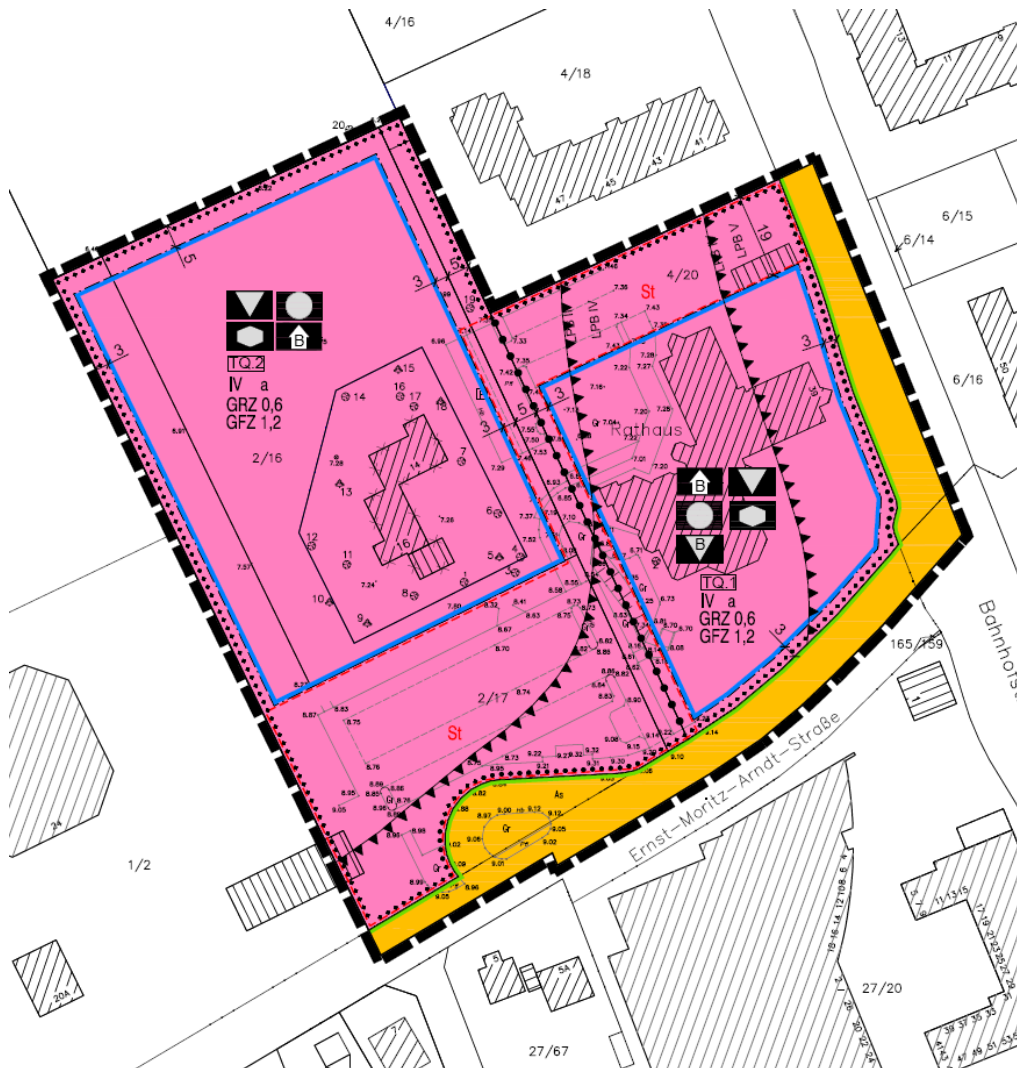


Gemeinde Neu Wulmstorf

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a „Bahnhofstraße-West“

Kopie der Urschrift



Auftragnehmer:

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:



Gemeinde Neu Wulmstorf
Bahnhofstraße 39
21629 Neu Wulmstorf
www.neu-wulmstorf.de

INHALT

1	Allgemeines.....	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Bestandsanalyse.....	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	4
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild.....	4
1.2.3	Denkmalschutz.....	4
1.2.4	Altlasten.....	4
1.2.5	Zentralörtliche Einrichtungen	4
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	5
1.4	Verfahrensvermerke	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	7
2.1.1	Regional- und Landesplanung.....	7
2.1.2	Siedlungsachsen.....	7
2.1.3	Zentrale Orte mit Wohnbauschwerpunkt.....	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt	10
2.4.1	Landschaftsrahmenplan (2013)	10
2.4.2	Landschaftsplan.....	10
2.4.3	Schutzgebiete und -Objekte	10
2.4.4	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatschG.....	10
2.5	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	10
3	Ziele dieser Bebauungsplanänderung	11
3.1	Entwicklungsziele	11
3.2	Alternative Standorte.....	11
4	Festsetzungskonzept	11
4.1	Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarf	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	12
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen.....	13
4.5	Grün- und Freiflächen.....	13
4.6	Lärmschutz	13
4.7	Hinweise.....	14
5	Erschließung	15
5.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.....	15
5.2	Innere Erschließung	15
5.3	Verkehrsaufkommen	15
6	Ver- und Entsorgung	15
6.1	Schmutzwasser	15
6.2	Oberflächenwasser	16
6.3	Abfallbeseitigung.....	16
6.4	Brandschutz.....	16
6.5	Versorgungsanlagen.....	16
7	Immissionsschutz.....	17
7.1	Allgemeines.....	17
7.2	Anlagenlärm.....	17
7.3	Verkehrslärm.....	18
8	Flächen- und Kostenbilanz	19
8.1	Flächen.....	19
8.2	Kosten	19
9	Gutachten.....	20
10	Grundlagen.....	20

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494) geändert worden ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a wird aufgestellt westlich der Bahnhofstraße L235, nördlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße und östlich des Schulzentrums. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude sowie nordwestlich eine Teichanlage. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a betrifft die Flurstücke 4/20, 2/17 sowie 2/16 der Gemarkung Neu Wulmstorf.

1.1 Planungsanlass

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a in der Gemeinde Neu Wulmstorf sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für die Gemeinde geschaffen werden. Aktuell geplant ist ein Familienzentrum als Mehrgenerationenhaus¹ und Erweiterung des KITA-Betreuungsangebotes unter einem Dach. Sollte der Bedarf an KITA-Plätzen zukünftig sinken, könnten die Räume auch anderweitig genutzt werden, so bleibt das Familienzentrum flexibel. Außerdem sollen die Räume des Standesamtes sowie der Sozialabteilung aus dem Rathaus in den Neubau verlegt werden.

Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, zunehmend im Fokus der Ortsentwicklung der Gemeinde Neu Wulmstorf und erfordern somit diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a.

Im Bebauungsplan Nr. 19a samt der 2. Änderung ist die Fläche bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen, so dass die Errichtung des Familienzentrums zulässig ist. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Fläche bedarfsorientiert anzupassen sind bzw. Vorsorge für künftige Entwicklungen zu betreiben ist.

1.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet der 4. Änderung liegt im Kern des Neu Wulmstorfer Siedlungszentrums. Es wird begrenzt: im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die Wendeschleife der Ernst-Moritz-Arndt-Straße, im Westen durch das Schulzentrum und schließlich im Norden durch ein dreigeschossiges Wohngebäude sowie von einem baum- und strauchbewachsenen Teich, welcher das Plangebiet zur dahinter liegenden Wohnsiedlung an der Kurt-Schumacher-Straße abgrenzt.

¹ Die Begriffe „Begegnungsstätte“ und „Mehrgenerationenhaus“ werden definiert im Sinne eines offenen Nachbarschaftstreffpunktes, als ein Ort an dem sich Angehörige verschiedener Generationen begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen. Hier werden die Leistungen von Stadtteil-, Mütter- oder Familienzentren, Kindertagesstätten und Seniorentreffpunkten zu generationenübergreifenden Angeboten vereint.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet ist derzeit teilweise überbaut und das Flurstück 4/20 - mit dem Teilquartier 1 - zum größten Teil versiegelt. Auf diesem Flurstück befinden sich die Verwaltungseinheit mit dem Rathaus und einer Bibliothek sowie die Stellplatzanlage für Besucher. Auf dem Flurstück 2/17 befindet sich die Parkplatzanlage der benachbarten Schule. Daran angrenzend auf dem Flurstück 2/16 - mit dem Teilquartier 2 - befindet sich das eingeschossige, baum- und strauchbewachsene Mehrgenerationenhaus. Das Mehrgenerationenhaus Courage e.V. bietet unterschiedliche Kurse und Veranstaltungen sowie Beratungsangebote an. Im Sinne des flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen insbesondere derart zentrale Bereiche nachverdichtet werden.

Die Stellplatzanlagen sind jeweils zu einer Seite eingegrünt. Auch entlang der Ernst-Moritz-Arndt-Straße befinden sich Grünbestände.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum von Neu Wulmstorf. Prägende Elemente sind hier die Verwaltungseinheit mit dem Rathaus und das angrenzende Schulzentrum, bestehend aus dem Gymnasium Neu Wulmstorf, der Grundschule am Moor, Realschule Vierkatzen sowie dem Hallenbad Neu Wulmstorf. Entlang der Bahnhofstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich. Jenseits der Bahnhofstraße ist die Bebauung durch dichte Reihen-, EFH- und ZFH-Bebauung charakterisiert. Das den Ort umgebende Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wiesen auf moorigen Böden, gegliedert durch lineare Baumstrukturen und Entwässerungsgräben.

1.2.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Baudenkmale. Es besteht keine Kenntnis über konkrete Bodendenkmäler, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenfunde auftreten. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

1.2.4 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieser 4. Änderung nicht bekannt. Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind ggf. mit der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Harburg) abzustimmen.

1.2.5 Zentralörtliche Einrichtungen

Die Gemeinde Neu Wulmstorf ist im räumlichen Gefüge des Landkreises Harburg als Grundzentrum eingestuft. Zur Gemeinde Neu Wulmstorf gehören neben den Dörfern Wulmstorf, Daerstorf, Elstorf, Rade, Rübke, Ardestorf, Ohlenbüttel, Mienenbüttel und Schwiederstorf der Kernort Neu Wulmstorf.

Während die Wirtschaftsstruktur in den dörflichen Ortsteilen durch Agrarwirtschaft und Obstanbau geprägt ist, finden sich im Gewerbegebiet Neu Wulmstorf Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Handwerks und des Handels. Im Kernort von Neu

Wulmstorf hat sich entlang der Bahnhofstraße, im stadträumlichen Ortszentrum ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt. Hier sind neben den zentralen öffentlichen Einrichtungen (wie Rathaus, Schulzentrum, Schwimmhalle und Bahnhof) auch zahlreiche Einzelhandels- und einzelhandelsnahe Dienstleistungsbetriebe zu finden.

Die dichtesten Einzelhandels- und Geschäftsstrukturen befinden sich im südwestlichen Abschnitt der Bahnhofstraße (zwischen Hauptstraße und Ernst-Moritz-Arndt-Straße) in den Gebäudekomplexen „Passage“ und „Marktplatz-Center“.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die im Plan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 18.510 qm und somit unterhalb von 20.000 qm. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Daher handelt es sich bei dem hier angestrebten Bebauungsplan um eine Planung im Innenbereich gem. § 13a BauGB. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 2,1 ha.

Der Bereich westlich und nördlich des Plangebiets ist durch den B-Plan Nr. 19a, östlich durch den B-Plan Nr. 20 sowie südlich durch den B-Plan Nr. 4b der Gemeinde Neu Wulmstorf gesichert.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Somit ist zur Änderung des Flächennutzungsplanes kein zusätzliches förmliches Bauleitplanverfahren mit gesonderter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen.

Eine Berichtigung oder Änderungen in den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans vom 07.11.2002 sind nicht erforderlich. Die Fläche der Bebauungsplanänderung wird im Flächennutzungsplan bereits als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

1.4 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Neu Wulmstorf hat in seiner Sitzung vom 22.05.2014 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a "Bahnhofstraße-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 29.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a "Bahnhofstraße-West" sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2015 bis zum 27.11.2015 während der Dienststunden gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht wer-

den können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, am 15.10.2015 im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Neu Wulmstorf ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.10.2015. Es wurde um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.11.2015 gebeten.

Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Der Rat der Gemeinde Neu Wulmstorf hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung vom 25.02.2016 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a "Bahnhofstraße-West" und seine Begründung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LPRO 1994 Ziffern C) und das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg (RROP 2000 Ziffern D) stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für diesen Bauleitplan dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a entspricht den hier gemachten Vorgaben.

Für die Metropolregion Hamburg ist im REK 2000 von der Stadt Hamburg und schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Landkreisen ein trilaterales Leitbild und Handlungskonzept - ein rechtlich nicht verbindliches Dichtemodell erarbeitet worden.

Im folgenden Kapitel werden die das Plangebiet betreffenden Vorgaben der überörtlichen Planung (LROP 1994/2002, RROP 2000) und des REK 2000 der Metropolregion als informelles Planungsinstrument dargestellt.

2.1.2 Siedlungsachsen

Im LROP, RROP und dem REK 2000 ist für die Metropolregion Hamburg eine axiale räumliche Entwicklung mit zentralen Orten, Entwicklungs-/ Entlastungsorten und deren innerregionaler Vernetzung vorgesehen. Das Rückgrat dieser Achsen bilden die Schienen- bzw. Straßentrassen sowie Grünzüge und Grünzäsuren, welche die Siedlungsachsen gliedern. Ziel dieser Entwicklung ist es, den Siedlungsdruck zu lenken und durch fördernde Maßnahmen von der Randzone der Kernstadt Hamburgs auf die Achsen in Richtung der äußeren Achsen-schwerpunkte zu verlagern und die ökologischen sowie Naherholungsfunktionen der Grünräume zu sichern.

Die einzelnen Entwicklungskerne auf diesen Achsen sollen zudem durch die kleinräumige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten in sich gestärkt, und eine einseitige Konzentration der Verkehrsströme auf die Metropole Hamburg verhindert werden. Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten umfasst in diesen Orten die gesamte Bandbreite vom industriellen Arbeitsplatz bis zur gewerblichen Dienstleistung.

Der Kernort der Gemeinde Neu Wulmstorf liegt auf der von Hamburg ausgehenden Siedlungsachse Hamburg - Harburg - Neu Wulmstorf - Buxtehude - Stade und ist als Grundzentrum dargestellt. Er stellt somit einen entscheidenden Konzentrationspunkt dar.

2.1.3 Zentrale Orte mit Wohnbauschwerpunkt

Das RROP stellt dar, dass Neu Wulmstorf Verdichtungsraum im Ordnungsraum Hamburg auf der niedersächsischen Entwicklungsachse ist. In diesen Ordnungsräumen sind um die Freie und Hansestadt Hamburg nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration weitere Wohnbauentwicklungen entlang den Strecken des schienengebundenen Personennahverkehrs (SPNV) vorrangig zu fördern.

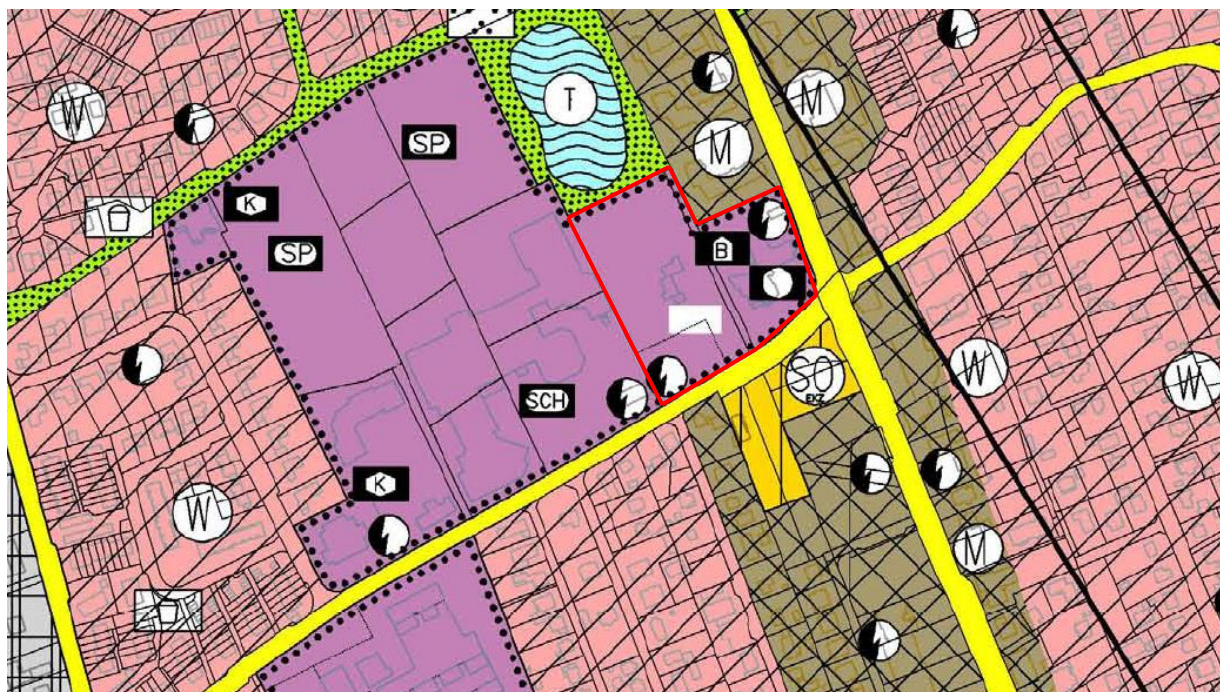
Das RROP legt Neu Wulmstorf als Grundzentrum fest, als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (D 1.6 05). „Eine städtebauliche Verdichtung des zentralen Ortes ist [...] für das Grundzentrum Neu Wulmstorf [...] anzustreben (D 1.5. 02)“, in der die zentralörtliche Funktion zu stärken ist (D 1.5, S. 45).

Nach dem LROP sollen in den verdichteten Regionen mit ihren Zentren vielfältige Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen genutzt und ausgebaut werden (1.1 08).

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf ist seit dem 07.11.2002 rechtswirksam. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Plangeltungsbereich dieser Änderung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der nachfolgende (unmaßstäbliche) Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planungsrecht erkennen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 19a (aufgestellt im Jahr 1981) sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a (aufgestellt im Jahr 1985) sind rechtskräftig und setzt für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Der Bebauungsplan Nr. 19a gilt für den westlichen Teil (Teilquartier 2) des Plangebietes und weist für das Flurstück 2/16 vergleichsweise kleine Baugrenzen aus. Dadurch ist genau verortet wo die einzelnen Gebäude stehen müssen und wie groß sie maximal sein dürfen. Ein Mehrgenerationenhaus mit einer KITA-Erweiterung kann in diesen Baugrenzen nicht verwirklicht werden.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 19a der Gemeinde Neu Wulmstorf

In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a wurden die planungsrechtlichen Vorgaben für den östlichen Bereich (Teilquartier 1) des Plangebietes geschaffen, auch hier ist das Maß der baulichen Nutzung sehr eingeschränkt.



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a der Gemeinde Neu Wulmstorf

2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

2.4.1 Landschaftsrahmenplan (2013)

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist dem Änderungsbereich in Bezug auf die Bewertung aller Schutzgüter keine nennenswerte Bedeutung zugewiesen. Im Zielkonzept des LRP wird für alle „Gebiete mit geringer bis mittlerer Bedeutung“ für alle Schutzgüter eine „umweltverträgliche Nutzung“ dargestellt. Maßnahmen sind im LRP konkret für das Plangebiet nicht verzeichnet.

2.4.2 Landschaftsplan

Der derzeit gültige Landschaftsplan der Gemeinde wurde am 25.01.2001 gebilligt. Er trifft über die Inhalte des Landschaftsrahmenplans hinaus keine Aussagen.

2.4.3 Schutzgebiete und -Objekte

Schutzgebiete, geschützte Biotop oder Naturdenkmale sind innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung B-Plan Nr. 19a „Bahnhofstraße-West“ nicht vorhanden.

2.4.4 Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG

Die im Grünplanerischen Fachbeitrag (Kap. 4) dargestellte Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange zeigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19a keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

2.5 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung (LROP, Kap. 2.1) bezüglich der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB interkommunal abgestimmt.

Das Teilquartier 1 hat auf Grund des hohen Versiegelungsgrades eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Lediglich die Laubbäume mittleren Alters bilden Lebensräume für Tiere und sind wichtige innerörtliche Gliederungselemente, die in geringem Maße kleinklimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen.

Das Teilquartier 2 hat aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrades und den Gehölz- und Rasenflächen (mittlerer Biotopwert) eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Darüber hinaus hat die Fläche aufgrund ihrer zentralörtlichen Lage, der Grünflächengröße, der guten Zugänglichkeit und Nutzbarkeit sowie der Nähe zum nördlichen Teichgrundstück eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Naherholung.

Insgesamt steht die Planung den Zielen übergeordneter, naturschutzfachlicher Planungen nicht entgegen.

3 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Entwicklungsziele

Die Gemeinde Neu Wulmstorf benötigt in den nächsten Jahren weitere Plätze im Krippen- und Elementarbereich. Die bestehenden Kitas Lutherkirche und Fuchsbau zu erweitern, wäre allerdings mit zu hohen Baukosten verbunden. Gleiches gilt für die demnächst notwendige Sanierung des bestehenden Mehrgenerationenhauses Courage.

Nach Abwägung der Alternativen hat sich die Gemeinde Neu Wulmstorf für den Neubau eines zentral gelegenen Familienzentrums entschieden. Damit können zwei Teilprojekte, Mehrgenerationenhaus und Erweiterung des KITA-Betreuungsangebotes, unter einem Dach verbunden und die Kosten gebündelt werden. Der Vorteil ist, dass die Gemeinde mit dem Familienzentrum flexibel bleibt. Sollte der Bedarf an KITA-Plätzen zukünftig sinken, könnten die Räume auch anderweitig genutzt werden. Außerdem können bei Notwendigkeit Verwaltungsräume aus dem Rathaus in den Neubau verlagert werden.

Das neue Familienzentrum soll auf dem westlichen Teil (Teilquartier 2) des Plangebietes errichtet werden. Im Sinne des flächen- und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sollen insbesondere derart zentrale Bereiche nachverdichtet werden. Die Parkplatzanlage der benachbarten Schule bleibt dabei bestehen.

Der östliche Teil (Teilquartier 1), die Verwaltung (Rathaus) der Gemeinde Neu Wulmstorf sowie die dazugehörige Parkplatzanlage werden als Bestandschutz überplant und zulässige Maß der baulichen Dichte angehoben, um für die Gemeinde eine größtmögliche Flexibilität sicherzustellen in dem eine stärkere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht wird.

3.2 Alternative Standorte

Es befindet sich bereits ein Mehrgenerationenhaus in dem Plangebiet, welches unterschiedliche Kurse und Veranstaltungen sowie Beratungsangebote anbietet die wiederum auf die enge räumliche Nähe des Rathauses angewiesen sind. Dieses Konzept soll in dem Neubau erweitert und fortgeführt werden. Aus diesen Gründen sind keine alternativen Standorte geprüft worden.

4 FESTSETZUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung: Gemeinbedarf

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes werden als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen.

Das Teilquartier 1 wird als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- öffentliche Verwaltung,
- Begegnungsstätte² und Gemeindebibliothek

² Die Begriffe „Begegnungsstätte“ und „Mehrgenerationenhaus“ werden definiert im Sinne eines offenen Nachbarschaftstreffpunktes, als ein Ort an dem sich Angehörige verschiedener Generationen begegnen, austauschen und sich gegenseitig unterstützen. Hier werden die Leistungen von Stadtteil-, Mütter- oder Familienzentren, Kindertagesstätten und Seniorentreffpunkten zu generationenübergreifenden Angeboten vereint.

- Sozialen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Das Teilquartier 2 wird als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung:

- Sozialen und Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- öffentliche Verwaltung und Begegnungsstätte festgesetzt.

Dies entspricht der im Punkt 1.1 beschriebenen Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung und ermöglicht ggf. eine multifunktionale Nutzung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die bereits genannte Nutzung soll an dieser Stelle stärker als bisher planungsrechtlich möglich entwickelt werden. Es ist daher im Rahmen dieser Änderung vorgesehen, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die zulässige Anzahl der Vollgeschosse deutlich anzuheben.

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

In Anlehnung an die benachbarte Bebauung wird in beiden Teilquartieren die GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ wird im § 17 Abs. 2 BauNVO geregelt und besagt, dass unter Anrechnung aller Nebenanlagen und Unterbauungen des Grundstücks die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Die Überplanung des Plangebietes soll zur Verdichtung der bereits vorhandenen Nutzung führen. Daher wird in beiden Teilquartieren die GFZ von 1,2 festgesetzt.

Geschossigkeit

Für das Teilquartier 1 enthält bereits die 2. Änderung eine Festsetzung bezüglich der Geschossigkeit, hier wird die Geschossigkeit auf vier Vollgeschosse festgesetzt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird diese beibehalten und für den Rest des Plangebietes ergänzend. Umso für Gebäude bestimmter Nutzungen (z. B. Verwaltungsgebäude) eine Obergrenze für die mögliche Nutzungsebene zu benennen.

Auf die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen wird bewusst verzichtet, um auch hier die Flexibilität nicht einzuschränken.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Diese sind so festgesetzt, dass das Grundstück gut bebaubar ist.

Die Baugrenze im Teilquartier 1 orientiert sich im östlichen und südlichen Bereich an der Verkehrsfläche und hält einen 3 m Abstand zu dieser. Im nördlichen Bereich grenzt die Bau-

grenze direkt an die Fläche für Stellplätze und im westlichen Bereich werden 3 m Abstand zur Flurstücksgrenze eingehalten.

Im Teilquartier 2 halten die Baugrenzen jeweils 3 m Abstand zu den seitlichen Flurstücksgrenzen und im südlichen Bereich verläuft die Baugrenze direkt entlang der Fläche für die Stellplätze. Um im nördlichen Bereich eine Gewässerrandzone entlang des Teichgrundstückes zu erhalten, werden 5 m Abstand festgesetzt. Eine konkrete Festlegung über die Anordnung von Baukörpern wird nicht getroffen.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Um Sichtbeziehungen zur Bahnhofstraße oder zur Ernst-Moritz-Arnd-Straße nicht zu verbauen sind offene Kleingaragen (Carports) und geschlossene Kleingaragen unzulässig. Ausschließlich ebenerdige Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie außerhalb der überbaubaren Flächen in dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Bei Kleingaragen handelt es sich um Garagen deren Nutzfläche (Summe ihrer Abstell- und Verkehrsfläche) 100 qm nicht überschreitet.

4.5 Grün- und Freiflächen³

Bindung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Erhalt von standortgerechten, heimischen Einzelbäumen und Sträuchern dienen der dauerhaften Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes und der landschaftlichen Gliederung des Ortes Neu Wulmstorf.

Darüber hinaus bilden Bäume, artenreiche Baum-Strauchhecken sowie naturnahe Biotopstrukturen Nahrungs- und Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten und wichtige Vernetzungselemente. Sie tragen zum Biotopverbund bei und übernehmen kleinklimatische Ausgleichsfunktionen.

4.6 Lärmschutz

Schutz vor Verkehrslärm (siehe auch Kap. 7 Immissionsschutz)

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Anlagenlärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straßen zugewandten Gebäudefronten. Für die straßenabgewandte Seite gelten um eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

³ Grünplanerischer Fachbeitrag, erstellt durch das Büro EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH am 14.09.2015

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außen- bauteile ¹⁾ R'w,res Büroräume ²⁾ [dB(A)]
	dB(A)	
III	61 - 65	30
IV	66 - 70	35
V	71 - 75	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.7 Hinweise

Folgende Hinweise werden im Textteil B gemacht:

Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder die Abteilung Bodendenkmalpflege des Helms-Museums sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast auftreten, sind diese gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren. Mit ihr sind die in diesem Falle nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer abzustimmen.

DIN-Standards

Bei der DIN 4109 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise aus November 1989. Richtlinien und DIN-Normen, auf die verwiesen wird, werden durch die Gemeinde Neu Wulmstorf im Rathaus der Gemeinde, Bahnhofstraße 39, während der Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Anpflanzungen

Die empfohlene Verwendung heimischer Gehölze dient der Schaffung optimaler Lebensräume für heimische Tierarten.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Anbindung des Änderungsbereichs an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bahnhofstraße sowie über die Ernst-Moritz-Arnold-Straße. Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist nach Süden an die B73 gegeben.

5.2 Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Verwaltungsgebäude erfolgt bereit über die Bahnhofstraße, hier ist keine Durchfahrt zum Mehrgenerationenhaus möglich. Die Zufahrt zum geplanten Mehrgenerationenhaus soll über Ernst-Moritz-Arnold-Straße erfolgen. Die verkehrliche Erschließung ist mit ihrer Straßenraumbreite ausreichend bemessen.

5.3 Verkehrsaufkommen⁴

Die Neugestaltung der Bebauungsplanflächen mit Kindertagesstätte, Verwaltung sowie Cafe ist ohne negative Beeinträchtigung der Verkehrsmengen möglich. Durch die im Stadtzentrum integrierte Lage ist eine gute Ausnutzung des Standortes möglich und sinnvoll.

Der berechnete zusätzliche Verkehr von 10 Kfz pro Stunde für den betrachteten Knotenpunkt ist grundsätzlich als unbedenklich einzustufen.

Auf die bauliche Anpassung des Knotenpunktes kann somit verzichtet werden. Eine signaltechnische Anpassung des Knotenpunktes ist aufgrund der allgemeinen Nutzung der Bahnhofstraße als Hauptgeschäftsstraße nicht sinnvoll. Die Verkehre können sicher und leistungsfähig über das vorhandene Straßennetz abgeführt werden.

6 VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Schmutzwasser

Die Fläche ist bereits an das vorhandene Schmutzwasserentsorgungsnetz der Gemeinde Neu Wulmstorf angeschlossen. Vorhandene Anschlüsse und Schmutzwasserkanäle sind zu verwenden. Die Abwasserentsorgung erfolgt zum Klärwerk Köhlbrandhöft in Hamburg. Die in dieser Bebauungsplanänderung dargestellte Baufläche wird über das Pumpwerk Konrad-Adenauer-Straße entsprechend angeschlossen.

⁴ Verkehrsuntersuchung, erstellt durch das Büro dänekamp+partner am 07.10.2015

6.2 Oberflächenwasser⁵

Die Entwässerung des neu geplanten Familienzentrums erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung kann mittels Anschluss an den Schmutzwasserkanal der HSE erfolgen.

Die neuen befestigten Flächen für die Herstellung eines neuen Familienzentrums und dazugehöriger Stellplatzflächen können über eine belebte Oberbodenzone in Versickerungsmulden entwässern.

Das recht hoch anstehende Grundwasser wird durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers durch eine belebte Oberbodenzone und der daraus resultierenden Verbesserung des Stoffbindungsvermögens vor schädlichen Eintragungen geschützt.

Die Positionierung der einzelnen Mulden wird im Rahmen einer weiterführenden Ingenieurplanung festgelegt.

6.3 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist der Landkreis Harburg zuständig, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer Privatfirma übertragen hat. Die Einmündungen und Abzweigungen der Fahrbahnen sind für das dreiachsige Müllfahrzeug ausgelegt. Ggf. notwendige Müllbereitstellungsplätze werden im Baugenehmigungsverfahren abgestimmt.

6.4 Brandschutz

Das Konzept zum Brandschutz zukünftiger Bauvorhaben ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehrezufahrten zu den einzelnen Grundstücken und die Feuerwehrumfahrten der Gebäude auf den privaten Flächen werden im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

6.5 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt.

Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	EWE, Seevetal
Wasserversorgung:	Wasserbeschaffungsverband Harburg
Gasversorgung:	Schleswig-Holstein Netz AG
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom, EWE TEL
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland

⁵ Entwässerungskonzept, erstellt durch das Büro dänekamp+partner am 22.10.215

7 IMMISSIONSSCHUTZ⁶

7.1 Allgemeines

Für den Neubau eines Familienzentrums will die Gemeinde Neu Wulmstorf mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Bahnhofstraße West“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Auf dem Grundstück westlich der Bahnhofstraße und nördlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße soll das bestehende Mehrgenerationenhaus neugebaut werden, um die vorhandene Kindertagesstätte zu erweitern, ein Standesamt aufzunehmen und ein Familienzentrum zu etablieren. Weiterhin befinden sich im Plangeltungsbereich das Rathaus der Gemeinde sowie die Stellplatzanlage der benachbarten Schule.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall ausgewiesen und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf den Prognose-Horizont 2025/30.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden. Der Betrieb des Familienzentrums (Stellplatzanlage, Anlieferung etc.) sowie der Stellplatzanlagen der benachbarten Schule und des Rathauses sind als Anlagen im Sinne der TA Lärm zu betrachten.

Für die Kindertagesstätte ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Kindertagesstätten, die eher der lokalen Versorgung eines Gebietes dienen, als sozial adäquate Geräuschquelle einzustufen und somit nicht beurteilungsrelevant sind. Der Gesetzgeber macht daher keine Vorgaben hinsichtlich von in der Nachbarschaft einzuhaltender Immissionsricht- bzw. Grenzwerte. Zur sicheren Seite wurde der Kinderlärm jedoch zur sicheren Seite in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgt ebenfalls gemäß TA Lärm. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen befinden sich nördlich, östlich, südlich und westlich des Plangebiets.

7.2 Anlagenlärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Anlagenlärm wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

An den vorhandenen Immissionsorten werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten.

⁶ Schalltechnische Untersuchung, erstellt durch das Büro LAIRM CONSULT am 16.10.2015

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist das geplante Familienzentrum mit den Anforderungen der TA Lärm grundsätzlich verträglich. Die detaillierte Ausführungsplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung ergänzend zu prüfen.

7.3 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Verkehrsbelastungen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan 2003 Neu Wulmstorf entnommen.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90. Für die Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass sich durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen ergeben.

Insgesamt zeigt sich, dass der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags in der südöstlichen Hälfte des Plangeltungsbereiches überschritten wird. Im Nachtabschnitt wird der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts im südöstlichen Bereich des Plangeltungsbereiches überschritten.

Der Immissionsgrenzwert für den Tageszeitraum für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird im Südosten bis zu einem Abstand von 55 m von der Kreuzung Bahnhofstraße/ Ernst-Moritz-Arndt-Straße überschritten.

Im Nachtabschnitt wird der Immissionsgrenzwert nachts von 54 dB(A) für Mischgebiete bis zu einem Abstand von etwa 48 m von der Kreuzung Bahnhofstraße/ Ernst-Moritz-Arndt-Straße überschritten.

Aktiver Lärmschutz ist aus Belegenheitsgründen und der Grundstückszufahrten nicht möglich.

Der Schutz der geplanten Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm erfolgt daher durch passiven Schallschutz.

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm und Anlagenlärm ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Innerhalb der Baugrenzen des Familienzentrums werden die geltenden Immissionsgrenzwerte nicht überschritten, so dass sich hinsichtlich der Außenspielflächen keine Einschränkungen ergeben.

8 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

8.1 Flächen

Der Geltungsbereich dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19a hat eine Gesamtgröße von ca. 21.000 qm davon sind 2.490 qm Verkehrsfläche und 18.510 qm Fläche für Gemeinbedarf.

8.2 Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Gemeinde Neu Wulmstorf Kosten für die Bauleitplanung.

Neu Wulmstorf, den **27.07.2016**

gez. Rosenzweig
(Der Bürgermeister)

9 GUTACHTEN

Grünplanerischer Fachbeitrag zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 19a, EGL Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 14.09.2015.

Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 19a, LAIRM CONSULT, Projektnummer 15018, 16.10.2015.

Verkehrsuntersuchung Gemeinde Neu Wulmstorf. 4. Änd. B-Plan Nr. 19a, dänekamp+partner, Pinneberg, 07.10.2015.

Entwässerungskonzept zur 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 19a, dänekamp+partner, Pinneberg, 22.10.2015.

10 GRUNDLAGEN

Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), die durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 3. April 2012 Nds. GVBl. 2012, S. 46, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11. April 1994, Nds. GVBl., S. 155, 267, das durch durch Art. 5 Abs. 2 Nr. 1 G zur NeuO des NaturschutzR vom 19. 2. 2010 (Nds. GVBl. S. 104) geändert worden ist.

Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), die zuletzt durch die Verordnung vom 24. September 2012 (Nds. GVBl. S. 350) geändert worden ist.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000 (Bekanntmachung vom 16.11.2000), in der Fassung der Fortschreibung 2012.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML), Referat 303, Raumordnung und Landesentwicklung, in der Fassung der Fortschreibung 2012.

Regionales Entwicklungskonzept 2000

Leitbild und Handlungsrahmen: Metropolregion Hamburg, Hamburg, Hannover, Kiel, November 2000, Hrsg.: Gemeinsame Landesplanung Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein c/o Stadtentwicklungsbehörde Hamburg/Landesplanungsamt, Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg.

Flächennutzungsplan

Gemeinde Neu Wulmstorf, aufgestellt am 07.11.2002, i.d.F. der 2. Änderung vom 22.06.2006.

Landschaftsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf, Landkreis Harburg, Erläuterungsbericht, Verfasser Bendfeldt, Schröder, Franke Landschaftsarchitekten BDLA, Jungfernstieg 44, 24116 Kiel, 25. Januar 2001.