

Bauleitplanung der Gemeinde Amelinghausen Landkreis Lüneburg

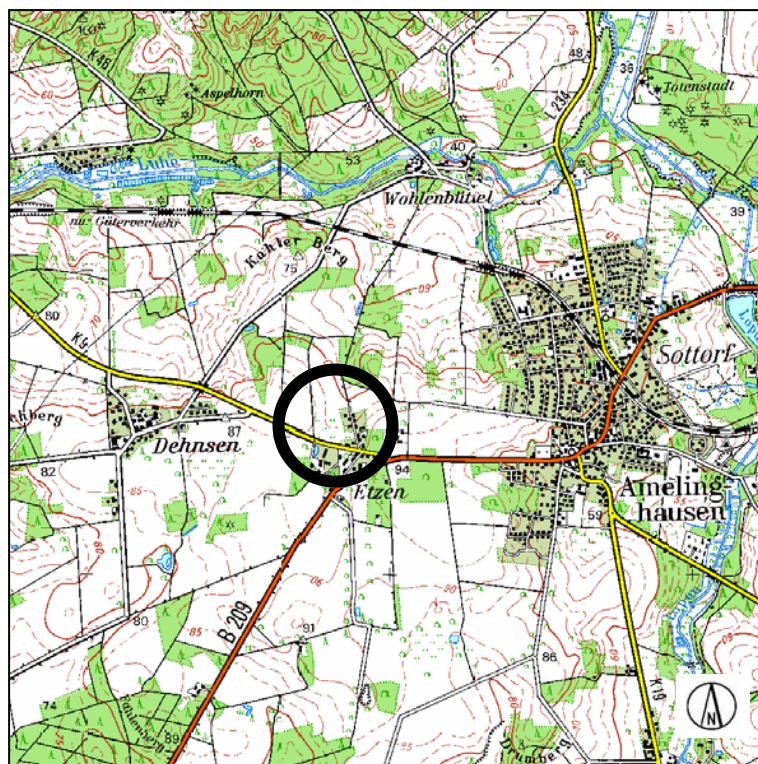
Bebauungsplan Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg" OT Etzen

Begründung

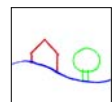
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

und Umweltbericht

gem. § 2a Nr. 2 BauGB



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	4
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3	Zustand des Plangebietes	6
4	Inhalt des Bebauungsplanes	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Grünflächen	8
4.3	Verkehr	9
4.4	Kinderspielplatz	10
4.5	Belange des Umweltschutzes	10
5	Daten zum Plangebiet	16
6	Durchführung des Bebauungsplanes	16
6.1	Bodenordnung	16
6.2	Ver- und Entsorgung	16
6.3	Kosten	17

Teil II Umweltbericht

1	Einleitung	18
1.1	Veranlassung, Rechtslage	18
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung	18
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	20
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	21
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3	Eingriffsregelung	28
2.4	Planalternativen	30
3	Zusätzliche Angaben	31
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	31

3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	32

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	34
2	Verfahrensvermerke	36
Anlage 1:	Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen	37
Anlage 2:	Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze	38
Anlage 3:	Pflanzschema und Artenliste für die Bepflanzung des 10 m breiten Pflanzstreifens	39
Anlage 4:	Gestaltungskonzept des Landschaftsgartens	40

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Gemeindedirektor der Gemeinde Amelinghausen hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg", OT Etzen, beschlossen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Amelinghausen enthält folgende, auf das Plangebiet bezogene Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen (M- Flächen) in einer Bautiefe entlang der Straße Zum Buchberg,
- Flächen für die Landwirtschaft auf den rückwärtig gelegenen Flächen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des örtlich bereits zum Teil bestehenden Landschaftsgartens bei Berücksichtigung der damit verbundenen landschaftsgärtnerischen Anforderungen im Hinblick auf erforderliche Nebenanlagen geschaffen werden.

Da auf der Grundlage der im wirksamen FNP dargestellten gemischten Bauflächen der örtlichen Nutzungsprägung entsprechend für die bereits siedlungsstrukturell eingenommenen Flächen ein Dorfgebiet und für die Flächen des Landschaftsgartens sowie angrenzender Flächen mit dem Charakter des Außenbereiches zu vereinbarende Weideflächen festgesetzt werden und neben der Weidenutzung auch die für derartige Außenbereichssituationen typische landwirtschaftliche Nutzung etwa in Form des Erwerbsgartenbaues o.ä. grundsätzlich zugelassen wird, kann von einer Entwicklung der Festsetzungen aus dem wirksamen FNP gem. § 8 Abs. 3 BauGB ausgegangen werden.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), erstellt worden.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg", Gemeinde Amelinghausen, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,01 ha. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des OT Etzen und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 98/12,
- im Osten: durch die westliche Grenze der Flst: 98/6, 49/26, 49/25 (Haus Zum Buchberg Nr. 17) und 49/24, die nördliche Grenze des Flst. 49/23 und die Verlängerung dieser Grenze auf die westliche Grenze des gegenüber gelegenen Flst. 33/11 (Haus Zum Buchberg Nr. 16) sowie durch die östliche Grenze der Straßenparzelle Zum Buchberg und die westliche Grenze des Flst. 49/36,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 49/36,
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flst. 98/9 und 98/12.

Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke: 49/21, 49/22, 49/30, 49/31, 49/36, 98/9, 98/12, 105/3 zum Teil (Straße). Die o.g. Flurstücke befinden sich in der Gemarkung: Etzen, Flur: 1.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 (im Original) hervor.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 22 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des örtlich bereits zum Teil bestehenden Landschaftsgartens bei Berücksichtigung der damit verbundenen landschaftsgärtnerischen Anforderungen im Hinblick auf erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird die bereits mit einem Wohnhaus bebaute und gartenarchitektonisch geprägte Grundstücksfläche zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges in den Planbereich einbezogen.

Auf der Grundlage eines vom Grundstückseigentümer vorgelegten Konzeptes der Entwicklung des bereits in Teilen realisierten Landschaftsgartens soll auf daran angrenzenden und bisher als Weide genutzten Flächen eine der interessierten Öffentlichkeit zugängliche Erweiterung des Landschaftsgartens ermöglicht werden. Über landschaftsarchitektonisch wirksame und formgebende Elemente (Baumallee, geschnittene Buchshecken und -labyrinth sowie formale Beetarrangements im Zusammenhang mit Freisitzen etc.) sollen landschaftsgerechte Übergänge zu den nach Norden und Osten, zur freien Landschaft ausgerichteten Weiden in Form von weitläufig gestalteten Landschaftsparkflächen geschaffen werden.

Die bereits bestehende Anlage hat in Fachkreisen eine überregionale Bedeutung. Die Anlage ist daher auch im Zusammenhang mit den allgemeinen Zielen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Amelinghausen zu sehen, die insbesondere die Entwicklung landschaftstypischer und dem Fremdenverkehr dienender Elemente fördert. Dies kommt auch in dem in Aufstellung befindlichen Dorfentwicklungsplan Amelinghausen zum Ausdruck, der für Etzen auf der Grundlage der bestehenden naturräumlichen und landschaftlichen Möglichkeiten die Entwicklung heimischer Betriebe und Einrichtungen empfiehlt. Der Landschaftsgarten stellt auf der Ebene der Gemeinde Amelinghausen daher auch für die zukünftige städtebauliche Entwicklung eine weitere Möglichkeit

dar, die besonderen landschaftlichen Eigenarten einer interessierten Öffentlichkeit vorstellen zu können, so dass im Zusammenhang mit den bereits in Etzen bestehenden gastronomischen Einrichtungen ein Beitrag zur Entwicklung der heimischen Wirtschaft geleistet werden kann.

Das Gelände soll mit einer freiwachsenden Hecke eingegrünt und eingebunden werden. Die klassische Verbindung zu den angrenzenden Weideflächen, wie sie für Landschaftsgärten typisch ist, soll erlebbar sein. Interessierten Besuchern soll die Möglichkeit zur Übernachtung in einem auf dem Flst. 49/23 zu errichtenden, kleinen Gästehaus offen gehalten werden. Das Gästehaus kann über eine vorhandene Zufahrt an die Straße Zum Buchberg angeschlossen werden, die für die Gäste erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst im Nahbereich der bereits realisierten baulichen Anlagen vorgehalten. Da es sich um einen privaten und nur der gärtnerisch anspruchsvoll interessierten Öffentlichkeit zugänglichen Garten handelt, wird mit einem begrenzten Tages-Besucheraufkommen gerechnet, so dass für den regelmäßig zu erwartenden Besucherverkehr keine umfangreich anzulegenden Stellplätze gerechtfertigt werden. Für saisonalbedingt geplante Tagesveranstaltungen mit überdurchschnittlichem Besucheraufkommen sollen für diese „seltenen Ereignisse“ Stellplätze nach Möglichkeit nur in Form einer Wiesenfläche vorgehalten werden, die von der Weidefläche abgetrennt und nicht über die Straße Zum Buchberg erschlossen wird

Für die bisher ausgeübte landschaftsgärtnerische Einrichtung und für die geplante Weiterführung der gärtnerischen Nutzung ist die Errichtung eines Geräteschuppens am nordöstlichen Rand der Grünfläche erforderlich. Diese Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich. Das Bauvorhaben soll in einem Bereich realisiert werden, der aufgrund der topographischen Situation visuell nicht erheblich wahrgenommen werden kann. Ferner soll er in einem Bereich liegen, der durch bereits siedlungsstrukturell geprägte Grundstücke gekennzeichnet ist bzw. diesen räumlich zugeordnet werden kann. Über ein ortsangemessenes Maß der baulichen Nutzung und der geplanten, dem Standort angemessenen Eingrünung in die nördlich gelegene freie Landschaft soll dieser Bereich in das Landschaftsbild integriert werden. Alternative Flächen stellen sich für dieses Vorhaben nicht dar, da die übrigen Flächen innerhalb des Plangebietes für die Weiterentwicklung des Landschaftsgartens benötigt werden und in Zuordnung zur Bebauung am Buchberg neben den notwendigen Stellplätzen ein Gästehaus sowie die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden sollen. Ferner würde eine im Bereich der Weideflächen gelegene Standortalternative erheblicher in das Landschaftsbild eingreifen, da durch die Höhenentwicklung eine direkte Wahrnehmung und somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante bauliche Anlage bewirkt würde.

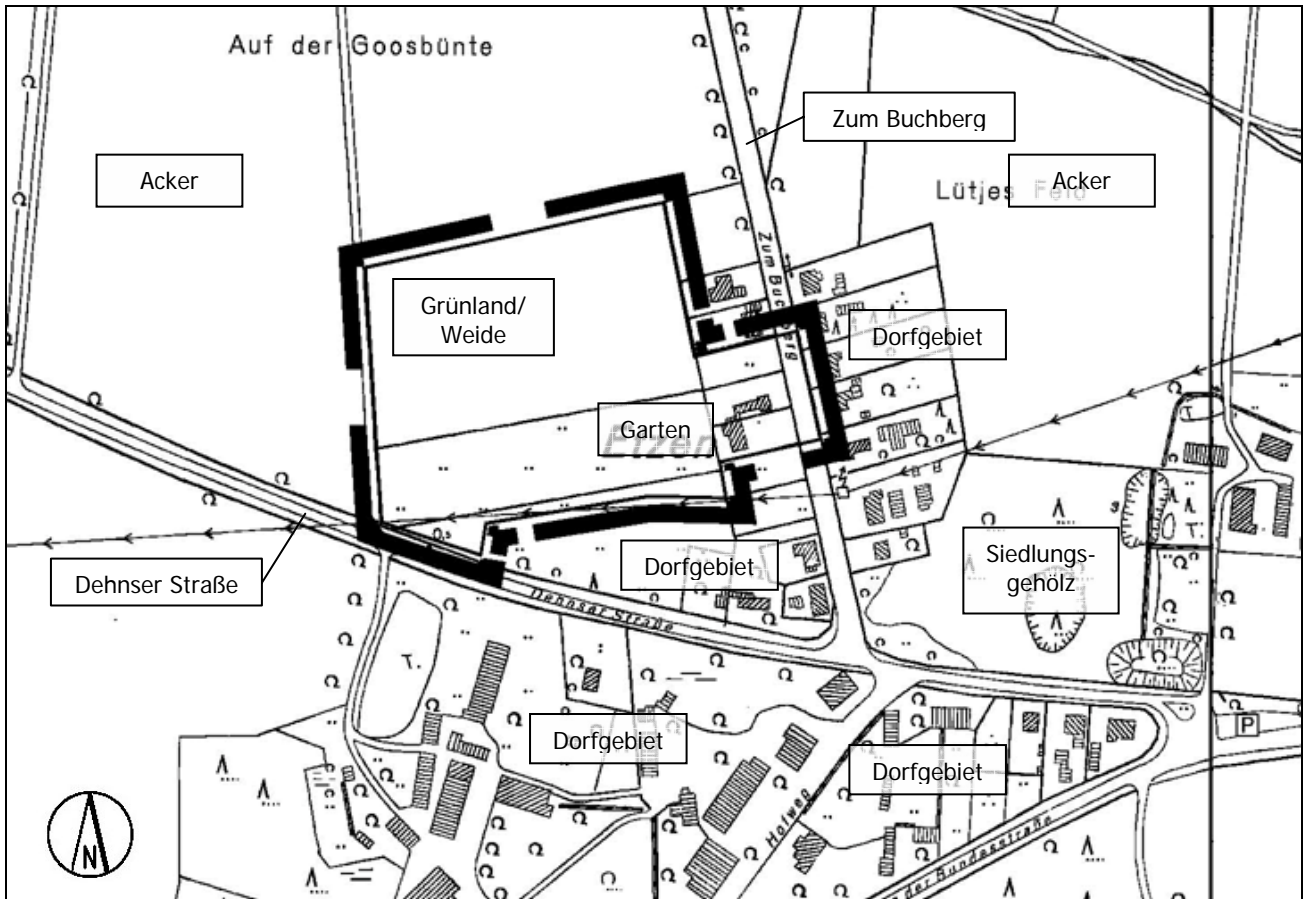
3.3 Zustand des Plangebietes

Die an der asphaltierten Straßenfläche Zum Buchberg gelegenen Grundstücksflächen des Plangebietes sind auf einer Bautiefe mit einem Einzelhaus überbaut, welches in einen landschaftlich gestalteten Garten eingebettet ist. Dieser Garten setzt sich auf der rückwärtig gelegenen Fläche fort. Hier befinden sich auch div. Anzuchtbeete für Gehölze. Der übrige und überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit von beweideten Grünlandflächen mit Pferdehaltung geprägt.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen. Östlich und südlich grenzt das gemischt genutzte Siedlungsgebiet des OT Etzen an, welches im näheren Umfeld des Plangebiets überwiegend mit eingeschossigen Einzelhäusern und im weiteren Umfeld auch mit landwirtschaftlichen Nutzungen (Hofstellen und nicht störendes Gewerbe) überbaut ist bzw. entsprechend genutzt wird. Auf Grund dieser prägenden Nutzungsmischung und der damit verbundenen dörflichen Struktur des Ortes kann als prägende Art der baulichen Nutzung – wie es der wirksame FNP der Samtgemeinde dokumentiert – ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO abgeleitet werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Plangebietes, z.B. durch Immissionen in Form von Lärm oder Geruch oder das Vorhandensein von Altlasten, sind nicht bekannt. Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, M 1: 5.000 (i.O.) © GLL



4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Baugebiete wird ein **Dorfgebiet (MD- Gebiet)** gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des Dorfgebietes (MD - Gebiet) werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Die Festsetzung des Dorfgebietes berücksichtigt die für Etzen bestehende städtebauliche Prägung des Ortes als Dorfgebiet im Ganzen. Der Ort Etzen weist in Bezug auf die baulichen Strukturen und bei Berücksichtigung der geringen siedlungsstrukturellen Ausdehnung aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzungen und den davon ausgehenden Wechselwirkungen in Bezug auf typischer Weise damit verbundenen Immissionen (Geruch und Staub sowie Lärm durch Traktoren, Tierhaltung, o.ä.), Grundstücksgrößen etc. den Gesamtcharakter eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO auf. Eine Trennung nach Dorfgebiet und Mischgebiet oder gar Allgemeinem Wohngebiet würde der gewachsenen Struktur und Nutzung des Ortes nicht hinreichend gerecht und würde der Ausübung und Entwicklung landwirtschaftlicher Nutzungen widersprechen.

Da primär die vorhandene bauliche Nutzung gesichert und entwickelt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO, die das im Plangebiet

und seiner näheren Umgebung unter anderem vorhandene und im Dorfgebiet zulässigerweise ausgeübte „sonstige Wohnen“ potentiell erheblich beeinträchtigen könnten und die auch nicht der Prägung der näheren Umgebung entsprechen ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und um Tankstellen. Diese Nutzungen werden aufgrund ihres Konfliktpotenzials im Hinblick auf erheblich beeinträchtigende Geruchs-, Lärm und Staubimmissionen, die auf die in der Straße Zum Buchberg vorhandene Wohnnutzung erheblich beeinträchtigend einwirken könnten, und aufgrund der bereits im Kernort Amelinghausen befindlichen ausreichenden Anzahl an Tankstellen innerhalb des Dorfgebietes ausgeschlossen.

Um den durch Bodenversiegelung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft auf das ortsübliche Maß zu beschränken, wird für die bebaubaren Flächen innerhalb des Dorfgebietes (MD-Gebiet) das Maß der baulichen Nutzung mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) = 0,3 festgelegt.

Eine **offene Bauweise** (nur Einzelhäuser zulässig) ermöglicht eine dem Bedarf angemessene Bebauungsform. Die so definierte Bauweise ist auch mit den in der Umgebung vorhandenen Bauweisen vereinbar. Sie trägt im Zusammenhang mit der GRZ zur Sicherung der baulichen Proportionen im Ortsbereich bei, so dass eine sich über den baulichen Bestand einfügende Bebauung gewährleistet werden kann.

Die festgesetzte **Baugrenze** orientiert sich an der bereits örtlich vorhandenen Überbauung und den dadurch definierten Bautiefen und soll auf dem über die Straße Zum Buchberg erschlossenen Flurstück Nr. 49/23 weitere Bebauungsoptionen, z. B. für die Errichtung eines dem Landschaftspark zugeordneten Gästehauses, offen lassen und eine individuell ausgerichtete Bebauung ermöglichen. Die Baugrenzen sind mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straße Zum Buchberg und 3 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen festgesetzt worden.

4.2 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzten **privaten Grünflächen** werden gem. der zukünftig geplanten Nutzung in drei Bereiche (P 1 bis P 3) unterschiedlicher Zweckbestimmung und Nutzung strukturiert. Die vorgesehene Differenzierung der Grünflächen gewährleistet einen landschaftsgerechten Übergang der Siedlung zu den weniger und nicht genutzten Weideflächen am nördlichen Plangebietsrand.

Auf der Grundlage des dieser Bauleitplanung zu Grunde liegenden Konzeptes zur Realisierung eines Landschaftsgartens, wird für die **private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Weide (P1)** als Hauptnutzung die Nutzung als beweidete Grünlandfläche definiert. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Sonstige Nutzungen, wie eine Ein- und Durchgrünung und die Einrichtung unbefestigter Stellplätze sind zulässig, wenn sie der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die Nutzung der Grünfläche als Stellplatz wird jedoch auf saisonal begrenzte Gartenevents als sog. „seltene Ereignisse“ beschränkt (TA-Lärm). Die Stellplätze sollten möglichst im Bereich des südwestlichen Plangebietsrandes realisiert werden, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden. Zur landschaftlichen Integration sind dort insgesamt 15 Bäume zur grünordnerischen Gliederung der Stellplätze zu pflanzen. Die Weidefläche ist mit Laub- bzw. Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu durchgrünen (siehe Kap. 4.5.1). Die Pflanzmaßnahmen sind zeitgleich zu den privaten Baumaßnahmen auf den privaten Grünflächen (P1 - P3), spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach zu realisieren.

Für die **private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Landschaftsgarten (P2)** ist die Entwicklung eines Landschaftsgartens mit den damit verbundenen befestigten Wegen und Plätzen sowie sonstigen, der gärtnerischen Gestaltung dienende Anlagen (wie z.B. Treppenanlagen, künstlich angelegte Wasserflächen, Pergolen, Bänke und Brunnen sowie diverser Objekte der

Gartenkunst etc.) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen einschl. Erwerbsgartenbau zulässig. Bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden sind innerhalb der privaten Grünfläche bis zu einer Größe von 30 m² je Gebäude und insgesamt nicht mehr als 100 m² zulässig, damit die Anforderungen an die Gestaltung eines Landschaftsgartens auch in Bezug auf die damit einhergehende Gartenmöblierung in begrenztem Umfang erfüllt werden können. Über diese Festsetzungen wird eine freie Gestaltung der Flächen unter weitgehender Vermeidung durch Bodenversiegelung verursachter erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sollten die baulichen Anlagen möglichst im Osten des Plangebietes realisiert werden, um weitestgehende Beeinträchtigungen der Landschaft zu vermeiden.

Innerhalb der **privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Landschaftsgarten (P3)** soll ein für die Pflege des Landschaftsgartens erforderlicher, kleiner Werkhof inkl. der zugehörigen Lagerhalle eingerichtet werden. Entsprechend ist für diesen Teilbereich die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes als Nebenanlage zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftsgarten“ (P3) ist eine, als funktionaler Bestandteil und dem Betrieb des Landschaftsgartens dienende, bauliche Anlage in Form eines Geräte- und Lagerhauses mit einer Gesamtgrundfläche von max. 180 m² zulässig. Neben der geplanten baulichen Nutzung soll jedoch auch die landwirtschaftliche Nutzung möglich sein. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt auf der Basis der zur Unterbringung der Maschinen und Geräte notwendigen Gebäudeabmessungen und der erforderlichen Umfahrbreiten und nachbarschaftlichen Abstände sowie unter Berücksichtigung einer effektiven Eingrünung des Gebäudes zur nördlich angrenzenden freien Landschaft mit einer freiwachsenden Baum- und Strauchhecke (s. u.)

Die privaten Grünflächen sind an ihrer Nordgrenze mit einer freiwachsenden und mind. 10 m breiten Baum- und Strauchhecke einzugrünen, die als **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB** festgesetzt ist. Innerhalb der Fläche sind heimische, 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister gem. der in Anlage 3 enthaltenen Pflanzenliste und Pflanzschema zu pflanzen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchgeführt werden.

Des Weiteren sind an der Südgrenze Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt, in denen die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten sind.

Innerhalb der privaten Grünflächen (P 1 - P3) sind zur Abgrenzung des Landschaftsgartens und der Weideflächen zum Außenbereich Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m allgemein zulässig, wenn diese durch einen mindestens 1 m breiten Pflanzstreifen (landschaftstypische, laubtragende Hecke) gleicher Höhe landschaftsgerecht eingegrünt werden.

4.3 Verkehr

Das Dorfgebiet (MD- Gebiet) wird über die als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzte Straße Zum Buchberg erschlossen, welche im Süden an die Dehner Straße und an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Die Straßenfläche der Straße Zum Buchberg ist auf einer Breite von ca. 6 bis 8 m bis auf Höhe des Hauses Nr. 17 asphaltiert. Die daran angrenzenden Grundstücke sind über Zufahrten an die Straße angebunden. Im Norden geht die Straße in einen teilweise mit wassergebundenen Oberflächenbelägen befestigten Weg über. Das geplante Dorfgebiet (MD- Gebiet) befindet sich auf Höhe des asphaltierten Straßenabschnitts, so dass die Straße für die Aufnahme des aus der Sicherung und geringfügigen Entwicklung der Bebauung und dem daraus resultierenden geringfügigen Anliegerverkehr ausreichend dimensioniert und geeignet

ist. Das Flst. 49/23 weist bereits eine Zufahrt zur Straße Zum Buchberg auf, so dass weitere verkehrstechnische Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung des Vorhabens nicht erforderlich sind.

Da es sich um einen privaten und nur der gärtnerisch anspruchsvoll interessierten Öffentlichkeit zugänglichen Landschaftsgarten handelt, wird nur mit einem begrenzten regelmäßigen Besucheraufkommen gerechnet. Die zu erwartende geringfügige Verkehrszunahme kann durch die Straße Zum Buchberg ohne eine Beeinträchtigung des bereits vorhandenen Anliegerverkehrs aufgenommen werden. Der mit dem Vorhaben verbundene Stellplatzbedarf gem. NBauO wird durch private Stellplatzanlagen auf den Grundstücken gedeckt, so dass der Besucherverkehr die Straße Zum Buchberg nicht als Parkraum beanspruchen wird.

Zur Ordnung des Besucherverkehrs im Rahmen von saisonal begrenzten Gartenevents ist die Nutzung von Teilflächen der festgesetzten privaten Grünfläche P 1 zulässig, die in regionaltypischer Weise auf unbefestigten Weideflächen für diese zeitlich eingeschränkten Ereignisse stattfinden kann. Für diesen Fall ist eine zusätzliche Beanspruchung der Straße Zum Buchberg nicht zu erwarten, da die Erschließung dieser Flächen über den angrenzenden landwirtschaftlichen Weg mit Anbindung an die Dehner Straße erfolgt.

4.4 Kinderspielplatz

Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD- Gebietes) ist nicht geplant, die Wohnnutzung soweit auszudehnen, dass vermehrt Spiel- und Bewegungsbedürfnisse zu erwarten sind. Somit werden die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze nicht tangiert.

4.5 Belange des Umweltschutzes

4.5.1 Belange von Natur und Landschaft

Veranlassung / Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Für die Gemeinde Amelinghausen liegt eine landschaftsplanerische Arbeit unter besonderer Berücksichtigung des Leader+- Projektes "Heideentwicklung und -management" (LP Amelinghausen, Stand 2006) vor. Im Entwicklungskonzept wird der östliche Teil des Plangebietes dem Siedlungsbereich von Etzen zugeordnet. Dem westlichen Teil des Plangebietes wird der Erhalt des Wechsels aus Offenland und Wald, Sicherung und Neuanlage von Strukturelementen (Weg- und Waldsäume, Kleingewässer) und die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung zugeordnet. Im Plangebiet sind seltene Böden (Pseudogley) gekennzeichnet. Wertvolle Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften, Heideflächen oder sonstige Schutzgebiete und -objekte sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg enthält keine, auf das Plangebiet bezogenen Darstellungen schutzwürdiger Flächen.

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine denkmalschutzrechtlich geschützten Bereiche oder Objekte oder gem. sonstiger umweltbezogener Gesetze schutzwürdige Bereiche vorhanden, die in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten

In Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) wild lebenden Tier- und Pflanzenarten erfasst worden oder bekannt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine FFH- Gebiete vorhanden, auf die die Planung nachteilige Auswirkungen haben könnte.

Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 NNatG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für die an der Straße Zum Buchberg gelegenen Grundstücksflächen wird ein Dorfgebiet in ortstypischer Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Grundstücksflächen sind von der Straße Zum Buchberg erschlossen, das Flst. 49/23 weist eine Zufahrt auf. Auf der Fläche kann eine sich in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche und die Eigenart der Umgebung einfügende Bebauung realisiert werden. Die Fläche weist aufgrund der Größe, Lage und Zuordnung innerhalb des Siedlungszusammenhangs den Charakter einer Baulücke auf. Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1a Abs. 2 BauGB) mit Grund- und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend, sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen beziehen, zu relativieren. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Festsetzung der Flächen als Dorfgebiet, aufgrund der siedlungsstrukturellen Prägung und Vorbelastung, nicht um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

Die bisherige Nutzung der privaten Grünfläche (P 1) als beweidetes Grünland wird in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Eine Überbauung ist nicht zulässig. Die Flächen werden zusätzlich mit hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen durchgrünt, so dass landschaftliche Verbesserungen erricht werden. Eingriffe sind hieraus nicht abzuleiten. Da die Flächen lediglich saisonal bedingt und in einem geringem Umfang als Stellplatz in regionaltypischer Weise (unbefestigte Weidefläche) genutzt werden, kann hieraus ebenfalls kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft abgeleitet werden.

Innerhalb der privaten Grünfläche (P 3) wird eine Bebauung mit einem Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 180 m² zugelassen. Innerhalb der privaten Grünfläche (P 2) sind Gebäude mit einer Gesamtgrundfläche von 100 m² zugelassen. Hieraus resultieren erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich folgende Wirkfaktoren, die zu erheblichen Eingriffen führen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Verlust und Umbau von Grünlandlebensräumen,
- Schutzgut Boden: Verlust und Veränderung der Bodeneigenschaften und -funktionen aus der Umlagerung und Versiegelung von Böden,
- Schutzgut Landschaft: Fehlende Einbindung des Gebäudes in die freie Landschaft, nachteilige Wirkung von Einfriedungen in der Landschaft.

Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung werden im Folgenden beschrieben.

➤ **Ableitung des Oberflächenwassers**

Das auf den bisher unversiegelten Flächen des Dorfgebietes anfallende Oberflächenwasser soll in geeigneten Anlagen zurückgehalten und innerhalb des Landschaftsgartens versickert werden, so dass nur die natürliche Abfluss-Spende des unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in der angebundenen Vorflut werden somit vermieden.

➤ **Gestaltungsvorschriften / Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen**

Über die Berücksichtigung offener und der Umgebung angepasster Baustrukturen (eingeschossige Einzelhäuser), einer geringen und ortstypischen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, mit der ein ortstypischer Anteil an Freiflächen gewährleistet ist, und über die Festsetzung einer ortsangemessenen maximalen Gebäudehöhe werden die Baukörper in die Umgebung integriert und ein weitgehend ungestörtes Ortsbild erhalten. Mit den genannten Maßnahmen kann der Eingriff in die Landschaft und das Ortsbild auf ein geringes Maß minimiert werden. Allerdings muss wegen der Lage des neuen Baukörpers am Ortsrand eine Einbettung in die freie Landschaft gewährleistet werden. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

- Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen standortgerechten und -heimischen Gehölzbestände zu erhalten. Somit werden Eingriffe in die dort vorhandenen Lebensräume sowie in die landschaftlich bedeutsamen Gehölzstrukturen vermieden.

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" (P 1)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" (P 1) wird die bisherige Nutzung als beweidetes Grünland weitergeführt. Eingriffe in die dort befindlichen Grünlandlebensräume werden somit vermieden. Als landschaftswirksames Element werden die Grünlandflächen erhalten und durch Baumpflanzungen zum Landschaftsrand hin aufgewertet.

- Eingrünung der Einfriedungen

Innerhalb der privaten Grünflächen P 1 bis P 3 sind Einfriedungen zur Abgrenzung des Landschaftsgartens zulässig. Die Einfriedung ist erforderlich, damit der Landschaftsgarten vor Beeinträchtigungen und Schäden durch wild lebende Tiere geschützt werden kann. Um die Einbindung der Einfriedung in die angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten und um landschaftlich unproportionale Einzäunungen zu vermeiden, wird deren Höhe auf max. 1,80 m sowie eine Eingrünung mit einer ebenso hohen Hecke festgesetzt. Die Einfriedungen sollten nach Möglichkeit auf der Innenseite der Hecke positioniert werden. Die Pflanzenartenauswahl soll gem. der Anlage 1 der Begründung erfolgen. Dabei sollte der Anteil von Dornengehölzen mind. 50 % betragen. Eingriffe in die Landschaft können somit minimiert werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aus der Versiegelung von Böden, dem Verlust und der Umwandlung von Grünlandlebensräumen sowie der fehlenden Einbindung in die freie Landschaft resultieren. Zum Ausgleich werden die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

- Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

An der Nordseite der privaten Grünflächen P 1 bis P 3 ist eine 10 m breite Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, welche mit einer freiwachsenden, standortgerechten Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen ist. Notwendige Einfriedungen sind nach Möglichkeit auf der Innenseite der Hecke zu positionieren.

Innerhalb der Fläche sind heimische, 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister gem. der Anlage 3 der Begründung zu pflanzen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchgeführt werden.

Durch die Pflanzung der Strauch- und Baumhecken wird der Landschaftsgarten und der innerhalb der privaten Grünfläche P 3 geplante Baukörper eingegrünt und in die nördlich gelegene freie Landschaft integriert. Die Flächen werden nachhaltig begrünt und somit einer ungestörten Entwicklung zugeführt, was dem Schutzgut Boden zu Gute kommt. Des Weiteren werden durch die Verwendung standortheimischer Gehölze Lebensraumstrukturen für Tiere und somit Ersatz für den Verlust der Grünlandlebensräume geschaffen.

➤ Anzupflanzende Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: "Weide" (P1) ist mit Laub- bzw. Obstbäumen zu durchgrünen.

Innerhalb der Fläche sind mind. 15 Obstbäume oder hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Obstbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 7- 8 cm und die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu verwenden. Die entsprechenden Arten der Laubbäume im o. g. Sinn sind der Artenliste in Anlage 1 und die Arten der Obstbäume der Artenliste der Anlage 2 der Begründung des B-Planes zu entnehmen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchgeführt werden.

Auch über diese Maßnahme wird der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der besonderen landschaftlichen Bedeutung Rechnung getragen, weil über die Durchgrünung eine Einbindung in die freie Landschaft und eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes ermöglicht wird.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Die Biotopwerte wurden anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2006) ermittelt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb des Dorfgebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB keine über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe ergeben. Aus diesem Grund werden die Flächen nicht in die Berechnung einbezogen.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für den Eingriffsraum (gem. Nds. Städtetag, verändert)

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	E	f	g	h
GIT (Grünland)	32.001	2	64.002	HPG 3 (Strauch-Baumhecke)	299	2,5	748
PHZ (Ziergarten)	1.300	1	1.300	OD (Lagergebäude)	180	0	0
Gesamtfläche:	<u>33.301</u>	Flächenwert IST	<u>65.302</u>	TFW (Hofflächen, wassergebunden)	416	0,5	208
				PAN (neue Parkanlage)	18.649	2	37.298
				OE/ TF (Bebauung)	100	0	0
				HPG 2 (Strauch-Baumhecke)	937	2,5	2.343
				GIT 1 (Grünland)	11.756	2	23.512
				- darin: 15 x HB (Einzelbäume)	(150)	2	300
				PHZ (Ziergarten)	285	1	570
				HPG 3 (Strauch-Baumhecke)	679	2,5	1.697
				Gesamtfläche	<u>33.301</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>66.676</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 66.676 - 65.302 = 1.374 WE							

Die Bilanz zeigt, dass der naturschutzrechtliche Eingriff im Plangebiet ausgeglichen wird.

4.5.2 Immissionsschutz

Von der geplanten Nutzung der Grünflächen als Landschaftsgarten und der geplanten Pflege des Landschaftsgartens gehen keine Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus, die zu Beeinträchtigungen oder Nutzungskonflikten führen könnten.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird auf die Belange der Beleuchtung des Landschaftsgartens eingegangen. Hierbei wird bei Berücksichtigung der TA-Licht auch auf die Berücksichtigung nachbarlicher Belange eingegangen, so dass eine erhebliche beeinträchtigende Belichtung benachbarter oder in der unmittelbaren Umgebung befindlicher Grundstücke vermieden wird. Da es sich hierbei um einen Belang der Durchführung des B-Planes handelt, können entsprechende bodenrechtliche Festsetzungen nicht in den B-Plan aufgenommen werden.

Gleiches gilt für die Durchführung von gartenbaulichen Maßnahmen zur erstmaligen Herstellung des Landschaftsgartens und für die Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Pflege und weiteren Gestaltung des Gartens verbunden sind. Diese Belange können auf der Ebene des B-Planes nicht berücksichtigt werden, da es an der erforderlichen Festsetzungsmöglichkeit gem. § 9 Abs. 1 BauGB fehlt. Ersatzweise sei hier auf die konkrete Vorhabenplanung und auf weitergehenden Rechtsvorschriften und sonstige Normen hingewiesen (u.a. Nds. Nachbarrechtsgesetz, TA-Lärm, Bundesimmissionsschutzgesetz), die Regelungen darüber enthalten, welche Immissionen zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe zulässig bzw. unzulässig sind.

Die durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zeitweise möglichen Beeinträchtigungen durch Geruch, Lärm oder Staub sind für einen ländlich geprägten Bereich als ortsüblich anzusehen und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

4.5.3 Altlasten

Nach Kenntnis der Gemeinde Amelinghausen sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

5 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 40.145 m² auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Dorfgebiet (MD- Gebiet)	3.450 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Weide (P1)	13.816 m ²
- davon Anpflanzflächen = 683 m ²	
- davon Erhalt v. Bäumen u. Sträuchern = 1.096 m ²	
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Landschaftsgarten (P2)	21.018 m ²
- davon Anpflanzflächen = 937 m ²	
- davon Erhalt v. Bäumen und Sträuchern = 1.352 m ²	
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Landschaftsgarten (P3)	895 m ²
- davon Anpflanzflächen = 299 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	966 m ²
Plangebiet gesamt	40.145 m²

6 Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers, so dass die Durchführung des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil Etzen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Amelinghausen angeschlossen. Das vorhandene Leitungsnetz ist ausreichend dimensioniert, um das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und abzuleiten.

Oberflächenentwässerung

Um eine zusätzliche Belastung der Vorflut durch einen erhöhten Oberflächenabfluss zu vermeiden, ist festgesetzt, dass das auf den bisher unbefestigten Flächen des Dorfgebietes und der privaten Grünflächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und nach Möglichkeit zu versickern und gedrosselt an die nächste Vorflut abzugeben ist. Der gedrosselte Abfluss ist so zu bemessen, dass die natürliche Abflusspende des derzeit unbebauten Geländes nicht überschritten wird. Auf Grund der topographischen Verhältnisse und des architektonischen Konzeptes kann die Rückhaltung auch außerhalb des Dorfgebietes (MD-Gebiet- innerhalb der privaten Grünflächen) erfolgen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend im Bereich der Straße Zum Buchberg vorhandenen Leitungen und wird durch die Purena GmbH sichergestellt.

Für den Grundschatz des Dorfgebietes (MD- Gebiet) kann aus der vorhandenen Trinkwasserleitung gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine ausreichende Löschwassermenge sichergestellt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt die Gesellschaft für Abfallwirtschaft Lüneburg mbH.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt der für die Energieversorgung zuständige Energieversorger E.ON- Avacon AG. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Kommunikation

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sängemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon 05141 /17-918 so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Auftreten von Bodenfunden

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden im Plangebiet ist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen, damit eine Begutachtung und ggf. Sicherung der Bodenfunde erfolgen kann.

6.3 Kosten

Der Gemeinde Amelinghausen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten i.S. von § 127 BauGB.

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg" dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanung

1.2.1 Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg" umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4,01 ha. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des OT Etzen. Es umfasst den an das Wohngrundstück Haus Zum Buchberg 11 angrenzenden Teil der Straßenfläche, die an das Wohngrundstück östlich angrenzenden Garten- und beweideten Grünlandflächen und einen südlich daran angrenzenden Gehölzbestand. Auf die in der Begründung, Kap. 3.3 enthaltenen Abbildung der Nutzungsstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung wird hingewiesen.

1.2.2 Art des Vorhabens und der Festsetzungen

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 22 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des örtlich bereits bestehenden Landschaftsgartens bei Berücksichtigung der damit verbundenen landschaftsgärtnerischen Anforderungen im Hinblick auf erforderliche Nebenanlagen und Stellplätze geschaffen werden. In diesem Zusammenhang wird die bereits mit einem Wohnhaus bebaute und gartenarchitektonisch geprägte Grundstücksfläche zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges in den Planbereich einbezogen.

Auf der Grundlage eines von der Grundstückseigentümerin vorgelegten Konzeptes der Entwicklung des bereits zum Teil realisierten Landschaftsgartens soll auf daran angrenzenden und bisher als Weide genutzten Flächen eine der interessierten Öffentlichkeit zugängliche Erweiterung des Landschaftsgartens ermöglicht werden. Über landschaftsarchitektonisch wirksame und formgebende Elemente (Baumallee, geschnittene Buchshecken und -labyrinth sowie formale Beetarrangements im Zusammenhang mit Freisitzen etc.) sollen landschaftsgerechte Übergänge zu den nach Norden und Osten, zur freien Landschaft ausgerichteten Weide in Form von weitläufig gestalteten Landschaftsparkflächen geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt für die an der Straße Zum Buchberg befindlichen und baulich genutzten Flächen ein Dorfgebiet (MD- Gebiet) fest. Für das Dorfgebiet wird ein ortsangemessenes Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 sowie einer offenen Bauweise definiert, so dass sich hinzukommende Gebäude problemlos integrieren.

Die rückwärtig gelegenen Grünlandflächen werden nach ihrer geplanten Nutzung als differenzierte Private Grünflächen (P 1 bis P 3) festgesetzt. Die Einfriedung der Flächen mit Zäunen ist nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und durch eine ebenso hohe, mind. 1 m breite laubtragende und landschaftstypische Hecke eingegrünt werden. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" wird die Nutzung als beweidete Grünlandfläche und damit auch der Charakter einer landwirtschaftlich genutzten Fläche aufrechterhalten. Auf diesen Flächen kann die landwirtschaftliche Nutzung stattfinden. Die Grünlandflächen werden mit Obst-

oder Laubbäumen durchgrünt. Innerhalb der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Landschaftsgarten (P 2) soll ein Landschaftsgarten realisiert werden. Innerhalb dieser Fläche sind die für die Gestaltung dieses Gartens erforderlichen Elemente wie Bänke, Treppen, Brunnen etc. zulässig. Die Errichtung von Gebäuden ist nur auf einer Fläche von 30 m² bis max. 100 m² zulässig. Die Realisierung und Aufstellung von Treppen, Bänken und Brunnen sowie Wegen ist uneingeschränkt zulässig, soweit der Gesamtcharakter der Hauptnutzung Landschaftsgarten noch gewahrt wird. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" (P 3) soll ein für die Pflege des Landschaftsgartens erforderlicher, kleiner Werkhof inkl. der zugehörigen Lagerhalle eingerichtet werden. Demgemäß ist für diesen Teilbereich die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes als Nebenanlage zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Landschaftsgarten“ (P3) ist eine als funktionaler Bestandteil und dem Betrieb des Landschaftsgartens dienende bauliche Anlage in Form eines Geräte- und Lagerhauses mit einer Gesamtgrundfläche von max. 180 m² zulässig.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form der auf den Nordrand des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, der am Südrand festgesetzten Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und der auf die private Grünfläche P1 bezogenen Durchgrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB berücksichtigt.

1.2.3 Flächeninanspruchnahme und Formen der Bodennutzung

In der nachfolgenden Übersicht wird die zu erwartende Flächeninanspruchnahme dargestellt:

Bereich/ Art der Festsetzung	Teilfläche	Gesamtfläche
Dorfgebiet (MD- Gebiet, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, max. GRZ = 0,45) - darin: nicht überbaubare Flächen/ Freiflächen= - darin überbaubare Grundstücksflächen =	 862 m ² 1.553 m ²	3.450 m ²
Priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" (P1) (MI- Gebiet, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, eff. GRZ = 0,8) - darin: nicht überbaubare Flächen= davon Freiflächen davon Anpflanzflächen = davon Erhalt =	 13.816 m ² 12.037 m ² 683 m ² 1.096 m ²	13.816 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" (P2) (MI- Gebiet, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6, Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, eff. GRZ = 0,8) - darin: nicht überbaubare Flächen= davon Freiflächen davon Anpflanzflächen = 937 m ² davon Erhalt = 1.352 m ² - darin überbaubare Grundstücksflächen = 30 m ²	 20.988 m ² 18.699 m ² 937 m ² 1.352 m ² 30 m ²	21.018 m ²
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" (P3) - darin: nicht überbaubare Flächen= davon Freiflächen = 416 m ² davon Anpflanzflächen = 299 m ² - darin überbaubare Grundstücksflächen =	 715 m ² 180 m ²	895 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - darin überbaubare Flächen:	 966 m ²	966 m ²
Plangebiet gesamt: - darin überbaubare Flächen = davon für Gebäude und Nebenanlagen = davon für die Verkehrsfläche - darin nicht überbaubare Flächen =	 2.729 m ² 1.763 m ² 966 m ² 36.381 m ²	40.145 m ²

Für das Dorfgebiet (MD-Gebiet) ist gem. Bauleitplanung eine dorfgebietstypische Bebauung festgesetzt, die nicht über das bereits auf den erschlossenen Flächen zulässige Maß hinausgeht. Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" wird die vorhandene Grünlandnutzung in die Festsetzungen übernommen, so dass keine Veränderungen in der Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind. Die Gebiete unterscheiden sich in der Schwerpunktbildung, welche sich über die bauliche Nutzung des P3- Gebietes durch einen Betriebshof und die Gestaltung eines Landschaftsgartens bei untergeordneter Überbauung charakterisiert.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Im Folgenden werden nur die fachgesetzlichen Regelungen und Fachplanungen genannt, die bei der Umweltprüfung bezüglich des Vorhabens und des Planungsraumes Bedeutung erlangt haben.

1.3.1 Fachgesetze

Sonstige Unterschutzstellungen gem. anderen Fachgesetzen

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine denkmalschutzrechtlich geschützten Bereiche oder Objekte oder gem. sonstiger umweltbezogener Gesetze schutzwürdige Bereiche vorhanden, die in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten

In Plangebiet sind keine Vorkommen von geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) wild lebenden Tier- und Pflanzenarten erfasst worden oder bekannt.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000"

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine FFH- Gebiete vorhanden, auf die die Planung nachteilige Auswirkungen haben könnte.

1.3.2 Fachpläne

Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 6 NNatG)

Für die Gemeinde Amelinghausen liegt eine landschaftsplanerische Arbeit unter besonderer Berücksichtigung des Leader+ - Projektes "Heideentwicklung und -management" (LP Amelinghausen, Stand 2006) vor. Im Entwicklungskonzept wird der östliche Teil des Plangebietes dem Siedlungsbereich von Etzen zugeordnet. Dem westlichen Teil des Plangebietes wird der Erhalt des Wechsels aus Offenland und Wald, Sicherung und Neuanlage von Strukturelementen (Weg- und Waldsäume, Kleingewässer) und die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung zugeordnet. Im Plangebiet sind seltene Böden (Pseudogley) gekennzeichnet. Wertvolle Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften, Heideflächen oder sonstige Schutzgebiete und -objekte sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (gem. § 5 NNatG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg enthält keine, auf das Plangebiet bezogenen Darstellungen schutzwürdiger Flächen.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Amelinghausen sind die an der Straße Zum Buchberg befindlichen Flächen als Dorfgebiet (MD-Gebiet) und die rückwärtig gelegenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Innerhalb der hier befindlichen Grünflächen P1 – P3 ist die landwirtschaftliche sowie die erwerbsgärtnerische Nutzung der Flächen grundsätzlich zulässig, so dass sich keine Zielkonflikte mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben. Grünordnerische Darstellungen, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen wären, sind im Flächennutzungsplan nicht enthalten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung des Bestandes

Freizeit / Erholung

Für die Erholung und die Freizeit der ortsansässigen Bevölkerung haben die privat genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung.

Menschliche Gesundheit / menschliches Wohlbefinden

In dem Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen, wie z. B. Immissionen in Form von Lärm oder Geruch oder das Vorhandensein von Altlasten, bekannt.

Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet stellt für das Wohnumfeld in den angrenzenden Wohngebieten eine bedeutsame Fläche dar. Die bereits bestehende Anlage fördert die Entwicklung landschaftstypischer und dem Fremdenverkehr dienender Elemente. An das Gebiet grenzen nördlich und westlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Östlich und südlich befindet sich das gemischt genutzte Siedlungsgebiet des OT Etzen. Das im Plangebiet vorhandene, artenarme Intensivgrünland grenzt an das Siedlungsgebiet an und fügt sich wenig in das umliegende Siedlungsgebiet ein, welches durch dörfliches Wohnen charakterisiert ist.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die Errichtung des Landschaftsgartens werden Bereiche geschaffen, welche geringe Bedeutung für die Freizeit- und Erholung der ortsansässigen Bevölkerung haben werden. Die Anlage richtet sich an die gärtnerisch interessierte Öffentlichkeit. Es wird mit einem begrenzten Tages-Besucheraufkommen gerechnet, so dass sich der damit verbundene An- und Abfahrtsverkehr nicht negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirkt.

Das Gelände soll mit einer freiwachsenden Hecke eingegrünt und eingebunden werden. Die klassische Verbindung zu den angrenzenden Weideflächen, wie sie für Landschaftsgärten typisch ist, soll erlebbar sein. Ein auf dem Flst. 49/23 zu errichtendes Gästehaus kann über eine vorhandene Zufahrt an die Straße Zum Buchberg angeschlossen werden, die für die Gäste erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst im Nahbereich der bereits realisierten baulichen Anlagen vorgehalten. Für saisonal bedingte Gartenevents als sog. „seltene Ereignisse“ sollen weitere Stellplätze auf den Weideflächen geschaffen werden, so dass der auf den Landschaftsgarten bezogene ruhende Verkehr auf den Grundstücksflächen untergebracht wird und nicht mit Beeinträchtigungen der Straße Zum Buchberg durch Parkverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb der bereits baulich geprägten Grundstücksflächen an der Straße Zum Buchberg wird eine sich in das vorhandene Dorfgebiet einfügende Bebauung realisiert.

Ergebnis

Für die Umnutzung der Flächen zu einem Landschaftsgarten ist kein Risiko für den Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens sowie für sein Wohnumfeld abzuleiten. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung des Bestandes

Biotoptypen / Artenvielfalt

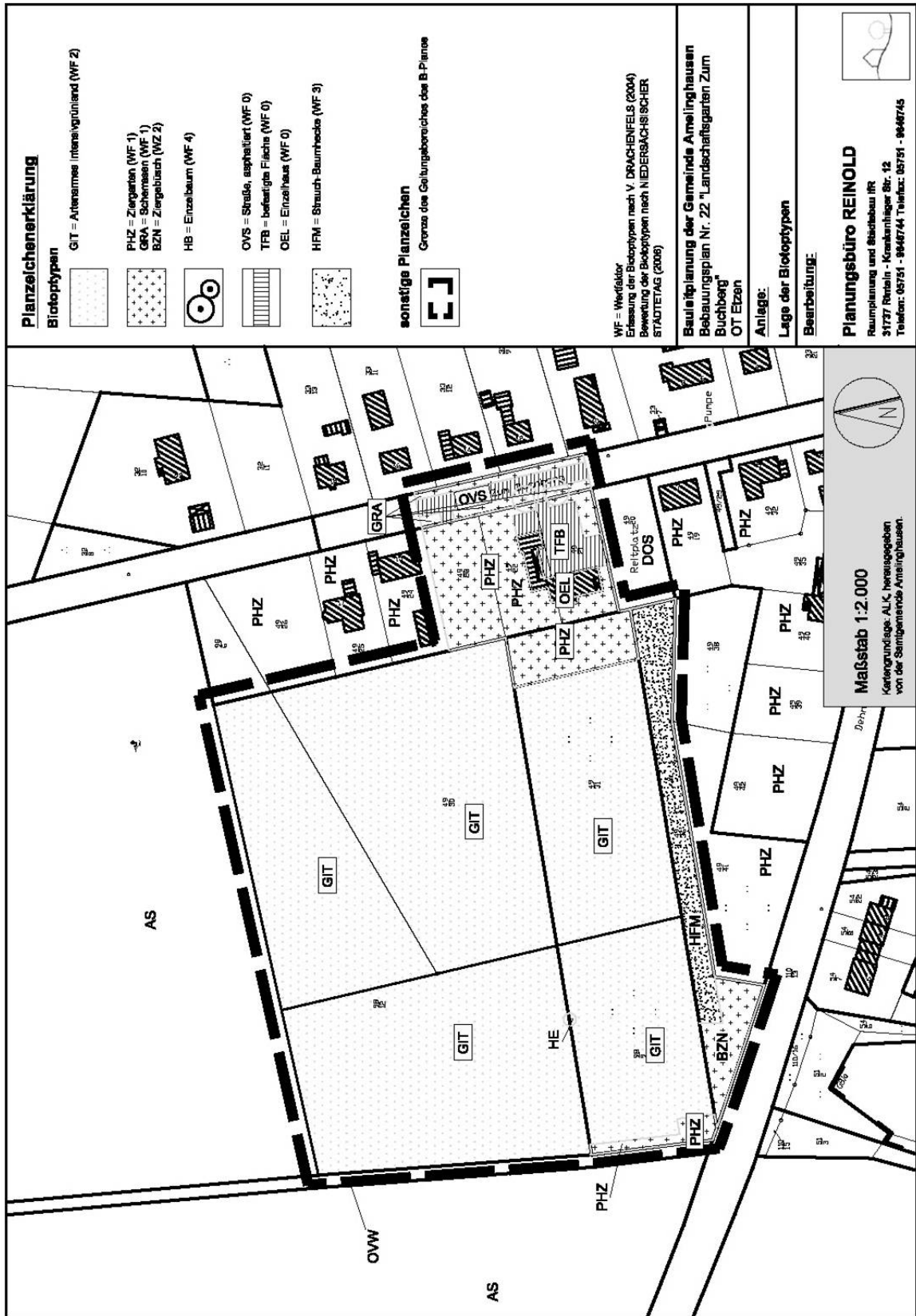
Das Plangebiet wird von intensiv genutzten und beweideten Grünlandflächen sowie gestalteten Gartenbereichen gebildet, die eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Biotoptypen mit den angegebenen Flächenanteilen und Wertigkeiten vorhanden:

Tab: Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich

Biotoptyp	Fläche in m ²	Beschreibung	Wertfaktor* / Flächenwert
Innerhalb des Plangebietes:			
GIT (Artenarmes Grünland): - darin: HE (Einzelbaum)	32.002	Intensiv beweidete Grünlandflächen mit Vorkommen nur weniger Grasarten wie Wiesenfuchsschwanz (<i>Alopecurus pratensis</i>), Weidelgras (<i>Lolium perenne</i>) etc. auf mäßig trockenen, lehmigen Böden. Auf Grund der intensiven Beweidung, Düngung und Pflege haben die Grünlandflächen eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Eine Kirsche, Neupflanzung, Kronendurchmesser < 5 m.	2 / 64.004 2 / 20
GRA (Scher-rasen) - darin: HE (Einzelbaum)	463	Artenarme Scherrasenflächen im Straßenraum, die auf Grund der geringen Breite und der intensiven Nutzung der angrenzenden Grundstücksflächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum von Tieren und Pflanzen haben. Zwei alte Eichen, jeweils ca. 100 m ² Kronentrauffläche.	1 / 463 4 / 800
OVS (Straße)	503	Asphalтиerte Straßenfläche, ca. 5 bis 6 m breit. Kein Vorkommen heimischer Tiere oder Pflanzen.	0 / 0
PHZ (Ziergarten)	3.713	Intensiv gepflegter und gestalteter Ziergarten mit überwiegend Scherrasenflächen und Zierbeeten sowie Ziergehölzbeständen.	1 / 3713
OEL (Einzelhaus)	376	Einzelhaus.	0 / 0
TFB (Pflaster)	660	Mit einem Betonsteinpflaster befestigter Hofbereich.	0 / 0
HFM (Baum- und Strauchhecke)	1.988	Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzarten wie Hasel, Weißdorn, etc.	3 / 5.964
BZN (Zierhecke)	440	Zierhecke aus überwiegend nicht heimischen Ziergehölzen.	2 / 880
Gesamtfläche = 40.145 m²		Gesamtwert = 75.844 WE	
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" im M. 1:1.000, Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2006): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung			
* 5 = sehr hohe Bedeutung, 4 = hohe Bedeutung, 3 = mittlere Bedeutung, 2 = geringe Bedeutung, 1 = sehr geringe Bedeutung, 0 = weitgehend ohne Bedeutung			

Zur Verdeutlichung ist in dem auf der folgenden Seite abgebildeten Biotoptypenplan die Abgrenzung und Lage der o. g. Biotoptypen dargestellt:



Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Listen Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Abschnitt 5 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten ermittelt worden oder bekannt.

Beschreibung Umweltauswirkungen

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" sowie der Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern werden die vorhandenen Grünland- und Gehölzlebensräume erhalten. Auch innerhalb des Dorfgebietes werden sich die Lebensraumstrukturen nicht verändern.

Bei der Umnutzung der übrigen Grünlandflächen zu einem Landschaftsgarten werden die Grünlandlebensräume umgewandelt, wobei die mit der Nutzung als Landschaftsgarten verbundene Nutzungsintensivierung und Kultivierung in den Vordergrund treten. Teilbereiche des Landschaftsgartens werden mit gestalterischen Elementen oder untergeordneten Gebäuden überbaut, so dass die betroffenen Flächen ihre Lebensraumpotenziale vollkommen verlieren werden. Andererseits wird der überwiegende Teil der Freiflächen mit Ziergehölzen, Stauden usw. bepflanzt, die zwar überwiegend nicht heimisch sind, aber in absehbarer Zeit Lebensräume für siedlungsbewohnende Tiere (z. B. Brutlebensraum für Vögel) bieten. Zudem wird der nördliche Randbereich des Landschaftsgartens mit einer freiwachsenden Baum- und Strauchhecke eingegrünt, welche sich aus standortgerechten und –heimischen Baum- und Straucharten zusammensetzt. Als freiwachsende Hecke unterliegt sie einer geringeren Pflegeintensität, so dass hier mittelfristig höher Lebensraumqualitäten z. B. für heckenbrütende Vögel oder Insekten erlangt werden.

Ergebnis

Für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen besteht ein geringes Risiko durch den Umbau der Grünlandlebensräume zu einem Landschaftsgarten. Lediglich mit der untergeordneten Überbauung der Fläche mit Gebäuden können Lebensraumverluste verbunden sein, die zu nachteiligen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und zu erheblichen Eingriffen führen. Über die im Plangebiet festgesetzte Ein- und Durchgrünung werden diese Verluste aber ausgeglichen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung des Bestandes

Bodeneigenschaften und -funktionen. Im Plangebiet steht Pseudogley an (NLfB, Bodenkarte 1:50.000, 1997). Die natürlichen Funktionen der Böden werden durch ihre intensive landwirtschaftliche Nutzung mäßig bis stark eingeschränkt. Insgesamt weist das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für den Boden auf.

Bodenkontaminationen

Im Verzeichnis der Altablagerungen Niedersachsen (LBEG, 2007) ist das Plangebiet nicht erfasst.

Besondere Bodenwerte

Nordwestlich und südwestlich des Ortes Etzen, v. a. zwischen Dehnsen und Etzen, befinden sich Pseudogley-Böden (Landschaftsplan Gemeinde Amelinghausen 2005), welche als seltene Böden gekennzeichnet sind.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Bodeneigenschaften und -funktionen werden sich nicht wesentlich verändern. Das bestehende Grünland wird als Landschaftsgarten bzw. Weide genutzt. Auf den beiden Flächen P2 und P3 sind bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Die Wege

und Plätze werden voraussichtlich befestigt (z.B. wassergebundene Decke), um den Charakter des Landschaftsgartens zu unterstreichen.

Ergebnis

Durch die teilweise Überbauung und Versiegelung der Flächen wird der Boden in den betroffenen Bereichen seine wesentlichen Funktionen und Eigenschaften verlieren. Hieraus resultieren nachteilige Umweltauswirkungen, welche auch als erhebliche Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung zu werten sind. Für die geplante Freiflächennutzung als Grünland- und Landschaftsgarten ergibt sich kein Risiko nachteiliger und im Sinne der Eingriffsregelung als erheblich einzustufende Umweltauswirkungen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Pseudogley-Vorkommens, so dass die seltenen Böden nicht beeinträchtigt werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung des Bestandes

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird.

Grundwasser

Innerhalb der baulich überprägten Dorfgebiete ist die Qualität und Quantität der Grundwasserneubildung auf Grund der im Siedlungsbereich erhöhten Gefährdung durch Stoffeinträge und durch die großflächig vorhandenen Versiegelungen gering. Die rückwärtig gelegenen Grünlandflächen weisen eine allgemeine Bedeutung für die natürliche Beschaffenheit des Grundwasserhaushalt auf, weil das auf den begrünten und unversiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ungestört in den Grundwasserkörper einsickern kann und die Nutzung nur eine geringe Gefährdung durch Schadstoffeinträge in das Grundwasser bedingt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die teilweise, aber untergeordnete Versiegelung der Grünlandflächen werden sich keine Veränderungen ergeben, die sich auf die Grundwassersituation auswirken werden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert und dem Grundwasserkörper zugeführt. Eine Verschärfungen von Hochwasserereignissen ist nicht ableitbar, da die hinzukommenden baulichen Anlagen und die damit verbundenen Flächenversiegelungen innerhalb der privaten Grünflächen zurückgehalten und versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so darf nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben werden.

Ergebnis

Für die Grundwassersituation besteht kein Risiko einer Verschlechterung, so dass nachteilige und im Sinne der Eingriffsregelung als erheblich zu bewertende Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind.

2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet ist lufthygienisch und klimatisch unbeeinträchtigt. Nach überschlägiger Einschätzung des Gefährdungspotenzials sind die Schutzgüter Klima und Luft für diese Bauleitplanung nicht relevant, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung des Bestandes

In der Umgebung von Etzen befindet sich eine halboffene Landschaft mit Wechsel von Acker und Waldinseln/ Waldkanten. Grünlandstrukturen finden sich überwiegend in den siedlungsnahen

Bereichen. Die Landschaft ist weitgehend ausgeräumt, Gehölzstrukturen finden sich nur stellenweise entlang von Grundstücksgrenzen und Wegen. Die Landschaft ist durch die menschliche Nutzung stark überprägt, so dass ihr eine geringe Naturnähe zugemessen wird. Die landschaftlichen Strukturen sind weitgehend einheitlich und weisen eine geringe Eigenart und mittlere Vielfalt auf.

Erhebliche Vorbelastungen des Plangebietes, z. B. durch Immissionen in Form von Lärm oder Geruch, sind nicht vorhanden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet wird eine Anlage geschaffen, die sich durch freiwachsende Heckenelemente in die Landschaft einpasst. Durch diese Maßnahme ist eine Verbesserung des Ortsbildes zu erwarten.

Die siedlungsnah gelegenen Grünlandflächen werden zum Teil in einen Landschaftsgarten umgewandelt. Hierbei wird es sich um eine Anlage handeln, welche gartenarchitektonische Gestaltungselemente enthält, die dazu beitragen sollen, das auf den Landschaftsgarten bezogene Landschaftserleben zu intensivieren. Ausblicke in die angrenzende freie Landschaft werden über Treppen geschaffen. Innerhalb des Landschaftsgartens werden die vorhandenen landschaftlichen Strukturen gestalterisch verändert. Nach außen wird der Landschaftsgarten mit einem Zaun eingefriedet. Damit dieser sich landschaftlich einfügen wird, wird die Höhe auf 1,80 m begrenzt und eine Eingrünung mit einer ebenso hohen, landschaftswirksamen Hecke festgesetzt. Der Landschaftsgarten wird sich auf siedlungsnah und eingebundene Flächen beziehen, welche bereits nach Süden durch eine vorhandene Baum- und Strauchhecke und nach Osten durch die Gebäude Zum Buchberg eingebunden sind. Weitere höhenbildende Gebäude werden den bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen zugeordnet. Die Höhe dieser Gebäude ist mit max. 6 m festgesetzt und wird die innerhalb des Siedlungsbereiches vorhandenen Höhen nicht überschreiten. Nach Westen wird dem Landschaftsgarten eine Grünlandfläche vorgelagert, welche mit Laub- oder Obstbäumen durchgrünt wird, womit landschaftliche Verbesserungen erreicht werden. Mögliche abrupte Übergänge zu der nördlich gelegenen freien Landschaft werden über die Eingrünung dieses Bereiches mit einer Baum- und Strauchhecke ausgeglichen. Somit wird eine Abschirmung der Flächen erreicht, welche dazu beiträgt, den Landschaftsgarten gegen die freie Landschaft abzuschirmen aber auch zu seiner Einbindung beitragen.

Ergebnis

Aus der Durchführung der Bauleitplanung resultiert ein allgemeines Risiko aus der Veränderung der landschaftlichen Strukturen und der Flächeninanspruchnahme. Über die innerhalb des Plangebietes festgesetzte Ein- und Durchgrünung sowie die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen und baulicher Anlagen werden die daraus resultierenden Eingriffe auf ein unerhebliches Maß minimiert und ausgeglichen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Beschreibung des Bestandes und der Umweltauswirkungen

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß. Die Auswirkungen der Bauleitplanung können auch dieses Wirkungsgefüge betreffen. In der nachfolgenden Matrix werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung
(in Anlehnung an RAMMERT (1995))

<i>auf</i>	<i>Mensch</i>	<i>Pflanzen</i>	<i>Tiere</i>	<i>Boden</i>	<i>Wasser</i>	<i>Klima</i>	<i>Luft</i>	<i>Land-schaft</i>
<i>Mensch</i>	geringe Störungen (0)	Intensive Verdrängung auf den Grünflächen, (0)	Störungen Verdrängung (0)	Geringe Versiegelung, Verdichtung (-) tw. weitere Versiegelung	Geringe Gestaltung (0)	Geringer Stoffeintrag (0)	Nutzung Stoffeintrag (0)	Gestaltung, Überformung (+) Verbesserungen aus ortsan-gemessener architektonischer Gestaltung der Baukörper (0) Abschirmung der Baukörper durch Eingrünung
<i>Pflanzen</i>	Naturerlebnis (+) Intensivierung des Landschafts erlebnisses durch gartenarchitek-tonische Gestaltung	Konkurrenz, Schutz (0)	Schutz, Nahrung, Lebensraum (0)	Nährstoff-entzug, Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Klimabildung (0)	Nutzung, Reinigung (0)	Struktur-elemente, Gestaltungselemente (+) gezielter Einsatz von Bäumen zur Eingrünung des geplanten Baukörpers auf der privaten Grünfläche P 3
<i>Tiere</i>	Geringes Naturerlebnis (0)	Bestäubung Verbreitung (0)	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Bodenbildung (0)	Nutzung (0)	Beeinflussung (0)	Nutzung (0)	Nutzung (0)
<i>Boden</i>	Lebensraum (0)	Kultivierte Grünlandlebensräu-me Nährstoff-versorgung (0)	wenige Lebensräume (0)	Geringer Bodeneintrag und -umlagerungen (0)	Stoffeintrag, Filtration von Stoffen (0)	Beeinflussung (0)	keine (0)	Siedlungs- und Grünlandtypischer Wasser-haushalt, Stoffhaus-halt etc. (0)
<i>Wasser</i>	Allg. Lebens-grundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Bodenwasser Beeinflussung v. Bodenart - u. Struktur, Verlagerung, Erosion (0)	Regen, Stoffeintrag (0)	Verdunstung (0)	Luftfeuchtigkeit (0)	Siedlungstypischer Wasserhaushalt etc. (0)
<i>Klima</i>	Umfeld-bedingungen (0)	Wuchs-bedingungen (0)	Umfeld-bedingungen (0)	Bodenent-wicklung (0)	Grundwasser-neubildung (0)	Wirkungs- und Ausgleichsräume (0)	Strömung, Wind (0)	Element der gesamt-ästh. Wirkung (0)
<i>Luft</i>	Lebensgrundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Lebens-grundlage (0)	Bodenluft (0)	Trockene Deposition (0)	Lokalklima (0)	Durchmischung (0)	Stoffhaushalt (0)
<i>Landschaft</i>	Ästhetisches Empfinden durch künstlich angelegte Wasserflächen, Pergolen u. a. in dem Landschaftsgarten (+) Gestaltung eines ästh. ansprechenden Ortsteiles	Lebens-raumstruktur (0)	Lebens-raumstruktur (0)	Bodenbildung (0)	Wasserscheiden (0)	Klimabildung (0)	Strömungs-verlauf (0)	Stadtlandschaft, Stadtrandbereich (0)

Wirkung der Planung: (-) = negative Wirkung, (0) = neutrale Wirkung, (+) = positive Wirkung

Ergebnis

Das Risiko nachteilig wirkender komplexer Wechselwirkungen ist nicht vorhanden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Weidefläche genutzt werden. Der siedlungsnah gelegene, bereits realisierte Teil des Landschaftsgartens könnte nur in einem geringen Umfang erweitert werden, weil der zur Unterbringung der für die Pflege notwendigen Geräte und Maschinen erforderliche Betriebshof nicht realisiert werden könnte. Die damit verbundenen Vorbelastungen des Planungsraumes würden weiterhin bestehen bleiben. Die für die gärtnerische Gestaltung erforderlichen Maschinen und Geräte müssten auf den bisherigen Freiflächen zwischen den Wohnhäusern untergebracht werden, so dass der gestalterisch positive Eindruck der zum Buchberg orientierten Grundstücke beeinträchtigt würde.

2.3 Eingriffsregelung

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser: Ableitung des Oberflächenwassers

Das auf den bisher unversiegelten Flächen des Dorfgebietes anfallende Oberflächenwasser soll in geeigneten Anlagen zurückgehalten und versickert werden, so dass nur die natürliche Abflussspende des unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Ein erhöhter Oberflächenabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in der angebundenen Vorflut werden somit vermieden.

- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft: Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Innerhalb der Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen standortgerechten und -heimischen Gehölzbestände zu erhalten. Somit werden Eingriffe in die dort vorhandenen Lebensräume sowie in die landschaftlich bedeutsamen Gehölzstrukturen vermieden.

- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter: Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" (P 1)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung "Weide" (P 1) wird die bisherige Nutzung als beweidetes Grünland weitergeführt. Eingriffe in die dort befindlichen Grünlandlebensräume werden somit vermieden. Als landschaftswirksames Element werden die Grünlandflächen erhalten und durch Baumpflanzungen aufgewertet.

- Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft: Gestaltungsvorschriften / Berücksichtigung der ortstypischen Bauformen

Über die Berücksichtigung offener und der Umgebung angepasster Baustrukturen (eingeschossige Einzelhäuser), einer geringen und ortstypischen Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, mit der ein ortstypischer Anteil an Freiflächen gewährleistet ist und über die Festsetzung einer ortsangemessenen maximalen Gebäudehöhe werden die Baukörper in die Umgebung integriert und ein weitgehend ungestörtes Ortsbild erhalten. Darüber hinaus sollen markante Baukörper nur im östlichen Teil des Landschaftsgartens errichtet werden.

Mit den genannten Maßnahmen kann der Eingriff in die Landschaft und das Ortsbild auf ein geringes Maß minimiert werden. Allerdings muss wegen der Lage des neuen Baukörpers am Ortsrand eine Einbettung in die freie Landschaft gewährleistet werden. Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

- Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Landschaft: Eingrünung der Einfriedungen

Innerhalb der privaten Grünflächen P 1 bis P 3 sind Einfriedungen zur Abgrenzung des

Landschaftsgartens zulässig. Um deren Einbindung in die angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten und um landschaftlich unproportionale Einzäunungen zu vermeiden, wird deren Höhe auf max. 1,80 m sowie eine Eingrünung mit einer ebenso hohen Hecke festgesetzt. Die Einfriedungen sind nach Möglichkeit auf der Innenseite der Hecke zu positionieren. Die Pflanzenartenauswahl soll gem. der Anlage 1 der Begründung erfolgen. Dabei sollte der Anteil von Dorngehölzen mind. 50 % betragen. Eingriffe in die Landschaft können somit minimiert werden.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Versiegelung von Böden, der Verlust und die Umwandlung von Grünlandlebensräumen sowie die fehlende Einbindung in die freie Landschaft haben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zur Folge. Zum Ausgleich werden die im Folgenden genannten Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

➤ **Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)**

An der Nordseite der privaten Grünflächen P 1 bis P 3 ist eine 10 m breite Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt, welche mit einer freiwachsenden, standortgerechten Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen ist. Notwendige Einfriedungen sind nach Möglichkeit auf der Innenseite der Hecke zu positionieren.

Innerhalb der Fläche sind heimische, 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister gem. der Anlage 3 der Begründung zu pflanzen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchgeführt werden.

Durch die Pflanzung der Strauch- und Baumhecken wird der Landschaftsgarten und der innerhalb der privaten Grünfläche P 3 geplante Baukörper mittelfristig eingegrünt und in die nördlich gelegene freie Landschaft integriert. Die Flächen werden nachhaltig begrünt und somit einer ungestörten Entwicklung zugeführt, was dem Schutzgut Boden zu Gute kommt. Des Weiteren werden durch die Verwendung standortheimischer Gehölze Lebensraumstrukturen für Tiere und somit Ersatz für den Verlust der Grünlandlebensräume geschaffen.

➤ **Anzupflanzende Bäume (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Weide (P1) ist mit Laub- bzw. Obstbäumen zu durchgrünen.

Innerhalb der Fläche sind mind. 15 Obstbäume oder hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Obstbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 7- 8 cm und die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm zu verwenden. Die entsprechenden Arten der Laubbäume im o. g. Sinn sind der Artenliste in Anlage 1 und die Arten der Obstbäume der Artenliste der Anlage 2 der Begründung des B-Planes zu entnehmen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sollen nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn durchgeführt werden.

Auch über diese Maßnahme wird der Lage des Plangebietes am Ortsrand und der besonderen landschaftlichen Bedeutung Rechnung getragen, weil über die Durchgrünung eine Einbindung in die freie Landschaft und eine angemessene Gestaltung des Ortsrandes ermöglicht wird.

2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird der Bestand der Planung inkl. der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt, um den Eingriff zu ermitteln. Die Biotopwerte wurden anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2006) ermittelt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb des Dorfgebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen keine über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe ergeben. Aus diesem Grund werden die Flächen nicht in die Berechnung einbezogen.

Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz für den Eingriffsraum (gem. Nds. Städtetag, verändert)

Rechnerische Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m ²	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
GIT (Grünland)	32.001	2	64.002	HPG 3 (Strauch-Baumhecke)	299	2,5	748
PHZ (Ziergarten)	1.300	1	1.300	OD (Lagergebäude)	180	0	0
Gesamtfläche:	<u>33.301</u>	Flächenwert IST	<u>65.302</u>	TFW (Hofflächen, wassergebunden)	416	0,5	208
				PAN (neue Parkanlage)	18.649	2	37.298
				OE/ TF (Bebauung)	100	0	0
				HPG 2 (Strauch-Baumhecke)	937	2,5	2.343
				GIT 1 (Grünland)	11.756	2	23.512
				- darin: 10 x HB (Einzelbäume)	(150)	2	300
				PHZ (Ziergarten)	285	1	570
				HPG 3 (Strauch-Baumhecke)	679	2,5	1.697
				Gesamtfläche	<u>33.301</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>66.676</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 66.676 - 65.302 = 1.374 WE							

Die Bilanz zeigt, dass der naturschutzrechtliche Eingriff im Plangebiet ausgeglichen wird.

2.4 Planalternativen

2.4.1 Standort

Eine Standortalternative für den geplanten Landschaftsgarten bietet sich nicht an. Dieser wird an eine bestehende Anlage angeschlossen. Die hierfür vorgesehenen Flächen wurden als Weide genutzt und sind für die Erweiterung des Landschaftsgartens verfügbar. Der Landschaftsgarten ist über vorhandene Gehölz- und Gebäudestrukturen bereits teilweise gegen die vorhandenen Siedlungsbereiche abgeschirmt. Über die landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung der Flächen können weitere landschaftswirksame Strukturen geschaffen werden. Sinnvoll zu betrachtende Standortalternativen ergeben sich nicht.

2.4.2 Planinhalt

Die Bauleitplanung orientiert sich an einem Vorhabenkonzept für die Errichtung eines Landschaftsgartens im Plangebiet. Die Größe des Landschaftsgartens bezieht sich auf das zu realisierende Konzept und auf die verfügbaren Flächen. Des Weiteren soll ein ausreichend

bemessener Teil der Grünlandflächen für die Pferdehaltung und für die landwirtschaftliche Nutzung beansprucht werden. Für den Landschaftsgarten wird eine Eingrünung festgesetzt, die eine Einbindung und Abschirmung des Gartens bewirkt. Die Dimensionen baulicher Elemente, wie Zäune und Gebäude, werden auf angemessene und sich unterordnende Höhen begrenzt.

Bei Berücksichtigung des Überganges der Siedlung zur freien Landschaft wird durch die Differenzierung der privaten Grünflächen diesem Übergangsbereich auch im Sinne der Realisierung eines gestalterischen Flächenpuffers Rechnung getragen. Eine andere Gliederung in Bezug auf die damit verbundenen Anforderungen an die unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsintensität würde der bereits bestehenden Anlage und dem Übergangsbereich nicht gerecht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Verfahren angewandt:

- zur Ermittlung der Grundlagen aus der Fachplanung: Landschaftsplanerische Arbeit für die Gemeinde Amelinghausen (Stand 2005),
- zur Ermittlung der Grundlagen aus der Fachplanung: Landschaftsrahmenplan des Landkreis Lüneburg (Lüneburg, 1996),
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:1:000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2004): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- zur Erfassung des Landschaftsbildes: KÖHLER & PREIB (Hildesheim, 2000): "Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes",
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 2006),
- zur Erfassung des Bodens: NLFb (Hannover, 1997): "Digitale Bodenkarte 1: 50.000".

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Festsetzungen des Bebauungsplanes konnten hierdurch beschrieben werden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Dorfgebietes und der Grünflächen vorliegen.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, soll erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen zu ergreifen.

Innerhalb der privaten Flächen sind die für die Vermeidung von Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Ortsbild wirksamen Pflanzungen innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der privaten Baumaßnahmen zu realisieren. Die Gemeinde Amelinghausen kontrolliert die Anpflanzung der Laub- und Obstbäume auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Weide (P1) sowie die Anlage einer freiwachsenden Hecke auf der privaten Fläche auf Durchführung, Artenauswahl und Anwuchserfolg durch Ortsbegehung 3 Jahre nach Baubeginn. 10 Jahre danach führt die Gemeinde Amelinghausen eine stichprobenartige Kontrolle

auf Vollständigkeit der Pflanzungen und insbesondere auf die gestalterische Wirksamkeit durch.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Landschaftsgarten Zum Buchberg" bezieht sich auf eine 40.145 m² große Fläche. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Etzen. Die gartenarchitektonisch geprägte Grundstücksfläche ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut, die rückwärtig gelegenen Flächen werden als beweidetes Grünland genutzt.

Durch die Bauleitplanung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des örtlich bereits bestehenden architektonisch gestalteten Gartens zu einem Landschaftsgarten geschaffen. In diesem Zusammenhang werden auch die für landschaftsgärtnerische Anforderungen benötigten Nebenanlagen geschaffen. Die bereits bebaute Grundstücksfläche wird zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges in den Planbereich einbezogen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan in ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) und private Grünflächen, die gem. der zukünftig geplanten Nutzung in drei Bereiche (P1 bis P3) unterschiedlicher Zweckbestimmung und Nutzung strukturiert werden, gegliedert. Die private Grünfläche (P1) ist als beweidete Grünlandfläche zu nutzen. Die Errichtung von Gebäuden ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Landschaftsgarten" sind die für die Gestaltung, Bewirtschaftung und Pflege des Gartens erforderlichen Elemente und Gebäude sowie die landwirtschaftliche Nutzung zulässig.

Innerhalb des Dorfgebietes (MD-Gebiet) wird für die bebaubaren Flächen eine Grundstücksflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, so dass die Bodenversiegelung auf das ortsübliche Maß beschränkt wird. Zudem ist nur eine offene Bauweise (Einzelhäuser) zulässig, die sich auch an die in der Umgebung vorhandene Bauweise anpasst.

Nachteilige Umweltauswirkungen resultieren aus der tw. Überbauung der Böden und den damit verbundenen Lebensraum-, Funktions- und Eigenschaftsverlusten sowie aus der zunächst fehlenden landschaftlichen Einbindung der Flächen in die nördlich und westlich angrenzende freie Landschaft.

Im Bebauungsplan sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie die geordnete Ableitung des Oberflächenwassers, der Erhalt von Gehölzstrukturen, der tw. Erhalt von Grünlandflächen, die Berücksichtigung ortsangemessener und -typischer Baustrukturen sowie die Eingrünung und Höhenbegrenzung von Zäunen festgesetzt.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aus der Versiegelung von Böden sowie der fehlenden Einbindung in die freie Landschaft resultieren. Zum Ausgleich werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

An der Nordseite der privaten Grünflächen P 1 bis P 3 wird eine 10 m breite Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Freiwachsende, standortgerechte Baum- und Strauchhecken werden dort gepflanzt. Ziel ist die mittelfristige Eingrünung des geplanten Baukörpers auf der privaten Grünfläche P 3 und die Einbindung in die nördlich gelegene freie Landschaft. Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Weide (P1) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Laub- bzw. Obstbäumen durchgrünt. Die geplante Anlage fügt sich nach Durchführung der Maßnahmen in ihrer Art und ihrem Maß in die Landschaft ein.

Für die vorliegende Bauleitplanung sind fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben nicht beachtlich.

Da sich die Planung auf die Erweiterung einer örtlich bereits bestehenden Gartenanlage bezieht, ergeben sich keine sinnvoll zu betrachtenden Standortalternativen. Die Planung ermöglicht eine landschaftsgerechte Realisierung und Einbindung des Gartens.

Die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen werden seitens der Gemeinde Amelinghausen in angemessenen zeitlichen Abständen, d.h. erstmals nach 3 Jahren nach Rechtsverbindlichkeit des B-Planes, auf ihre landschaftliche Wirksamkeit und eine standortgerechte Ausführung überprüft.

Teil III Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen zur Planung vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise vorgetragen, die vom Rat der Gemeinde Amelinghausen wie folgt abgewogen wurden:

Landkreis Lüneburg

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird auf die beigefügte Kopie der Stellungnahme hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Natur- und Landschaftsschutz

Zu 1. :

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen machte deutlich, dass die der Begründung des B-Planes beigefügte Skizze eines Landschaftsgartens lediglich eine Ideenskizze eines möglichen, zukünftigen Gartenareals darstellt. Ferner stellte er fest, dass die Anordnung der Stellplätze im B-Plan über die Zuordnung zum Bereich P 1 nicht durch eine zeichnerische Festsetzung definiert ist. Er machte deutlich, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung die Anregung in Bezug auf die Anordnung der eher selten zu erwartenden Stellplatzerfordernisse derart berücksichtigt wird, dass diese auf möglichst nicht einsehbaren Flächen der festgesetzten privaten Grünflächen zeitlich begrenzt realisiert werden. Eine weitergehende 20 m breite Anpflanzung soll hingegen im Bereich der südwestlichen Grenze des Plangebietes nicht zeichnerisch festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wurde auf die textliche Festsetzung des § 3 Abs. 1 hingewiesen, wonach innerhalb der Fläche (P1) mind. 10 Obstbäume oder hochstämmige Laubbäume zu pflanzen sind. Die Anzahl der in diesem Bereich zu pflanzenden Bäume wurde jedoch redaktionell von 10 auf 15 erhöht. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung in Bezug auf die Anpflanzung der v.g. Bäume wird darauf hingewirkt, dass die zusätzlichen Baumpflanzung im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze zur landschaftsgerechten Abschirmung zukünftiger Stellplätze realisiert wird.

Zu 2.:

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen machte deutlich, dass die Anzahl und Ausformung zukünftiger im Landschaftsgarten zulässiger baulicher Anlagen vor dem Hintergrund der Vermeidung von erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild begrenzt worden sind. Nach Realisierung des Landschaftsparks ist bei Berücksichtigung der geplanten Vegetationsflächen eine von den baulichen Anlagen ausgehende Wirkung im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht ableitbar. Die Anregung der möglichst im östlichen Bereich des Landschaftsparks vorzusehenden baulichen Anlagen wurde jedoch in die Begründung des B-Planes aufgenommen.

Zu 3.:

Der Rat stellte fest, dass der Standort der Einfriedung im Zuge des Grundstücksgrenzverlaufes im B-Plan nicht festgesetzt wird. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird darauf hingewirkt, dass die zu pflanzenden Heckenstrukturen die Einfriedungen durch Einwachsen nahezu vollständig verdecken werden. Die im Bereich der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze vorgesehene Heckenstruktur wird aufgrund der erforderlichen Einfriedung, die im Übrigen den Landschaftsgarten vor einigen frei lebenden Tieren schützen muss, naturgemäß nicht für alle frei lebenden Tiere einen



Landkreis Lüneburg

DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

Per Mail

Gemeinde Amelinghausen
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen

Fachdienst Bauen

Herr Kalliefe

Auf dem Michaeliskloster 8

Zimmer: 104

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag 08:30 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Telefon: 04131/26-1644

Telefax: 04131/26-2644

burkhard.kalliefe@landkreis.lueenburg.de

01.11.2007



Anregungen

Aktenzeichen: 60 - R07200757 / 20

(Bei Antwort angeben)

Bebauungsplan Nr. 22 Landschaftsgarten Zum Buchberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zu dem o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Natur- und Landschaftsschutz

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Es sind jedoch Hinweis und eine dringende Bitte zur Änderung der Planung abzugeben:

1. Auf der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung „Weide“ (P1) ist die Einrichtung von Stellplätzen, auch wenn sie sich auf so genannte „seltene Ereignisse“ beziehen, geplant. Im beigefügten Gestaltungskonzept werden diese Parkplatzmöglichkeiten so platziert, dass diese von der Straße voll einsehbar wären. Außerdem reicht man mit mehreren Besuchern (Exkursionsgruppen), ansonsten wären nicht 25 Parkplätze vorzubereiten. Von hieraus ergeht die dringende Bitte, diese Parkplatzzeile auf die südliche Seite des Grundstückes zu legen und den vorhandenen Pflanzstreifen auf der Westgrenze im Süden um 20 m zu ergänzen. Dies hätte den Vorteil, dass parkende Fahrzeuge in dieser exponierten Lage nicht erkennbar sind und sie zudem im Norden einer vorhandenen Gehölzreihe stehen, also beschattet werden.
2. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsgarten“ (P2) ist es möglich, mehrere Gebäude zu errichten. Ich empfehle, diese Baulichkeiten in der östlichen Hälfte der Fläche zu platzieren, um eine Landschaftsbildbeeinflussung zu minimieren.
3. Ich gehe davon aus, dass die Einfriedung im Norden und Westen des Grundstückes gem. § 3 Nr. 4 der textlichen Festsetzungen auf der Innenseite der Bepflanzung verläuft, so dass letztere der freien Landschaft zuzuordnen ist. Dies ist deshalb erforderlich.

lich, damit die Ausgleichsplantation auch für die frei lebende Tierwelt der freien Ackerlagen nutzbarer wird. Zudem ist dann der Zaun innerhalb der Gehölzplantation quasi eingegrünt und nicht mehr sichtbar. Außerdem empfehle ich, mehr Dorngehölze zu verwenden, dazu gehört auch die Verwendung von Weißdorn. Hier und da kann auch noch der Kreuzdorn gepflanzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kalliefe



metropol-
region
hamburg

angemessenen Rückzugsbereich darstellen. Dennoch wurde seitens des Rates davon ausgegangen, dass das dort entstehende Biotoppotenzial durchaus zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft geeignet ist. In die Begründung des B-Planes Nr. 22 wurde jedoch die Anregung aufgenommen, dass nach Möglichkeit die Einfriedungen auf der Innenseite der vorzusehenden Heckenstrukturen anzulegen sind. Der Anregung, mehr Dorngehölze zu verwenden, wurde gefolgt. Es erfolgte ein entsprechender Hinweis in der Begründung einschl. Pflanzliste.

E.ON Avacon

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Erdgas und Trinkwasser (Purena GmbH) durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet wird. Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Purena GmbH erfolgt gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Abwägung:

Es wurde vom Rat der Gemeinde Amelinghausen zur Kenntnis genommen, dass die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, Erdgas und Trinkwasser (Purena GmbH) durch den Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet wird.

Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die touristische Ausrichtung der Landschaftsgarten weitere Gäste anziehen wird.

Abwägung:

Die Gemeinde Amelinghausen teilt die Auffassung, dass der geplante Landschaftsgarten einen weiteren Beitrag zur Förderung des Tourismus und damit der heimischen Wirtschaft leisten wird.

GLL Lüneburg

Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung wird um Anbringung des Quellenvermerkes gem. den Daten-Benutzungsbedingungen gebeten.

Abwägung:

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen wies darauf hin, dass im Rahmen der Erstellung der Urschrift des Satzungsexemplars dieses B-Planes auf die Anbringung des genannten Quellvermerkes geachtet wird.

2 **Verfahrensvermerke**

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau
Krankenhäger Straße 12, 31737 Rinteln
Telefon: 05751- 9646744
Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 20.11.2007

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen beschloss am 25.06.2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Landschaftsgarten Zum Lopautal“ einschl. der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 „Landschaftsgarten Zum Buchberg“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 02.10.2007 bis 02.11.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Amelinghausen, den 20.11.2007

gez. Völker

.....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Amelinghausen hat den Bebauungsplan Nr. 22 „Landschaftsgarten Zum Buchberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Amelinghausen, den 20.11.2007

gez. Völker

.....

Gemeindedirektor

Anlage 1 :Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölz-pflanzungen

Sträucher		Boden					
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut	
		F	T	F	T	F	T
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●		
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●			
(x)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●
	Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i> , <i>C. monogyna</i>)					●	●
Bäume		Boden					
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut	
		F	T	F	T	F	T
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●
	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●
	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)			●	●	●	●
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○		
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●		
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●
	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)			●		●	
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●		
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●
	Wildbirne (<i>Pyrus pyrastrer</i>)				●		●
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●	

● = gut geeignet

○ = bedingt geeignet

(x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten

Waldsaumarten

- auf feuchten bis nassen Standorten:
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Wilder Hopfen (*Humulus lupulus*)
- auf trockenen Standorten:
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- auf sandigem Substrat:
Besenginster (*Cytisus scoparius*)

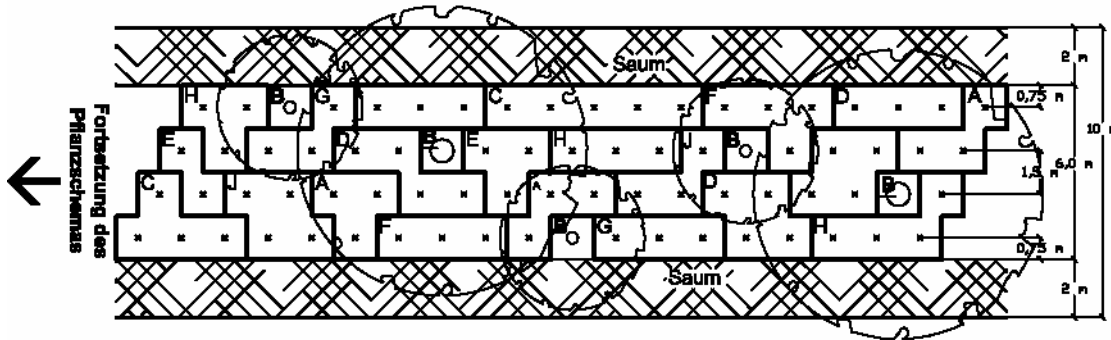
Ufergehölze

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)
- Fahl- o. Rötelweide (*Salix rubens*)
- Korbweide (*Salix viminalis*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Mandelweide (*Salix triandra*)

Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

Sorte	Bemerkung
<u>Äpfel</u>	
Finkenwerder Herbstprinz	-
Rotfranch	-
Seestermüher Zitronen	-
Wohlschmecker aus Vierlanden	-
Krügers oder Celler Dickstiel	Sandböden, Moor
Holländer Prinz	Sandböden
Knebusch	-
Martens Sämling	(Juwel von Kirchwerder)
Martini	-
Mutterapfel	-
Biesterfeld Renette	-
Gravensteiner	-
Bremer Doorapfel	-
Uphuser Tietjenapfel	-
Altländer Jakobsapfel	-
Uelzener Calvill	-
Horneburger Pfannkuchen	(Wirtschaftsapfel)
Grahams Jubiläum	(Wirtschaftsapfel)
<u>Birnen</u>	
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
<u>Kirschen</u>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
<u>Pflaumen, Renekloden, Mirabellen</u>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<u>Walnuß</u>	
Diverse Sorten	-

Anlage 3: Pflanzschema und Artenliste für die Bepflanzung des 10 m breiten Pflanzstreifens



B Großkronige Laubbäume:

- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

B Mittel- und kleinkronige Bäume:

- Birke (*Betula pendula*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Espe (*Populus tremula*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher:

- A** Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- C** Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- D, E** Haselnuß (*Corylus avellana*)
- F** Hundsrose (*Rosa canina*)
- G** Faulbaum (*Frangula alnus*)
- H** Schlehe (*Prunus spinosa*)
- I** Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- J** Grauweide (*Salix cinerea*)

Anlage 4: Gestaltungskonzept des Landschaftsgartens

