

Gemeinde Toppenstedt



Bebauungsplan **„Sondergebiet Sport und Freizeit“** mit örtlicher Bauvorschrift

Inhalt

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Stand: Vorentwurf, Mai 2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Toppenstedt durch

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Bebauungsplan "Sondergebiet Sport und Freizeit"



Vorentwurf 05/2021



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



M. 1:1.000

Planzeichenerklärung



SO

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit

GRZ 0,3

Grundflächenzahl

I

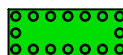
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 8,0

Firsthöhe in Metern über OK Fertigfußboden

o

offene Bauweise



Private Grünfläche sowie Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Anliegerweg / Landwirtschaftsweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet (SO) „Sport und Freizeit“ dient zu Zwecken der Sport- und Freizeitgestaltung.

Zulässig sind

- Anlagen und Einrichtungen, die der Ausübung sportlicher Aktivitäten und der Gesundheitsförderung dienen. Dazu gehören u. a. Fitness- und Wellnesseinrichtungen, Rehabilitationssport (Reha), Physio- und Ergotherapie.
- Alle weiteren Nutzungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets entsprechen.

(§ 11 BauNVO)

- 1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, OKFF) wird auf max. 0,5 m über Oberkante der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in Grundstücksmitte festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die festgesetzte private Grünfläche mit einzubeziehen. (§ 19 Abs. 3 BauNVO)

2. Wasserwirtschaft

Unbelastete Niederschlagswässer von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen im Plangebiet sind - soweit es der Untergrund zulässt - auf den Grundstücken zurückzuhalten zwecks dortiger Verdunstung und Versickerung. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V. m § 9 Abs. 1 Nrn. 16 und 20 BauGB)

3. Grünordnung

- 3.1 Auf Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze mind. ein mittelkroniger Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.2 Die festgesetzte Grünfläche ist auf 2/3 der Fläche mit mindestens drei Feldgehölzgruppen mit standortgerechten einheimischen Arten gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung sind 4-8 Sträucher derselben Art im Verbund vorzusehen. Die Grünfläche sowie die Gehölzpflanzungen sind extensiv zu pflegen. Eine Einfriedung der Fläche zur freien Landschaft ist unzulässig. Wildschutzzäune sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25)

Pflanzenliste: Sträucher / Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Gemeines Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Wildbirne	(Pyrus pyraster)

Schwarze Johannisbeere	(Ribes nigrum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide	(Salix caprea)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Strauch, zweimal verschult (2 x v), Höhe 60-100 cm

4. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 66, 80 und 84 NBauO

4.1 Dächer

(1) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Der Mindestneigungswinkel der zugehörigen Hauptdachflächen beträgt 15°.

(2) Als Farbtöne der Bedachungen sind nur rot bis braun (RAL 2001, 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 oder ähnliche). sowie anthrazit (RAL Nr. 7015, 7016 oder ähnliche) zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

4.2 Fassaden

(1) Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rot bis rotbraun (Rot: RAL 2001-2004, 3000-3003, 3011, 3013, 3016 / Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8011, 8012, 8015 oder ähnliche).
- Holz in naturgegebener Farbgebung oder in rot bis rotbraun (RAL 3009, 8004 oder ähnliche), grau (RAL Nr. 7038, 7040, 7042, 7046 oder ähnliche) und grün (RAL 6011, 6021 oder ähnliche)
- Putz in gedecktem weiß, grau oder beige (RAL 9001, 1013, 1019, 1001, 1011, 7032 oder ähnliche).

(2) Gläserne Fassadenvorbauten und Terrassenüberdachungen sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von den Regelungen nach 4.1 und 4.2 ausgenommen.

4.3 Einfriedungen / Gärtnerische Gestaltung

(1) Einfriedungen sind nur in Form von blickdurchlässigen Zäunen aus Metall oder Holz in einer Höhe von max. 1,20 m oder in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gegeben ist.

(2) Die Baugrundstücksflächen sind als bepflanzte Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Gärtnerisch angelegte Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig.

4.4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen an Gebäuden haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden der Hauptgebäude sind bis in einer Höhe von max. 3,50 m zulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 0,60 m nicht überschreiten.

(2) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von max. 0,5 m² zulässig.

(3) Werbeanlagen mit Lichtquellen sind unzulässig.

4.5 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. **Denkmalschutz**

Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

2. **Rechtsgrundlagen**

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
 - das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- in der jeweils aktuellen Fassung

Gemeinde Toppenstedt



Bebauungsplan „Sondergebiet Sport und Freizeit“

Begründung

Stand: Vorentwurf, Mai 2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Toppenstedt durch

Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

Inhalt

1.	Anlass und Ziel	3
2.	Bestand, Lage und Begrenzung.....	3
3.	Vorgaben.....	4
3.1	Regionales Raumordnung	4
3.2	Landschaftsrahmenplan 2013.....	5
3.3	Landschaftsschutzgebiet	5
3.4	Flächennutzungsplan.....	5
4.	Planung	6
4.1	Sondergebiet „Sport und Freizeit“	6
4.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung	7
4.3	Grünordnung	7
4.4	Örtliche Bauvorschrift	7
5.	Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit (Umweltprüfung).....	7
5.1	Emissionen / Immissionen	7
5.2	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	8
5.3	Sonstige Schutzgüter.....	9

1. Anlass und Ziel

Grundlage für die Notwendigkeit der Planung ist der Umstand, dass die Räumlichkeiten eines in Toppenstedt ansässigen Fitnessstudios nicht mehr auskömmlich sind. Aufgrund der besonderen Nutzungsanforderungen ist es auch nicht möglich, innerhalb der Ortslage geeignete Räumlichkeiten in Bestandsimmobilien zu finden.

Die Gemeinde Toppenstedt hat sich daher entschlossen, einen geeigneten Standort auszuweisen, der den betrieblichen, infrastrukturellen Anforderungen (Verkehr, Stellplätze) und städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.

Das Plangebiet liegt in südlicher Ortsrandlage von Toppenstedt und grenzt an das dort vorhandene Sport- und Freizeitgelände an. Der Standort soll an seiner Südseite um den Neubau eines Fitnessstudios ergänzt und erweitert werden. Die Erweiterung vollzieht sich im Rahmen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Standort und ist dementsprechend bereits im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Salzhausen dargestellt.

Der vorhandene Sport- und Freizeitstandort wird durch eine Bündelung nutzungsverwandter Einrichtungen weiter gestärkt. Aufgrund der angestrebten gewerblichen Sondernutzung und der Sicherung der planerischen Zielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Bestand, Lage und Begrenzung

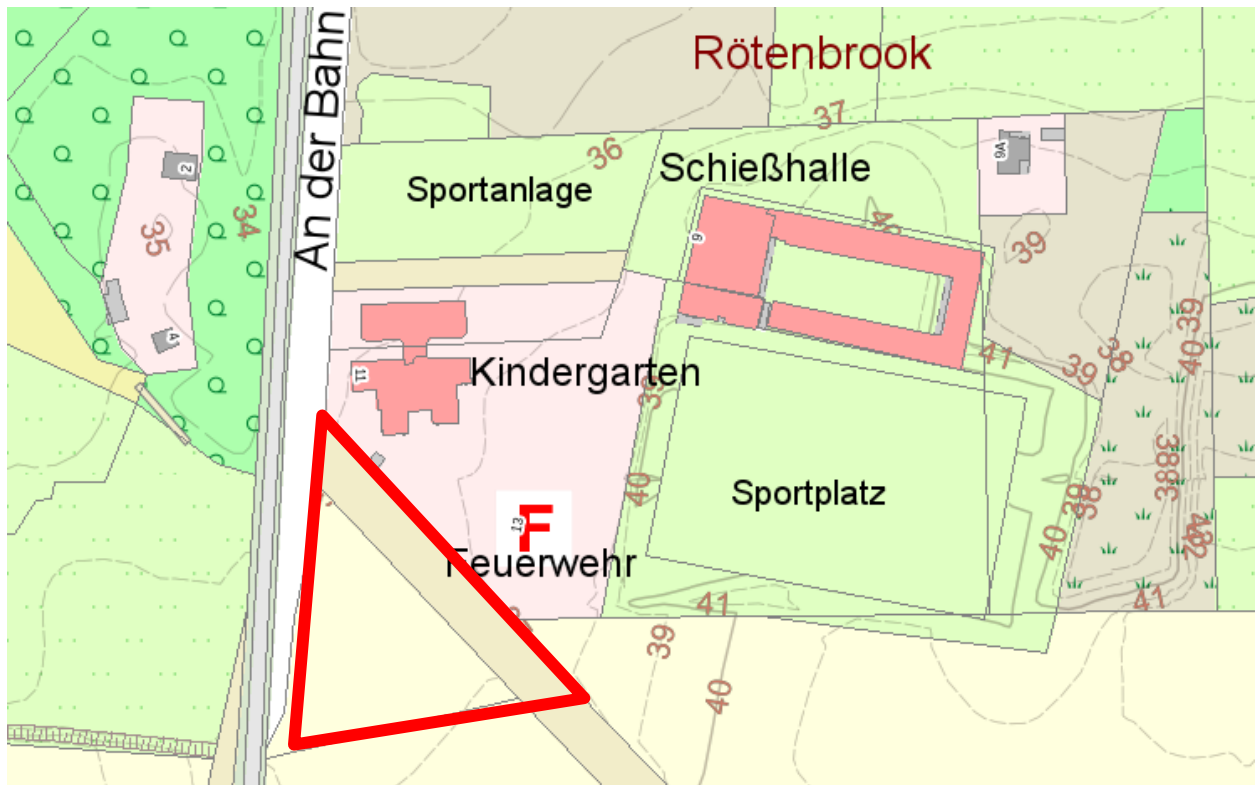
Das rund 0,42 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Toppenstedt und ist Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Die nördliche Spitze des Grundstücks wird aufgrund des Flächenzuschnitts als Wiese genutzt, auf dem sich vereinzelt Gehölzbestand befindet.



Luftbild Plangebiet und Umgebung (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße An der Bahn und im Osten durch den Untersten Kirchsteig begrenzt. Südlich grenzt der durch Ackernutzung geprägte Landschaftsraum an.

An seiner Nord-Ostseite grenzt jenseits des Untersten Kirchsteig das Sport- und Freizeitgelände, in dem auch Gemeinbedarfseinrichtungen, wie die Freiwillige Feuerwehr und der Kindergarten der Gemeinde Toppenstedt, liegen.



Übersichtskarte Plangebiet und Umgebung (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

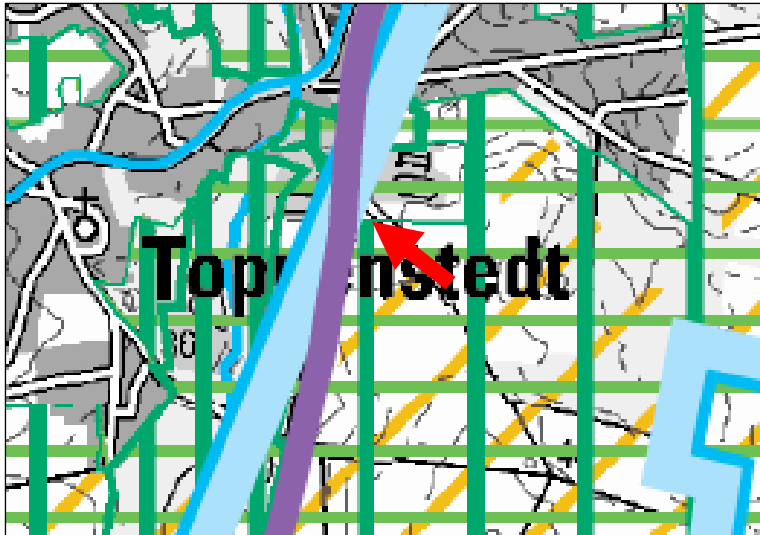
3. Vorgaben

3.1 Regionales Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm RROP 2025 des Landkreises Harburg weist die die südliche Ortslage Toppenstedts umgebenden Freiräume als Vorsorgegebiete für „Landwirtschaft“ und „Natur und Landschaft“ aus. Das Plangebiet selbst sowie das gesamte Sport- und Freizeitgelände liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes „Erholung“. Das Plangebiet ist mit keinen raumordnerischen Zielsetzungen belegt.

Im Textteil RROP 2025 werden folgende allgemeine Ziele der Raumordnung genannt, die im Zusammenhang mit diesen Änderungen zu beachten sind:

- In ländlichen Teilräumen sind (...) Zersiedlungstendenzen zu vermeiden. Die gewachsenen Ortsbilder und Siedlungsstrukturen der Städte und Gemeinden sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind die historisch gewachsenen Strukturen zu bewahren und behutsam zu ergänzen.
- Der Gestaltung von Siedlungsrändern – insbesondere der Integration in die Landschaft – ist besondere Beachtung zu schenken. Die städtebauliche Abrundung von Ortsrändern soll zugunsten kompakter Siedlungskörper Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsansätze haben.



Auszug RROP 2025

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Planung raumordnerisch vertretbar, da ein vorhandener, durch Bebauung geprägter Sport- und Gemeinbedarfsstandort, im Sinne der o.g. Zielsetzungen arrondiert wird.

3.2 Landschaftsrahmenplan 2013

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg ist ein Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der einen gutachterlich-empfehlenden Rahmen für die Erhaltung, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgibt.

Durch die Übernahme der Belange des Naturschutzes in die regionale Raumordnung (siehe Kapitel 3.1), insbesondere durch die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sowie durch die Formulierungen von Zielen und Grundsätzen erlangen diese dann eine Verbindlichkeit.

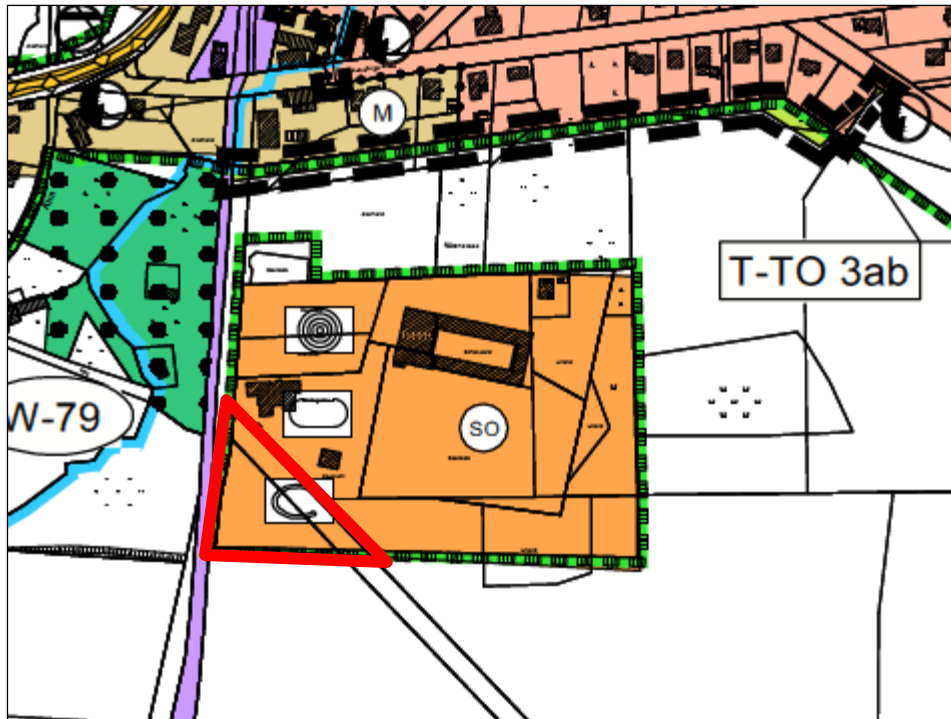
Gemäß Landschaftsrahmenplan besitzt das Plangebiet eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung für alle Schutzgüter. Es werden keine besonderen Entwicklungsziele formuliert. Das Plangebiet liegt in einer mäßig strukturierten Ackerlandschaft und wird als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung eingestuft.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt an seiner Südseite an das LSG „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“. Die in der Schutzverordnung niedergelegten Schutzziele sind entsprechend zu berücksichtigen.

3.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Sondergebietes mit den Zweckbestimmungen „Schießstand“, „Sportplatz“ und „Reitsport“. Die geplante Nutzung ist ebenfalls sport- und freizeitorientiert und als solche mit den grundsätzlichen Zielsetzungen der dargestellten Flächennutzungen vereinbar. Die Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist somit gewährleistet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan SG Toppenstedt i.d.F. der 38. Änderung

4. Planung

4.1 Sondergebiet „Sport und Freizeit“

Das für die bauliche Entwicklung geplante Grundstück (2.131 m²) wird als ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die nähere Zweckbestimmung des Sondergebietes ergibt sich aus der Zielsetzung der Gemeinde für diesen Standort, die sich im Flächennutzungsplan widerspiegelt (siehe Kapitel 3.4) und der konkret geplanten Nutzung, die Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist.

Überplant wird ein Grundstück, auf dem ein Gebäude für die Unterbringung eines (privaten) Fitnessstudios und den sich aus der Hauptnutzung resultierenden Nebeneinrichtungen und –anlagen entstehen soll. Die zulässigen Nutzungen werden über textliche Festsetzungen konkret benannt und dadurch näher bestimmt. Anderweitige Nutzungen, wie beispielsweise Wohnnutzungen oder eigenständige Büronutzungen, die nicht im Zusammenhang mit den im Baugebiet zulässigen Nutzungen stehen, sind unzulässig.

Die geplante Nutzung ergänzt den vorhandenen, durch Sport- und Freizeitnutzungen geprägten Sondergebiets-Standort. Die dort ebenfalls ansässigen Gemeinbedarfseinrichtungen (Kita und freiwillige Feuerwehr) ergänzen dabei in städtebaulich vertretbarer Weise das vorhandene Nutzungsspektrum, da u. a. auch die damit einhergehenden Verkehrsbewegungen auch konfliktfrei bewältigt werden können. Dies trifft dann auch auf die geplante kleinteilige Ergänzung des Sport- und Freizeitstandortes zu.

Das geplante Gebäude liegt im südlichen Bereich dieser Fläche innerhalb des durch Baugrenzen definierten Baufeldes. Die Baugrenzen ergeben sich aus dem geplanten Baukörper und sichern zudem ausreichend Abstand zu der festgesetzten Pflanzflächen im Süden und den angrenzenden Verkehrsflächen.

Für das Baugebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ 0,3) in offener, eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Hiermit wird eine der Zielsetzung entsprechende aufgelockerte und der Umgebung angepasste Bebauung sichergestellt und eine zu starke und in diesem Bereich untypische bauliche Verdichtung am Ortsrand vermieden.

4.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das überplante Grundstück ist bereits verkehrlich erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Norden über die Straße An der Bahn, von der in südöstliche Richtung der „Unterste Kirchsteig“ abzweigt. Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich über den Untersten Kirchsteig erfolgen, der auch jetzt schon den nordöstlich angrenzenden Standort der freiwilligen Feuerwehr anbindet. Dementsprechend wird für die westliche Seite des Plangebiets, an der die Straße An der Bahn verläuft, ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, so dass dort eine verkehrliche Mehrbelastung auch aufgrund des dort vorhandenen Bahnübergangs der OHE-Bahnstrecke von vornherein vermieden wird.

Die Planung ermöglicht eine städtebauliche angemessene sinnvolle Arrondierung eines vorhandenen Sport- und Freizeitstandortes, so dass die Ver- und Entsorgung über Anschluss bzw. Erweiterung an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann.

4.3 Grünordnung

Das Plangebiet grenzt an seiner Südseite an den freien Landschaftsraum, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ liegt. Die am Südrand geplante Eingrünung (717 m²) sowie die Verwendung standortheimischer und standortgerechter Laubgehölze werden verbindlich festgesetzt.

4.4 Örtliche Bauvorschrift

Die geplante Bebauung soll sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Dazu werden Regelungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden sowie von Einfriedungen getroffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Wesentliche Auswirkungen und Vertretbarkeit (Umweltprüfung)

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren durch einen Umweltbericht dokumentiert. In ihm werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zu dem Plangebiet berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dargestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB kann eine Abschichtung zwischen den Planungsebenen stattfinden, in dem die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt wird.

5.1 Emissionen / Immissionen

Die künftige Sport- und Freizeitnutzung wird sich im Gebäudeinneren vollziehen. Außensportanlagen sind - schon aufgrund der geringen Gebietsgröße - nicht vorgesehen. Die Nutzungen sind im begrenzten Umfang den aus der Landwirtschaft entstehenden Immissionen (Geräusche, Gerüche und Stäube) ausgesetzt, die aus der Bewirtschaftung der Ackerflächen entstehen. Sie treten jedoch entsprechend der Jahreszeit nur zeitlich begrenzt auf und sind typisch für alle ländlich geprägten Räume und als solche zumutbar.

Ein Konflikt zu den in der Nachbarschaft schon vorhandenen Sport- Gemeinbedarfseinrichtungen (Schießhalle, Vereinssportplatz, Freiwillige Feuerwehr, Kindergarten, Spielplatz) besteht nicht, da

mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die jeweiligen Schutzansprüche der vorhandenen und geplanten Nutzungen gewährleistet werden können und eine nächtliche Nutzung nicht stattfinden wird.

Auch die zusätzlich entstehenden Verkehre werden zu keiner signifikanten Erhöhung des Lärmniveaus führen, das durch die vorhandenen An- und Abfahrtverkehre der o.g. Nutzungen vorgegeben wird und ohnehin nur eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf der Straße An der Bahn vorliegt. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt.

Auf das Plangebiet wirken auch Immissionen durch die im Westen angrenzende, jedoch gering frequentierten OHE-Bahnstrecke (Nebenstrecke von Winsen nach Hützel; Streckengeschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt).

Mit der Planung rückt die überbaubare Fläche an die Bahntrasse heran. Von der Bahnstrecke gehen somit potenziell Lärmemissionen und Erschütterungen aus, die für die geplante Nutzungen Beeinträchtigungen darstellen können. Für die geplante ausschließliche gewerbliche Gebäude-nutzung kann bei Bedarf im Rahmen des baulichen Zulassungsverfahrens ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude gewährleistet werden. Die erforderliche Schalldämmung der Umfassungsbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) von schutzbedürftigen Räumen ist nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu bemessen.

5.2 Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten, grenzt jedoch an der Südseite an das ausgewiesene LSG „Garlstorfer Wald und weitere Umgebung“ an. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.
- Der südliche Teil des Plangebiet (rund 1.954 m²) wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Die nördliche Grundstücksspitze kann aufgrund des Grundstückszuschnitts ackerbaulich nicht genutzt werden. Sie stellt eine extensiv genutzte Wiese (rund 894 m²) dar, auf der vereinzelte Gehölze und teils abgängige Obstbäume stehen.

Das Plangebiet besitzt nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine allgemeine ökologische Bedeutung. Die Flächen haben eine geringe Wertigkeit im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die Wiesenfläche besitzt einen vergleichsweise höhere Bedeutung, die jedoch durch ihre geringe Größe und der isolierten Lage (zweiseitig Straßen angrenzend sowie Acker im Süden) eingeschränkt ist.

Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter von Natur und Landschaft bezieht sich somit vor allem auf die genannten Biotope, wobei sich die geplante bauliche Entwicklung vorrangig auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Bereich vollziehen wird.

Gleichwohl werden mit der geplanten kleinteiligen Siedlungsentwicklung Eingriffe in den Naturhaushalt erstmalig vorbereitet, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden müssen. Die Kompensation soll über einen 10 m breiten Feldgehölzstreifen (rund 717 m²) am Südrand des Plangebiets erfolgen.

- Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt. Der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist zu beachten. Durch eine Neubebauung wird eine intensivere Nutzung erfolgen, für die an diesen Lebensraum gebundene Tiere wird aber nicht mit dem Verlust der ökologischen Funktion ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen

Zusammenhang gerechnet, da in Toppenstedt im räumlichen Zusammenhang größere Bereiche mit ähnlicher Ausstattung zur Verfügung stehen.

- Durch die Inanspruchnahme des bisher unbebauten Geländes wird sich das Landschafts- und Siedlungsbild in diesem Bereich nachhaltig verändern. Zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Landschaftsbild soll das Plangebiet landschaftsgerecht eingegrünt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine örtliche Bauvorschrift Regeln für eine ortsbildgerechte Gestaltung der Gebäude erlassen.

5.3 Sonstige Schutzgüter

- Mit der baulichen Umsetzung ergeben sich Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, die zu einem teilweisen Verlust der biotischen und abiotischen Potentiale des Bodens führen. Auf diesen Flächen werden die Bodenfunktionen als Filterapparat, Grundwasserspeicher und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten eingeschränkt, wobei der Versiegelungsgrad unter Berücksichtigung der zulässigen Nebenanlagen voraussichtlich bei etwa 30 bis 40 % liegen wird. Es ist anzustreben den Oberflächenwasserabfluss der versiegelten Flächen vor Ort zur Versickerung zu bringen. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die entsprechend auszugleichen ist.
- Es kann grundsätzlich von einer Versickerung auf der privaten Grundstücksfläche ausgegangen werden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt werden als nicht erheblich eingestuft, da aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht werden kann.
- Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung gibt es keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt. Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.