hoch |
| 4 | hoch |
| 3 | mittel |
| 2 | gering |
| 1 | sehr gering |
| 0 | weitgehend ohne Bedeutung |

Ergänzt wird diese Bewertung auf der Ebene der weiteren Schutzgüter durch die Prüfung auf einen besonderen Schutzbedarf nach den in Liste III des Städtetagmodells dargelegten Kriterien. Diese definieren beson-

Flächen im
Geltungsbereich

dere schutzgutbezogene Werte der vorkommenden Biotope oder Biotopkomplexe, die zu deren Aufwertung führen können.

Der Südteil des Geltungsbereichs wird vom Eckgrundstück an der Uelzener Straße/Lüneburger Straße mit Wohn- und ehemaligen Hofgebäuden eines **verstärkerten Dorfgebiets** eingenommen (Biototyp ODS, Wertstufe 1).

Nördlich des Wohnhauses Uelzener Straße 1 schließt sich ein **neuzeitlicher Ziergarten** an (Biototyp PHZ, Wertstufe 1). Dieser besteht aus einer Scherrasenfläche sowie randlichen Zier- und Obstgehölzen (Abb. 8). Am südlichen Ende stehen drei alte Nadelbäume mit Stammdurchmessern von 50 cm: ein vollständig von Efeu (*Hedera helix*) bekränkter, abgestorbener, nicht mehr näher bestimmbarer Baum, eine Tanne (*Abies spec.*) und ein Hemlock (*Tsuga spec.*). Daneben befinden sich eine Süß-Kirsche (*Prunus avium*) und eine Weymouth-Kiefer (*Pinus strobus*) mit 30 bzw. 40 cm Stammdurchmesser. Nach Norden folgen entlang eines kleinen Fußwegs eine mehrstämmige Zierkirsche (*Prunus spec.*), zwei Apfelbäume (*Malus domestica*), eine Zierulme (*Ulmus spec.*), zwei weitere Hemlock-Tannen, eine Eibe (*Taxus baccata*) und zwei Süß-Kirschen mit Stammdurchmessern zwischen 25 und 40 cm sowie eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit einem Stammdurchmesser von 50 cm. Im Nordosten wird das Grundstück von einer durchgewachsene Thujahecke (*Thuja spec.*) eingefasst. Am Nordrand stehen ein Hemlock-Doppelstamm und weitere, jüngere Thuja-Bäume. Im Unterwuchs sind häufig Rhododendron (*Rhododendron spec.*) und Stech-Palme (*Ilex aquifolium*) gepflanzt. Auf der westlichen Seite des Scherrasens wächst ein Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) mit einem Stammdurchmesser von 40 cm.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich südlich der Georgstraße eine ca. 1.150 m² große, ehemalige Schafweide. Die Schafhaltung wurde vor etwa 10 Jahren aufgegeben (pers. Mitt. H. J. Becker). Dabei handelt es sich zum Großteil um **mageres mesophiles Grünland** (Biototyp GMA, Wertstufe 3). Kennzeichnend für den kräuterreichen Bestand sind insbesondere Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Schwingel (*Festuca spec.*) und Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*). Vorkommen von Kleinem Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Scharfem Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Kleinem Sauerampfer (*Rumex acetosella*) sowie einem Exemplar des Kleinen Wiesenknopfs (*Sanguisorba minor*) zeigen Anklänge an Sand-Magerasen.

Daneben wurden, insbesondere im Süden der Fläche auf etwa 412 m², mit Kanadischem Berufskraut (*Erigeron canadensis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Rundblättrigem Storchschnabel (*Geranium rotundifolium*), Behaarter Segge (*Carex hirta*), Horn-Sauerklee (*Oxalis corniculata*) und Weicher Trespe (*Bromus hordeaceus*) Arten der Ruderalfluren sowie, bei häufiger Mahd, der ruderalisierten **artenreichen Scherrasen** (Biototyp GRR, Wertstufe 1), festgestellt.

Zum Geltungsbereich gehört im Nordosten, als Teil eines **locker bebauten Einzelhausgebiets** (Biototyp OEL, Wertstufe 1), auch das Wohngrundstück Georgstraße 7 mit einem neuzeitlichen Ziergarten. Dieser besteht aus einem artenarmen Scherrasen und einigen niedrigen Ziersträuchern. Die Fläche südlich des Grundstücks um die dortige ehemalige Kartoffelscheune wird ebenfalls von einem, mit einigen Sträuchern und jungen Bäumen bestandenen Scherrasen eingenommen, der allerdings weniger intensiv gepflegt wird und daher etwas artenreicher ausgeprägt ist.

| | |
|--|---|
| Flächen außerhalb des Geltungsbereichs | <p>Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Lüneburger Straße, die auf beiden Seiten von einem alten, lockeren Straßenbaumbestand, überwiegend aus Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>), begleitet wird. Im Kreuzungsbereich an der Uelzener Straße stehen auch eine Linde (<i>Tilia spec.</i>) mit einem Stammdurchmesser von 50 cm, eine Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) mit einem Stammdurchmesser von 60 cm sowie ein Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) mit 40 cm Stammdurchmesser.</p> <p>Südlich des Geltungsbereichs befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Uelzener Straße ein Schießstand. Der Platz vor dem Gebäude ist von einer Baumgruppe aus 15 alten sowie zwei etwas jüngeren Stiel-Eichen bestanden. Direkt westlich, an der Rückseite des Schießstands schließen Stall- und Scheunengebäude sowie eine große, teilversiegelte Hoffläche eines benachbarten Hofgrundstücks an. Vor dem Wohnhaus stehen an der Uelzener Straße zwei alte Rosskastanien (<i>Aesculus hippocastanum</i>) sowie weiter westlich zwei alte Stiel-Eichen.</p> <p>Auf der Ostseite der Lüneburger Straße befinden sich eine Kfz-Werkstatt mit einem Wohnhaus sowie landwirtschaftliche Gebäude beiderseits der nach Osten führenden Dörmtter Straße.</p> <p>Die Grundstücke westlich und nördlich des Geltungsbereichs sind Teil eines locker bebauten Einzelhausgebiets aus Einfamilienhäusern mit Ziergärten. Diese weisen überwiegend nur eine geringe Strukturvielfalt auf und sind arm an Großbäumen.</p> |
| Bewertung | <p>Die Grünlandfläche im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs hat zwar die ökologischen Eigenschaften eines geschützten Biotops. Gemäß § 24 Abs. 1 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) findet § 30 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG jedoch keine Anwendung auf Biotope, die auf einer von einem Bebauungsplan erfassten Fläche nach dessen Inkrafttreten entstehen, wenn dort eine nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Am Bahnhof in Oetzen ist der betroffene Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die innerörtliche Fläche wird ein- bis zweimal pro Jahr gemäht. Es handelt sich um eine nach dem Plan zulässige Freiflächennutzung im Baugebiet, so dass § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden ist.</p> <p>Im Geltungsbereich und auf den angrenzenden Flächen sind auch sonst keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie § 22 und § 24 NAGBNatSchG vorhanden.</p> <p>Vorkommen seltener und bestandsgefährdeter Pflanzenarten konnten während der Ortsbegehungen ebenfalls nicht festgestellt werden. Es liegt auch kein Datenmaterial über die Flora vor, das auf eine höhere floristische Wertigkeit des Areals hinweist.</p> <p>Ein besonderer Schutzbedarf nach den in Liste III des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2013) dargelegten Kriterien besteht somit nicht.</p> |
| Baumbestand im Geltungsbereich | <p>Im Planungsraum wurden insgesamt 22 Einzelbäume mit einem Brusthöhen-Stammdurchmesser (BHD) > 25 cm eingemessen und aufgenommen (siehe Abbildung 8). Von den eingemessenen Bäumen sind nur 11 Laubbäume oder Obstbäume, die übrigen waren Koniferen ohne besondere Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen. Zwar befinden sich im Plangebiet selbst keine Ortsbild prägenden Altbäume (BHD > 0,5 m), aber an den angrenzenden Straßen einige prägnante Straßenbäume, die im Rahmen der Planung möglichst berücksichtigt und erhalten bleiben sollen (insb. bei der Zufahrtsverlegung).</p> |

Schutzgut Tiere Das Schutzgut Fauna ist im Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage einer Potenzialanalyse ausführlich beschrieben und bewertet worden (PGM 2022, siehe Anlage 2 und Anlage 3).



Abbildung 8: Biotopkartierung, Baumkartierung, Planungsgemeinschaft Marienau, Februar 2022

| | |
|----------------------------------|---|
| | <p>Die zum Abriss vorgesehene Kartoffelscheune bietet eingeschränkte Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse und Brutplätze für Vögel. Während die Bäume weitgehend frei von Höhlen sind, bieten einige Nistkästen Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter. Der zentrale Ziergarten verfügt über einen dichten Unterwuchs mit Versteckmöglichkeiten für Brutvögel, Kleinsäuger und Insekten. Auf einer sehr kurz gemähten ehemaligen Schafweide steht ein kleiner Schafstall, der vor allem Lebensraum für Kleinsäuger und Insekten bietet. Die Fläche ist Jagdgebiet für Fledermäuse und Nahrungsgebiet für Vögel, weitere Säugetiere und Insekten.</p> |
| Bewertung | <p>Es gibt sowohl im Umfeld als auch in der Ortslage von Oetzen wertvollere Flächen für die Belange des Artenschutzes und der biologischen Vielfalt. Dem Schutzgut Fauna kommt im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu.</p> |
| Schutzgut Klima /Luft | <p>Oetzen liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen der subatlantischen, gemäßigten Zone im Westen mit kühlen Wintern und milden Sommern bei ganzjährigen Niederschlägen und der subkontinentalen Zone im Osten Deutschlands.</p> <p>Gemäß den Beobachtungsdaten der Klima- und Niederschlagsstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) liegt der mittlere Jahresniederschlag für die vergangene Klimareferenzperiode (1961-1990) im Plangebiet bei 630 mm (NIBIS online 2022). Die klimatische Wasserbilanz ist über das ganze Jahr gesehen mit + 83 mm positiv. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,7°C. Die Hauptwindrichtung ist West, gefolgt von Südwest. Letztere ist, insbesondere in den Wintermonaten, die vorherrschende Windrichtung.</p> <p>Der Raum ist klimaökologisch dem Geest- und Bördebereich zuzuordnen, der durch einen relativ hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Die Offenflächen im Nordwesten des Geltungsbereichs wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Der zentrale, dichte Bestand aus Ziergehölzen hat eine luftreinigende Wirkung. Beide Funktionen sind aufgrund der geringen Flächengröße aber nur schwach ausgeprägt. Die zum Teil bebauten und versiegelten Siedlungsflächen haben hingegen, mit Emissionen durch Straßenverkehr, Landwirtschafts- und Gewerbebetriebe, eher eine belastende Wirkung auf das Klima.</p> <p>Auf Basis bestehender Klimaprojektionen für den Zeitraum 2021-2050 ist davon auszugehen, dass auch im Planungsraum die Durchschnittstemperatur ansteigen wird. Auch ist aufgrund des Klimawandels zukünftig zunehmend mit Trockenperioden im Sommer zu rechnen.</p> |
| zunehmende Trockenheit | <p>Nach den Angaben des NIBIS-Kartenservers zur Klimaprojektion ist davon auszugehen, dass zum Zeitraum 2021-2050 die Jahresdurchschnittstemperatur um 1,5°C ansteigen wird. Die klimatische Wasserbilanz wird sich im Sommerhalbjahr etwa um -29 mm verschlechtern und im Winterhalbjahr leicht verbessern (etwa um + 12 mm). Über das gesamte Jahr verkleinert (-sich demnach die leicht positive Wasserbilanz gegenüber dem 17) bestehenden Zustand weiter zu einer gerade noch ausgeglichenen Jahresbilanz.</p> |
| Anpassung an den Klimawandel | <p>Vor diesen Hintergrund ist es sinnvoll, den bestehenden, schattenspendenden Baumbestand, so weit wie möglich, zu erhalten bzw. zu ersetzen und zu ergänzen und das im Gebiet anfallende Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.</p> <p>Das Schutzgut Luft ist in Oetzen, ohne Industriebetriebe und mit wenig Durchgangsverkehr, als relativ unbelastet einzustufen. Es ist nur in geringem Maße durch den Straßenverkehr beeinträchtigt. Auch weist der</p> |

| | |
|---|---|
| Schutzgut Ort- und Landschaftsbild / Erholung Bestand | <p>Standort aufgrund der Lage der Ortschaft am Rand des Uelzener Beckens zwischen etwas höher liegenden Bereichen im Norden und der Wipperau-Niederung im Süden eine günstige Durchlüftungssituation auf.</p> <p>Der Geltungsbereich selbst ist aufgrund seiner geringen Größe aber ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p> |
| Bewertung | <p>Das Plangebiet liegt im Zentrum von Oetzen an der Kreuzung der Verbindungsstraßen nach Uelzen und Lüneburg. Der Nahbereich wird bestimmt durch den kleinräumigen Wechsel zwischen neuzeitlichen Wohngrundstücken mit einem Schwerpunkt im Nordwesten sowie landwirtschaftlichen Gehöften mit größeren Nebengebäuden, die z.T. einer Nutzungsänderung unterliegen. Dies spiegelt sich auch im Plangebiet wieder. Das Dorf Oetzen besteht aus mehreren Siedlungskernen (u.a. Kleines und Großes Dorf) zwischen denen noch eine Garten- und Grünlandnutzung mit einzelnen Gehölzen besteht. Dies bewirkt eine mittlere Naturnähe und Vielfalt, bei einer mittleren historischen Kontinuität.</p> <p>Der Fernbereich ist geprägt durch die Lage am nördlichen Rand des Uelzener Beckens. Südlich der Ortslage fließt die teilweise stark begradigte Wipperau. In der Bachniederung gibt es einige Ufergehölze. Hier wird auch noch die standorttypische Grünlandwirtschaft betrieben, was eine hohe historische Kontinuität bewirkt. Ansonsten reicht die überwiegend ausgeräumte Agrarlandschaft bis an die waldbestandenen Moränen im Norden heran. Strukturbildende Elemente sind hier wenige, kleine Gehölze und die stillgelegte Eisenbahntrasse von Uelzen nach Dannenberg, die am nördlichen Ortsrand verläuft. Vielfalt und Naturnähe des Landschaftsbildes werden daher insgesamt als mittel eingestuft. Eine Beeinträchtigung geht von einem Windpark mit 11 Windenergieanlagen zwischen Oetzen und Dörnte im Osten aus.</p> <p>In der Summe weist das Landschaftsbild des Fernbereichs eine mittlere historische Kontinuität bei einer durchschnittlichen Vielfalt und Naturnähe auf.</p> |
| Schutzgut Mensch und seine Gesundheit - Bestand | <p>Das Plangebiet weist als Teil des Dorfkerns eine mittlere Naturnähe und Vielfalt bei einer mittleren historischen Kontinuität auf und ist somit von durchschnittlicher Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs hat bis vor etwa zehn Jahren eine extensive Nutzung als Schafweide stattgefunden (pers. Mitt. H. J. Becker). Daneben hat das Plangebiet eine Wohnfunktion aufgrund der bereits erfolgten Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und der teilweisen Bebauung mit einem Wohngebäude.</p> <p>Das Plangebiet ist durch Straßenverkehr, insbesondere an der Kreuzung Lüneburger und Uelzener Straße, sowie dem Anliegerverkehr gering vorbelastet (siehe Kap. 3.8). Davon abgesehen sind an diesem Standort in Oetzen gesunde Wohnverhältnisse gegeben.</p> |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Bestand | <p>Unter Kulturgütern sind Objekte zu verstehen, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze von gesellschaftlicher Bedeutung sind und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Nähe sind keine Kulturgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen sind als Sachgüter einzustufen und in der Planung integriert. Nur ein abgängiges Kartoffellagergebäude wird abgerissen und mit einem Gebäude für einen Hofladen mit Café ersetzt.</p> |

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof - 2. Änderung“ umfasst die 5.710 m² große Vorhabenfläche sowie ein benachbartes Wohngrundstück (Georgstraße 7 mit 906 m²) im Ortskern von Oetzen. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Teilflächen:

1. das Grundstück der Uelzener Straße Nr. 1 und 1a (Flurstück 101/41), auf dem die Bestandsgebäude der ehemaligen Hofstelle erneuert und für Wohnzwecke umgenutzt werden sollen;
2. das Grundstück an der Lüneburger Straße, auf dem eine abgängige Kartoffelscheune steht, die abgerissen und durch ein neues Gebäude für einen Hofladen mit Cafébetrieb ersetzt werden soll;
3. die unbebauten Grundstücke an der Georgstraße, die bis vor einigen Jahren als Schafweide genutzt wurden, und nun mit zweigeschossigen Wohngebäuden (auf Flurstück 98/49) und einem Dienstleistungsgebäude (z.B. für Praxen oder Pflegedienste auf Flurstück 191/48) bebaut werden sollen;
4. das benachbarte, mit einem Einfamilienhaus bebaute Eckgrundstück 101/47 (Georgstraße 7) wird in die Planung mit einbezogen, eine bauliche Ergänzungsnutzung an der Lüneburger Straße zuzulassen.
5. ein Teilabschnitt der anliegenden Georgstraße (öffentliche Verkehrsfläche Flurstücke 98/47 tlw. und 101/52 tlw.), um einen qualifizierten B-Plan nach § 30 BauGB zu erhalten.

Insgesamt weist der Geltungsbereich des *Bebauungsplans Am Bahnhof - 2. Änderung* eine Flächengröße von 6.616 m² auf.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die im Plangebiet liegenden privaten Grundstücksflächen werden als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit soll eine dem Standort entsprechende Nutzungsmischung im Ortskern von Oetzen planerisch zugelassen werden. Mit dieser Ausweisung wird auch der immissionsrechtlichen Situation Rechnung getragen, denn die Bauflächen sind im Bereich der Lüneburger Straße geringfügig durch Straßenverkehrslärm vorbelastet (siehe Kap. 3.8).

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbenutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind unter anderem folgende bauliche Nutzungen in Mischgebieten allgemein zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in Mischgebieten geforderte Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen hat nicht unbedingt innerhalb des relativ kleinen Plangebiets zu erfolgen, sondern kann in diesem Fall auch im Verbund mit weiteren an der Hauptstraße vorhandenen Mischgebieten gewährleistet werden.

T.F. Nr. 1

Ausschluss Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind aufgrund ihrer nächtlichen Störwirkung nicht mit dem geplanten Gebietscharakter vereinbar und sind daher im Mischgebiet gänzlich ausgeschlossen.

3.3 Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) ist die jeweils geplante Hauptnutzung unterzubringen.

Im Plangebiet sind fünf Baufelder, die von Baugrenzen umschlossen sind, zeichnerisch festgesetzt. Sie weichen von den bisherigen Baufeldern des alten Bebauungsplanes teilweise ab und ermöglichen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Die Baufelder sind so konstruiert, dass sie das in Abb. 3 dargestellte Vorhabenkonzept hinreichend sicher ermöglichen und Belange des Nachbarschutzes berücksichtigen sind.

Die Baugrenzen halten in der Regel einen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Bei der im Westen des Plangebiets vorgesehenen zweigeschossige Wohnbebauung soll mindestens 5 m Abstand zum Nachbargrundstück einhalten werden aus Rücksicht vor der benachbarten eingeschossigen Bebauung (zudem ist dort eine Traufhöhenbegrenzung vorgesehen). Ebenfalls 5 m Abstand weist die Vorgartenzone an der Uelzener Straße Nr. 1 auf. Um dieses Hauptgebäude (Wohnhaus mit ehem. Tischlerei) umnutzen zu können, sollen die Baugrenzen entsprechend an den Bestand angepasst werden.

Das zweigeschossige Bestandsgebäude Uelzener Straße Nr. 1a steht ohne Grenzabstand unmittelbar an der Lüneburger Straße. Es soll – anders als im Urplan – zukünftig ganz in das Baufeld einbezogen sein, um eine Umnutzung planungsrechtlich abzusichern.

keine Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird im Plangebiet verzichtet. In der Oetzener Ortsmitte sind unterschiedliche Bauweisen vorzufinden, so dass kein bestimmtes Festsetzungserfordernis aus dem Bestand abzuleiten ist. Zudem werden die Belange der Innenentwicklung in solchen Mischlagen höher gewichtet als die mögliche Vorgabe einer bestimmte Bauweise. Eine etwas offener Bauweise ist indirekt über durch die Festsetzung von fünf Baufenstern die zu erhaltenden Bäume vorgegeben. Darüber hinaus ist das Abstandsrecht der Niedersächsischen Bauordnung zu beachten.

3.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass einerseits die in Kap. 1 dargelegten Planungsziele (Innenverdichtung, Wohnungsbau, Gewerbeeinheiten) umgesetzt werden können und dass andererseits die Bebauungsdichte auf ein noch standortverträgliches Maß begrenzt wird.

Grundflächenzahl GRZ 0,5

Um die vom Vorhabenträger beabsichtigten Bauvorhaben zulassen zu können, wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl erforderlich. Die Gemeinde möchte durch die GRZ-Anhebung auf 0,5 die im Ortskern erwünschte bauliche Nachverdichtung ermöglichen.

Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig

Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 BauNVO um höchstens 50 % durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Auf diese Weise dürfen bis zu 75% der Plangebietsfläche baulich genutzt bzw. versiegelt werden. Eine so hohe Ausnutzung ist erforderlich, um den Stellplatzbedarf im Plangebiet decken zu können.

Die verbleibenden Flächen 25% sollen unversiegelt bzw. einer gärtnerischen Gestaltung vorbehalten sein. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es erforderlich, die Grundflächenzahl auf ein städtebaulich verträgliches Maß zu begrenzen, um die Eingriffe in den

Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

| | |
|---|---|
| Zahl der zulässigen Vollgeschosse | Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist für alle Baufelder auf II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Damit sind ein- oder zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig. Auf der überplanten Hofstelle sind bereits zweigeschossige Bestandsbauten vorhanden. Auch die neu geplanten Wohngebäude an der Georgstraße sollen zweigeschossig (ohne Dachgeschossausbau) realisiert werden. |
| Höhenbeschränkung in 2 Baufeldern | In der Planzeichnung ist für zwei der fünf Baufenster jeweils eine Traufhöhe festgesetzt. Die Höhenfestsetzung soll dazu dienen, benachbarte Wohngärten vor einer zu hohen neu heranrückenden Neubebauung zu schützen. Für die übrigen drei Baufelder wird kein besondere Bedarf des Nachbartschutzes gesehen, weil es sich um einen um eine bislang unkritische Bestandssituationen handelt bzw. durch Garagen etc. keine besondere Empfindlichkeit an der benachbarten Grundstücksseite besteht. |
| TH max. 5 m südlich des Wohngrundstücks Georgstraße Nr. 7 | Das Baufenster an der Lüneburger Straße, das der Errichtung eines eingeschossigen Hofladens mit Café dienen soll, erhält eine Traufhöhenbeschränkung von 5 m. Damit soll gewährleistet werden, dass der unmittelbar nördlich angrenzende Garten- und Terrassenbereich des Wohnhauses Georgstraße Nr. 7 nicht durch eine zu hohe Bebauung verschattet werden kann. Zudem ist ein Baugrenzenabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. |
| TH max. 6,5 m östlich des Wohngrundstücks Georgstraße Nr. 3 | Für das Baufenster, das die geplante zweigeschossige Wohnbebauung an der Georgstraße aufnehmen soll, wird eine Traufhöhenbegrenzung von 6,5 m festgesetzt. Diese Höhe wurde gewählt, so gewählt, dass gerade zwei Vollgeschosse realisiert werden können und zugleich in Verbindung mit dem etwas größeren Baugrenzenabstand hinreichend Rücksicht auf den benachbarten Wohngarten (Georgstraße Nr. 3) genommen wird. |
| Traufhöhe Definition | Die Traufhöhe wird definiert als Maß zwischen den äußeren Schnittlinien der Gebäudeaußenwände mit der Dachhaut an den Traufseiten und dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 (OK Gehweg). <p style="margin-left: 40px;">2. Traufhöhen Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe gilt jeweils nur für das Baufenster, das sie umgibt. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe gilt jeweils die OK Gehweg der anliegenden Straßenverkehrsfläche gemessen mittig vor dem zu beurteilenden Gebäude. (§16 BauNVO)</p> |

3.5 Festsetzungen zum Verkehr

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Bahnhof - 2. Änderung ist am 25.01.2022 ein Ortstermin zum Thema Verkehrsbelange an der L 254 durchgeführt worden. Teilgenommen haben Vertreter*Innen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Lüneburg, Straßenmeisterei Uelzen, Landkreis Uelzen, Polizeiinspektion Lüneburg/Lüchow-Dannenberg/Uelzen, Samtgemeinde Rosche, die Gemeindedirektorin und das beauftragte Stadtplanungsbüro. Es wurden folgende Ergebnisse vereinbart:

Ergebnisse aus Ortstermin zu Verkehrsbelangen an der L 254

1.) Die Gemeinde Oetzen beantragt beim Landkreis Uelzen eine **Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze** an der L 254 in Oetzen nach Norden bis zur Kreuzung mit der K 48 (in Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 101/33). Der zu beantragende neue Standort (Station 1698 in Abschnitt 50, siehe Planzeichnung – rote Markierung) wurde im Rahmen der Begehung gemeinsam festgelegt. Durch die beantragte OD-Erweiterung soll die in Oetzen bestehende Lücke zwischen den Orts-

durchfahrt an der Landesstraße (L254) und der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße (K48) geschlossen werden.

2.) Innerhalb der erweiterten Ortsdurchfahrt entfällt die nach Straßenrecht geltende **Bauverbots- und Baubeschränkungszone** (20 m / 40 m). Dieses für Außenbereichslagen gedachte Straßenrecht hätte in der bebauten Ortsmitte von Oetzen der städtebauliche gewollten Nachverdichtung entgegengestanden. Die Baugrenzen können dadurch im Bebauungsplan dichter an die Straße herangeführt werden, um die geplante Realisierung des Vorhabens „Neue Mitte Oetzen“ im Bereich der Hofstelle Becker zu ermöglichen.

3.) Auf dem von der Lüneburger Straße erschlossenen Flurstück 101/49 ist anstelle einer nicht mehr benötigten Kartoffellagerhalle ein Hofladen mit Café geplant. Die vorhandene Grundstückszufahrt verläuft an der südlichen Flurstücks- Grenze und führt relativ nah an die Kreuzung Lüneburger Straße / Uelzener Straße heran (Problem bei Rückstau im Kreuzungsbereich). Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird daher eine **Verlegung der Zufahrt** in die Mitte des Grundstücks empfohlen. Der Zufahrtsbereich soll auf eine Breite von max. 6 m begrenzt werden. Die Anordnung soll zwischen den großen Straßenbäumen erfolgen, so dass gute Sichtverhältnisse gegeben sind und der alte Baumbestand in der Straße erhalten werden kann. Im anliegenden Bebauungsplan-Entwurf ist ein entsprechender Vorschlag aufgezeigt, der vom Architekturbüro des Vorhabenträgers unterstützt wird. Die geplante Stellplatzanordnung wird im Vorhabenplan überarbeitet. Das Ingenieurbüro, dass den Umbau der L 254 plant, wird die neue Zufahrtslösung überprüfen und in der Ausbauplanung berücksichtigen.

4.) Die an den Knotenpunkten erforderlichen **Sichtfelder** (3 x 70m) werden nachrichtlich im B-Plan dargestellt. Sie liegen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und damit außerhalb des Plangebietes. Die früher im B-Plan geltenden Sichtfelder an der Uelzener Straße (52 x 52 m) und an der Georgstraße (35 x 120m) werden aufgegeben. Die durch die Sichtfelder verursachten Einschränkungen der Baugrenzen werden im Plangebiet zurückgenommen.

Ergänzender Hinweis: Im Bebauungsplan-Entwurf sind bereits die vom Straßenbaulastträger vorgebrachten wesentlichen verkehrlichen Belange berücksichtigt: zügige Verkehrsführung, Beschränkung von Ein- und Ausfahrten, sichere Einfahrtsbereiche, Sichtverhältnisse, Berücksichtigung von Straßenbäumen, Vorkehrungen zum Immissionsschutz. Im Bebauungsplan wird nachrichtlich auf die geplante Verlegung der OD-Grenze hingewiesen.

keine neuen Verkehrsflächen erforderlich

Die Ausweisung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Das Plangebiet wird - wie bisher - über die anliegenden Straßenzüge verkehrlich erschlossen.

Die Georgstraße wird im vorliegenden Bebauungsplan nur als Verkehrsfläche überplant, damit der Bebauungsplan den Status eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB erreicht.

Zufahrten

Aktuell verfügt die Hofstelle über eine Zufahrt zur Uelzener Straße im Süden und eine Zufahrt (zur ehemaligen Kartoffelscheune) von der Lüneburger Straße. Diese soll aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Kreuzung weg verlagert werden. Die anderen bisher un bebauten Grundstücksflächen können über die Georgstraße verkehrlich erschlossen werden.

| | |
|---------------------------------|--|
| Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt | Im Kreuzungsbereich der Uelzener und der Lüneburger Straße und entlang der Lüneburger Straße wird außerhalb der festgesetzten Zufahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Zudem soll dadurch die Erhaltung der ortsbildprägenden Straßenbäume in der Lüneburger Straße gewährleistet werden. |
| Ruhender Verkehr | Innerhalb des geplanten Wohnquartiers sind die notwendigen Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen. Der Vorhabenträger hat im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einen Stellplatznachweis zu führen. |

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

| | |
|---|--|
| grünordnerisches Konzept | Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes setzt sich aus Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen zusammen, die in der Planzeichnung und in den zugehörigen Textlichen Festsetzungen (T.F. 4 - 5) dargestellt werden. Es hat folgende Ziele: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung und der Minimierung von Eingriffen in Tier- und Pflanzenlebensräume / Erhalt der Biodiversität ▪ landschaftsgerechte Einbindung der Bauflächen ▪ Verbesserung des Kleinklimas ▪ (Teil-)Kompensation sowie der Aufwertung und Neugestaltung des Orts- Landschaftsbildes. |
| Einmessung von Bäumen | Vor Planungsbeginn hat die Gemeinde alle Laubbäume mit mehr als 25 cm Stammdurchmesser im Plangebiet einmessen lassen. Im Bebauungsplan werden 3 dieser Bäume in der Mitte des Plangebietes zu Erhaltung festgesetzt und damit auch im Ortsrecht dauerhaft gesichert. Für die übrigen 8 Bäume wird die geplante Innenverdichtung städtebaulich höher gewichtet als der Baumerhalt. Als Ersatz für mögliche Eingriffe in diesen Baumbestand sind Ersatzbaumpflanzungen textlich festgesetzt. |
| T.F. 4 Erhaltung von Laubbäumen | Im Plangebiet sind die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume fachgerecht zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn von zu erhaltenden 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 und wenn Belange des Artenschutzrechtes nicht entgegenstehen. Für ausnahmsweise gefälltete Bäume ist je angefangene 50 cm Stammumfang des gefällteten Baumes als Ersatz ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum in Baumschulqualität und mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen und zu erhalten. |
| T.F. 5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | Zur Minimierung von Eingriffen auf der Vorhabenfläche sind innerhalb des Mischgebietes (ausgenommen Flurstück 101/47) mindestens acht standortheimische Laubbäume oder Obstbäume, Mindestqualität Hochstamm mit Stammumfang von mind. 10-12 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von der Pflanzung eines Baumes kann jeweils abgesehen werden, wenn stattdessen über die zeichnerische Festsetzung zur Baumerhaltung hinaus ein weiterer eingemessener Laub- oder Obstbaum mit mehr als 25 cm Stammumfang im Mischgebiet dauerhaft erhalten wird (siehe Abb. 8). |

Die Festsetzung ist so konzipiert, dass der Vorhabenträger hinreichend Flexibilität für die zukünftig Quartiersentwicklung erhält und gleichzeitig ein Anreiz gesetzt wird, möglichst viele Bestandsbäume zu erhalten, weil

für diese keine Kosten für Ersatzpflanzungen anfallen. Der Vorhabenträger hat im Baugenehmigungsverfahren im Freiflächenplan verbindlich festzulegen, wie er die textliche Festsetzung Nr. 5 einhalten wird.

3.7 Festsetzungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

T.F. 6.1 Vorkehrungen zum besonderen Artenschutz

Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 6.1 getroffenen Vorkehrungen zum Artenschutz sind aus dem in Anlage 2 beigefügten Artenschutzfachbeitrag (PGM 2022) übernommen. Im Artenschutzfachbeitrag (und in Anlage 3) werden diese Vorkehrungen hergeleitet und begründet.

6.1. Das Untersuchungsgebiet weist für eine Reihe von Vogel- und Fledermausarten geeignete Habitatstrukturen auf. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden unter folgenden Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt:

- Durchführung der Gehölzrodung zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Abriss der Kartoffelscheune zwischen Dezember und Februar
 - zu Beginn der Abrissarbeiten zunächst manuelles Abräumen des Holzstapels und manuelles Abdecken des Daches
 - Fortsetzen der Abrissarbeiten frühestens am Folgetag
- Beschränkung der Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß, z.B. durch Bewegungsmelder
- Beleuchtung nur mit streulichtarmen Lampentypen / Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin, Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum um 590 nm (bernsteinfarben), mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K bei einer Minimierung der Lichtstärke
- Anbringen von einer Gruppe á drei Fledermausflachkästen, darunter ein als Ganzjahresquartier geeigneter Kasten an benachbarten Gebäuden vor dem Abriss
- Einbau von einer Gruppe á drei in die Fassade integrierten Fledermausquartieren am Gebäudeneubau
- Anbringen von drei Rundhöhlen und drei Flachkästen im zu erhaltenden Altbaubestand vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten
- Umsetzen der vorhandenen Vogel-Nistkästen vor dem Abriss der Scheune oder Ersatz durch neue Nisthilfen und Anbringen an benachbarten Gebäuden.
- Anbringen von drei Nistkästen für Höhlenbrüter im verbleibenden Baubestand.

Die Ersatzquartiere bzw. Nisthilfen sind fachgerecht anzubringen und auf Dauer zu unterhalten.

T.F. 6.2 Ausnahmeregelung

Die B-Plan-Festsetzungen Nr. 6.1 ist getroffen worden, um die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG im Plangebiet nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sicherzustellen. Sollte sich später herausstellen, dass diese Belange auch auf andere Weise – eventuell auch bessere Weise - gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den B-Plan-Festsetzungen beantragt werden. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist ein fachgutachterlicher Nachweis und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. Die Bedingungen für eine Ausnahme nach § 31 BauGB sind in der Festsetzungen Nr. 6.2 definiert:

6.2 Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB: Wenn durch einen Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Belange des besonderen Artenschutzes im Sinne von § 44 BNatSchG in anderer Weise im Eingriffsbereich gewahrt werden können, kann eine Ausnahme von den Vorkehrungen 6.1 mit Zustimmung der Naturschutzbehörde unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39, § 44, § 45) zugelassen werden.

Tabelle 1: Überschlägige Berechnung nach DIN 18005 zur Beurteilung von Straßenverkehrslärm im MI-Gebiet an der Lüneburger Straße (L 254)

| | | | | | | |
|--|------|----------|-----|----------|-------|---------|
| Basis A: Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung auf 2030 zum Neubau der A39 (2015) | | | | | | |
| Prognosenußfall 2030, DTV 2030 ohne A 39, L 254 Lüneburger Straße | 2900 | Kfz/24 h | 250 | Kfz/24 h | 8,6% | LKW-Ant |
| Planfall mit A39 + B190n L254 Uelzener Straße | 900 | Kfz/24 h | 100 | Kfz/24 h | 11,1% | LKW-Ant |
| Basis B: | | | | | | |
| NLSTbV: Verkehrserhebung und Auswertung Knotenpunkt L 254 / K3 (Sep. 2020) | 3754 | Kfz/24 h | 245 | Kfz/24 h | 6,5% | LKW-Ant |
| Wegen Rückstufung der L 254 im Zuge der A 39 Planung wird nur ein Prognosezuschlag von 10% berücksichtigt. | | | | | | |

Emissionsquelle: L 254 Lüneburger Str Oetzen

| | Kürzel | Einheit | Quelle | tags | nachts |
|---|---------|---------|-------------|-------|--------|
| Emissionstyp: lange gerade Straße | | | | | |
| Straßenbezeichnung; Fahrstreifen gesamt | | | L254:2 | | |
| Verkehrsaufkommen (Verkehrszählung Sep. 2020 + 10%) | DTV | Kfz/24h | Prognose | 4.129 | |
| Mittlere stündliche Verkehrsstärke | Mt / Mn | Kfz/h | Tabelle 4 | 248 | 33 |
| LKW-Anteil, nach Verkehrszählung Sep. 2020 | p | % | Zählung | 6,5% | 6,5% |
| Lärm-Mittelungspegel (Bezugspegel unter festgelegten Bedingungen) | Lm(25) | dB(A) | Gleichung 5 | 61,3 | 52,5 |

1. Immissionsort: straßenseitige Baugrenze 9.5m Abstand zur Fahrbahnmitte L 254

| | | | | | |
|--|----|-------|--------------|------|-----------|
| Hofstelle Uelzener/Lüneburger Str, Baugrenze im MI | | | | | |
| Abstand des Immissionsort zum Emissionsort | s | m | | 9,5 | |
| Höhendifferenz | H | m | | 0 | |
| Korrektur Abstand | Ls | dB(A) | Gleichung 26 | | 5,0 5,0 |
| Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit | Lv | dB(A) | Bild 4 | 50 | -5,0 -5,0 |
| Beurteilungspegel | | dB(A) | | 61,3 | 52,6 |
| Lärmpegelbereich III (an straßenzugewandter Baugrenze) | | dB(A) | | III | 61 - 65 |
| DIN 18005 | | | | | |
| Orientierungswert MI / Hofstelle Uelzener/Lüneburger Str | | dB(A) | Beiblatt | MI | 60,0 50,0 |
| Differenz zum Orientierungswert | | dB(A) | | | 1,3 2,6 |

2. Immissionsort: 13 m Abstand zur Fahrbahnmitte L 254

| | | | | | |
|--|----|-------|--------------|------|-----------|
| Abstand des Immissionsort zum Emissionsort | s | m | | 13 | |
| Höhendifferenz | H | m | | 0 | |
| Korrektur Abstand | Ls | dB(A) | Gleichung 26 | | 3,5 3,5 |
| Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit | Lv | dB(A) | Bild 4 | 50 | -5,0 -5,0 |
| Beurteilungspegel | | dB(A) | | 59,8 | 51,0 |
| Lärmpegelbereich II (13 m - 33m von Straßenmitte L 254) | | dB(A) | | II | 56 - 60 |
| DIN 18005 | | | | | |
| Orientierungswert Mischgebiet | | dB(A) | Beiblatt | MI | 60,0 50,0 |
| Differenz zum Orientierungswert | | dB(A) | | | -0,2 1,0 |

3. Immissionsort: 33m Abstand von der Straßenmitte L 254

| | | | | | |
|---|----|-------|--------------|------|-----------|
| Abstand des Immissionsort zum Emissionsort | s | m | | 33 | |
| Höhendifferenz | H | m | | 0 | |
| Korrektur Abstand | Ls | dB(A) | Gleichung 26 | | -1,4 -1,4 |
| Korrektur zulässige Höchstgeschwindigkeit | Lv | dB(A) | Bild 4 | 50 | -5,0 -5,0 |
| Beurteilungspegel | | dB(A) | | 54,8 | 46,1 |
| Lärmpegelbereich I (ab 33m Abstand von Straßenmitte) | | dB(A) | | I | 51-55 |
| DIN 18005 | | | | | |
| Orientierungswert Mischgebiet | | dB(A) | Beiblatt | MI | 60,0 50,0 |
| Differenz zum Orientierungswert | | dB(A) | | | -5,2 -3,9 |
| Orientierungswert Allgemeines Wohngebiet | | dB(A) | Beiblatt | WA | 55,0 45,0 |
| Differenz zum Orientierungswert | | dB(A) | | | -0,2 1,1 |

3.8 Vorkehrungen zum Immissionsschutz

MI vorbelastet durch L 254

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine überörtliche Hauptverkehrsstraße an. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ist zu untersuchen, inwieweit zukünftig eine relevante Immissionsbelastung durch die L 254 (Lüneburger Straße) auf das festgesetzte Mischgebiet und die geplanten Nutzungen einwirken könnte und ob Vorkehrungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan zu ergreifen sind.

Berechnung nach DIN 18005

Zu diesem Zweck wurde eine überschlägige Lärmimmissionsberechnung auf Grundlage der DIN 18005 aufgestellt (siehe Tabelle 1). Als Ausgangsbasis dient eine Verkehrszählung des NLSTBV (Verkehrserhebung und Auswertung Knotenpunkt L 254 / K3 an der Lüneburger Straße vom Dienstag, den 29.09.2020 bis Donnerstag, den 01.10.2020). Die daraus abgeleiteten DTV-Werte sind mit einem Prognosezuschlag für die weitere Verkehrszunahme in die Berechnung eingestellt. Es wird nur ein geringer Prognosezuschlag von 10 % angesetzt, da die L 254 im Zuge der Errichtung der A 39 zurückgestuft wird und sich dann die Verkehrsmengen deutlich reduzieren werden.

Auf dieser Basis errechnet sich ein normierter Lärmmittelungspegel LM_{25} , der entsprechend den örtlichen Immissionsbedingungen (Abstand zur Fahrbahnmitte, zulässige Geschwindigkeit 50 km/h, geräuscharmer Asphaltbelag, keine Ampelanlage, etc.) mit den notwendigen Zu- oder Abschlägen zu versehen ist, wenn man den Beurteilungspegel an einem konkreten Ort berechnen möchte.

Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung

Als Ergebnis der überschlägigen Immissionsberechnung ist festzuhalten, dass das neu festgesetzte MI-Gebiet geringfügig durch Lärm von der Lüneburger Straße L254 vorbelastet ist. An der straßenzugewandten Baugrenze (ca. 9,5 m Abstand zur Fahrbahnmitte) werden die Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um ca. 1,3 dB(A) tags und um ca. 2,6 dB(A) nachts überschritten.

Bis zu einem Abstand von 13 m von der Fahrbahnmitte ist von Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) auszugehen. Im Anschluss daran liegt in einem Abstandsbereich von 13 bis 33 m zur Fahrbahnmitte Lärmpegelbereich II vor (56-60 dB(A)).

In 33 m Abstand beginnt der Lärmpegelbereich I, der aber bereits einen Beurteilungspegel tags aufweist, der dem Orientierungswert von allgemeinen Wohngebieten entspricht. Ab hier ist von sehr guten Wohnverhältnissen im Mischgebiet auszugehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Ortsmitte von Oetzen werden aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht für zumutbar gehalten. Es wird empfohlen, eine Nutzungszonierung im Quartier dahingehend vorzunehmen, dass lärmempfindliche Nutzungen eher mehr Abstand zur Landesstraße einhalten bzw. auf der straßenabgewandten Seite platziert werden. Der Vorhabenträger berücksichtigt diesen Ansatz bei der Planung seiner Neubauten, indem die gewerbliche Nutzung an der Straße und die Wohnnutzung auf der ruhigen Westseite des Plangebietes angeordnet wird.

Da diese Nutzungszonierung im Mischgebiet nicht vorgeschrieben ist und auch in insbesondere in Bestandsbereichen nicht realistisch ist, werden vorsorglich seitens der Gemeinde bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz im Bebauungsplan getroffen.

| | |
|---|--|
| Darstellung Lärmpegelbereiche | In der Planzeichnung werden die Lärmpegelbereiche II und III, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen erforderlich sind, nachrichtlich dargestellt. Die in diesen Bereichen zu treffenden baulichen Maßnahmen sind in der textlichen Festsetzungen Nr. 3 definiert. |
| Passiver Schallschutz bauseits T.F. 3 | <p>Unter Beachtung der ermittelten Verkehrslärmimmissionen sind für Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen entsprechend der DIN 4109 bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, um den Schutzanspruch innerhalb der Gebäude sicherzustellen.</p> <p>In der Textlichen Festsetzung 3 wird der passive Schallschutz bauseits auf der Grundlage geltender Baunormen und der o.g. Lärmberechnung folgendermaßen definiert:</p> <p style="padding-left: 40px;">Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind innerhalb einer Abstandszone von bis zu 33 m von der Fahrbahnmitte der Lüneburger Straße Räume mit lärmempfindlichen Nutzungen entsprechend der DIN 4109 baulich vor Außenlärm zu schützen. Bei Bemessung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile ist bis zu einem Abstand von 13 m von der Fahrbahnmitte der Lüneburger Straße von Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)) auszugehen. Im Anschluss daran ist in einem Abstandsbereich von 13 m bis 33 m zur Fahrbahnmitte der Lüneburger Straße von Lärmpegelbereich II (56 - 60 dB(A)) auszugehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p> <p>Ob bei Gebäuden tatsächlich Schallschutzfenster erforderlich werden oder möglicherweise bereits die heutigen Wärmedämmverglasungen ausreichend sind, ist nach der geltenden DIN 4109 vorhabenbezogen zu ermitteln. Die Erforderlichkeit hängt von der Schutzwürdigkeit des Raumes, der schalldämmtechnischen Qualität der Außenwand und von der Größe des Fensteranteils in der Außenwandfläche ab. Bestandsnutzungen können zudem Bestandsschutz beanspruchen.</p> |
| 3.9 Weitere Hinweise | |
| Hinweis zu DIN-Normen | <p>Die Gemeinde Oetzen weist im Bebauungsplan darauf hin, dass die DIN-Normen, die in den textlichen Festsetzungen Anwendung finden, in der Verwaltungsstelle einsehbar sind, bei der auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan eingesehen werden kann:</p> <p style="padding-left: 40px;">Hinweis zu DIN-Normen: Die in der textlichen Festsetzung angegebene DIN-Norm ist im Bauamt der Gemeinde einzusehen.</p> |
| Hinweis zur Anzeigepflicht bei Bodenfunden | <p>Bezüglich der Verfahrensweise bei Bodenfunden wird im Bebauungsplan auf die Anzeigepflicht nach § 14 NDSchG hingewiesen:</p> <p style="padding-left: 40px;">Wer in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), hat dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks.</p> |
| Hinweis auf Verlegung der OD-Grenze an der L254 | <p>Auf die geplante Verlegung der Ortsdurchfahrtgrenze wird wie folgt hingewiesen:</p> <p style="padding-left: 40px;">Die Gemeinde Oetzen hat im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 31.01.2022 eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze nach Norden zu Station 1698 in Abschnitt 50 (siehe Planzeichnung – rote Markierung) beantragt. Der Landkreis Uelzen hat mit Schreiben vom 10.05.2022 die Ortsdurchfahrt an der L 254 in Oetzen – wie beantragt - neu festgesetzt. Innerhalb der erweiterten Orts-</p> |

durchfahrt entfällt die bisher geltende Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20 m / 40 m), die einer städtebaulichen Nachverdichtung in der bebauten Ortslage von Oetzen entgegengestanden hätte.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

| | |
|---------------------------------|--|
| Leitbild „Stadt der kurzen Wege | Der Bebauungsplan „Am Bahnhof - 2. Änderung“ entspricht insgesamt dem Leitbild „Stadt der kurzen Wege“. Diesem Leitbild zufolge kann das Verkehrsbedürfnis verringert, die Fußgängerfreundlichkeit erhöht und somit der Verkehr vermieden werden, indem solche Bedingungen geschaffen werden, dass räumliche Distanzen zwischen Wohnen, Arbeit, (Nah-) Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten gering sind. Bei diesem zentral gelegenen und gut angebundenen Mischgebiet sollte es möglich sein, dass anteilig mehr Fußgänger-, Radfahr- oder öffentlicher Personennahverkehr und weniger motorisierter Individualverkehr stattfindet. Landschaftszerschneidung und Zersiedelung werden dadurch reduziert. Wesentliche Elemente des Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“ ist die Innenentwicklung, die Wohnraumverdichtung sowie die Multifunktionalität von Ortsquartieren. Diesen Aspekten wird mit dieser Planung Rechnung getragen. |
| Städtebauliche Folgen | <p>Die Bauleitplanung zielt auf die Umnutzung einer ehemaligen Hofstelle und Zimmereibetriebes an der Uelzener Straße mit einer Gesamtfläche von ca. 6.210 m². Geplant sind der Bau von 16 Wohneinheiten, ein Nahversorgerladen mit Cafébetrieb und ein Gebäude mit Wohn- und Gewerbeeinheiten, wo möglichst medizinische oder therapeutische Dienstleistungen angesiedelt werden sollen.</p> <p>Das Vorhaben fügt sich aus den folgenden Gründen hinreichend verträglich ins städtebauliche Umfeld ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die ortsbildprägende Bausubstanz soll erhalten werden. 2. Von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung wird sich die geplante Neubebauung verträglich in das örtliche Umfeld integrieren. 3. Im Ortskern von Oetzen sind gute städtebauliche Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzungsmischung gegeben. 4. Das angestrebte Nutzungskonzept deckt die in Oetzen bestehende Nachfrage an bezahlbaren Wohnraum und wird zu einer funktionalen Belebung und Stärkung des zentralen Siedlungsbereichs von Oetzen beitragen. |
| Verkehrsaufkommen | <p>Der durch die neue Nutzung verursachte Ziel- und Quellverkehr wird sich gegenüber dem heute bestehenden Verkehrsaufkommen nur geringfügig erhöhen. Obwohl hier eine Nachverdichtung erfolgt und nach Fertigstellung mehr Personen im Gebiet leben und arbeiten, kann aufgrund der fußgängerfreundlichen Lage von einem vergleichsweise geringen Zunahme and Kfz-Verkehr ausgegangen werden. Insgesamt wird insbesondere der Kfz-Verkehr zur Nachtzeit deutlich niedriger sein als tagsüber, wenn der Besucherverkehr zu den anzusiedelnden Betrieben (Arztpraxis, Pflegestützpunkt, Nahversorgerladen und Café) geringer ist, da dort in der Nachtzeit in der Regel keine Besucher zu erwarten sind.</p> <p>Insgesamt ist die vorbeiführende Landesstraße L254 vom Ausbauzustand dafür geeignet, die im Plangebiet anfallende Verkehrslast mit aufzunehmen und abzuleiten.</p> <p>Auch die Gehwege entlang der Lüneburger Straße und die angrenzende Uelzener Straße sind für die Aufnahme von Fußgängerverkehr sehr gut</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| | <p>geeignet.</p> <p>Nur in der Abriss- und Bauphase wird kurzfristig mit mehr Schwerverkehr zu rechnen sein.</p> |
| Verkehrssicherheit | <p>Entlang der L 253 sind Zufahrten im entsprechend gekennzeichneten Bereich, sowie auch im Kreuzungsbereich, verboten. Dies ist zeichnerisch in der Planzeichnung festgelegt.</p> <p>Die Zufahrtsituation wird sich gegenüber der aktuellen Situation vermutlich nicht wesentlich verändern. Die Zufahrt zur Lüneburger Straße soll weiter vom Kreuzungsbereich verlegt werden, um den Besucherverkehr sicherer abzuleiten, ohne dass es Rückstau zur Kreuzung und eine bessere Einsehbarkeit gibt. Die Planung lässt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs oder der Verkehrssicherheit erwarten.</p> |
| Ver- und Entsorgung | <p>Die Versorgung des Plangebiets mit Telefon, Wasser, Gas, und Strom sowie die Abwasserentsorgung kann über die Netze und Anlagen der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gewährleistet werden.</p> <p>Der private Vorhaben- und Erschließungsträger hat den Ausbau der Versorgungsinfrastruktur mit den örtlichen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.</p> |
| Müllentsorgung | <p>Die Müllentsorgung ist über die bestehenden angrenzenden Straßen gesichert.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind. Dabei ist zu beachten, dass es nicht zulässig ist, dass die Müllfahrzeuge rückwärts in Stichstraßen reinfahren. Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.</p> |
| Löschwasserversorgung | <p>Die Grundversorgung mit Löschwasser ist über das bestehende Trinkwassernetz zu gewährleisten. Angesichts der aktuellen Bebauungssituation ist davon auszugehen, dass eine hinreichende Löschwasserversorgung für das Plangebiet bereits besteht.</p> <p>Vor dem Haus in der Georgstraße Nr. 7 in der befindet sich ein Hydrant (DN 100).</p> |
| Niederschlagswasser | <p>Das Oberflächenwasser ist gemäß § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde 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 verhindern. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Niederschlagswasser, das von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden stammt, darf ohne eine wasserrechtliche Erlaubnis versickert werden. Für das von Hofflächen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser von Wohngrundstücken trifft das jedoch nur zu, wenn dieses über die bewachsene Bodenzone (Mulden oder Becken) versickert wird. Für die Versickerung von Niederschlagswasser, das von Grundstücken abgeleitet werden soll, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, ist zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Dazu ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag unter Berücksichtigung der DWA</p> |

| | |
|-------------------------|--|
| | <p>Regelwerke A 138 und M 153 bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Die Gemeinde empfiehlt dem privaten Vorhaben- und Erschließungsträger, einen Fachingenieur mit der Entwässerungsplanung zu beauftragen, das sich rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde abstimmt. Weiterhin wird empfohlen, innerhalb der grundstücksbezogenen Grünanlagen Mulden vorzusehen, so dass das anfallende Regenwasser – so weit möglich – dort zurückgehalten und über einen belebten Bodenfilter versickert werden kann, oder zur Bewässerung genutzt werden kann.</p> |
| Kinderspielplatz | In der Nähe des Plangebietes gibt es einen öffentlichen Kinderspielplatz an der Straßenecke Dörmtter Straße / An der Post. |
| Klimaschutz | Der bestehende schattenspendenden Baumbestand wird in Teilen erhalten bzw. nach der Fertigstellung solle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Das im Gebiet anfallende Regenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort gespeichert und genutzt werden. Die zweigeschossigen Wohngebäude sollen mit Photovoltaikanlagen zur nachhaltigen Energieversorgung ausgestattet werden. |
| bestehende Wohnbebauung | <p>Die in der Bauphase auftretenden zusätzlichen Lärmbelastungen sind angesichts des nur vorübergehenden Auftretens hinzunehmen. Es wird auf die gesetzlichen Bestimmungen und das gegenseitige Rücksichtnahmegebot hingewiesen.</p> <p>Nach der Bauphase werden die aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen resultierenden Verkehrsemissionen nicht so groß sein, als das die Schwelle der Erheblichkeit erreicht wird.</p> <p>Die in der Nachbarschaft bestehende Wohn- und Gewerbebebauung wird keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Planung zu erwarten haben. Gegenüber der früheren Nutzungsmischung (Zimmereibetrieb, Wohnen, Kartoffelscheune) wird sich immissionsrechtlich mit der geplanten Schaffung des Vorhabens „Beckers Hof“ keine substantielle Veränderung erfolgen. Der Schutzanspruch der benachbarten Wohngebäude wird bei der beabsichtigten Nutzungszonierung gewahrt. Belange des Nachbarschutzes sind bei der Baugrenzenfestsetzung und bei der Traufhöhenbeschränkungen berücksichtigt worden.</p> <p>Das überplante Wohngrundstück, Georgstraße 7, wird nicht mehr als WA-Gebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt, denn das an der Hauptverkehrsstraße gelegene Eckgrundstück entspricht von den städtebaulichen und den immissionsrechtlichen Standortbedingungen eher einem Mischgebiet als einem Wohngebiet. Es bietet ebenfalls noch Nachverdichtungspotential z.B. für eine gewerbliche Ergänzungsnutzung (kleiner Laden, Büro, Praxis, etc.) an der Lüneburger Straße. Durch die Einbeziehung des Eckgrundstücks erfolgt eine Aufwertung des Grundstücks durch die Vergrößerung des Baufeldes, dass bisher durch die im alten Bebauungsplan berücksichtigten Sichtdreieiche stark eingeschränkt war. Zudem wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen erweitert. Durch die zusätzlichen Baurechte wird der Wert des Eckgrundstücks gesteigert.</p> |
| Fazit | Aus Sicht des Planungsträgers ist nicht erkennbar, dass diese Bebauungsplan-Änderung sich erheblich nachteilig auf öffentlichen oder private Belange auswirken wird. |

4.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

| | |
|-------------------------------------|--|
| Umweltprüfung nicht erforderlich | Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die planerische Abwägung einzustellen (siehe Kap. 2.5). Dies gilt auch für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung oder Umweltbericht sind hierfür allerdings nicht erforderlich. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Vorkehrungen zum Artenschutz sind teilweise auch im anliegenden Artenschutzfachbeitrag beschrieben (PGM 2022). |
| Schutzgut Fläche Auswirkungen | <p>Durch die Betrachtung des Schutzguts Fläche soll dem anhaltenden Verbrauch an Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegengewirkt werden. Dem Schutzgut wird besonders entsprochen, wenn die erforderliche städtebauliche Entwicklung vorwiegend im bestehenden Siedlungsraum abgedeckt werden kann, so dass ein zusätzlicher Verlust an freiem Landschaftsraum vermieden wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall.</p> <p>Für die geplante Errichtung einer neuen Wohn- und Gewerbebebauung auf den Randflächen einer ehemaligen Hofanlage im Ortskern von Oetzen gehen Grünland- und Ziergartenflächen verloren und es wird eine ehemalige Kartoffelscheune zurückgebaut.</p> <p>Weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen, Grünflächen oder Kompensationsflächen werden für die geplante Siedlung nicht benötigt. Die bestehende Infrastruktur kann durch das Vorhaben besser ausgelastet werden. Das Vorhabenkonzept zielt auf eine flächensparende Bauweise, die dem Schutzgut Fläche entspricht.</p> <p>Durch die geplante Nachverdichtung wird den gesetzlichen Anforderungen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB entsprochen. Somit ist das Schutzgut Fläche bei dieser Planung hinreichend berücksichtigt.</p> |
| Schutzgut Boden Auswirkungen | <p>Die infolge der Planung neu zugelassene Versiegelung von ca. 1.874 m² stellt einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Boden verliert in den überbauten Bereichen auf Dauer seine natürliche Funktionsfähigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Wasserfilter und -speicher, Bodenpuffer und Produktionsstandort sowie seine Funktion für die Klimaregulierung.</p> <p>Zudem können die bau- und anlagebedingten Auswirkungen durch Bodenverdichtung, Bodenauf- und abtrag eine Beeinträchtigung des Schutzgutes darstellen.</p> |
| Schutzgut Wasser Auswirkungen | <p>Im Geltungsbereich befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, es besteht aber eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag (Kap. 2.5). Aufgrund der geplanten Nutzung im Mischgebiet sind jedoch keine mit Stoffeinträgen verbundenen, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Die anlagebedingte, geplante Versiegelung auf einer Fläche von ca. 1.874 m² bewirkt eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung der Menge des abzuführenden Niederschlagwassers.</p> <p>Die Belange des Hochwasserschutzes werden nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet außerhalb von <i>Überschwemmungsgebieten</i> gemäß § 115 Abs. 2 NWG und <i>Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten</i> gemäß § 78b WHG liegt.</p> |

- Schutzgut Pflanzen
Auswirkungen
- Innerhalb des ca. 0,67 ha großen Geltungsbereichs ist mit einem Verlust von Grünland- und Ziergartenflächen auf einer Fläche von bis zu 3.300 m² zu rechnen.
- Drei größere, zentral gelegene Laubbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Durch Abstandsgrünflächen zwischen den Wohnhäusern werden kleinflächig neue Pflanzen- und Tierlebensräume geschaffen, die aber einer hohen Störungsintensität ausgesetzt sein werden.
- Schutzgut Tiere
Auswirkungen
- Von dem o.a. Verlust an naturnahen Biotopstrukturen sind auch Tierlebensräume betroffen. Im Artenschutzfachbeitrag von PGM(2022) werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände benannt:
- Um eine Tötung und erhebliche Störung von Fledermäusen zu vermeiden, ist vor Beginn der Abrissarbeiten der Holzstapel an der südwestlichen Scheunenseite manuell abzuräumen
 - Der Abriss der Kartoffelscheune ist im Winter zwischen Dezember und Februar vorzunehmen. Dabei ist ein abgestuftes Vorgehen erforderlich. Nach dem manuellen Abdecken des Daches zu Beginn der Abrissarbeiten (im Rahmen der Asbestentsorgung) sind die Abrissarbeiten frühestens am Folgetag fortzusetzen.
 - Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Gebäudebestand zu erhalten, sind vor Beginn der Rodungsarbeiten drei Fledermausflachkästen, darunter ein als Ganzjahresquartier geeigneter Kasten an erhalten bleibenden, benachbarten Gebäuden vor dem Abriss anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Außerdem ist eine Gruppe á drei in die Fassade integrieren Fledermausquartieren am Gebäudeneubau (sog. Einbausteine) einzubauen. Die Ersatzquartiere sind von Beleuchtung freizuhalten, ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Eine Südostexposition ist zu bevorzugen, eine Nordexposition zu vermeiden.
 - Zur Vermeidung erheblicher Störungen von Fledermäusen und zum Schutz von Insekten ist eine Ausleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen auf das erforderliche Maß, z.B. durch Bewegungsmelder, zu beschränken. Die Beleuchtung von Baustellen, Gebäudefassaden, Dächern und Außenanlagen darf nur mit insektenfreundlichen, streulichtarmen Lampentypen erfolgen (Verwendung quasi-UV-freier Leuchtmittel mit engem Lichtspektrum von 590 nm, mindestens aber warmweißem Licht von max. 3.000 K, Minimierung der Lichtstärke). Seitliches oder nach oben ausstrahlendes Streulicht sowie eine Ausleuchtung der benachbarten Grünflächen ist unbedingt zu vermeiden. Dies ist durch entsprechende Abschirmungen der Leuchten zur Seite und nach oben hin zu gewährleisten.
 - Um eine Tötung und erhebliche Störung von Vögeln zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar entnommen werden.
 - Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln sind vor dem Abriss die vorhandenen Vogel-Nistkästen zwischen Anfang Oktober Ende Februar umzusetzen, bei Bedarf durch neue zu ersetzen und an erhalten bleibenden, benachbarten Gebäuden anzubringen.
 - Damit die Funktion der Fortpflanzungsstätten nach deren Verlust im Gebäudebestand im räumlichen Zusammenhang auch für die in Höhlen brütenden Arten weiterhin erfüllt wird, sind zusätzlich am verblei-

| | |
|--|--|
| | <p>benden Baumbestand drei Nistkästen für Höhlenbrüter in mindestens 3 m Höhe bevorzugt in Süd- oder Ostexposition anzubringen und auf Dauer zu unterhalten.</p> |
| Schutzgut biologische Vielfalt Auswirkungen | <p>Durch Beseitigung von vegetationsbestimmten Biotopen und die Veränderung der abiotischen Ausstattung (Grundwasserhaushalt, Beschaffenheit des Bodens, Mikroklima) kommt es zu einem Verlust von Arten und Lebensgemeinschaften. Durch den Baustellenbetrieb ist vorübergehend mit einer Beeinträchtigung durch Störungen zu rechnen.</p> <p>Die Eingriffe in den Biotopbestand sind wegen des irreversiblen Verlusts der betroffenen Biotope und der damit verbundenen Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig wirksam.</p> |
| Schutzgut Klima / Luft Auswirkungen | <p>Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes.</p> <p>Aufgrund eines höheren Verkehrsaufkommens ist von betriebsbedingten, zusätzlichen Emissionen auszugehen. Durch die Anordnung der neu geplanten Gebäude ist aber eine Frischluftzufuhr nach allen Seiten gegeben. Nicht zuletzt aufgrund der vergleichbar geringen Grundbelastung durch Luftschadstoffe in der Region Uelzen (UMWELTBUNDESAMT online 2021) ist eine relevante Überschreitung von Grenzwerten nicht zu erwarten. Die Immissionschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Das bisherige Kleinklima von Grünflächen wird durch Überbauung verändert. Es ist kleinräumig mit einer erhöhten Lufttemperatur und einer geringeren Luftfeuchte zu rechnen. Die Veränderung der mikroklimatischen Situation kann aber durch benachbarte filter- und pufferfähige Gehölze und Grünflächen kompensiert werden. Bezogen auf die Ortslage von Oetzen sind keine messbaren, relevanten Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund des zu erwartenden Klimawandels (mit zunehmenden Trockenperioden im Sommer) ist eine schattenspendende Durchgrünung im Mischgebiet sinnvoll. Das im Gebiet anfallende Regenwasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu speichern und zu nutzen.</p> |
| Auswirkungen auf FFH-/ EU-Vogel- schutzgebiete | <p>Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ FFH-Gebiet DE 2829-331 „Kammolch Biotop Mührgehege/Oetzendorf“, kürzeste Entfernung Luftlinie ca. 1,8 km in nordwestlicher Richtung ▪ EU-Vogelschutzgebiet DE 2930-401 „Ostheide bei Himbergen und Bad Bodenteich“, kürzeste Entfernung, Luftlinie 2,3 km in östlicher Richtung <p>Aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung der zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten vorhandenen Nutzung können Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete durch die Planung ausgeschlossen werden.</p> |
| Schutzgut Land- schaftsform / Erho- lung Auswirkungen | <p>Insgesamt trägt die Planung zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche und damit zur Vermeidung von zusätzlichem Landschaftsverbrauch bei. Eingriffe in offene Landschaftsräume können vermieden werden.</p> |
| Schutzgut Mensch Auswirkungen | <p>Im Altlastenkataster des Landkreises sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.</p> <p>Während der Bauphase ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Für die Dauer der Bauarbeiten bestehen Beeinträchtigungen,</p> |

insbesondere der Erholungsfunktion, aufgrund von baubedingten Schadstoff- und Lärmemissionen (Baumaschinen, Baustellenverkehr), erhöhter Staubentwicklung und visuellen Störungen (Montagekräne, Lagerung von Bauteilen). Die Beeinträchtigungen sind aber zeitlich beschränkt und begrenzen sich auf das Baufeld und die Erschließungswege.

Die sich aus den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der weiteren geltenden Verordnungen und Richtlinien ergebenden Lärmgrenzwerte sind einzuhalten. Mit der Einhaltung schalltechnischer Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind auch durch Schall-Emissionen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Zwar ist nach der Planungsrealisierung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Im Vergleich mit der bestehenden Situation ist für das Schutzgut Mensch aber nicht von einem erheblichen Maß an Struktur- und Funktionsveränderung auszugehen.

Kultur- und Sachgüter

Die Planung hat keine relevanten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Im Bebauungsplan wird vorsorglich auf die Anzeigepflicht nach § 14 NDSchG hingewiesen, falls bei Bauarbeiten Bodenfunde auftreten sollten.

keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 13a BauGB

Für Bauleitplanungen, die der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, darf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Da bei dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² verbleibt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abzusehen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. als zulässig. Die Gemeinde kann auf die Anwendung der üblichen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verzichten.

5. Durchführung / Kosten

| | |
|----------------------------|---|
| Maßnahmen zur Bodenordnung | <p>Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne des Baugesetzbuches sind im Plangebiet nicht erforderlich.</p> <p>Die Vorhabengrundstücke stehen im Eigentum des Vorhabenträgers.</p> |
| Erschließungskosten | <p>Das Plangebiet ist bereits verkehrstechnisch und versorgungstechnisch erschlossen. Von Seiten der Gemeinde werden keine Erschließungsaufwendungen erforderlich. Erschließungskosten werden daher nicht erhoben.</p> |
| Durchführung | <p>Der private Vorhabenträger wird das geplante Bauvorhaben auf seinem Grundstück auf eigene Kosten durchführen. Auch die private Erschließung innerhalb des Plangebietes ist Aufgabe des Vorhabenträgers.</p> <p>Sollten zur verkehrlichen Erschließung weitere Zufahrten notwendig werden, sind diese mit dem Straßenbaulastträger (Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg) und mit der für die Straßenseitenräume zuständigen Gemeinde Oetzen abzustimmen. Die Kosten für den Umbau der öffentlichen Gehwege sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die versorgungstechnische Erschließung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die vor Planungsbeginn entwickelten Vorkehrungen zum Artenschutz zu beachten und die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.</p> |
| Kosten für Pflanzmaßnahmen | <p>Der Vorhabenträger hat die geplanten Pflanzmaßnahmen auf seinem Grundstück umzusetzen und die Kosten dafür zu tragen.</p> |
| Sonstige Kosten | <p>Der Vorhabenträger verpflichtet sich grundsätzlich, alle anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof – 2. Änderung“ und für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu tragen. Dazu gehören auch die Kosten für gegebenenfalls erforderliche Fachgutachten (z.B. faunistische Erfassungen, Schallgutachten, etc.). Die Beauftragung von Fachgutachtern ist zwischen den Parteien abzustimmen.</p> <p>Die Gemeinde hat im Städtebaulichen Vertrag zugesichert, dem Vorhabenträger die Hälfte der Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zurückzuerstatten, wenn der Vorhabenträger der Gemeinde gegenüber nachweisen kann, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine mindestens 100 qm große Einrichtung für mindestens 10 Jahre angesiedelt wird, die der medizinischen, therapeutischen, pflegerischen oder sozialen Grundversorgung der Bevölkerung in Oetzen (z.B. Arztpraxis, Ergotherapie-Praxis, Pflegedienststützpunkt, etc.) oder auch der Nahversorgung in Oetzen (z.B. Dorfladen, Apotheke, Bistro) dient.</p> |

Der Rat der Gemeinde Oetzen hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses in seiner Sitzung am 07.07.2022 beschlossen.

Oetzen, den 08.07.2022

(Siegel)

gez. Kottlick

.....
- Gemeindedirektorin -

Referenzliste

- [1] Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- [2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- [3] Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- [4] Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. 1978, 517), zuletzt geändert Gesetz vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135)
- [5] Niedersächsisches Deichschutzgesetz (NDG) in der Fassung vom 23. Februar 2004 (Nds. GVBl. 2004, 83), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353)
- [6] OVG Lüneburg (2000) 1. Senat, Urteil vom 04.05.2000,
- [7] WISSENSCHAFTLICHEN DIENSTE DES DEUTSCHEN BUNDESTAGES (2018): Ausgleichsverpflichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Bundesnaturschutzgesetz WD 7 - 3000 - 235/18
- [8] UMWELTKARTENSERVER DES NIEDERSÄCHSISCHEN MINISTERIUMS FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (online 2020): <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- [9] NIBIS, NIEDERSÄCHSISCHES BODENINFORMATIONSSYSTEM (online 2020): <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>
- [10] BERTELSMANN STIFTUNG (online 2021): Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Lüchow-Dannenberg, <https://www.wegweiser-kommune.de/>
- [11] LAND NIEDERSACHSEN (2017): LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM 2017 (LROP 2017), Neubekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378
- [12] LGLN, LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN (2020): Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Orthophotos, Akis und Karten.
- [13] NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig überarbeitete Auflage. Hannover. 82 S.
- [14] DRACHENFELS, O. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, NLWKN, Druckfassung April 2018.
- [15] KÖHLER, B. & A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzgutes „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ in der Planung. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 20 (1). Hildesheim.
- [16] GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5.Fassung, 30. November 2015. In: Berichte zum Vogelschutz 52/2015: 19-67. Deutscher Rat f. Vogelschutz (DRV). Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hrsg.). Nürnberg.
- [17] WOLFGANG MEIBEYER (1970): Geographische Landesaufnahme: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 74 Salzweidel. Bundesanstalt für Landeskunde, Bad Godesberg 1970
- [18] Bundesforschungsanstalt FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (Hg.) (1980): Geographische Landesaufnahme 1:200.000. Naturräumliche Gliederung. Blatt 58 Lüneburg. vgl. <http://geographie.giersbeck.de/karten/>
- [19] LABO, BUND-LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2018): Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren. Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug. 102 S.
- [20] Umweltbundesamt (online 2020): <http://gis.uba.de/Website/luft/index.html>
- [21] LBEG, LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (Hg.) (2012): Leitfaden Erdwärmenutzung in Niedersachsen. Rechtliche und technische Grundlagen. GeoBerichte 24. Hannover. 62 S.
- [22] LANDKREIS UELZEN (2019): REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FÜR DEN LANDKREIS UELZEN 2019
- [23] BMS UMWELTPLANUNG (2012): LANDKREIS UELZEN LANDSCHAFTSRAHMENPLAN
- [24] SAMTGEMEINDE ROSCHE, 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche, Bereich: OT Oetzen, 1998
- [25] SAMTGEMEINDE ROSCHE, 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche, Bereich: OT Oetzen, Bebauungsplan Am Bahnhof, März 2022
- [26] PLANUNGSGEMEINSCHAFT MARIENAU PGM (2022): ARTENSCHUTZFACHBEITRAG, BEBAUUNGSPLAN AM BAHNHOF – 2. ÄNDERUNG (GEMEINDE OETZEN, LANDKREIS UELZEN), 02.02.2022

Anlage 1: 8. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche, Bereich: OT Oetzen, Bebauungsplan Am Bahnhof – 2. Änderung, März 2022

Anlage 2: Artenschutzfachbeitrag, Bebauungsplan Am Bahnhof – 2. Änderung, Planungsgemeinschaft Marienau, 02.02.2022

Anlage 3: Dokumentation zur artenschutzfachlichen Untersuchung und Beurteilung einer Kartoffelscheune, Planungsgemeinschaft Marienau, 10.11.2021