

Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr.197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“

1 Anlass, Ziele und grundlegende Festsetzungen

Der Wagenplatz im Bereich Gut Wienebüttel, befindet sich bisher auf einer Fläche, die aus naturschutz- und baurechtlichen Gründen nicht geeignet ist. Daher werden mit dieser Planung auf einer naheliegenden Ackerfläche am Siedlungsrand Aufstellmöglichkeiten für eine Wagensiedlung geschaffen.

Die Erschließung erfolgte bisher über einen Weg ohne Leitungsanschlüsse über ein Privatgrundstück. Eine ordnungsgemäße Erschließung wäre nur mit außerordentlichem Aufwand herzustellen gewesen. Daher wird nun ein geeigneter Standort entwickelt und planungsrechtlich gesichert, auf dem die Bewohnenden der Wagensiedlung zukünftig leben können.

Für die neue Fläche lag bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben wäre daher aufgrund der Regelungen für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) vorzunehmen gewesen, wonach die Ansiedlung von zum Wohnen genutzten Wagen nicht möglich gewesen wäre. Daher wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Rechtsgrundlage für ein neues Wohngebiet schafft. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (94. Änderung FNP).

Das Konzept sieht eine innere verkehrliche Erschließung über einen Rundweg vor. Kfz-Stellplätze werden in der Nähe der bestehenden Zufahrt im Südosten des Geltungsbereichs untergebracht.

In der Nähe der Zufahrt können Nebenanlagen und bauliche Anlagen untergebracht werden, die einen Anschluss an Kanalisation, Trinkwasser und Strom benötigen und nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt sind (z.B. gemeinschaftlich genutzten Anlagen für Sanitär, Küche und Schuppen oder Garagen).

Ab einem Abstand von mindestens 50 m zur Hochspannungsleitung können dann die zum Wohnen umgebauten Wagen in freier Anordnung aufgestellt werden. Die Baugrenzen halten einen Abstand von über 20 m zur Hochspannungsleitung, sodass ein Mindest-Schutzabstand mit hochbaulichen Anlagen gewahrt bleibt.

Die Baugrenzen regeln zudem einen Abstand von je mindestens 5, 10, bzw. 15 m zu den bestehenden Bäumen bzw. der geplanten Randeingrünungsfläche.

Auf der Wagenplatzfläche werden Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Begründung mit geeigneter Einsaat getroffen. Weitere Vorgaben zur Beleuchtung und Bauzeitenregelungen etc. betreffen den Schutz von Fledermäusen und anderen Arten.

Alle bestehenden Bäume bleiben erhalten.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs werden die erforderlichen Ausgleichsflächen als Randeingrünung hergestellt, die auch eine optische Abgrenzung zu den unbebauten Flächen des Grüngürtel West bilden.

Am östlichen Rand wird der bestehende Graben festgesetzt.

Die untenstehende Skizze zeigt das grundsätzliche Prinzip mit einer beispielhaften Anordnung der Wagen.



Die Wagen erhalten punktuelle Aufbockungen und ggf. Fundamente, es werden Nebenanlagen (min. 1 Treckerunterstand) und gepflasterte Kfz-Stellplätze sowie ein Rundweg zur (auch feuerwehrtechnischen) Erschließung der Wagenstandorte, ggf. Regenwassermulden, Notwasserwege und eine leichte Geländemodellierung als Vorsorge bei Starkregenereignissen geplant.

Die Flächen bleiben im Eigentum der Hansestadt Lüneburg und werden an den Wagenverein verpachtet. Es gibt entsprechende Nutzungsregelungen im Pachtvertrag und es wird einen eigenständigen Erschließungsvertrag geben, der Einzelheiten zur Erschließung regelt.

Die innere verkehrliche Erschließung wird vom Verein geplant, hergestellt und gepflegt. Es fallen keine zusätzlichen Flächen für Grünpflege, Winterdienste oder ähnliches an die AGL.

Es ist mit ca. 20 bis 40 Personen zu rechnen, die künftig auf dem Gelände leben werden.

2 Planungsalternativen

Die Standortwahl ist durch die Lage an einer bereits bebauten Erschließungsstraße, am Rande der bestehenden Bebauung gut geeignet. Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

Der bestehende Wagenplatz am Wienebütteler Weg bietet keinen Erweiterungsspielraum. Die Freiflächen nördlich des Wagenplatzes sind im Flächennutzungsplan bereits als Sportflächen dargestellt und sollen in Zukunft als solche entwickelt werden. Die um das Gut Wienebüttel freiliegenden Ackerflächen sind aufgrund der Ansprüche der Landwirtschaft, der aufwändigeren Erschließung und des Landschaftsbildes ausgeschieden.

Darüber hinaus wurden verschiedene weitere Standortalternativen geprüft.

Im Ergebnis war keine der Alternativen als Wagenplatzstandort so gut geeignet hinsichtlich der Erschließung, der sonstigen Folgekosten und Verfügbarkeit sowie der geringen Eingriffshöhe, wie die gewählte. Hinzu kommt, dass der gewählte Standort von Norden und Süden bereits sehr gut eingegrünt ist und es sich um eine ohnehin bereits eher kleine Ackerfläche handelt, sodass die Bewirtschaftung der Restfläche im Vergleich zu vorher nicht wesentlich erschwert wird. Weiterhin spricht auch die Nähe zum derzeitigen Standort, an dem die umzusiedelnden Bewohnenden des Wagenplatzprojekts sich sozial eingelebt haben, für den gewählten Standort. Im Verfahren wurde zudem eine Waldfläche am Brockwinkler Weg vorgeschlagen, die aufgrund des vergleichsweise wesentlich stärkeren Eingriffs und des aufwendigeren Ausgleichserfordernisses inklusive Waldumwandlungsverfahren nicht für sinnvoll erachtet wird.

Andere Standorte scheiterten an der fehlenden Flächenverfügbarkeit aufgrund von Eigentumsverhältnissen, einer noch schwierigeren Erschließungssituation, räumlichen Planungen für andere Nutzungen und anderen Punkten.

Es wurden folgende alternative Festsetzungen geprüft:

Es wurde erwogen statt Sondergebieten ein allgemeines oder reines Wohngebiet festzusetzen. Damit wären die Festsetzungen den spezifischen Zielen der Wagensiedlung mit der Besonderheit des Wohnens in umgebauten Wagen mit Gemeinschaftsanlagen und dem damit verbundenen vergleichsweise geringen Eingriff, jedoch nicht gerecht geworden. Vor allem soll eine Umwandlung hin zu normalen Gebäuden mit Fundamenten, ggf. Kellern, Einzelanschlüssen und dem entsprechend höheren Eingriff von vorneherein ausgeschlossen werden.

Alternativ zu den gewählten Baugrenzen käme der komplette Verzicht auf diese Steuerung in Frage oder ein anderer Abstand. So wurde erwogen zu den nördlich angrenzenden Gehölzen 30 m Abstand einzuhalten. Dies wurde verworfen, weil die Gehölze mit dem Weg keinen Wald darstellt. Zudem hätte ein so großer Abstand die Nutzung der Fläche für die Wagen und die Herstellung einer Feuerwehrumfahrt unnötig erschwert. Der Kronentraufbereich wird bereits durch den bestehenden Graben vor Überfahren bzw. Überbauung geschützt. Die Sicherung der gewählten Baugrenz-Abstände dient zum einen dem Erhalt der bestehenden Bäume und zum anderen einem verträglichen und ausreichenden Abstand zu geplanten Grünstrukturen bzw. zum bestehenden Entwässerungsgraben. Gleichzeitig wird bei der Anordnung der Bauwagen ausreichend Spielraum gegeben.

Auch wurde erwogen, die am südlichen Rand des Plangebietes bestehenden Gehölze flächenhaft mit einem Erhaltungsgebot zu versehen. Zugunsten der Festsetzung der Einzelbäume zum Erhalt wurde hierauf verzichtet und der Empfehlung des Landkreises gefolgt, eine Kennzeichnung als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufzunehmen. Danach ist der Wallheckenbestand ohnehin gesetzlich durch § 22 NNatSchG geschützt. Die Einzelbäume werden zusätzlich zum Erhalt festgesetzt, aufgrund der gewünschten Funktionen für Landschaftsbild, Biodiversität, Biotopvernetzung, Verschattung und CO²-Bindung. Wenn nur eine Wallhecke zum Erhalt festgesetzt würde (die ohnehin gesetzlich geschützt ist), könnten die Einzelbäume theoretisch auf den Stock gesetzt werden, das ist hier nicht gewollt.

Zudem wurde erwogen für die umgebauten Wagen andere Höhen zuzulassen. Mit mehr Höhe oder weniger. Die gewählte Höhe von 6 m nimmt einen Bauwagen mit Aufstockung und Aufbockung gut auf und vermeidet gleichzeitig eine noch höhere Aufbautechnik. Auf die ursprünglich angedachte Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss wurde verzichtet, da die Gesamthöhenbegrenzung für eine gestalterische Regulierung ausreichend ist.

Auch wurde erwogen Festsetzungen zum Ausschluss von festen Brennstoffen vorzunehmen. Da der Wagenplatz jedoch auf solche Brennstoffe zum Heizen angewiesen ist, ein Fernwärmeanschluss nicht in Frage kommt und die neuesten gesetzlichen Vorgaben zum Immissi-

onsschutz die Vermeidung von Feinstaub und eine effektive Brenntechnik ausreichend regeln, wurde hierauf verzichtet.

Ebenso wurde auf eine Regelung zugunsten von erneuerbaren Energien verzichtet, da die bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen (z.B. NBauO) als ausreichend angesehen werden. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind aufgrund der speziellen Bauweisen (individuelle Wagen) nicht zielführend.

Hinsichtlich der geplanten Stellplätze wurden verschiedene andere Orte erwogen. Die getroffene Platzierung wurde gewählt, weil sie nah an der bestehenden Zufahrt liegt, den Wagenplatz und den Brockwinkler Weg von parkenden Autos freihält und auch die effektive Nutzung der Fläche in dem zum Wohnen nicht geeigneten Bereich nahe der Hochspannungsleitung erreicht.

Auf die Festsetzung von Sammelanlagen für Fahrräder wird verzichtet, um die bisherige, Praxis des Abstellens der Fahrräder in direkter Nähe der einzelnen Wagen auf unversiegelten Flächen nicht zu konterkarieren. Ein Problem bei der Erbringung ggf. erforderlicher Nachweise ist nicht erkennbar, da die Flächen im Bauantrag gekennzeichnet werden können, nicht aber versiegelt werden müssen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher weder zielführend noch erforderlich.

3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen / Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die bestehende Ackerfläche wird zukünftig teilweise versiegelt und überbaut. Da lediglich Teile der im Plangebiet liegenden Ackerflächen überplant werden, können die geplanten Eingriffe innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

Die künftige Bebauung und Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Das Landschaftsbild wird sich durch die Wagensiedlung nicht unzumutbar verändern. Der Wagenplatz soll, zusätzlich zu den bestehenden Eingrünungen im Norden und Süden und dem Anschluss an den Siedlungsrand im Osten, im Westen eine Randeingrünung erhalten. Im Gebiet sind mehrere Bäume zu pflanzen. Die Flächen sind zu begrünen.

Zum Schutz von Fledermäusen und weiteren Arten wurden Regelungen zur Beleuchtung und zu Bauzeiten getroffen.

Es wird nur unwesentlich mehr Verkehr entstehen.

Erheblich störende Nutzungen sind nicht zu erwarten, da nur Nutzungen geplant werden, die auch in Wohngebieten zulässig sind.

Es wurden eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht mit Artenschutzprüfung erstellt (Teil B der Begründung). Darin sind die Auswirkungen, Eingriffe und Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen detailliert beschrieben.

4 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Bebauungsplan wurde im „normalen“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

Es wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und ein Umweltbericht als Teil B der Begründung. Weitere Gutachten wurden nicht erforderlich.

Die Untersuchung von Standortalternativen hat im Vorfeld stattgefunden.

In der ersten formellen, sogenannten frühzeitigen Beteiligung sind einige Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit und der Verwaltung eingegangen.

Wesentliche Themen waren:

Erhalt bestehender Bäume und Gehölze, Schutz von Fledermäusen und Vögeln, Naherholung und Landschaftsbild, die Lage im Grüngürtel West, Gestaltung und Größe der Wagen, Holzfeueranlagen, Beleuchtung.

Im Ergebnis wurden die Baugrenzen etwas angepasst, sodass sie mehr Abstand von den Grundstücksgrenzen nach Norden und Süden halten sowie den Leitungsschutzbereich (Freihaltebereich) der in der Südostecke des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsleitung deutlicher freihalten. Die Ausgleichsfläche, die zugleich eine Randeingrünung der Fläche im Westen herstellt, wurde auf etwas mehr als das für den Ausgleich erforderliche Maß verschmälert. Die Stellplatzflächen wurden etwas verschoben und der bestehende Graben in der Bebauungsplanfestsetzung vollständig abgebildet.

Das Wohnen selbst wurde auf den Bereich im Abstand von min. 50 m zur Hochspannungsleitung begrenzt. Weitere Maßvorgaben zur Bauweise, zur Höhe und zur Versiegelung wurden festgelegt.

Alle bestehenden Gehölze bleiben erhalten. Zusätzlich wird die Wagenplatzfläche von Westen eingegrünt und insgesamt mit begrünt und mit Bäumen bepflanzt.

In der zweiten förmlichen Beteiligung, der sogenannten öffentlichen Auslegung, sind ebenfalls einige Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit und der Verwaltung eingegangen.

Wesentliche Themen waren:

Die Lage im bisherigen Außenbereich im Grüngürtel West mit Auswirkungen auf Landschaftsbild und Naherholung, Naturschutz und Kaltluftströme sowie die Prüfung alternativer Standorte. Zudem gab es weitere Anregungen z.B. zum Abstand zur Hochspannungsleitung, zur Energieversorgung, zu Emissionen und zu Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm, dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2025) und zum Landschaftsrahmenplan.

Zur Klarstellung wurden einige Kapitel in der Begründung ergänzt. Insbesondere die Prüfung der Standortalternativen wurde detaillierter ausgeführt und um einen Übersichtslageplan ergänzt. Im Umweltbericht in Tabelle 2 wurde eine Flächengröße präzisiert und die Kartierung der südlichen Baumreihe in Baum-Wallhecke geändert. Im Bebauungsplan wurde die Festsetzung der zu erhaltenden Einzelbäume beibehalten. Ergänzt wurde eine nachrichtliche Übernahme der südlich im Gebiet befindlichen Gehölzbestandes als gem. § 22 NNatSchG geschützte Wallhecke. Es wurde ein Höhenbezugspunkt am Brockwinkler Weg eingezeichnet und die textliche Festsetzung entsprechend angepasst. Außerdem wurden einige redaktionelle Änderungen vorgenommen, wie z.B. zum Vermerk zur Plangrundlage (ALKIS).

Wesentliche Änderungen in der Planzeichnung oder sonstige wesentliche Änderungen der Planung waren nicht erforderlich, sodass der Satzungsbeschluss gefasst werden konnte.