


# Gemeinde Scharnebeck

## Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit ÖBV und Teilaufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Echemer Straße“

### Kurzbegründung

Stand Planungsstand: 14.08.2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Lüneburg.

— — — Lage des Plangebietes

ohne Maßstab



**Diese Planung wurde erarbeitet von:**

**UTE MEHRING**

**STADT +**   
**LANDSCHAFTSPLANUNG**

Stadtkoppel 34                      21337 Lüneburg

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

E-Mail: [mehring@slplanung.de](mailto:mehring@slplanung.de)

## **Gemeinde Scharnebeck**

### **Bebauungsplan Nr. 15 „Scharnebeck Nord – 1. Bauabschnitt“ mit ÖBV mit Teilaufhebung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Echemer Straße**

#### **Kurzbegründung des Vorentwurfs**

Stand 14.08.2017

#### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Scharnebeck, zwischen den Straßen „Am Fuchsloch“ und „Echemer Straße“ im Osten sowie dem Dr.-Karl-Heinrich-Weg im Westen. Im Süden grenzt die Ortslage an, im Südwesten ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung. Die nördliche Grenze liegt außerhalb der Ortslage.

Am östlichen Rand werden ausgespart die dort vorhandenen bebauten und bereits anderweitig überplanten Grundstücke, sowie Grundstücke, die nicht verfügbar sind.

#### **Derzeitige Nutzung und Topographie**

Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind weitgehend eben. Sie sind reich gegliedert durch Busch- und Baumreihen. Entlang des südlichen Randes des Plangebietes befinden sich großkronige Eichen und andere Laubbäume sowie Sträucher, die eine erhaltenswerte Eingrünung der südlich liegenden dichten Bebauung bilden.

Im Norden bilden Weißdornhecken und naturnahe Hecken mit z. T. großen Eichen als Überhälter eine für das Landschaftsbild positiv wirkende Kammerung von Grünlandflächen. Entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges verläuft eine Pappelreihe parallel zu einem Graben. Das Gebiet wird gequert von einem weiteren kleineren Graben, der teilweise verrohrt ist. Er führt Wasser aus der Dorfstraße von der Straße „Am Fuchsloch“ zum Graben entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges, der hier als Vorfluter dient. Entlang des kleineren Grabens stehen einzelne Weiden.

Teilweise werden Privatgärten überplant, die entweder als Ziergärten angelegt sind oder in kleinen Teilbereichen Bäume und Sträucher aufweisen.

Im Nordosten befindet sich außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Echemer Straße Nr. 17 ein kleiner Nebenerwerbsbetrieb, auf dem nur noch wenige Rinder gehalten werden. Im Südwesten außerhalb des Plangebietes liegt ein Teilbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung. Der Hauptbetrieb befindet sich am nördlichen Ortsausgang der Echemer Straße.

Im südlich angrenzenden Siedlungsbereich ist kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr vorhanden.





Luftbild Geoportal Landkreis Lüneburg ©2017 LGLN

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche, Dorfgebiet, Grünfläche Parkanlage sowie im Süden Grünfläche, Eingrünung, und im Nordwesten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar.

Die Wohnbauflächendarstellung wird in den B-Plan als WA übernommen. Im Anschlussbereich an die Straße „Im Fuchsloch“ wird anstelle von Dorfgebiet nun ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dies der angestrebten Nutzung entspricht.

Die südliche Eingrünung wird übernommen in den B-Plan als Erhaltungsgebot. Die Grünfläche parallel zum Dr. Karl-Heinrich-Weg wird nicht vollständig in den B-Plan übertragen sondern reduziert auf die flurstücksmäßige Breite der vorhandenen Baumreihe. Die Maßnahmenfläche wird im südlichen Bereich ebenfalls reduziert. Nach Norden wird abweichend vom FNP eine volle Flurstücksbreite als Ausgleichsfläche aufgenommen. Diese Abweichungen dienen der besseren Ausnutzung des Plangebietes für Bebauung unter Schaffung einer notwendigen Eingrünung.

Die Gemeinde hat für diese Abweichungen eine Änderung des Flächennutzungsplans bei der Samtgemeinde beantragt. Die Samtgemeinde plant voraussichtlich eine Änderung von Teilflächen des FNP für alle Mitgliedsgemeinden. Der Aufstellungsbeschluss soll demnächst gefasst werden.







## Weitere Planungen

### Gesamtkonzept

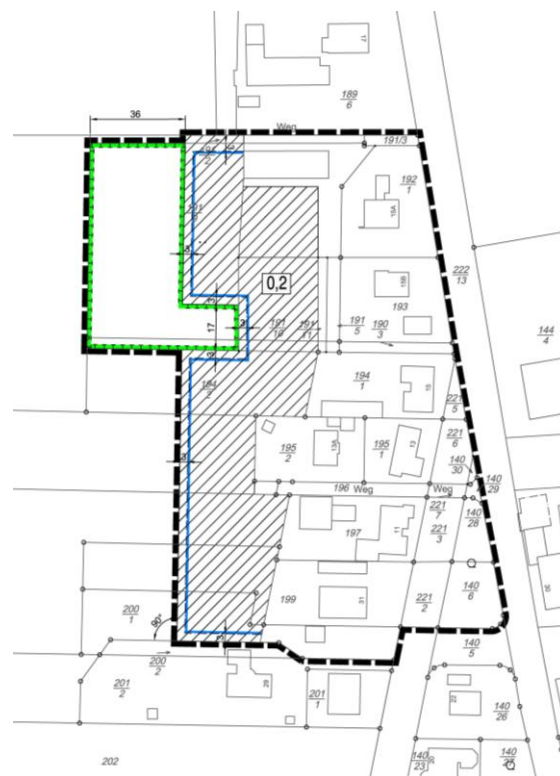
Mit dieser Bauleitplanung greift die Gemeinde ein Gesamtkonzept aus 2008 wieder auf, das auch die westlich befindliche Wohnbaufläche umfasste. Der vorliegende Bebauungsplan ist insoweit als 1. Bauabschnitt zu verstehen. Bereits das Gesamtkonzept wies eine Zäsur durch den Dr.-Karl-Heinrich-Weg mit begleitendem Graben und Pflanzstreifen auf. Die nun aufgrund genauerer Analyse gewählte Straßenführung ist insoweit auch mit einer Fortführung im 2. BA vereinbar.

### Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Echemer Straße

Die Gemeinde Scharnebeck hat in 2015 eine Satzung parallel zur Echemer Straße erlassen, um eine Bebaubarkeit in der zweiten Bauzeile zu erzielen. Die sich hieraus ergebenden Baugrundstücke sind bei der Abgrenzung des Bebauungsplanes teilweise insofern berücksichtigt, als sie nicht mit überplant werden. Überplant wird der Bereich der Satzung, in welchem Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche an dieser Stelle war nur sinnvoll im Übergang zur freien Landschaft. Eine Lage innerhalb von Baugebieten ist aus landschaftspflegerischer Sicht nicht zielführend. Daher werden die Ausgleichsmaßnahmen nun an andere Stelle verlagert.

Des Weiteren wird ein nördlicher Teilbereich überplant, um die zukünftige Vermarktung und Erschließung zu erleichtern.

Die überplanten Teilbereiche der Satzung werden aufgehoben.



Auszug aus Satzung „Echemer Straße“, 2015

## Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### Baugebiete

Die Gemeinde Scharnebeck hat seit 2008 kein größeres Wohnbaugebiet entwickelt. Die Gewosstudie aus 2016 weist einen hohen Bedarf für das Grundzentrum Scharnebeck nach. Die Gemeinde möchte mit diesem Bebauungsplan einen Teil des Bedarfs insbesondere im Ein- und Zweifamilienhaussektor abdecken. Es werden ca. 90-100 Wohneinheiten in diesem Bereich geschaffen. Im Mehrfamilienhaussektor werden 12-18 Wohnungen geplant.

**Neubaubedarf 2030\***

	Scharnebeck			Landkreis Lüneburg		
	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern	Neubau- bedarf	in Ein- und Zweifam- ilienhäusern	in Mehr- familien- häusern
insgesamt (WE)	180	140 - 150	30 - 40	4.405 - 8.830	3.840 - 4.975	1.000 - 4.410
davon Ersatzbedarf (WE)	50	30	20	2.300	1.300	1.000

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

Auszug aus der Gewosstudie 2016

Die abschnittsweise Entwicklung der Bereiche Trammwisch und Barendieksfeld ermöglicht eine Tragfähigkeit hinsichtlich der sozialen Integration in das Dorf einerseits und eine Sicherung der vorhandenen Infrastruktur andererseits.

Das Plangebiet wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um Wohnbebauung in diesem Bereich zu ermöglichen. Es wird in verschiedene allgemeine Wohngebiete unterteilt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Baudichte staffelt sich vom südlichen Baugebietsrand nach Norden über eine GRZ von 0,4 bis 0,25. Die Mehrfamilienhausbebauung soll mit 4- 6 Wohnungen je Gebäude im Übergang zum bestehenden Siedlungsrand geschaffen werden, wo sich bereits verdichtete Bauweise befindet. Es folgt eine Bauzeile mit Doppelhausbebauung, an die sich ein Einfamilienhausgebiet anschließt. Der nördliche Bereich im Übergang zur freien Landschaft bleibt größeren Baugrundstücken vorbehalten. Diese beabsichtigte städtebauliche Struktur spiegelt sich in den Festsetzungen der GRZ, Geschossigkeit, Anzahl der Wohnungen und Größe der Baugrundstücke. Für die Baugebiete WA<sub>3</sub> und 4 wird festgesetzt, dass die 2. Wohnung untergeordnet zu sein hat. Die Gemeinde möchte hier Einliegerwohnungen ermöglichen für ein Leben mit zwei Generationen in einem Haus. Es werden der Geschossigkeit angemessene maximale Firsthöhen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird verzichtet, um den Bau von Staffelgeschossen zu ermöglichen. Zum Entwurf werden Baugrenzen in einem Regelabstand von 5 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für ein positives Ortsbild und aus Gründen der Verkehrssicherheit wird festgesetzt, dass zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße keine Nebengebäude, Garagen, Carports oder Stellplätze zulässig sind. Zufahrten werden auf das notwendige Maß beschränkt, um die Entwässerung der Straßen im Seitenraum zu gewährleisten. Alle Grundstücke sind so ausgerichtet, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

**Fläche für den Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude -Kita**

Im Süden des Baugebietes plant die Gemeinde die Erstellung eines Kindergartens. Die Gemeinde verzeichnet eine große Nachfrage nach Krippen- und Kindergartenplätzen, die durch das neue Baugebiet noch steigen wird. Derzeit sind als Übergangslösung zwei Container beim vorhandenen Kindergarten aufgestellt worden. Das Baugrundstück wird zum Entwurf als Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, festgesetzt. Es ist so ausgelegt, dass 6 Gruppen (insgesamt 600 bis 700 m<sup>2</sup> Grundfläche) mit den entsprechenden Außenflächen (ca. 1.800 m<sup>2</sup> Mindestgröße) ermöglicht werden können. Da der Gehölzbestand erhalten werden soll, und im Kronentraufbereich nicht gebaut werden darf, ergibt sich insgesamt eine Grundstücksgröße von ca. 4.100 m<sup>2</sup>. Der östliche Teil der Gemeinbedarfsfläche befindet sich im Immissionsschutzbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb. Er kann gemäß gutachterlicher Stellungnahme ausschließlich als Außenspielfläche genutzt werden. Hauptgebäude werden hier ausgeschlossen. Auch hierdurch ergibt sich eine Einschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks, so dass sich eine Größe des Baugrundstücks ergibt, die über den Bedarf von ca. 2.500 m<sup>2</sup> hinausgeht.



### **Erschließung und Oberflächenentwässerung**

Die Baugebiete und die Gemeinbedarfsfläche werden über den auszubauenden Dr.-Karl-Heinrich-Weg und die Straße „Am Fuchsloch“ erschlossen. Die Gemeinde wünscht eine Durchlässigkeit im Gebiet, damit auf kurzen Wegen Ziele außerhalb des Plangebietes erreicht werden können. Das Gelände der Kita wird direkt über eine Zufahrt angebunden. Eine Notzufahrt zu der Kita kann über den öffentlichen Spielplatz erfolgen.

Der Entwässerungsgraben parallel zum Dr.-Karl-Heinrich-Weg bleibt erhalten. Der kleinere Graben zwischen der Straße Am Fuchsloch und dem Dr.-Karl-Heinrich-Weg wird verfüllt. Das Oberflächenwasser aus der Dorfstraße soll künftig entweder in straßenbegleitenden Mulden dem Hauptgraben zugeführt werden oder über eine Rohrleitung. Die Erhaltung dieses Grabens hat sich im Hinblick auf die Baugebietsentwicklung als nicht praktikabel erwiesen. Die Entwässerung der Straßen soll über begleitende Mulden erfolgen. Die Straßenverkehrsflächen sind im städtebaulichen Entwurf daher zurzeit mit einer Regelbreite von 10m ausgelegt. Das Wasser von den Baugrundstücken soll nach Möglichkeit auf ebendiesen versickert werden.

Im Südwesten kann die Straße zu einem späteren Zeitpunkt nach einer eventuellen Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes weiter nach Süden geführt werden, um dort vorhandene unbebaute Innenbereichsflächen besser erschließen zu können. Der überwiegende Teil dieser Flächen liegt derzeit jedoch im Immissionsschutzbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb, so dass er nicht mit überplant wird. Um hier später eine Straßenführung ermöglichen zu können, sollten in dem östlichen Randbereich des öffentlichen Spielplatzes und des Kita-Geländes keine Spielgeräte aufgestellt werden.

Im Norden verbindet ein Rad- und Fußweg, der über die Ausgleichsfläche verläuft, den Dr.-Karl-Heinrich-Weg mit dem Baugebiet.

### **Grünordnung**

Die Kammerung durch Hecken und große Laubbäume im Norden des Baugebietes werden als gliedernde Strukturen erhalten und so ergänzt, dass sich hochwertige Quartiere für eine Bebauung ergeben. Auch der Baumbestand im Süden auf dem künftigen Kitagelände soll erhalten werden. Er bildet eine gute Eingrünung der südlich hiervon befindlichen Ortslage und einen Sichtschutz zur Kita. Von den Kindern kann er als naturnaher Spielbereich genutzt werden. Die Außenanlagen der Kita grenzen zudem im Osten an die Weidefläche für Rinder des landwirtschaftlichen Betriebes. Beides ist für das Landschaftserleben der Kinder bereichernd.

Mit der Erhaltung des Gehölzbestandes wird ein Beitrag zum Artenschutz geleistet. Die Hecken und Bäume sind potentiell als Brutstätten für Vögel geeignet und bieten Insekten und Kleinsäugetern Lebensraum.

Parallel zum Dr.-Karl-Heinrich-Weg wird die aus Pioniergehölzen bestehende Baumreihe durch eine standortheimische Hecke mit Überhältern oder eine Baumreihe ersetzt, die einen besseren Sichtschutz ermöglicht. Pappeln werden zudem mit zunehmendem Alter schnell brüchig. Hier soll eine Gefährdung für die künftige Bebauung und Bewohner ausgeschlossen werden.

Außerdem werden voraussichtlich im Nordosten auf wenigen Privatgrundstücken einzelne Gehölze entfernt werden müssen.

Als Ausgleich für Eingriffe steht eine Fläche im Norden des Plangebietes zur Verfügung. Hier soll eine extensiv genutzte Wiese angelegt werden, auf der Gehölzinseln das Baugebiet eingrünen. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird geprüft, ob die Fläche ausreichend ist, um den Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gewährleisten zu können. Bei Bedarf wird zusätzlich eine externe Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

### **Immissionsschutz**

Im Südosten wird auf der Grundlage einer gutachterlichen Aussage des TÜV Norddeutschland das Plangebiet so abgegrenzt, dass keine unzumutbaren Auswirkungen durch Geruchsemissionen des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten sind.





Aufgrund der geringen Nutzung des Nebenerwerbsbetriebes im Nordosten werden ebenfalls keine unzumutbaren Belästigungen erwartet.

### Örtliche Bauvorschrift

Für das Baugebiet wird eine örtliche Bauvorschrift festgesetzt. Diese soll einen groben Rahmen für eine Gestaltung geben und genügend Spielraum für die Bauherren bei der Gestaltung lassen. Eine ÖBV zum Schutz des Ortsbildes ist insbesondere sinnvoll, da das Baugebiet an den alten Ortskern von Scharnebeck angrenzt. Es wird eine ortsübliche Baugestaltung angestrebt, wobei Staffelgeschosse für moderne Bauformen zulässig sein sollen.

### Städtebauliche Werte (ca.-Werte)

	Flächen im m <sup>2</sup>	Summen in ha	Prozent
Straßenverkehrsfläche		2,18	16,7 %
Vorhanden (Dr. K.-H.-Weg)	5948		
Graben	4829		
geplant	11009		
Grünfläche		2,31	17,7 %
Ausgleichsfläche	19891		
Hecke am Dr. K.-H.-Weg	3186		
Gemeinbedarfsfläche, Kita	4106	0,62	4,8 %
davon Gehölzfläche	1572		
davon Außenbereich	1015		
davon Baufläche	1519		
Spielplatz	2048		
Allgemeines Wohngebiet		7,94	60,8 %
WA <sub>1</sub>	3842		
WA <sub>2</sub>	3219		
WA <sub>3</sub>	33029		
WA <sub>4</sub>	39288		
Im WA <sub>4</sub> Hecken vorhanden	2806		
Im WA <sub>4</sub> Hecken geplant	1104		
<b>Plangebiet insgesamt</b>		<b>13,05</b>	<b>100 %</b>

### In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die sogenannte „Nullvariante“ kommt nicht als alternative Planungsmöglichkeit in Betracht, da ein Wohngebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen in der Gemeinde Scharnebeck notwendig ist.

Außerdem stellt es keine alternative Planungsmöglichkeit dar, die Ausgleichsflächen an den Rändern des Plangebietes nicht festzusetzen, da diese das Baugebiet eingrünen und bereits im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Eine weitere Planungsalternative wäre es, weitere Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser im Plangebiet vorzusehen. Diese Variante wird jedoch nicht verfolgt, da sich diese verdichteten Bauformen nicht gut in das dörflich geprägte Umfeld einfügen würden.



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

Alternativ hätte auf eine durchgängige Straßenführung zwischen dem Dr.-Karl-Heinrich-Weg und der Echemer Straße zugunsten von Quartiersbildungen verzichtet werden können. Dies wird jedoch nicht verfolgt, um auf kurzen Wegen externe Ziele erreichen zu können und vorhandene Baugebiete im Ortskern zu entlasten.

Der querende Graben hätte erhalten werden können. Dies hätte jedoch zu unwirtschaftlichen Erschließungsanlagen und Grundstückszuschnitten geführt. Gegebenenfalls bieten sich weitere Alternativen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung an, die noch zu prüfen sind.

Die Grünstrukturen im Plangebiet hätten zugunsten von Baugebieten aufgegeben werden können. Damit hätte man jedoch auf gliedernde und belebende Strukturen verzichtet, die das Gebiet prägen. Außerdem sind diese Gehölzstrukturen potentiell von Bedeutung für den Artenschutz.

Der Erhalt der Pappelreihe entlang des Dr.-Karl-Heinrich-Weges stellt keine Alternative dar, da von ihr eine zu hohe Sturmwurfgefahr ausgeht.

## **Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche und durch Privatgärten genutzt. Ein besonderer Schutzbedarf ist hier zunächst nicht erkennbar.

Nach Auswertung der Karten des LBEG befindet sich im Plangebiet kein schutzwürdiger Boden. Die Grundwasseroberfläche liegt zwischen > 7,5 bis 10m NHN im Süden bis > 5 bis 7,5 m NHN im Norden bei Geländehöhen von ca. 9,5 m NHN im Süden und ca. 8,50 m NHN im Norden. Insofern ist es möglich, dass für eine Versickerung kein ausreichender Grundwasserabstand von 1 m gegeben ist. Dann wären Bodenaufhöhungen erforderlich. Das Bodengutachten bleibt abzuwarten.

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Mit dem geplanten Wohngebiet gehen Versiegelungen einher, auf denen der Wasser- und Bodenhaushalt seine Funktion dauerhaft verliert. Der Boden geht als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen verloren. Durch die Überbauung wird sich die Kaltluftproduktion der Fläche reduzieren. Mit der Inanspruchnahme von freier Landschaft durch das Wohngebiet wird außerdem ein Eingriff in das Landschaftsbild vorgenommen. Darüber hinaus wird es durch die neue Bebauung zu einer höheren Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen kommen. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung ist jedoch als nicht erheblich einzustufen, da sie sich auf verschiedene Straßen verteilt.

Durch die Erhaltung von Gehölzbeständen, Ausgleichsflächen, anzupflanzende Bäume, die Festsetzungen einer GRZ und einer örtlichen Bauvorschrift wird der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz (Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb) wird die geplante Wohnbebauung vor Geruchsmissionen geschützt.



Folgende Untersuchungen zur Umweltprüfung liegen bereits vor:

- Abstandsermittlung nach VDI-Richtlinie 3894 für den landwirtschaftlichen Betrieb im Südosten

Folgende Grundlagen und Untersuchungen zur Umweltprüfung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt:

- Vermessung des Plangebietes
- Oberflächenentwässerungskonzept, Vorplanung zur Erschließungsplanung
- Bodengutachten zu Gründungsmöglichkeiten und Versickerungsfähigkeit
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Anlage

Abstandsermittlung nach VDI-Richtlinie 3894 Blatt 2 für landwirtschaftlichen Betrieb „Im Fuchsloch 13“

