



Bebauungsplan „Lokau“, der Gemeinde Karwitz in der Samtgemeinde Elbtalaue

– ENTWURF –

Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
Abs. 2 BauGB

Datum: März 2024



Planverfasser:
Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg
Tel.: 040 – 257 767 37-0
E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf.....	1
1.2	Untersuchungen.....	2
1.3	Lage und Bestand des Plangebiets.....	2
1.3.1	Umgebung	2
1.3.2	Infrastruktur.....	3
1.3.3	Immissionen.....	3
1.3.4	Oberflächengewässer und Grundwasser	3
1.3.5	Luft und Klima	3
1.3.6	Landschaftsbild	3
2	Planungsanlass und -ziele	4
3	Standortalternativen und städtebaulicher Entwurf.....	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	7
4.1	Raumordnung und Landesplanung	7
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm	9
4.1.3	Flächennutzungsplan.....	11
4.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	11
4.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	11
4.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)	11
4.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	12
5	Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen.....	15
5.4	Verkehrliche Erschließung.....	16
5.5	Grünordnung	17
5.5.1	Öffentliche Grünflächen	17
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.5.3	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	20
5.6	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	24
5.7	Immissionsschutz.....	24
5.7.1	Landwirtschaftliche Immissionen	24
5.7.2	Lärmimmissionen.....	24
5.8	Ver- und Entsorgung	26

5.8.1	Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung.....	26
5.8.2	Oberflächenentwässerung / Grundwasser	26
5.8.3	Brandschutz und Löschwasser	26
5.8.4	Abfallbeseitigung	27
5.9	Örtliche Bauvorschrift	27
5.10	Hinweise.....	30
5.10.1	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel	30
5.10.2	Denkmalschutz/Archäologische Denkmale	30
5.10.3	Artenschutz.....	30
5.10.4	Begrünung nicht überbauter Flächen	31
6	Flächen- und Kostenangaben	31
6.1	Flächenangaben.....	31
6.2	Kostenangaben	31

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Bebauungskonzept.....	6
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem LROP 2017	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem RROP 2004.....	10

1.1 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.20213 (Nds. GVBl. S. 289).

Der Bebauungsplan „Lokau“ soll als Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht im Geltungsbereich, der bisher nicht Teil eines Bebauungsplanes war.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 80 und 84 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Karwitz die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ bestehend aus der Planzeichnung, nebst Begründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am 08.12.2020 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ wurde ausgearbeitet von Evers & Partner Stadtplaner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg.

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

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich in der Elbe-Jeetzel-Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ sowie die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

1.2 Untersuchungen

Die verwendete Planungsgrundlage aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem im Maßstab 1:1.000 dient als rechtlich topographischer Nachweis der Flurgrundstücke.

Als fachplanerische Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden darüber hinaus folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Lüchow-Dannenberg 2004
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbtalaue 1997
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ der Gemeinde Karwitz, November 2022
- Kurzbericht Fledermauserfassungen, Juni 2023
- Umweltbericht, März 2024

1.3 Lage und Bestand des Plangebiets

Der rund 3,6 Hektar umfassende Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lokau“ liegt südwestlich der bisherigen Siedlungsstruktur der Gemeinde Karwitz. Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar und wird im Norden durch die „Lange Straße“ und im Westen durch eine Verbindungsstraße zwischen der „Langen Straße“ und der B 191 begrenzt. Südlich des Geltungsbereiches grenzt eine Kompensationsfläche an, östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Wohnbebauung sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Konkret wird der Geltungsbereich wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Verkehrsfläche „Lange Straße“ (Flurstück 175/4)
- im Osten durch das Flurstück 100/4 und das Flurstück 100/5
- im Süden durch eine Kompensationsfläche (Flurstück 109/6 und 109/5) und
- im Westen durch eine Verkehrsfläche (174/1).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lokau, Flur 4,

- das Flurstück 106/2 als öffentliche Grundstücksfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche
- das Flurstück 108/4 als öffentliche Grundstücksfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche
- das Flurstück 109/6 als öffentliche Grundstücksfläche, öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Grünfläche und
- anteilig die Flurstücke 174/1, 175/3 und 175/4 als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

1.3.1 Umgebung

Nördlich grenzt an den Geltungsbereich ein Gebiet von lockerer Bebauung an, welches neben einer vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehenden Wohnbebauung auch größere Liegenschaften sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche beinhaltet. Östlich angrenzend setzt sich die zuvor beschriebene Zusammensetzung fort, bevor das Gebiet in einen weitreichenden Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung übergeht. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Waldstück, durch das der Prisserscher Bach verläuft. Im Anschluss an das Waldstück befindet sich ein Betonwerk des Betreibers Hoppe &

Stolt. Auf östlicher Seite grenzt ein ausgedehnteres Waldstück an, das wiederum in Nachbarschaft zu weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt.

1.3.2 Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die „Lange Straße“ im Norden an das Zentrum der Gemeinde Karwitz angeschlossen. Die etwa 400 m lange Verbindungsstraße von der „Langen Straße“ zum Abschnitt „An der Bundesstraße“ der südlich gelegenen B 191 stellt die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz dar. Jene Bundesstraße B191 verbindet die Gemeinde Karwitz mit der Stadt Dannenberg (Elbe) und weiteren östlich gelegenen Ortschaften des Landkreises Lüchow-Dannenberg.

1.3.3 Immissionen

Die weitläufige Grünlandflächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bergen das Risiko, dass durch landwirtschaftliche Nutzungen Emissionen wie Stäube und Lärm in den Geltungsbereich gelangen können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silage-lagerung oder den Transport von Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind als ortsüblich einzustufen und im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Auch durch das nahe gelegene Betonwerk ist ein erhöhtes Emissionsaufkommen an Staub und Lärm denkbar, das allerdings ebenfalls nicht im Widerspruch zum geplanten Vorhaben im Geltungsbereich steht. Weitere Immissionen können durch die südlich gelegene B191 anfallen, die sich in geringem Abstand zum Plangebiet befindet.

1.3.4 Oberflächengewässer und Grundwasser

Natürliche Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südöstlich der Plangebietsgrenze befindet sich in einer Entfernung von weniger als 50 m mit dem Prisserschem Bach das nächste Fließgewässer, welcher östlich der Gemeinde Karwitz in den Fluss „Jeetzel“ mündet.

1.3.5 Luft und Klima

Der Raum ist klimaökologisch einem Bereich zuzuordnen, der durch einen vergleichsweise hohen Luftaustausch und einen mäßigen Einfluss des Reliefs auf die lokalen Klimafunktionen gekennzeichnet ist. Insbesondere die angrenzenden Acker- und Grünflächen besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete. Eine Belastung der Luft und des Klimas erfolgt insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Bundesstraße B191, das Betonwerk und die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung.

1.3.6 Landschaftsbild

Abzüglich der Siedlungsstrukturen nördlich des Geltungsbereiches ist die Rahmung des Gebietes von Naturnähe geprägt: Der Geltungsbereich wird von einem Waldstück umringt, das sich mit unterschiedlicher Dichte und Kohärenz über die Umgebung erstreckt. Der naturnahe Eindruck wird von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verstärkt. Zwar unterliegen die Flächen einem ersichtlichen anthropogenen Einfluss, ermöglichen jedoch gleichzeitig ausgehend vom Plangebiet die Blickbeziehung in unbebaute Bereiche und die Waldabschnitte.

Der nördlich gelegene Siedlungsbereich schmälert diesen Eindruck wenig, da hier ebenfalls ein hoher Durchgrünungsgrad und ein ausgeprägter Baumbestand ersichtlich sind. Auch über den unmittelbar angrenzenden Bereich hinweg setzt sich die lockere Bebauungsstruktur in der Gemeinde Karwitz fort.

Von besonderer historischer Bedeutung ist die Bebauung entlang der „Langen Straße“ in östlicher Richtung. In geringer Distanz zueinander befinden sich nordöstlich des Plangebiets fünf im Denkmalverzeichnis Niedersachsens aufgeführte Gebäude, die eine ortsgeschichtlicher Bedeutung aufweisen und städtebauliche Wirkung entfalten. Konkret handelt es sich um verschiedene Fachwerkhäuser mit der Funktion als Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die zwischen 1713 und 1857 errichtet wurden.

Zusammenfassend ist dem Landschaftsbild in der Rahmung des Plangebietes ein hoher Wert zuzusprechen, der durch die charakteristische Naturnähe und die historische Prägung zu begründen ist. Lediglich das Betonwerk im Süden und die Nähe zur B 191 bilden einen Kontrast zur verhältnismäßig homogenen Gestalt der Landschaft.

2 Planungsanlass und -ziele

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ ist es, attraktiven Wohnraum in der Gemeinde Karwitz zu schaffen und bestehende Siedlungsstrukturen im direkten Siedlungszusammenhang des Gemeindegebietes zu erweitern.

Wie viele Kommunen in Niedersachsen wird auch die Samtgemeinde Elbtalaue und der dazugehörigen Gemeinde Karwitz in den nächsten Jahrzehnten aufgrund des fortschreitenden demografischen Wandels mit gesellschaftlichen Veränderungen konfrontiert. Während größere Städte und Metropolen weiterhin Bevölkerungszuwächse erfahren, werden die meisten ländlichen Räume hingegen voraussichtlich von rückläufigen Einwohnerzahlen und Abwanderungen geprägt sein. Dieser demografische Prozess wird zu neuen Herausforderungen für die Gemeinden führen. Infolgedessen hat sich die Samtgemeinde Elbtalaue und ihre Mitgliedsgemeinden im Jahr 2017 dazu entschlossen, ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) aufzustellen, um die gemeindliche Entwicklung zukünftig aktiv und handlungsorientiert gestalten zu können. Im Rahmen der Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung wurden die Mitgliedsgemeinden einzeln analysiert und Prognosen für die zukünftige Entwicklung entwickelt. Die betroffene Gemeinde Karwitz wurde dabei als Gebietseinheit mit Göhrde, Jameln und Zernien begutachtet. Obwohl grundsätzlich eine Bevölkerungsabnahme in der Gebietseinheit von bis zu 16,5 % zu erwarten ist, wird weiterhin eine Zuwanderung junger Familien prognostiziert. Die prognostizierte, starke Bevölkerungsabnahme ist bis dato nicht eingetreten. Stattdessen ist eine hohe Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Karwitz zu verzeichnen. Um dieser Nachfrage nachzukommen, muss attraktiver Wohnraum bereitgestellt werden, um sowohl den jungen Familien als auch weiteren Wohnraum-suchenden ein adäquates Angebot im Gemeindegebiet anbieten zu können.¹

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht gegeben, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Das Ziel der Wohnraumentwicklung soll mithilfe der Ausweisung von ca. 25 Grundstücken erfolgen, auf denen vorrangig die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Dieses Potenzial soll durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich aktiviert und städtebaulich geordnet ausgeschöpft werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, unter der Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbildes die Siedlungsentwicklung auf geografisch zentral gelegene Flächen zu fokussieren.

Der Bebauungsplan dient folglich im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 u. 4 BauGB den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung und darüber hinaus der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

¹ vgl. Integriertes Entwicklungskonzept Samtgemeinde Elbtalaue, 2017

Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll deshalb vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Entwicklung möglichst zentral in Karwitz und damit zentrumsnah erfolgen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche alternative Standorte für eine Wohnbauflächenentwicklung im Gebiet der Gemeinde Karwitz untersucht. Dazu stützt sich die Notwendigkeit des zu erwartenden Bedarfs auf das derzeit in Aufstellung befindliche Wohnraumversorgungskonzept des LK sowie die dem Bürgermeister der Gemeinde Karwitz vorliegende Interessenliste. Zusätzlich wurden bereits mögliche Optionen der Innenentwicklung im Rahmen eines Baulückenkatasters identifiziert, analysiert und ausgewertet.

Zwar liegt die Größe des Plangebietes mit den angestrebten Wohneinheiten zukünftig über den prognostizierten Zahlen des Wohnraumversorgungskonzeptes, dennoch soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein zusammenhängendes Wohngebiet entstehen, welches auch langfristig den Bedarf der Nachfrage nach unbebautem Land deckt und kontinuierlich erweitert bzw. bebaut werden kann. Grundlage der ermittelten Anzahl der Grundstücke ist deshalb die Interessensliste von Einwohnern, die dem Bürgermeister der Gemeinde Karwitz vorliegt. Diese sind bereits langfristig auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück in der Gemeinde und haben anhaltend Interesse nach Grundstücken bekundet. In Summe liegen der Gemeinde Karwitz demnach 18 schriftlich bekundete Baugrundstücksanfragen vor, wodurch bereits zum jetzigen Zeitpunkt die geplanten Grundstücke weitestgehend vermarktet werden könnte. Die Interessenliste, insbesondere im Verhältnis zwischen lokalen und auswärtigen Personen aus den Städten Braunschweig, Quickborn und Osterholz-Scharmbeck zeigen, dass die Gemeinde durch eine starke Dorfgemeinschaft geprägt ist und viele weggezogene Personen nun wieder in Richtung Gemeindegebiet zurückkommen möchten. Zusätzlich eröffnet ein Neubaugebiet in dieser Größe die Möglichkeit, dass Zusammenschlüsse von Familien mit älteren Verwandten und/oder Verkleinerungen umgesetzt werden können. Dies können Personen sein, die z.B. zwar nicht mehr ein großes Haus und die Wohnfläche benötigen, aber dennoch im Dorf bleiben wollen. Letztlich kann durch das Plangebiet der bereits bestehende Bedarf nach Wohnraum fast vollständig gedeckt werden und weist darüber hinaus (geringfügige) Reserven auf.

Betrachtet man die im Gemeindegebiet befindlichen Wohnraumpotenziale gilt zuallererst der Grundsatz des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung. Dazu sollen in erster Instanz Freiflächen und unbebaute/untergenutzte Fläche im Innenbereich vor der Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs genutzt und zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Im Rahmen des vorliegenden Baulückenkatasters konnte festgestellt werden, dass sich nur wenige freie Grundstücke im Gemeindegebiet befinden, die derzeit unbebaut sind und über die die Gemeinde bzw. Samtgemeinde einen Flächenzugriff besitzt. Weitere freie Baugrundstücke befinden sich meist in privater Hand, sind nur über private Zufahrten im rückwärtigen Bereich zugänglich und stellen (auch in Summe) aufgrund ihrer Grundstücksgröße keine Deckung des o.a. prognostizierten Bedarf dar.

Nach Auswertung des Baulandkatasters sind derzeit rund 19 Grundstücke im Gemeindegebiet bekannt, die grundsätzlich eine mögliche Bebauung zulassen. Davon befinden sich drei Grundstücke im Ortsteil Lenzen, zwei in Thunpadel, vier in Karwitz und elf in Nausen. Von diesen Grundstücken befinden sich zwei Grundstücke im Zuständigkeitsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lenzen Nord“. Die Grundstücke wurden mit einer Bauverpflichtung von fünf Jahren an die Eigentümer verkauft. Es ist demnach davon auszugehen, dass diese kurzfristig bebaut werden und demnach nicht mehr zur Verfügung stehen. Von den übrigen 17 Grundstücken werden 15 überwiegend als Gartenland, als ökologische Fläche mit hoher Wertigkeit oder landwirtschaftliche Fläche genutzt. Lediglich zwei Flächen in Thunpadel und Karwitz stehen weiterhin zur Verfügung. Das Baulandkataster steht der Öffentlichkeit zur Verfügung, konnte jedoch nichts an der Tatsache ändern, dass die bisherigen Interessenten weiterhin auf der Suche nach geeigneten Grundstücken sind. Darüber hinaus ist auch von keinem nennenswerten

Leerstand auszugehen. Weder zum jetzigen Zeitpunkt noch in der Vergangenheit haben Wohngebäude in der Gemeinde Karwitz einen Leerstand erfahren.

Insgesamt wurden drei Flächen in der Gemeinde Karwitz identifiziert, die sich im Siedlungszusammenhang befinden und nicht im Landschaftsschutzgebiet Elbhöhen-Drawehn liegen. Diese Flächen stehen jedoch allesamt nicht zur Verfügung, da diese derzeit baulich bzw. landwirtschaftlich genutzt werden.

Das Plangebiet stellt zusammenfassend die einzig zur Verfügung stehende Fläche in Karwitz für eine Siedlungsentwicklung dar. Die Flächen des Plangebietes liegen nach einem Tausch einer Teilfläche mit landwirtschaftlich genutzten Flächen nun vollständig im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der direkten Lage des Plangebietes an der Langen Straße und des Zuschnitts des Geltungsbereiches kann ein direkter Anschluss an die äußere Erschließung sowie eine flächensparsame innere Erschließung gewährleistet werden. Zudem ermöglicht die Lage und Dimensionierung des Plangebietes die Unterbringung des nach Bundesnaturschutzgesetzes erforderlichen Ausgleichsbedarfs direkt innerhalb bzw. direkt angrenzend an das geplante Wohngebiet.



Abbildung 1: Bebauungskonzept

Im Rahmen der Flächenentwicklung selbst ist vorgesehen, dass das Plangebiet über die Lange Straße erschlossen wird. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist über die westlich gelegene Bundesstraße B191 gegeben. Die nördliche Bebauungsreihe selbst kann ihre Erschließung über die Lange Straße sicherstellen, die rückwärtigen Gebäude werden über die neue Planstraße beidseitig erschlossen. Eine nach Süden orientierte Stichstraße mit Wendekehre erschließt darüber hinaus weitere vier Baugrundstücke.

Die vorgesehene Bebauung soll sich an der lichten Bebauungstypologie in der Gemeinde Karwitz orientieren und wird neben städtebaulichen Festsetzungen auch über örtliche Bauvorschriften

sichergestellt. Durch die Anordnung und Gliederung der Gebäude entstehen in den jeweils rückwärtigen Bereichen qualitätsvolle Gärten, die insbesondere im südlichen Teilbereich für einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft sorgen.

Ein weiteres Merkmal der Entwurfsplanung ist die Verteilung von Freiräumen im Plangebiet. Hierbei wird das Plangebiet in Richtung Osten und Westen mit einem jeweils 10 m breiten Grünstreifen eingegrünt und begrünt. In Richtung Süden sind verschiedene Maßnahmenflächen vorgesehen, die zum einen für den notwendigen Eingriff planintern Kompensationsflächen darstellen und zum anderen für einen anderweitigen Bebauungsplan die externe Kompensationsfläche beinhalten. Darüber hinaus ist inmitten des Plangebietes ein Mehrzweckplatz angedacht, der als Aufenthalts- und Begegnungsort den Bewohnerinnen und Bewohnern des Plangebietes dienen soll.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungskonzept um eine mögliche Bebaubarkeit des Plangebietes handelt und der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird, wird die städtebauliche Zielsetzung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen reguliert. Ergänzende örtliche Bauvorschriften sichern die Gestalt der Gebäudekörper und wahren das Erscheinungsbild der Gemeinde Karwitz.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Das Plangebiet sowie dessen Umgebung in der Gemeinde Karwitz werden im Landesraumordnungsprogramm 2017 als ein Gebiet ohne raumbedeutende Aussagen dargestellt. Die Lage der Gemeinde Karwitz ist in der folgenden Abbildung 1 zur besseren Übersicht mit einem orangefarbenen Kreis gekennzeichnet. Die Umgebung der Gemeinde Karwitz ist durch eine Vielzahl von Biotopverbund-Netzen geprägt. Vor allem nord- und südöstlich des Plangebietes sind eine Vielzahl von Vorranggebieten Biotopverbund dargestellt, die entlang der Elbe den landschaftlichen Raum prägen. Neben den Vorranggebieten Natura 2000-Gebieten ist der Großteil der Vorranggebiete Biotope, die sich nordwestlich befinden, ebenfalls Teil eines flächendeckenden Biosphärenreservates, das im Landesraumordnungsprogramm nachrichtlich dargestellt ist. Die Gemeinde Karwitz ist über die B 191 unmittelbar an eine Hauptverkehrsstraße in Ost-West-Richtung angebunden. In Nord-Süd-Richtung befindet sich die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in etwa fünf Kilometer Entfernung in Richtung der Stadt Dannenberg (Elbe). In Dannenberg (Elbe) besteht außerdem der Anschluss an das Schienenverkehrsnetz in Richtung Lüneburg.

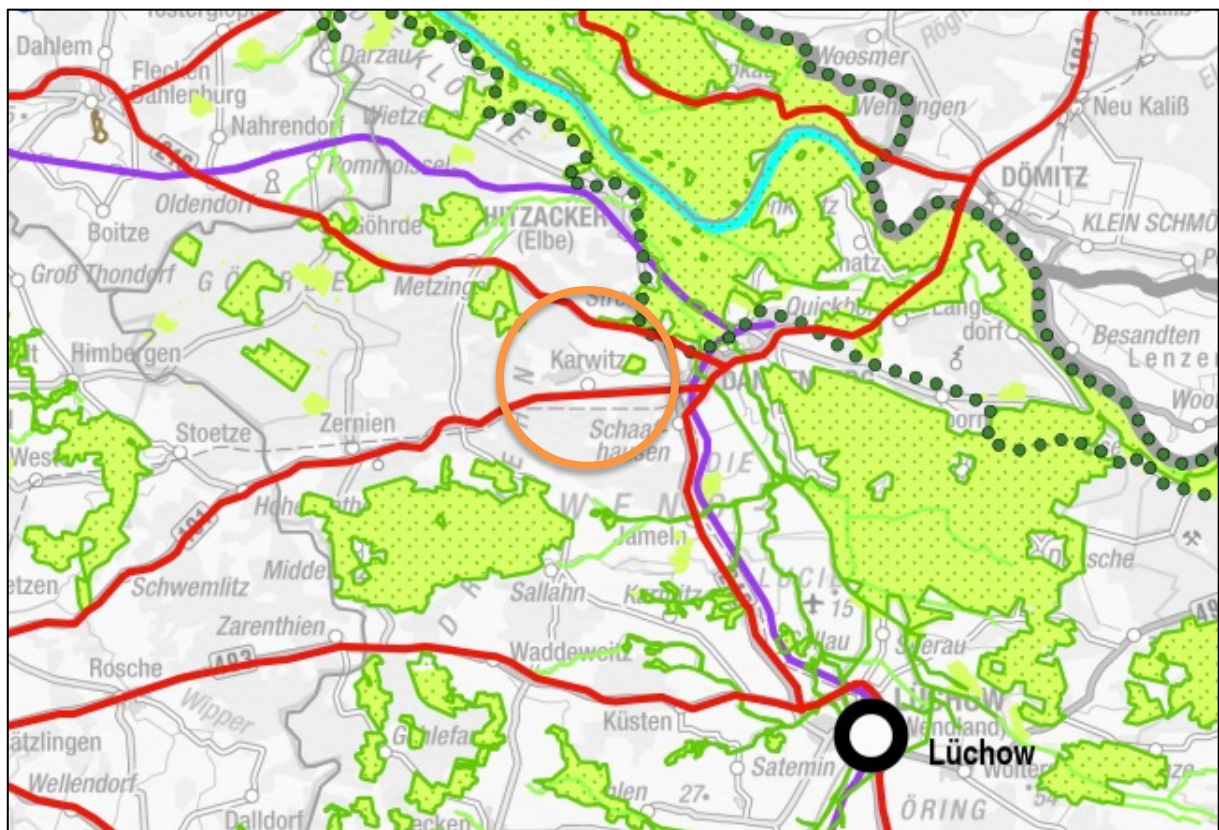


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Da im Plangebiet eine Wohnnutzung geplant ist, sind folgende im LROP 2017 enthaltene Grundsätze zu berücksichtigen:

LROP 2017 Abschnitt 2.1 Ziffer 02

Grundsatz: „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“

LROP 2017 Abschnitt 2.1 Ziffer 04

Grundsatz: „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

LROP 2017 Abschnitt 2.1 Ziffer 05

Grundsatz: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

Die vorliegende Planung steht den landesplanerischen Vorgaben nicht entgegen. Sie entspricht den aufgeführten Vorgaben insofern, dass die Entwicklung von Wohnraum anschließend an ein vorhandenes Siedlungsgebiet mit ausreichender Infrastruktur umgesetzt wird. Der gewählte Standort bedient durch die verkehrliche Anbindung über die nördlich angrenzende Lange Straße und die Angliederung

an das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Karwitz sowie die Nähe zur östlich gelegenen Stadt Dannenberg (Elbe) außerdem die Anforderungen an Erreichbarkeit, Versorgung und flächensparende Entwicklung. Des Weiteren wird attraktiver Wohnraum insbesondere für junge Familien geschaffen wird.

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Lage des Plangebietes ist in der folgenden Abbildung 3 zur besseren Übersicht mit einem orange-farbenen Kreis gekennzeichnet. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine Vielzahl von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung und Vorranggebieten für Natur und Landschaft sowie Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung geprägt. Auf nordwestlicher Seite befindet sich der Naturpark „Elbhöhen-Wendland“. Nordöstlich des Plangebietes und der Gemeinde Karwitz ist ein Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung für kieshaltigen Sand dargestellt. Rund um das Plangebiet und dessen Umgebung sind von Aufforstung freizuhaltende Gebiete gekennzeichnet. In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur ist im Regionalen Raumordnungsprogramm die in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes verlaufene Bundesstraße als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Parallel dazu ist die elektrisch betriebene Eisenbahnstrecke mit einem Haltepunkt gekennzeichnet. Östlich des Plangebietes und der Gemeinde ist ein Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellt. Als Gewässer ist der Prissersche Bach gekennzeichnet, der sich in Richtung Osten weiter ausdehnt und verzweigt.

Die vorliegende Planung entspricht den regionalen Zielen bzw. Grundsätzen insofern, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ die Grundvoraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen werden, welches sich außerhalb von Vorbehaltsgebieten befindet, durch seine Lage (besonders die Nähe und Sichtbeziehungen) die Zugehörigkeit zum Siedlungsbestand der Gemeinde Karwitz wahrt und gleichzeitig keine Fremdkörperwirkung entfaltet und sich so in die Landschaft einfügt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine bandartige bauliche Entwicklung von Verkehrswegen vermieden und damit einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt werden. Da die Deckung des akuten Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Karwitz, wie in Kapitel 3 erläutert, nicht allein durch eine innerörtliche Entwicklung, u.a. durch Baulücken-Auffüllung, sichergestellt werden könnte, besteht die Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes.

4.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkretisiert und verdeutlicht werden. Für das Plangebiet liegen keine Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan vor. Aufgrund einer Regelung im ursprünglichen Flächennutzungsplan gelten alle Flächen ohne Nutzungszuweisung als „Flächen für die Landwirtschaft“. Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf es daher auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Die entsprechende 105. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Umfeld des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan vor allem als Dorfgebiet und Kleinsiedlungsgebiet dargestellt. Mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dannenberg (Elbe) wurden im Umfeld des Plangebietes zuletzt 1987 Erweiterungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Neben einer Wohnbaufläche und einer gemischten Baufläche unmittelbar nördlich des Plangebietes wurde eine weitere gemischte Baufläche nordöstlich des Plangebietes ausgewiesen.

4.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

4.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine geltenden Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Wesentlichen nach § 35 BauGB. In der Umgebung des Plangebietes bestehen hingegen verschiedene Bebauungspläne: Der Bebauungsplan „Im Dorfe“ liegt nördlich des Plangebietes und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Östlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Mittelweg Lenzen“, in dem ein Kleinsiedlungsgebiet, ein Mischgebiet, ein Dorfgebiet und eine private Grünfläche festgesetzt sind. Im angrenzenden Bebauungsplan „Lenzen Nord“ ist vornehmlich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In südlicher Richtung grenzen an das Plangebiet zwei Kompensationsflächen an, die den Bebauungsplänen „Im Dorfe“ und „Gewerbegebiet“ in Karwitz zugeordnet sind. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ befindet sich weiter südöstlich des Plangebietes und setzt vorrangig ein Sondergebiet für ein Kies- und Betonwerk sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht gegeben, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete. Das nächste FFH-Schutzgebiet „Maujahn“ (DE 2932-301) befindet sich in östlicher Richtung in etwa 2,5

km Entfernung. In nördlicher Richtung beginnt in etwa 3 km Entfernung das ausgedehnte Vogelschutzgebiet „Niedersächsische Mittelbe“ (DE 2832-401). Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 3 km Entfernung das EU-Vogelschutzgebiet „Drawehn“ (DE 2931-401).

4.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein flächiger Schutzanspruch gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Gemäß § 30 BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, bzw. § 24 NAGBNatSchG vom 19. Februar 2010, § 2 geändert durch Artikel 3 § 21 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88). Geschützte Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Allerdings befindet sich das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ (DAN-27), welches sich auf einer Fläche von 37625 ha bis zur Elbe im Norden und der Grenze Niedersachsens im Süden erstreckt.

Der Standort und seine Umgebung weisen zwei Wasserschutzgebiete auf. Im Norden befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Kähmen“, im Süden das Trinwasserschutzgebiet „Wibbese“.

Der Standort einschließlich seiner Umgebung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Nach § 115 Abs. 2 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, § 131 geändert durch Artikel 3 § 19 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88), sind durch Verordnung als Überschwemmungsgebiete die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (Bemessungshochwasser) zu erwarten ist. Die nächstgelegenen Überschwemmungsgebiete befinden sich in nordöstlicher Richtung in etwa 4,5 km Entfernung (Jeetzel). Trotz seiner Nähe zum Prisserschem Bach und der Jeetzel liegt der Standort laut Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

5 Inhalt des Bebauungsplanes / Begründung der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von attraktivem Wohnraum in der Gemeinde Karwitz und als Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen im direkten Siedlungszusammenhang des Gemeindegebietes geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Lokau“ wird als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt, mit dem der konkreten Bebauung städtebaulich sinnvolle Spielräume ermöglicht werden sollen. Daher werden im Bebauungsplan die für die Bebauung erforderlichen Rahmenbedingungen planungsrechtlich gesichert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lokau“ ist es, die bestehenden Siedlungsstrukturen der Gemeinde Karwitz um weitere Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand zu erweitern. Es gilt, die vornehmlich gewünschte Nutzung „Wohnen“ planungsrechtlich zu ermöglichen. Aufgrund der vorgenannten Planungsabsichten wird im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet mit gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplante Nutzung reagiert auf die vorhandene Vorprägung im Umfeld und trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in der Gemeinde Karwitz bei. Ziel ist die Bereitstellung von Wohnraum in nachgefragten, teilweise erschlossenen Lagen. Zusätzlich soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und durch die Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Aufgrund seiner ruhigen Lage und der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiräumen bietet sich das Plangebiet insbesondere für familiengerechtes Wohnen an. Die geplante Neubebauung trägt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers bei und schafft Bezüge zu vorhandenen Wohngebieten.

Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch nicht störende handwerkliche, gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern dies vom jeweiligen Bauherrn gewünscht wird und eine Nachfrage dafür besteht. Es sind zudem Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den gewünschten Siedlungscharakter gefährden könnten. An dieser Stelle soll eine Bau- und Nutzungsstruktur entstehen, die in ihrer Dichte, Größe und ihren Auswirkungen den angrenzenden Baugebieten entspricht. Die gewünschte Bebauungsstruktur mit dem primären Planungsziel „Wohnen“ würde durch gemeinhin flächenintensive Gartenbaubetriebe und Tankstellen gestört bzw. der Schaffung von Wohnraum entgegenstehen. Zudem gehen von diesen Betrieben häufig in den frühen Morgen- sowie in den Nachtstunden störende Emissionen aus, wenn Wochen- oder Großmärkte beliefert werden. Diese störenden Emissionen würden die Wohnqualität massiv beeinträchtigen. Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie für die Wohnnutzungen störende Verkehrs- bzw. Lärmbelastung sowie Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden erzeugen können und das Ortsbild deutlich entwerten.

Gleiches gilt für Anlagen für die Verwaltung. Hierdurch werden Verkehrsmengen erzeugt, die über eine für Wohnbebauung ausgelegte Infrastruktur nicht abgewickelt werden können. Der durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter solcher Anlagen erzeugte Parkdruck und die zur Befriedigung dieses Parkdruckes erforderlichen großen Stellplatzflächen stehen nicht im Einklang mit einem immissionsarmen, kleinteiligen und durchgrüntem Wohngebiet. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für die Verwaltung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.1

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), maximal zulässige Gebäudehöhen sowie die maximale Anzahl an Vollgeschossen bestimmt. Diese Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Bebauung ortsbildverträglich in die umliegende Wohnbebauung einfügt bzw. den Gebäudebestand in einer behutsamen Weise entwickelt. Diese Festsetzungen setzen, in Verbindung mit der festgesetzten Bauweise, den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Dabei werden sowohl die unterschiedlichen Flächenansprüche der verschiedenen Gebäudetypen als auch die zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen berücksichtigt. Insbesondere um preisgünstiges Bauland anbieten zu können, ist eine gewisse bauliche Dichte und Grundstücksausnutzung erforderlich.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch diese Anlagen regelhaft um 50 % überschritten werden, weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Durch die festgesetzte GRZ von 0,35 und der Überschreitung um 50 % (Gesamtversiegelung maximal 53,5 %) kann diese zur Herstellung von Stellplätzen, Garagen sowie aller erforderlichen Anlagen wie beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten, Fahrradplätze und Müllstandorte überschritten werden. Hierdurch wird ein Anteil an unversiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken von mehr als 45 % gewährleistet, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Vor allem die

großzügig geschnittenen Grundstücke im südöstlichen Bereich des Plangebietes stellen diesen unverriegelten Anteil sicher.

Gemäß § 17 BauNVO liegt die Obergrenze des Orientierungswertes für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung beim Allgemeinen Wohngebiet bei einer GRZ von 0,4. Diese Obergrenze, die der Verordnungsgeber als typisch und verträglich für allgemeine Wohngebiete ansieht, wird unterboten und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen bei gleichzeitig wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Plangebiets erzielt. Die festgesetzte GRZ ermöglicht einerseits, ein sinnvolles Baukonzept unter der Berücksichtigung der Versiegelung des Grundstücks durch Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten umzusetzen, sichert andererseits aber auch einen gebietstypischen Anteil an Grünflächen. Ein darunter liegender Wert entspricht zudem dem eher ländlichen Charakter der Gemeinde Karwitz und der Bebauung in der Samtgemeinde Elbtalaue.

Die städtebauliche Wirkung eines Wohnquartiers wird jedoch nicht ausschließlich durch seine Dichte bestimmt. Einen maßgeblichen Teil zum Eindruck eines Gebiets tragen die Gebäudekörper und hier speziell deren Dimensionierungen bei. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird eine maßstäbliche und dem bestehenden Ortsbild angemessene Höhenentwicklung gesichert. Gleichzeitig können die Grundstücke mit der möglichen Ausbildung von zwei Vollgeschossen im Sinne einer umweltgerechten Stadtentwicklung angemessen ausgenutzt und verdichtet werden.

Um unmaßstäbliche und mit dem Umfeld nicht korrespondierende Gebäudegrößen auszuschließen, regelt der Bebauungsplan weiterhin die maximalen Gebäudehöhen. Aufgrund der Topografie bzw. des Geländeverlaufs im Plangebiet werden im Bebauungsplan die Gebäudehöhen über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Das Plangebiet weist an der „Langen Straße“ im Nordwesten eine Höhenlage von ca. 35,22 m üNHN sowie im Nordosten eine Höhenlage von ca. 34,70 m üNHN auf. Im südöstlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes weist das Gelände eine Höhe von ca. 33,30 m üNHN auf sowie an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Höhe von ca. 32,20 m üNHN. Das Gelände des gesamten Plangebietes fällt demnach von Nordwest in Richtung Südost ab. Das Allgemeine Wohngebiet wird folglich in die drei Teilgebiete WA1, WA2 sowie WA3 gegliedert, um geländehöhenspezifische Festsetzungen der Gebäudehöhen treffen zu können.

Das Teilgebiet WA1 entspricht dabei dem überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebietes und erstreckt sich im Nordwesten bzw. Norden des Plangebietes entlang der „Langen Straße“. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird eine Gebäudehöhe von 44,50 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt. Das Teilgebiet WA2 grenzt östlich, hinter der Erschließungsstraße, an das Teilgebiet WA1 an und erstreckt sich im Nordosten des Plangebietes an der „Langen Straße“. In diesem wird eine Gebäudehöhe von 44,00 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt. Das Teilgebiet WA3 besteht aus zwei Bereichen, welche südlich, hinter der Erschließungsstraße, jeweils an die Teilgebiete WA1 und WA2 angrenzen. In diesem wird eine Gebäudehöhe von 43,00 m üNHN als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte Höhe als Höchstmaß entspricht jeweils einer tatsächlichen Höhe von ca. 9 m über dem Gelände.

Zur besseren Verständlichkeit dieser Festsetzungen sind einige Geländehöhenpunkte (in Metern über Normalhöhennull (üNHN)) in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Durch die Reglementierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 9 m über dem Gelände werden zu hoch dimensionierte Gebäudekörper vermieden. Gleichzeitig wird ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers erzeugt. Durch die Festsetzung wird die Ausbildung von zwei Vollgeschossen plus Dachaufbau ermöglicht.

Um eine Eindeutigkeit der Gebäudehöhenfestsetzungen zu gewährleisten, wird eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Als unterer Bezugspunkt gilt demnach die Oberkante des Fertigfußbodens, als oberer Bezugspunkt die äußere Schnittlinie von Außenwände und Dachhaut. Das Maß zwischen dem unteren und oberen Bezugspunkt stellt folglich die Gebäudehöhe dar. Bei

asymmetrischen Dachformen, wie beispielsweise einem Pultdach, ist der höchste gemessene Wert des oberen Bezugspunktes heranzuziehen. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende Festsetzung:

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) senkrecht gemessen. Bei asymmetrischen Dachformen ist der höchste gemessene Wert heranzuziehen.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 2.1

5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen

Neben der Höhenentwicklung trägt auch die horizontale Ausdehnung sowie Anordnung auf dem jeweiligen Grundstück der Gebäudekörper zum städtebaulichen Bild des neuen Wohnquartiers bei. Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Durch die dadurch bedingte Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wird die ortstypische und gewünschte aufgelockerte Wirkung der Bebauung unterstützt.

Für die Teilgebiete WA1 und WA3 wird die offene Bauweise in Kombination mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern getroffen. Diese berücksichtigt den vorhandenen lockeren Gebäudebestand, der das Ortsbild der Gemeinde Karwitz entscheidend mitprägt und verhindert darüber hinaus, dass eine zu stark abriegelnde Wirkung durch mögliche Baulückenschließung oder in Form von Reihenhäusern hervorgerufen wird. Beide Bauweisen sind bereits im Bestand der Gemeinde vorhanden, so dass diese Festsetzung sich an den räumlichen Gegebenheiten orientiert. Zwar könnten auch bei einer offenen Bauweise Einzelhäuser mit einer Länge von bis zu 50 m entstehen. Da das Plangebiet jedoch eine kleinteilige Grundstücksparzellierung aufweist, ist mit der Entstehung solcher Baukörper jedoch kaum zu rechnen. Ein Regelungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird daher nicht gesehen.

Für das Teilgebiet WA2 wird auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern verzichtet, da die Errichtung von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern, sofern der Bedarf besteht, nicht ausgeschlossen werden soll. Aufgrund der nordöstlichen Lage des Teilgebietes WA2 im Plangebiet eignet sich dieser Standort für eine verdichtete Bauweise als Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Karwitz sowie in direkter Anbindung an die Lange Straße. Aufgrund der im Teilgebiet WA2 festgesetzten Baufenster mit einer Länge von 40 m und einer Tiefe von 15 m wird sichergestellt, dass keine für die Umgebung und das Ortsbild unmaßstäbliche, unverträgliche Bebauung entsteht. Durch die Begrenzung des Verzichts der Bauformen auf das Teilgebiet WA2 wird gewährleistet, dass sich die – vergleichsweise – verdichtete Bauweise entlang der Langen Straße konzentriert und in westlicher sowie südlicher Richtung die Entstehung einer aufgelockerten, kleinteiligeren Bebauung als Übergang in die Naturlandschaft gewährleistet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Zur Wahrung größtmöglicher Flexibilität bei der Anordnung der Hauptanlagen werden großzügige Baufelder ausgewiesen. In den Teilgebieten WA1 und WA2 werden straßenbegleitende Baufenster mit einer Tiefe von jeweils 15 m festgesetzt, welche die Ausrichtung der Hauptgebäude entlang der Erschließungsstraßen sowie die Ausbildung von Gärten im rückwärtigen Grundstücksbereich gewährleisten. Die Baufelder des westlichen Teilgebietes WA3 weisen ebenfalls eine Tiefe von jeweils 15 m auf und ermöglichen eine einreihige Bebauung mit in Richtung Süden bzw. Westen ausgerichteten privaten Gärten. Im östlichen Teilgebiet WA3 werden drei Baufelder mit einer Tiefe von jeweils 15 m ausgewiesen, die ebenfalls eine einreihige Bebauung mit in Richtung Süden bzw. Osten ausgerichteten privaten Gärten ermöglichen.

Die Regelabstandsgrenzen gemäß § 5 Abs. 2 NBauO von mindestens 3 m werden an allen Stellen im Plangebiet eingehalten, sodass ein ortstypischer Mindestabstand der Bebauung sowohl zu den

öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen als auch zu den ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grundsätzlich soll durch den Abstand der Bau- zur Grundstücksgrenze das einheitliche Ortsbild gewahrt, eine erdrückende Wirkung von Baukörpern auf Fußgängerinnen und Fußgänger vermieden und allgemein die Aufenthaltsqualität im Straßenraum gefördert werden. Auch im Bestand der Gemeinde Karwitz sind die Gebäude in der Regel einige Meter von der Straßenkante abgerückt und Vorgartenzonen angelegt worden. Zu den südlich an das Allgemeine Wohngebiet WA3 anschließenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft halten die Baufelder einen Abstand von ca. 7 bis 9 m. Hierdurch wird zum einen eine Beeinträchtigung dieser Flächen vermieden und zum anderen ein Heranrücken der Hauptanlagen an die nördlich befindliche Erschließungsstraße sowie folglich das Anlegen von privaten Gärten in Richtung südlich gelegener Landschaft gesichert, wodurch sich das Wohngebiet in die grüne Umgebung einbettet.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Abstandsflächenrecht gemäß §§ 5 und 7 NBauO nicht außer Kraft gesetzt. Mit der Festlegung der o.a. Baugrenzen können ausreichend Abstandsflächen gemäß Niedersächsischer Bauordnung eingehalten sowie ein Mindestmaß an Eingrünung des Grundstücks ermöglicht werden.

Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Deren Zulässigkeit obliegt der Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Baugenehmigung. Der Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen im vorliegenden Fall keinen städtebaulichen Belangen entgegen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Neben der Höhenentwicklung trägt auch die horizontale Ausdehnung der Gebäudekörper sowie deren Anordnung auf dem jeweiligen Grundstück zum städtebaulichen Bild des neuen Wohnquartiers bei. Vor dem Hintergrund eines immer schneller voranschreitenden Klimawandels ist die Realisierung von möglichst nachhaltigen und energieeffizienten Quartieren geboten. Hierzu zählt auch eine energetisch optimierte Ausrichtung der Gebäude im Quartier, um die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien (bspw. durch Photovoltaik) bestmöglich zu fördern (siehe Kapitel 4.6.2). Durch die zeichnerisch festgesetzten Firstrichtungen wird sichergestellt, dass die Gebäude, mit Ausnahme der Gebäude entlang der Stichstraße im Allgemeinen Wohngebiet WA 3, traufständig zu den Erschließungsstraßen errichtet werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass der überwiegende Teil der Dachflächen der Einfamilien- und Doppelhäuser in Richtung Südosten gelegen ist und sowohl ein einheitliches Straßenbild als auch eine optimale Energiegewinnung gefördert wird. Um eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu gewährleisten, wird eine Abweichung von den jeweilig festgesetzten Firstrichtungen um bis zu 10 Grad in beide Richtungen zugelassen. Die festgesetzten Firstrichtungen gelten nur für Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. Folgende Festsetzung wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptbaukörper und ist bis auf geringfügige Abweichungen von max. 10 Grad einzuhalten.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 3.1

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich verlaufene Straße „Lange Straße“ sowie die westlich verlaufene Verbindungsstraße an die Bundesstraße B191 und somit an das regionale und bundesweite Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließungsstraßen weisen eine zweispurige Fahrbahnfläche ohne begleitenden Fußweg auf. Die Straßenquerschnitte sind so ausgelegt, dass sich problemlos auch in

besonderen Fällen größere Fahrzeuge wie Busse und Lkws begegnen können. Die „Lange Straße“ sowie die Verbindungsstraße werden bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Über die „Lange Straße“ können alle direkt südlich angrenzenden Grundstücke der Teilgebiete WA1 und WA2 erschlossen werden. Um die weiter südlich befindlichen Grundstücke der Teilgebiete WA1 und WA2 sowie das Teilgebiet WA3 verkehrlich zu erschließen, wird eine mittig durch das Plangebiet und parallel zur „Langen Straße“ verlaufene öffentliche Straßenverkehrsfläche als Hupterschließung des zukünftigen Wohngebietes festgesetzt, die im Westen an die Verbindungsstraße und am nordöstlichen Plangebietsrand an die „Lange Straße“ anschließt. Durch die Anordnung einer mittig verlaufenden Erschließungsstraße anstelle einer Ringerschließung wird die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gehalten. Die vorgesehene Hupterschließungsstraße weist einen Straßenquerschnitt von ca. 10,5 m auf und ist als zweispurige Fahrbahn mit einem begleitenden Fußweg geplant. Der Straßenquerschnitt ist ebenfalls so ausgelegt, dass sich auch hier größere Fahrzeuge wie Lkws begegnen können.

Um die Erschließung aller Grundstücke zu gewährleisten, ist zwischen den zwei Bereichen des Teilgebietes WA3 eine mittig verlaufene Stichstraße als Abzweigung von der geplanten Hupterschließungsstraße geplant. Diese wird ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch werden ebenfalls die rückwärtigen Grundstücke des Teilgebietes WA3 erschlossen, die als einzige eine West-/Ost-Ausrichtung aufweisen. Die geplante Stichstraße weist aufgrund ihrer Funktion als Zufahrt der rückwärtigen Grundstücke einen Straßenquerschnitt von 5 m auf, sodass diese als Mischverkehrsfläche von Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Fahrrad- und Autofahrerinnen und Autofahrern gleichermaßen genutzt werden kann. Durch eine gesonderte Pflasterung kann der Charakter einer Mischverkehrsfläche unterstrichen und eine verkehrsberuhigende Wirkung erzeugt werden.

Nördlich der geplanten Hupterschließungsstraße ist, in Verlängerung zur Stichstraße, die Errichtung eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ planungsrechtlich gesichert wird. Der Weg bietet eine zusätzliche Erschließung und Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer zwischen den Teilgebieten WA1 und WA2 und lockert die straßenbegleitende Bebauung des Wohngebietes auf. Weiter südlich anschließend ist eine Verkehrsfläche festgesetzt, die die südlich gelegenen Grundstücke anbindet und eine Wendekehre für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) beinhaltet. Eine Erreichbarkeit der angliedernden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird durch die Verkehrsfläche sichergestellt.

Durch die Ausweisung der Baufelder und damit verbundenen Schaffung von Wohneinheiten gehen Mehrverkehre einher. Die durch die Planung entstehenden Mehrverkehre sind in der Anzahl gering, so dass eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit ausbleibt.

5.5 Grünordnung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ wurde über die Gemeinde Karwitz ein Entlassungsantrag gestellt. Dieser formelle Entlassungsantrag beim zuständigen Landkreis ist zwingend notwendig, um die Grundvoraussetzungen für die Flächenentwicklung zu schaffen.

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet werden im Westen zwischen der bestehenden Verbindungsstraße und den Teilgebieten WA1 und WA3 sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Eingrünung" mit einer Tiefe von 10 m festgesetzt. Durch die Festsetzung als

öffentliche Grünflächen werden diese Flächen von einer Versiegelung frei- und für eine Begrünung vorgehalten. Im Zusammenspiel mit den zusätzlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den konkret festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen (siehe Kapitel 5.5.3) werden die angrenzenden Grundstücke von der westlichen Verbindungsstraße optisch abgeschirmt, das Wohngebiet aufgelockert, begrünt und in die grüne umgebende Landschaft eingebettet.

Nördlich der geplanten Erschließungsstraße, und direkt westlich an den öffentlichen Fuß- und Radweg angrenzend, wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“ (MZP) festgesetzt. Die Grünfläche mit einer Flächenausdehnung von ca. 650 m² soll als zentraler Begegnungsort für die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebietes für diverse Nutzungen fungieren und jederzeit zugänglich sein. Westlich und nördlich in Richtung der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird die Grünfläche durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umrahmt, auf denen die konkret festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen (siehe Kapitel 5.5.3) die privaten Grundstücke von der öffentlich nutzbaren Fläche abschirmen und eine weitere Durchgrünung des Plangebietes herbeiführen sollen.

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

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum. Neuanpflanzungen von Gehölzen sollen zur Durchgrünung des Quartiers beitragen und neue Lebens- und Nahrungsgrundlagen für heimische Tierarten bieten.

Trotz einer erstmaligen Bebauung im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit im Wesentlichen die vorhandenen Freiraumqualitäten gesichert sowie die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Gehölzstrukturen und eine bedarfsgerechte Herrichtung von grüneprägten Wohnfolgeeinrichtungen wie bspw. Kinderspielflächen sichergestellt.

Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen planungsrechtlich ermöglicht. Hierdurch werden bspw. Eingriffe in den Boden zugelassen und das bestehende Erscheinungsbild von Natur und Landschaft verändert. Um diese Eingriffe möglichst gering zu halten, auf ein unvermeidbares Maß zu beschränken und die Integration der zukünftigen Bebauungen und Nutzungen in den umliegenden Bestand zu erhöhen, sind alle Zufahrten, Stellplätze und Gehwege in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Zufahrten, Stellplätze und Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss oder Asphaltierung sind unzulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.1

Südlich des Allgemeinen Wohngebietes werden als Übergang in die umgebende, grüne Landschaft die mit „A“, „B“ und „C“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die mit „A“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Tauschfläche für die im Bebauungsplan „Lenzen Nord“ festgesetzte externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 19/2, Flur 3, in der Gemarkung Lokau. Die Ausgleichsfläche

mit einer Größe von ca. 1.370 m² ist im Bebauungsplan „Lenzen Nord“ als Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere ausgewiesen, welches bislang nicht umgesetzt wurde. Die Fläche wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen, um ein sinnvolles zusammenhängendes Bepflanzungskonzept auf den mit „A“ und „B“ bezeichneten nebeneinander liegenden Flächen umzusetzen und eine praktikable Bewirtschaftung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Biotop für wildlebende Pflanzen und Tiere zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Kompensationsfläche dem Bebauungsplan "Lenzen Nord" zugeordnet.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.2

Die Ausgleichsmaßnahmen für die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes getätigten Eingriffe werden vollständig innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierfür werden die mit „B“ und „C“ bezeichneten Flächen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Für die mit „B“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Entwicklung einer Ruderalvegetation durch Selbstbegrünung festgesetzt. Hierdurch sollen günstige Bedingungen für Kleinsäuger und Insekten und Lebensräume (Brut- und Nistplätze sowie Nahrungshabitate) für Arten der offenen Feldflur geschaffen werden. Die Fläche wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alle drei bis fünf Jahre in der Zeit vom 15. August bis 15. September gemäht. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende Festsetzung:

Innerhalb der mit „B“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Ruderalfläche durch Sukzession zu entwickeln. Zur Vermeidung der flächendeckenden Verbuschung der Fläche ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde alle drei bis fünf Jahre in der Zeit vom 15. August bis 15. September eine Mahd der Fläche durchzuführen. Die Mahd ist jeweils auf Teilbereiche der Fläche beschränkt.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.3

Für die mit „C“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist vorgesehen, die durch Ansaat mit Landschaftsrasen (Regio-Saatgut, gebietseigenes Saatgut) als naturnahes Extensivgrünland zu bewirtschaften, zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten ist. Hierbei ist auf Dünger zu verzichten. Die Fläche ist nicht mehr als ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Der erste Schnitt hat ab Mitte Juni/Anfang Juli zu erfolgen, wenn die Samenreife der Kräuter und Gräser abgeschlossen ist. Überjährige Saumbereiche sind zu belassen. In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Extensivgrünland zu bewirtschaften, zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.4

Um Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen der mit „A“, „B“ und „C“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sicherzustellen, ist die Herstellung eines unbefestigten Weges zulässig, weshalb folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen wird:

Die Herstellung eines unbefestigten Weges zur Pflege und Bewirtschaftung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zulässig.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.5

Als weitere Kompensationsmaßnahme gilt das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Entwicklung als Baum-Strauch-Hecke innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ gemäß textlicher Festsetzung 4.6. Die mit „B“ und „C“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß den textlichen Festsetzungen 4.4 und 4.5 werden ebenfalls als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende Festsetzung:

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ gemäß der textlichen Festsetzung 6.1 sowie die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Bezeichnungen "B" und "C" gemäß der textlichen Festsetzungen 4.3 und 4.4 sind als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und werden den öffentlichen Grundstücken der Straßenverkehrsflächen sowie Baugrundstücken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 4.6

Im Rahmen der Entsorgung der Baugrundstücke sind im Plangebiet Kleinkläranlagen vorgesehen. Hierbei gibt es Überlegungen seitens der Gemeinde Karwitz, das vorgereinigte Oberflächenwasser der Kleinkläranlagen zu sammeln und in Form von Schilfbeeten zur Versickerung zu bringen. Dadurch kann ein Beitrag zum Natur- und Artenschutz geschaffen werden, da Schilfbeete kontinuierlich Wasser führen und so einen Lebensraum für verschiedene Arten und Insekten bieten. Gemäß der Aussage des Wasserverbandes Dannenberg-Hitzacker sowie einer Vorprüfung und Betrachtung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet ist das Anlegen eines Schilfbeetes innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft grundsätzlich möglich und mit den oben erläuterten Kompensationsmaßnahmen kombiniert umsetzbar. Nach Abzug des durch die Eingriffe des Bebauungsplanes hervorgerufenen Kompensationsbedarfes stehen auf der Fläche „C“ noch ca. 1.419 m² zur Verfügung, die für die zusätzliche Anlage des Schilfbeetes mit einem Flächenbedarf von 1.200 m² ausreichen würden. In diesem Zusammenhang muss insbesondere die Bodenbeschaffenheit und der Abstand zum Grundwasser beachtet werden. Eine optionale Versickerung über die oben beschriebene Schilfbeetanlagen lassen sich nach aktuellem Planungsstand jedoch weiterhin kombinieren.

5.5.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Plangebiet werden im Westen zwischen der bestehenden Verbindungsstraße und den Teilgebieten WA1 und WA3 sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Tiefe von 10 m festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung als öffentliche Grünflächen (siehe Kapitel 5.5.1) werden diese Flächen von einer Versiegelung frei- und für eine Begrünung vorgehalten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste A zu bepflanzen und als Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln sowie dauerhaft zu erhalten. Die Baum-Strauch-Hecken tragen nach ihrer Entwicklung zur

Abschirmung der angrenzenden Grundstücke von der westlichen Verbindungsstraße, zur Auflockerung und Begrünung des Wohngebietes sowie zur Einbettung in die grüne umgebende Landschaft bei. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ sind Gehölze, beispielsweise gemäß Artenliste A, zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume: Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang

Sträucher: Sträucher verpflanzt, 4-5 Triebe, 100/150 cm.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.1

Artenliste A (beispielhaft)

Deutscher Name	Botanischer Name
<u>Baumarten:</u>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
<u>Straucharten:</u>	
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Grauweide	Salix cinerea
Pfaffenhüttchen	Euonymus europaeus
Salweide	Salix caprea

Erläuterung der Pflanzqualität: Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm sowie dreimal verpflanzt zu verwenden. Sträucher sind mit einem Umfang von 100 bis 150 cm, verpflanzt sowie mit vier bis fünf Trieben zu verwenden. Um den Entwicklungszeitraum der Gehölze zu begrenzen, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindest(stamm)umfang vorsehen.

Die Baum-Strauch-Hecke ist zweireihig in einem Zickzack-Verband von 1 x 1,50 m anzulegen. Alle zehn Meter ist ein Überhälter anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der (öffentlichen) baulichen Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober - März) durchzuführen.

Um den grünen Charakter des Plangebietes zu erhöhen und ebenfalls eine Durchgrünung entlang der zentral durch das Allgemeine Wohngebiet verlaufenden Planstraßen zu schaffen, sind innerhalb der neu

zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche 12 Baumanpflanzungen gemäß Artenliste B in einem Abstand von ca. 30 m vorzusehen. Durch die Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen wird eine grüne Achse geschaffen, die die nördlich und südlich gelegenen Baugrundstücke auflockert. Durch den Verzicht von punktuellen Einzelbaumpflanzungen wird eine weitestgehend flexible Realisierung der Baumanpflanzungen ermöglicht.

Innerhalb der festgesetzten, neu zu errichtenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind 12 straßenbegleitende Bäume, beispielsweise gemäß Artenliste B, zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.2

Um innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ebenfalls eine Durchgrünung sowie Nahrungs- und Lebensräume für Arten zu schaffen, sind auf den einzelnen Baugrundstücken Baumanpflanzungen nachzuweisen. Auf den mit Einfamilienhäusern bebauten Baugrundstücken, sind jeweils drei und auf den mit Doppelhaushälften bebauten Baugrundstücken jeweils zwei Baumanpflanzungen, beispielhaft mit Arten gemäß Artenliste B, vorzusehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Baugrundstück mindestens die folgenden Anpflanzungen von standortheimischen Obstbäumen oder Bäumen, beispielsweise gemäß Artenliste B, nachzuweisen:

- 3 Baumanpflanzungen bei Einfamilienhäusern und

- 2 Baumanpflanzungen bei Doppelhaushälften.

Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.3

Darüber hinaus wird ebenfalls der zentral im Wohngebiet zu errichtenden Mehrzweckplatz mit einem 5 m breiten Anpflanzstreifen im Norden und Westen versehen, um die nördlich und westlich angrenzenden Baugrundstücke von diesem abzuschirmen.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckplatz“ sind standortheimische Obstbäume oder Bäume, beispielsweise gemäß Artenliste B, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Bäume als Hochstamm, 2 x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 6.4

Artenliste B (beispielhaft)

Deutscher Name	Botanischer Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer plat. 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus columna	Baumhasel
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus trilobata	Dreilappiger Apfelbaum
Koelreuteria paniculata	Blasen-esche
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne

Erläuterung der Pflanzqualität: Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm sowie zweimal verpflanzt zu verwenden. Um den Entwicklungszeitraum der Gehölze zu begrenzen, werden Mindestgrößen entsprechend der Baumschulqualität vorgesehen, die einen Mindest(stamm)umfang vorsehen. Es ist darauf zu achten, dass keine Leitungen oder Kabel durch die Wurzeln der Bäume beschädigt werden können.

Für Straßenbäume gilt: Je Straßenzug sind Bäume einer Baumart zu pflanzen. Es sind salzresistente Bäume als Straßenbäume zu verwenden. Im Kronentraufbereich jedes Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² freizuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

5.6 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Gerade vor dem Hintergrund des immer schneller voranschreitenden Klimawandels werden geänderte Ansprüche an die Bauleitplanung gestellt. Die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien spielt dabei eine zentrale Rolle. Um ein möglichst nachhaltiges und energieeffizientes Quartier zu realisieren, wird im Bebauungsplan die Installation von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zur Wärme- bzw. Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie auf einem Anteil von 30 % der Dachflächen der Gebäude festgesetzt. Hierfür sind die Tragkonstruktionen der Gebäude entsprechend zu bemessen. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die Hauptbaukörper und nicht auf Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO. In Kombination mit den festgesetzten Firstrichtungen der Hauptbaukörper (siehe Kapitel 5.3) wird sichergestellt, dass der überwiegende Teil der Dachflächen der Einfamilien- und Doppelhäuser in Richtung Südosten gelegen ist und hierdurch eine optimale Energiegewinnung gefördert wird.

Bei der Errichtung der Gebäude ist die Tragkonstruktion so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen Solar- und/oder Photovoltaikanlagen zur Wärme- bzw. Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können. Mindestens 30 Prozent der Dachflächen sind bei der Errichtung des Gebäudes mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptbaukörper und nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 5.1

5.7 Immissionsschutz

5.7.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die weitläufige Grünlandflächen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bergen das Risiko, dass durch landwirtschaftliche Nutzungen Emissionen wie Stäube in den Geltungsbereich gelangen können. Diese landwirtschaftlichen Emissionen, wie sie z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung oder den Transport von Pflanzenschutzmittelapplikationen entstehen und damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind als ortsüblich einzustufen und im Hinblick auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

5.7.2 Lärmimmissionen

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung die Abwägungsdirektive des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Dieser Abwägungsdirektive wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes Rechnung getragen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich gemischte und rein wohnlich genutzte Strukturen sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Südöstlich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ ein Sondergebiet für ein Transportbetonwerk sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, in der die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes ausgehend vom Straßenverkehrs- und Gewerbelärm untersucht wurden.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden als Emissionsquellen die nördlich im Plangebiet befindliche Lange Straße sowie die südlich des Plangebietes gelegene Bundesstraße B 191 betrachtet. Im Ergebnis werden im Plangebiet im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) Beurteilungspegel von 45 bis 56 dB(A) erreicht, wodurch der Orientierungswert der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet von 55 dB(A) geringfügig

überschritten, jedoch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) an allen Immissionsorten sicher eingehalten wird. Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) werden Beurteilungspegel von 40 bis 48 dB(A) erreicht, wodurch der Orientierungswert der DIN 18005 für das Allgemeine Wohngebiet von 45 dB(A) überschritten, jedoch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten wird. Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ausgehend vom Verkehrslärm, sind daher nicht notwendig.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde als Emissionsquelle das südöstlich des Plangebietes befindliche Transportbetonwerk betrachtet. Im Ergebnis werden im Plangebiet im Tagzeitraum Beurteilungspegel von rund 45 dB(A) erreicht, wodurch der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) sicher eingehalten wird. Im Nachtzeitraum werden Beurteilungspegel von 23 bis 45 dB(A) erreicht. Pegel von 40 bis 45 dB(A) werden im südöstlichen Teil des Plangebietes (WA2 und WA3) sowie aufgrund von Schallreflexionen an den nördlich der Langen Straße befindlichen Bestandsgebäuden teilweise im Nahbereich der Langen Straße im WA1 und WA2 erreicht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) wird daher an mehreren Immissionsorten im Plangebiet im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Zurückzuführen ist dies auf die Betriebszeit des Transportbetonwerks, welche im Sommer zwischen 5 bis 14 Uhr und damit eine Stunde im Nachtzeitraum liegt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) wird an allen Immissionsorten im Plangebiet im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eingehalten, weshalb keine unzumutbaren Lärmbelastungen gegeben sind.

Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurden hierfür verschiedene Schallschutzmaßnahmen nach Priorität betrachtet. Im ersten Schritt wurde das Abstandsgebot gemäß § 50 BImSchG geprüft, welches ein deutliches Abrücken des Planvorhabens vom Transportbetonwerk in Richtung Nordosten bedeuten würde. Aufgrund der Begrenzungen durch die Langen Straße und den östlich bestehenden Siedlungsbereich ist ein Abrücken nicht möglich. Im zweiten Schritt wurde eine Nutzungstrennung im Sinne einer Abzonierung des Plangebietes über ein Mischgebiet bis hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet geprüft. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde jedoch nicht dem Planungsziel, Wohnraum ohne wesentlichen Gewerbeanteil zu schaffen, entsprechen. Im dritten Schritt wird daher eine schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung an den Fassaden empfohlen. Voraussetzung hierfür ist die Gewährleistung von lärmabgewandten Gebäudeseiten. Um gesunde Wohnverhältnisse auch im Nachtzeitraum sicherzustellen, sind in den in der Nebenzeichnung gelb und orangefarben markierten Bereichen entweder Schlafräume in Richtung Norden und Osten (d.h. lärmabgewandt vom Transportbetonwerk) zu orientieren oder geeignete Maßnahmen wie vorgelagerte Fassaden (wie z.B. Wintergärten, Prallscheiben) mit einer Mindestdiefe von 0,5 m o.ä. zu errichten, sodass Beurteilungspegel von maximal 40 dB(A) nachts 0,5 m vor dem geöffneten Fenster erreicht werden. Der Bebauungsplan trifft daher nachfolgende Festsetzungen:

Zum Schutz vor nächtlichen Lärm sind überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen in den gekennzeichneten Bereichen (gelbe und orangefarbene Bereiche in der Nebenzeichnung) nur zulässig, wenn in 0,5 m Entfernung vor dem Fenster durch geeignete Maßnahmen wie z.B. durch Vorbauten mit einer Tiefe von mehr als 0,5 m o.ä. die Beurteilungspegel der TA Lärm von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden können.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 7.1

Von der Festsetzung 7.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen, Schallschutzmaßnahmen o.ä.

vgl. Textliche Festsetzungen (Teil B) Nr. 7.2

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Wasser- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung im Plangebiet soll über dezentral anzulegende Kleinkläranlagen sichergestellt werden. Hierbei sind Grundwasserabstände und die Beschaffenheit des Bodens zu berücksichtigen. Zudem ist die Option zum Anlegen eines Schilfbeetes innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Oberflächenentwässerung geprüft worden. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten erfolgt bei stärkeren Regeneignissen ein Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Zentrum der Gemeinde Karwitz in Richtung des Plangebietes. Um langfristig auf diesen Umstand reagieren zu können und für die Baugrundstücke im Plangebiet Vorsorge zu tragen, wird die Errichtung einer Rigole entlang der „Lange Straße“ angedacht. Um einen ausreichend dimensionierten Raum für die Errichtung der Rigole in Kombination mit der Herstellung eines Fußweges planungsrechtlich zu sichern, wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der „Lange Straße“ im Vergleich zum bestehenden Straßenquerschnitt zwei Meter breiter in südöstlicher Richtung festgesetzt.

Darüber hinaus wird das Plangebiet an die Versorgungseinrichtungen der zuständigen Versorger (Wasser, Energie, Telekommunikation usw.) angeschlossen. Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung und Umsetzung der Bauvorhaben wird eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern erfolgen.

5.8.2 Oberflächenentwässerung / Grundwasser

Der hier vorliegende Bebauungsplan unterscheidet daher zwischen zwei Arten der Oberflächenentwässerung. Auf der einen Seite wird eine ausreichend dimensionierte und funktionsfähige Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gewährleistet. Hierzu trifft der Bebauungsplan, mit Ausnahme von ausreichend dimensionierten Flächen, keine weiteren Regelungen. Diese nehmen das anfallende Regenwasser vollständig auf und geben es an den belebten Oberboden ab.

Auch das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser soll, aufgrund der vorherrschenden Bodenbeschaffenheit im Plangebiet, selbst zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten, niedrigen Grundflächenzahlen von 0,35, der offenen Bauweise sowie der (mit Ausnahme für das Allgemeine Wohngebiet WA2) festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser als Bauformen wird eine kleinteilige und lockere Bebauung sowie eine auf das Minimum reduzierte Versiegelung des Bodens sichergestellt. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 und einer damit zulässigen Überschreitung der GRZ für die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen bis zu 0,525, wird ein Anteil von mindestens 47,5 Prozent der jeweiligen Grundstücke von einer Überbauung und Versiegelung freigehalten, sodass ausreichend Flächen für die Versickerung anfallenden Oberwassers zur Verfügung stehen.

5.8.3 Brandschutz und Löschwasser

Für das Plangebiet bestehen keine besonderen Vorgaben zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung. Das Plangebiet wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen, so dass zukünftig eine druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auf dem Grundstück, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz wird gemäß Brandschutzgesetz durch die Gemeinde bzw. Samtgemeinde vorgenommen.

Hinweis:

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Der Nachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu führen.

5.8.4 Abfallbeseitigung

Die Anfahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die Straßenverkehrsfläche der „Lange Straße“ sowie der neu zu errichtenden Verkehrsfläche im Plangebiet sichergestellt und wird durch den Landkreis Lüchow-Dannenberg versorgt. Entlang der geplanten Haupteinschließung wird die Errichtung eines Abfallsammelplatzes auf Höhe der Stichstraße vorgesehen. Die maximal zurückzulegende fußläufige Strecke zum Abfallsammelplatz beträgt 50 m.

5.9 Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

Mit der örtlichen Bauvorschrift soll für die Gestaltung der bestehenden und neugeplanten Gebäude ein gestalterischer Rahmen definiert werden, der sich am ortstypischen Bestand orientiert und dennoch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung ermöglicht. Ziel ist es, die ortsbildtypische Gestaltung zu erhalten und durch eine geeignete Erhaltungssatzung zu sichern.

Fassadengestaltung

Das Gemeindegebiet Karwitz weist eine vergleichsweise homogene Gebäudegestaltung auf. Besonders ortsbildprägend sind daher Fassadengestaltungen, Dacheindeckungen und Einfriedungen. Durch grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung sollen das charakteristische Ortsbild bewahrt und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Bei Neubauten sollen die örtlichen Bauvorschriften zu einem verträglichen Einfügen in den vorhandenen Bestand beitragen. Die getroffenen Regelungen bilden einen verträglichen Rahmen, der die Baufreiheit der zukünftigen Bauherren nicht unangemessen einschränkt, aber gleichzeitig eine an die Gemeinde Karwitz angepasste, städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ermöglicht:

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist für die Hauptbaukörper ausschließlich die Verwendung von Ziegelmauerwerk, das annähernd dem roten bis rotbraunen, hellelfenbein- oder anthrazitfarbenen RAL-Farbspektrum zugeordnet ist, zulässig. Daneben ist die Nutzung von Holzmaterialien oder Putzmaterialien, die annähernd dem rotbraunen, grauen und weißen RAL-Farbspektrum zugeordnet sind, in den Farben Rot, Grau und Weiß zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dürfen als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

Rotbraun: bspw. 3005 (Weinrot), (Tomatenrot), 3009 (Oxydrot), 3011 (Braunrot), 3016 (Korallenrot), 3040 (Korrosionsrot), 8012 (Rotbraun)

Grau: bspw. 7001 (Silbergrau), 7004 (Signalgrau), 7035 (Lichtgrau), 7040 (Fenstergrau)

Weiß: bspw. 9001 (Cremeweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß), 9016 (Verkehrsweiß), 9018 (Papyrusweiß)

vgl. Örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.1

Dacheindeckung

Die Dachlandschaft prägt neben der festgesetzten Fassadengestaltung maßgeblich das Erscheinungsbild des Ortes. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung moderner, nicht ortsbildtypischer städtischer Bauformen wird bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Dächer von Wohngebäuden als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad auszuführen sind. Hierdurch wird gewährleistet, dass Dachflächen derart geneigt gebaut werden, dass sie sich zum einen harmonisch in die Bestandsbebauung einfügen und zum anderen nicht auf eine Weise ausgeführt werden, welche die Optik eines weiteren Vollgeschosses in den Dachflächen erzielt. Ausgenommen von der vorgeschriebenen Dachneigung sind Pultdächer und Flachdächer. Flachdächer sind jedoch nur in Verbindung mit einer Begrünung zulässig. Gründächer verbessern die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten des Gemeindegebietes, haben positive Auswirkungen auf wasserwirtschaftliche Effekte, tragen zum Klimaschutz bei und stellen somit den naturschutzfachlichen Aspekt in den Vordergrund. Aufgrund der soeben genannten Vorteile von Gründächern kann auf eine Dachneigung in Verbindung mit einer Dacheindeckung verzichtet werden. Durch die Festsetzungen wird an die Dach- und Fassadengestaltung in der Gemeinde Karwitz angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Gestaltformen vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen, Dachaufbauten in mehreren Ebenen oder farbig lasierte Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das baugestalterische Erscheinungsbild. Derartige Gestaltungsformen widersprechen dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die einheitliche Gestalt und Farbigkeit des Gemeindegebietes einfügt. Um eine gleichförmige Dachlandschaft zu generieren und somit das Bild eines einheitlichen Gebietscharakters zu schaffen, werden für Hauptgebäude ausschließlich Dacheindeckungen aus Ton bzw. Beton zugelassen, die dem roten bis rotbraunen, anthrazitfarbenen und braunen RAL-Farbspektrum zugeordnet sind. Auch hochglänzende Eindeckungen können, je nach Lichteinfall, massiv blenden und somit sehr starke Störwirkung entfalten:

Die Dacheindeckungen der Hauptdachflächen sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad Dachneigung herzustellen. Pultdächer sind mit geringeren Dachneigungen als 25 Grad in nicht symmetrischer Ausführung zulässig. Zusätzlich sind Hauptdachflächen als begrünte Flachdächer zulässig. Dacheindeckungen aus Ton oder Beton dürfen nicht hochglänzend ausgeführt werden und müssen annähernd einem der folgenden RAL-Farbspektren zugeordnet sein:

Rot bis Rotbraun: bspw. 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3022 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3011 (Braunrot), 3007 (Schwarzrot)

Anthrazit und Schwarz: bspw. 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 8022 (Schwarzbraun)

Braun: bspw. 1011 (Braunbeige), 6008 (Braungrün), 6022 (Braunoliv), 7013 (Braungrau)

vgl. Örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.2

Der Ausschluss von Metalleindeckungen bzw. Dacheindeckungen aus Metall könnte die Gewinnung und Nutzung regenerativer Energien und damit eine ökologische und nachhaltige Entwicklung des neuen Wohnquartiers behindern. Photovoltaik- und Solaranlagen, die auf Dachflächen montiert werden, weisen allesamt eine glänzende, metallene Anmutung auf und wären somit nur im Einzelfall durch eine Ausnahme im Rahmen der Baugenehmigung zulässig. Dennoch soll das Bestandsgebiet auch modernen Ansprüchen, wie der Nutzung regenerativer Energien, Rechnung tragen. Der Belang der Gewinnung von Sonnenenergie muss in dem Plangebiet gegenüber gestalterischen Aspekten abgewogen werden. Diese Unsicherheit wird im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes durch folgende Festsetzung genommen:

Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.

Vgl. Örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.3

Für untergeordnete Gebäudeteile kann von dieser Regelung abgewichen werden. Dachgauben, Vordächer, Erker und Nebenanlagen entfalten aufgrund ihrer sehr gering dimensionierten Dachflächen nur geringes Störpotenzial:

Die Vorschriften gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer), Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

vgl. Örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.4

Einfriedungen

Festgesetzt ist eine Höhenbeschränkung der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und privater Grundstücksgrenzen von maximal 1,25 m über dem jeweiligen Straßenniveau. Bei einer Höhe von 1,25 m bleibt gewährleistet, dass der grüne Charakter, der in Kombination mit homogenen, baulichen Anlagen das Bild der Gemeinde Karwitz prägt, auch weiterhin sichtbar und erhalten wird. Die hinter der Einfriedung vorhandenen Gebäude bleiben so vom Straßenraum sichtbar und ein „Einmauerungseffekt“ wird auf diese Weise vermieden. Mit der Festsetzung sollen gestalterisch unerwünschten Einfriedungen, die das Ortsbild stören und einen ausgrenzenden oder einengenden Charakter haben, entgegengewirkt werden. Aufgrund des grünen Charakters bleiben von dieser Höhenbeschränkung Einfriedungen in natürlicher Form, wie Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsenden Sträuchern, unberührt:

Für Einfriedungen sind Hecken aus Laubgehölzen oder freiwachsende Sträucher zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen aus festen Materialien wie z.B. Stein, Holz und Stahl nur bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig.

vgl. Örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.5

Abweichungen

Gemäß § 66 Abs. 1 NBauO können Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften zugelassen werden, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Im Plangebiet sind daher geringfügige Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften zulässig, die sich nach § 66 NBauO regeln. Zur Klarstellung wird daher folgender Zusatz in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

Geringfügige Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach § 66 NBauO.

vgl. Örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.6

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 80 Abs. 3 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 80 Abs. 5 LBO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden. Zur Klarstellung wird daher folgender Zusatz in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

vgl. örtliche Bauvorschriften (Teil B) Nr. 1.7

5.10 Hinweise

5.10.1 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten im Plangebiet. Hinweise auf Kampfmittel innerhalb des Plangebiets liegen ebenfalls nicht vor.

Hinweis zu Kampfmitteln:

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.10.2 Denkmalschutz/Archäologische Denkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. In der näheren Umgebung sind als Einzeldenkmale die Kapelle in Lenzen in ca. 500 m nordöstlicher Entfernung sowie zwei Wohn- und Wirtschaftsgebäude ebenfalls in Lenzen in ca. 515 m und 750 m nordöstlicher Entfernung eingetragen. Ein weiteres Einzeldenkmal stellt ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude an der B 191 in ca. 950 m südöstlicher Entfernung dar.

Hinweis zu Archäologischen Denkmalen und Bodenfunden, Kulturdenkmale

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5.10.3 Artenschutz

Hinweis zu artenschutzrechtlichen Ge- und Verboten

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG).

5.10.4 Begrünung nicht überbauter Flächen

Hinweis zur Begrünung nicht überbauter Flächen

Gemäß § 9 Abs. 2 NBO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Eine Gartengestaltung mit Schotter ist unzulässig.

6 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 39.821,9 m² groß. Davon entfallen voraussichtlich auf:

das Allgemeine Wohngebiet	20.294,4 m ²
die öffentlichen Straßenverkehrsflächen	5.612,7 m ²
die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	301,7 m ²
die öffentlichen Grünflächen „Eingrünung“	2.810,3 m ²
(davon als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	2.810,3 m ²
die öffentlichen Grünflächen „Mehrzweckplatz“ (MZP)	653,2 m ²
(davon als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	157,8 m ²
die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.149,6 m ²
(davon optional für die Errichtung einer Schilfbeetanlage)	1.200,0 m ²
Plangebiet insgesamt	39.821,9 m²

6.2 Kostenangaben

Die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes „Lokau“ entstehenden Erschließungs- und Planungskosten werden von der Gemeinde Karwitz übernommen.

Billigung:

Diese Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Karwitz am gebilligt.

Gemeinde Karwitz, den

.....

Bürgermeister