



Gemeinde Drestedt

Landkreis Harburg

Begründung

einschließlich Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 14

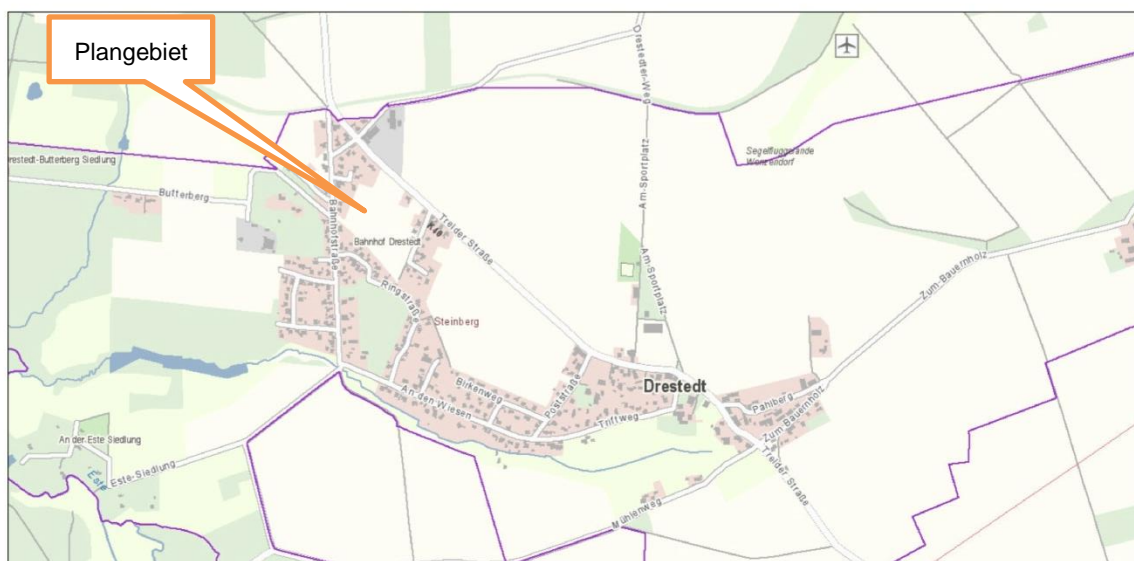
"An der alten Bahn 1" und Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“

Vorentwurf



metropolregion hamburg

Kartenausschnitt Geoportal GDI-MRH



<p>Gemeinde Drestedt</p> <p>Drestedt, den</p>	<p>geändert am:</p>	<p>Verfahrensstand: §§ 13 a/b BauGB i.V.m.3 (1) und 4(1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Frühzeitige Beteiligung der Bürger</i>• <i>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</i>
---	---------------------	---



Teil 1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1	Geltungsbereich	5
2	Aktuelle Nutzungen im Plangebiet.....	5
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4	Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse.....	7
4.1	Verfahren gemäß §§ 13 ^a und 13 ^b BauGB.....	7
4.2	Landesraumordnungsprogramm (LRÖP)	9
4.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP)	9
4.4	Flächennutzungsplan	11
5	Änderung Bebauungsplan „Steinberg“.....	11
6	Flächenbilanz	13
7	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	14
7.1	Art der Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
8	Verkehr	15
9	Örtliche Bauvorschriften	17
10	Städtebauliches Konzept	17
11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 18	
11.1	Anpflanzungen auf privaten Grundstücken.....	18
12	Ver- und Entsorgung.....	18
12.1	Trinkwasser, Telekommunikation, Elektrizität.....	19
12.2	Entwässerung	19
12.3	Abfall.....	19
12.4	Löschwasser	19
13	Umweltbelange.....	20
13.1	Mensch / Wohnen / Erholung	21
13.1.1	Wirkung der Planung.....	21
13.2	Kultur- und sonstige Sachgüter	21
13.3	Fläche	21
13.3.1	Wirkung der Planung.....	21
13.4	Boden.....	21
13.4.1	Wirkung der Planung.....	22
13.5	Wasser.....	22
13.5.1	Wirkung der Planung.....	22
13.6	Klima / Luft	23
13.6.1	Wirkung der Planung.....	23
13.7	Tiere / Pflanzen	23
13.7.1	Wirkung der Planung.....	25



13.8	Orts-/Landschaftsbild	25
13.8.1	Wirkung der Planung.....	26
13.9	Schutzgebiete	26
13.10	Artenschutz.....	26
13.10.1	Überprüfung der Verbotstatbestände.....	27
13.10.1.1	Verletzungs- und Tötungsverbot.....	27
13.10.1.2	Störungsverbot	28
13.10.1.3	Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.....	28
13.10.1.4	Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.....	29
13.10.2	Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	29
13.11	Wechselwirkungen.....	29
14	Immissionsschutz	29
15	Baugrund / Altlasten	30
15.1	Altlasten	30
16	Hinweise	30
16.1	Archäologische Fundstätten/Bodendenkmale.....	30
16.2	Überschwemmungsgebiete	30
17	Kosten / Finanzierung.....	30
18	Rechtsquellen	30

Teil 2 Verfahrensvermerke 41

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz B-Plan Nr. 14	13
Tabelle 2: Berechnung der zulässigen Neuversiegelung	22
Tabelle 3: Verfahrensablauf.....	32

Fotos

Foto 1: Blick auf das Plangebiet von Norden	23
---	----

Abbildungen

Abbildung 1-1: Lage des Plangebiets (Quelle Luftbild Google earth, Aufnahmedatum 09.04.2014).....	5
Abbildung 2: Außenbereich Drestedt (Quelle Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2019-04).....	8
Abbildung 4-2: Auszug zeichnerische Darstellung RROP 2007	10
Abbildung 4-4: Darstellung Entwurf RROP 2025, 3. Entwurf (Beschlussfassung, Stand August 2016).....	10
Abbildung 4-4: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans	11
Abbildung 5-1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Steinberg – Eh. Nebenbahn.....	12



Abbildung 5-2: Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg – Eh. Nebenbahn“ .13	
Abbildung 8-1: RASSt 06 – Begegnungsfall Lkw / Pkw.....16	16
Abbildung 8-2: RASSt 06 – Begegnung Pkw / Rad.....16	16
Abbildung 10-1: städtebauliches Konzept, Stand Juni 201518	18
Abbildung 11: Auszug Bodenübersichtskarte (Quelle: NIBIS Kartenserver).....22	22

Teil 4 Anlagen

- Anlage 1 Orientierende Baugrunduntersuchung
- Anlage 2 Naturschutzfachliche Potentialeinschätzung
- Anlage 3 Schalltechnische Beurteilung
- Anlage 4 Berechnung Versickerungsmulden



Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Drestedt innerhalb der Ortslage in unmittelbarer Nähe der K 40 „Trelde Straße“ und umfasst eine Gesamtfläche von rd. 1,9 ha. Von der „Trelde Straße“ wird das Plangebiet durch im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hollenstedt dargestellte gemischte Bauflächen (M) getrennt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Drestedt, Flur 2 und umfasste ursprünglich die südwestlichen Teilbereiche der Flurstücke 95/80, 95/81 sowie 95/45. Der ursprüngliche Geltungsbereich wurde 2016 um das Flurstück 93/1 erweitert, um einen Anschluss des Baugebiets an den Regenwasserkanal an der Bahnhofstraße herstellen zu können und eine fußläufige Verbindung aus dem Baugebiet zu dem Kinderspielplatz in der Bahnhofstraße zu ermöglichen. Damit verbunden ist eine Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das nachfolgende Luftbild stellt die Lage und ungefähre Abgrenzung des Plangebiets dar.

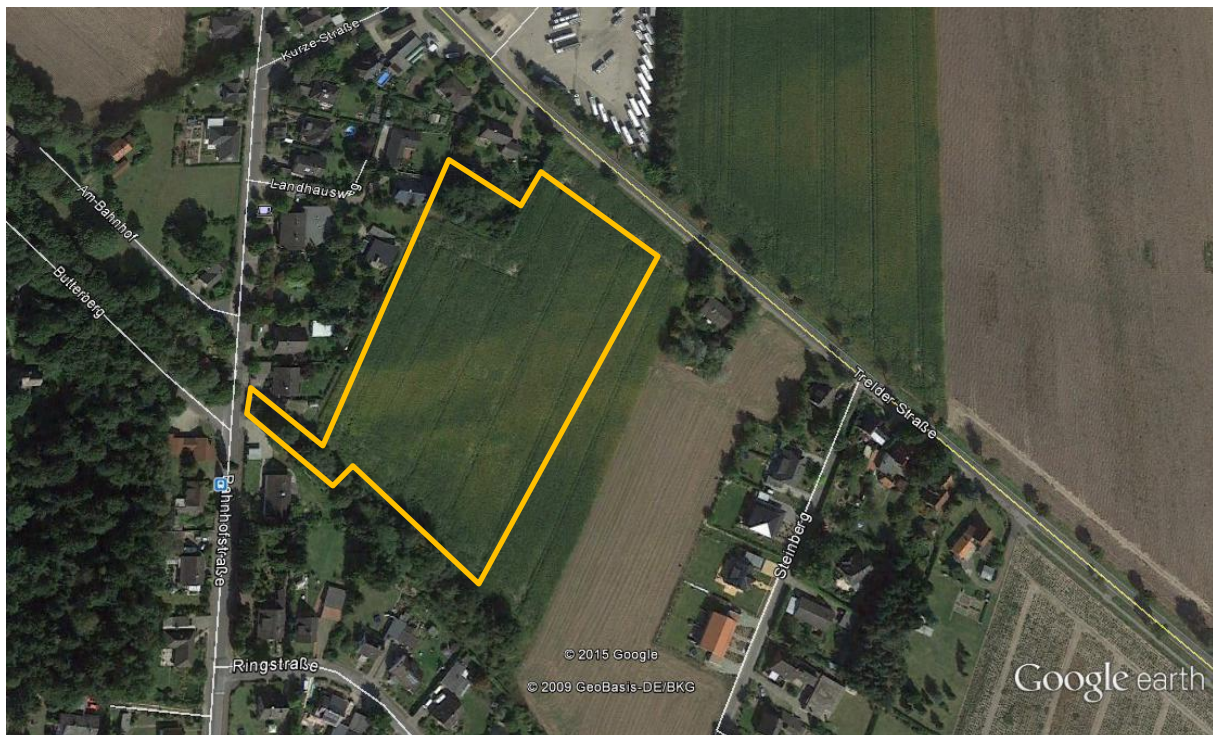


Abbildung 1-1: Lage des Plangebiets (Quelle Luftbild Google earth, Aufnahmedatum 09.04.2014)

2 Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich weitgehend um landwirtschaftliche Flächen, ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes gehört zu einem Hausgarten.



3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Ausweisung von Wohnbauflächen beruht auf der anhaltend hohen Nachfrage nach Flächen des individuellen privaten Wohnungsbaus in der Samtgemeinde Hollenstedt. *„Die Samtgemeinde Hollenstedt hat aufgrund der Lagegunst in der südlichen Metropolregion Hamburg in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum der Bevölkerung und Wirtschaft erlebt. Ein weiteres Wachstum ist auch für die nächsten Jahre prognostiziert worden. Der attraktive Landschaftsraum, in dem sich die Samtgemeinde befindet, und die gute Verkehrsanbindung nach Hamburg über die Bundesautobahn A 1 führen weiterhin zu einem Bedarf an Wohnbauflächen. Zeitgleich wird auf Grund des Wachstums des Hamburger Hafens der Bedarf an Gewerbeflächen in der Nähe der Bundesautobahn A 1 ansteigen.“*¹

*Die Gemeinde Drestedt entwickelt sich zu einem attraktiven ländlichen Wohnort in unmittelbarer Nähe zum landschaftlich attraktiven Estetal. Eine maßvolle und der Nachfrage entsprechende Siedlungsentwicklung des „ländlichen Hauptortes“ gemäß Samtgemeinde-Leitbild soll ermöglicht werden.*²

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf die Gemeinde Drestedt bezogene weitere Entwicklung als Wohnstandort geschaffen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stärkung der Entwicklung der Gemeinde Drestedt als Wohnstandort entsprechend den Zielsetzungen des Regionalen Raumprogramms und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hollenstedt.

Der grundsätzliche Bedarfs- bzw. Nachfragenachweis erfolgte im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Hollenstedt. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hollenstedt weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Insofern wird hier unter Bezug auf die planungsrechtlichen Abschichtung der einzelnen Verfahren auf die Darstellung in der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Hollenstedt verwiesen.

Der sich örtlich darstellende Flächenbedarf soll mit der Nutzung freier Flächenkapazitäten dazu beitragen, dass die Bauinteressen auch im Sinne der Förderung kosten-, flächen- und energiesparender Bauformen realisiert werden können.

Als städtebaulich sinnvolle Nutzung ist in Zuordnung zu dem westlich liegenden Mischgebiet bzw. dem südöstlich liegenden Wohngebiet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO mittels Einbezugs von Außenbereichsflächen in den Siedlungskörper in siedlungsverträglicher Lage vorgesehen.

Der mit dieser Bauleitplanung verbundene Planungsansatz ist somit mit der Bodenschutzklausel gem. § 1 a Abs. 2 BauGB vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über einen Anschluss der Planstraße „A“ an die „Trelde Straße“ vor. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraße „A“ sowie drei Stichwege. Im Südwesten des Plangebiets ist eine fußläufige Anbindung an die Bahnhofstraße vorgesehen.

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d.h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll das anfallende unbelastete Oberflächenwasser aus dem Plangebiet versickert werden.

¹ Architektur + Stadtplanung: 18. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Hollenstedt, Zusammenfassende Erklärung, S. 2

² Architektur + Stadtplanung: Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Hollenstedt, Stand 06.12.2010, Teil B, S. 18-2



4 Planungsvorgaben / Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Verfahren gemäß §§ 13^a und 13^b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „An der alten Bahn 1“ sowie die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans „Steinberg“ - erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13^a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (im Weiteren BauGB) in Verbindung mit § 13^b BauGB.

„Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile festsetzt“ (Battis, Krautzberger, Löhr, 2014).

Gem. § 13^a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beträgt die Grundfläche weniger als 20.000m², so gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1^a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind somit nicht mehr ausgleichspflichtig. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 beträgt rd. 1,94^{ha}, davon ist lediglich der Änderungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg – Eh. Nebenbahn“ mit einer Größe von rd. 0,06 ha gem. § 13^a BauGB zu beurteilen. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird die Fläche als zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25^a BauGB bzw. als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ausgewiesen. Damit wird der o.g. Schwellenwert nicht erreicht.

Gem. § 13^a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2^a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) abgesehen werden. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat am 27.07.2015 stattgefunden. Es sind keine Anregungen oder Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Die Gemeinde Drestedt führt eine auf zwei Wochen verkürzte frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 13^a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Anlehnung an § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Zur Erleichterung des Wohnungsbaus ist mit der Novelle des BauGB 2017 der Einbezug von bisher im Außenbereich liegenden Flächen in einen Bebauungsplan zulässig, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Bebauungspläne können gem. § 13 b BauGB – befristet bis zum 31.12.2019 – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden, sofern eine Grundfläche von < 10.000 m² festgesetzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 schließt im Westen an die Ortslage an und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich kommt es darauf an, ob die Fläche zum einen selbst Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs ist und zum anderen, ob dieser Bebauungszusammenhang die Qualität eines Ortsteils hat. Entscheiden für die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich ist dabei das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“. Als Bebauungszusammenhang hat das Bundesverwaltungsgericht eine „aufeinander folgende Bebauung“ definiert, die „trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt“ (BVerWG, Urt. V. 19.09.1986 – 4C 15.84). Wo die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft, lässt sich nicht anhand geographisch-mathematischer Maßstäbe bestimmen, sondern bedarf einer (Be-)Wertung des konkreten Sachverhalts. (OVG Schleswig, Beschluss v. 05.04.2017 – 1 LA 32/16 - unter Verweis auf BVerWG, Urteil v. 30.06.2015 – 4C 5.14).



Der Geltungsbereich ist kein Bestandteil eines Bebauungszusammenhangs. Er liegt zwischen der Bebauung im Bereich der Bahnhofstraße und dem Baugebiet an der Straße „Steinberg“. Der Abstand zwischen diesen beiden Teilen der Ortslage beträgt rd. 200 m. Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt vermittelt sich aufgrund der Entfernung zwischen den beiden bebauten Bereichen nicht der Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit.

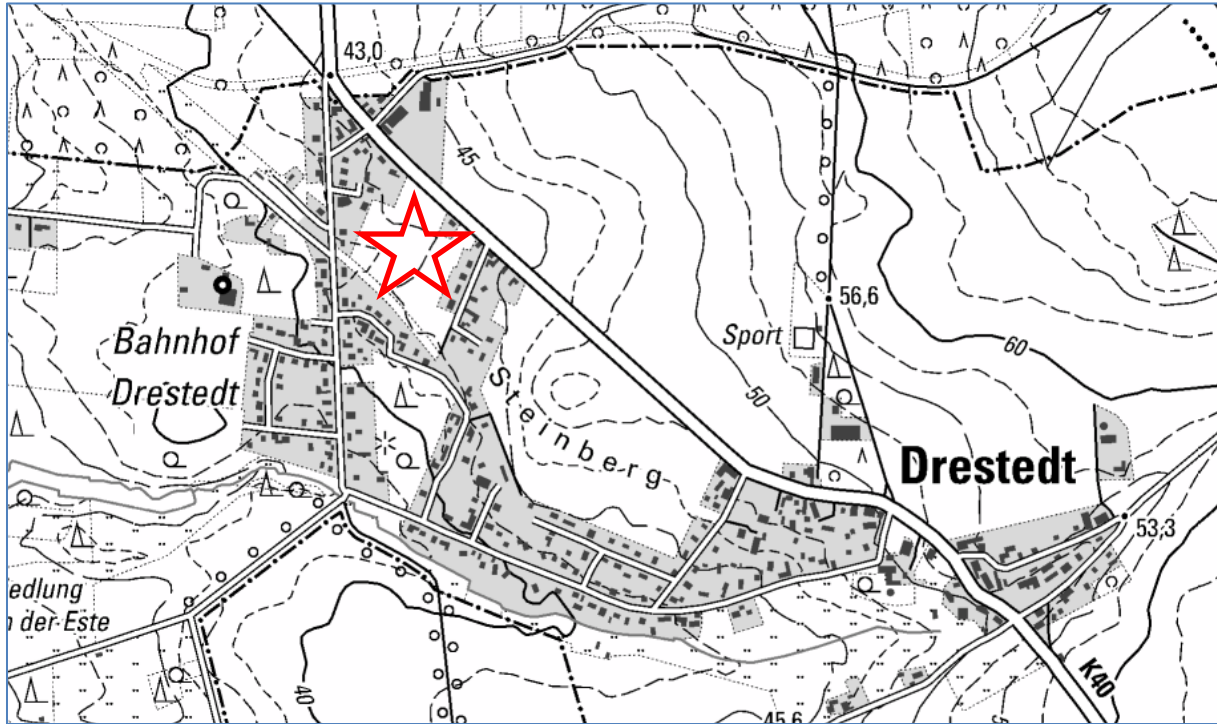


Abbildung 2: Außenbereich Drestedt (Quelle Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2019-04)

Von der Ermächtigung des § 13^b BauGB darf nur Gebrauch gemacht werden für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Als im Zusammenhang bebaute Ortsteile kommen sowohl bebaute Flächen innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans als auch Flächen gem. § 34 BauGB in Frage. „Das Plangebiet muss sich an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen (...) Grundsätzlich ausreichend ist daher, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit zumindest einer Seite unmittelbar an Flächen angrenzt, die zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören“³. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 grenzt unmittelbar an die Ortslage und die Bebauung entlang der Bahnhofstraße.

Die daher nach § 13^b BauGB zu beurteilende Fläche besitzt insgesamt eine Größe von rd. 1,9 ha, davon entfallen rd. 1,62 ha auf baulich nutzbare Flächen. Die rechnerisch ermittelte Grundfläche für das gesamte Plangebiet beträgt unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 insgesamt rd. 0,32 ha, incl. der zulässigen Überschreitungen durch Nebenanlagen rd. 0,48 ha (vergl. auch Gl. Pkt. 6). Der o.g. Schwellenwert gem. § 13 b BauGB wird damit nicht erreicht.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB ist besonders auf § 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB einzugehen. Gem. § 1 a Abs. 2 S. 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

³ Schrödter, W. (Hrsg.): NOMOS Kommentar Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, S. 872



Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung, daher soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen möglichst begrenzt werden, um eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft zu vermeiden. Die hiermit zur Vorlage kommende Planung nimmt eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von rd. 1,9 ha in Anspruch. Die Entwicklung von Wohnbauflächen an diesem Standort begründet sich durch die sehr gute städtebauliche Lage der Fläche an der K 40 „Trelder Straße“, d.h. die Fläche ist direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Hierdurch ist eine direkte Erschließung des geplanten Baugebiets von der Kreisstraße aus möglich, ohne dass es auf den kleineren innerörtlichen Straßen zu einer zusätzlichen verkehrlichen Belastung kommt. Die Fläche schließt zudem an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und liegt zwischen zwei bereits baulich genutzten Bereichen der Ortslage: der Bebauung um den Bereich Bahnhofstraße und der Bebauung an der Straße „Steinberg“.

Mit der vorgesehenen Planung erfolgt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungskörpers in siedlungsverträglicher Lage. Die Gemeinde Drestedt gehört zu den „ländlichen Hauptorten“, denen gem. Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes eine behutsame und dorfbildverträgliche Siedlungserweiterung zugestanden wird.

4.2 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Das LROP ist in seiner Gesamtkonzeption die Basis für die Landesentwicklung und die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Das LROP weist u. a. die allgemeinen Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Siedlungsstruktur aus.

Das LROP hat u.a. der Leitvorstellung zu entsprechen, eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum dauerhaft mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgerichteten Ordnung führt, zu verfolgen. Eine nachhaltige Raumentwicklung hat dabei gleichzeitig die Leitvorstellung zu verfolgen, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu schaffen und die Belange der Teilräume bei der Entwicklung des Gesamtgebietes zu beachten.

4.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg werden die Ziele des LROP auf der Ebene des Landkreises konkretisiert.

Das RROP des Landkreises Harburg ist seit November 2000 in Kraft (Bekanntmachung vom 16.11.2000) und ist 10 Jahre gültig. Im Dezember 2009 erfolgte eine Änderung, Ergänzung und Neubekanntmachung (RROP 2007) mit den Fachbeiträgen Rohstoffgewinnung und Windenergie. Darüber hinaus hat der Kreistag am 01.10.2009 beschlossen, das RROP einschließlich seiner Änderung neu aufzustellen. Grund hierfür waren geänderte Rahmenbedingungen durch das neue Raumordnungsgesetz sowie die Anpassungspflicht an das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 2008. Das RROP 2007 liegt zwischenzeitlich als 3. Entwurf in der Beschlussfassung vor.

Das RROP 2007 behält Gültigkeit bis zum Inkrafttreten der Änderung.

Gem. der zeichnerischen Darstellung des RROP 2007 liegt das Plangebiet innerhalb der Ortslage. Nördlich des Plangebietes schließt sich großräumig ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft an. Westlich von Drestedt weist das RROP weiträumig ein Vorsorgegebiet für Erholung sowie im Südwesten ein teilweise deckungsgleiches Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft bzw. Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft aus.

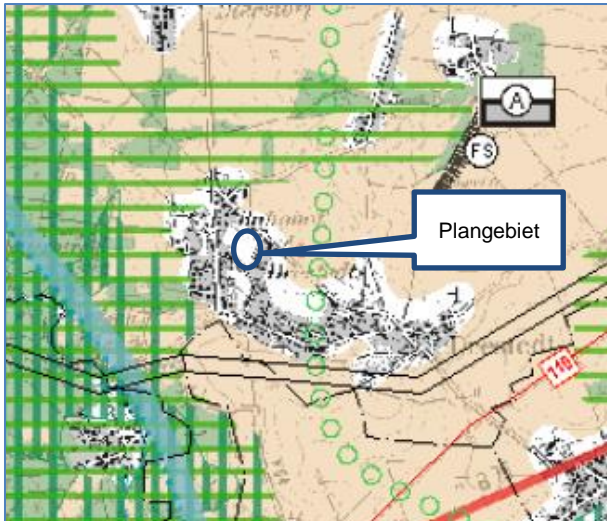
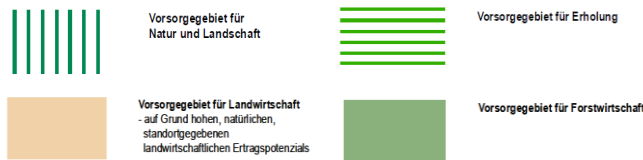


Abbildung 4-2: Auszug zeichnerische Darstellung RROP 2007



„Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden“ (B 9 02).

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage und nimmt keines der o.g. Vorsorgegebiete in Anspruch.

Die Ausweisung eines Wohngebietes steht auch der Darstellung des Entwurfs des RROP 2025 nicht entgegen.



Abbildung 4-4: Darstellung Entwurf RROP 2025, 3. Entwurf (Beschlussfassung, Stand August 2016)

Zeichenerklärung

	Erholung
	Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung
	Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktionen
	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft



Der Entwurf des RROP sieht vor, die örtliche Siedlungsentwicklung auf die örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Für die Ermittlung der zulässigen Eigenentwicklung soll die vorhandene Bruttobaulandfläche herangezogen werden. Die Bruttobaulandfläche soll aus den Flächen für Wohn- und Mischgebiete, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen sowie den zugeordneten Verkehrsflächen errechnet werden, die in den Flächennutzungsplänen am 31.12.2016 ausgewiesen sind. Auf dieser Basis soll ein Flächenzuwachs in den einzelnen Orten von bis zu 5% bis zum Jahr 2025 zulässig sein.

Da das Plangebiet im Flächennutzungsplan der SG Hollenstedt als Wohnbaufläche dargestellt ist, steht der hiermit zur Vorlage kommende Bebauungsplan Nr. 14 nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

4.4 Flächennutzungsplan

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Hollenstedt im Amtsblatt des Landkreises Harburg am 14.07.2011 ist die 18. Änderung des FNP wirksam geworden. Die 18. Änderung stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

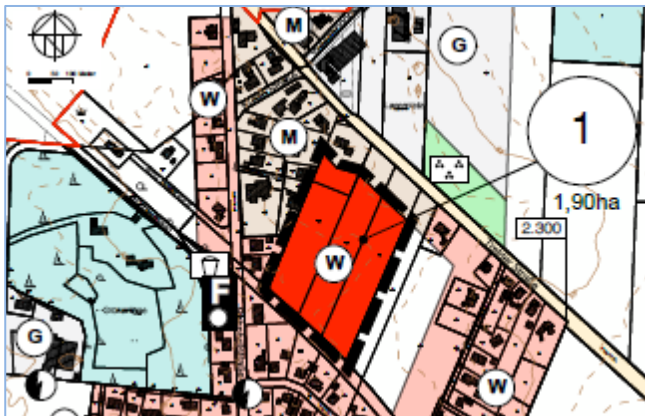


Abbildung 4-4: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

5 **Änderung Bebauungsplan „Steinberg“**

Der Bebauungsplan Nr. 14 „An der alten Bahn“ greift mit dem teilweisen Einbezug des südlichen Bahndamms in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg“ hinein.

Der Bebauungsplan „Steinberg“ wurde 1981 durch den Landkreis Harburg genehmigt. Der Bebauungsplan sah die kleinräumige Entwicklung eines Wohngebiets an dem ehemaligen Bahndamm mit einer Verbindung zur Bahnhofstraße vor.



Abbildung 5-1: Auszug aus dem Bebauungsplan „Steinberg“

Mit der hier zur Vorlage kommenden Planung wird der westliche Teilbereich des Bebauungsplans „Steinberg“ geändert. Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Steinberg“ werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 „An der Alten Bahn 1“ unwirksam, da über § 10 Abs. 1 BauGB der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die Gemeinde hat den Änderungsbereich erworben, um einen fußläufigen Anschluss des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 14 an die Bahnhofstraße und den dortigen Kinderspielplatz sowie den Regenwasserkanal der Bahnhofstraße zu ermöglichen.



Abbildung 5-2: Teilaufhebungsbereich des Bebauungsplans „Steinberg“

6 Flächenbilanz

Teilgebiet	Fläche (rd.)	% Anteil der Gesamtfläche (rd.)
WA 1 – WA 3	1,62	83,5 %
<i>Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>0,06</i>	<i>3,09 %</i>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,04	2,06 %
Anliegerstraße, geplant	0,25	12,89 %
<i>davon Versickerungsmulden</i>	<i>0,05</i>	<i>2,58 %</i>
Geh-/Radweg	0,03	1,54 %
Gesamtfläche	1,94 ha	100 %

Tabelle 1: Flächenbilanz B-Plan Nr. 14



7 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1 Art der Nutzung

Entsprechend der angestrebten Schaffung einer Baufläche mit Wohnnutzung erfolgt eine Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Es liegt - unter Berücksichtigung der o.g. anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen - im Interesse der kommunalen Entwicklung, Flächen für die Wohnnutzung im Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen.

Die neu angrenzenden Wohnsiedlungsstrukturen sollen aus Gründen der Harmonisierung mit den westlich benachbarten Wohnnutzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechend strukturiert und festgesetzt werden.

Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 14 „An der alten Bahn 1“ weitgehend die vorhandenen Strukturen in der näheren Umgebung. Städtebauliches Ziel ist es, im Bereich des neuen Baugebietes (WA 1 – 3) die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Mit der Zulässigkeit sowohl von Einzel- und Doppelhäusern sind je nach den individuellen Anforderungen und Wünschen der künftigen Bewohner unterschiedliche Bauweisen möglich. Es handelt sich hierbei um eine Angebotsplanung der Gemeinde an unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen.

Für den Bebauungsplan Nr. 14 „An der alten Bahn 1“ wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

- a) *In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs.2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen zulässig:*
 1. *Wohngebäude*
 2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
 3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*
- b) *In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:*
 1. *Anlagen für sportliche Zwecke*
 2. *Schank- und Speisewirtschaften*
- c) *In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs.3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:*
 1. *Gartenbaubetriebe*
 2. *Tankstellen*

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt in Anlehnung an die vorhandene Nutzung in der näheren Umgebung als auch an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Am Steinberg“, der ein Allgemeines Wohngebiet ausweist.

Die für das WA-Gebiet festgesetzten Nutzungszulässigkeiten und -ausschlüsse dienen der planungsrechtlichen Sicherung des mit diesem B-Plan verbundenen Zieles der Realisierung eines sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen möglichst konfliktfrei integrierenden Wohnsiedlungsbereiches. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden daher einzelne Nutzungen gem. § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 2 (Schank- und Speisewirtschaften) und Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Betriebe und Anlagen, die aufgrund ihres Nutzungscharakters und/oder ihrer Flächenausdehnung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden durch in der Nachtzeit zusätzlich auftretenden Publikums- bzw. Kfz-Verkehr eine erhebliche Beeinträchtigung der immissionssensiblen Wohnnutzungen bewirken würden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die auch in Wohnsiedlungsbereichen verträglich angesiedelt



werden können. Ferner handelt es sich um Nutzungen, die eine sinnvolle Ergänzung der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen darstellen können. Hierbei könnte es sich um nicht störende Gewerbebetriebe handeln, die für sich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten und wohnungsnahen Arbeitsstätten bieten. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass diese Einrichtungen sich insgesamt unterordnen und sich im Hinblick auf ihre Emissionsintensität für die angrenzenden Wohnnutzungen nicht erheblich als beeinträchtigend darstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl

Die festgesetzte GRZ von 0,2 in den Gebieten WA 1 - WA 3 sowie die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen entsprechen der in der umgebenden Örtlichkeit zulässigen bzw. vorhandenen aufgelockerten Baudichte (vergl. Bebauungsplan Nr. 10 „Steinberg West“) und ist mit dem Ziel der Schaffung von innerörtlichen gelegenen Wohnstrukturen vereinbar. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Diese darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden, also bis zu einer GRZ von 0,30 (vgl. § 19 Abs.4 BauNVO). Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine relativ aufgelockerte Bebauung, die sich in die nahe liegende Bebauung einfügt. Mit der Überschreitungsmöglichkeit ist zusätzlicher Spielraum im Hinblick auf die Ausnutzung der Grundstücke gegeben.

Anzahl der Vollgeschosse

Entsprechend der in der naheliegenden Bebauung festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist innerhalb des Plangebiets 1 Vollgeschoss zulässig.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise gem. § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert sich an den siedlungstypischen Gegebenheiten der diesem Plangebiet nahe liegenden Siedlungsstrukturen. In den Allgemeinen Wohngebieten können freistehende Einzelhäuser (mit seitlichem Grenzabstand zur Grundstücksgrenze) oder Doppelhäuser (zwei funktional selbstständige Gebäude mit jeweils eigenem Eingang, die an einer Seite aneinandergelagert sind und ein zusammengefügtes Haus bilden) errichtet werden. Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 „Steinberg West“.

Die Länge der o.g. Hausformen darf in der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO max. 50 m betragen. Der Bau von Mehrfamilienhäusern soll am Standort jedoch nicht ermöglicht werden, daher sind je Einzelhaus max. 2 Wohnungen sowie je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine hohe Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen. Sie orientieren sich am erforderlichen Mindestabstand von 3 m gem. § 5 Abs. 2 NBauO.

8 **Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Anbindung der Planstraße „A“ an die „Trelder Straße“.

Die Planstraße „A“ weist eine Gesamtbreite 7,65 m auf. Da innerhalb des Baugebietes selbst im Wesentlichen nur mit Anliegerverkehr gerechnet werden muss, wird die Haupteinfahrtsstraße als gemischte Fläche angelegt. Gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) soll die Fahrgassenbreite die Begegnung von Lkw / Pkw



ermöglichen, d.h. eine Mindestbreite der Fahrbahn von 5,00m zuzüglich einem beidseitigen Sicherheitsstreifen von 0,5m, insgesamt also mind. 6,0m aufweisen.

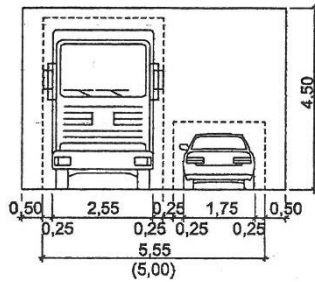
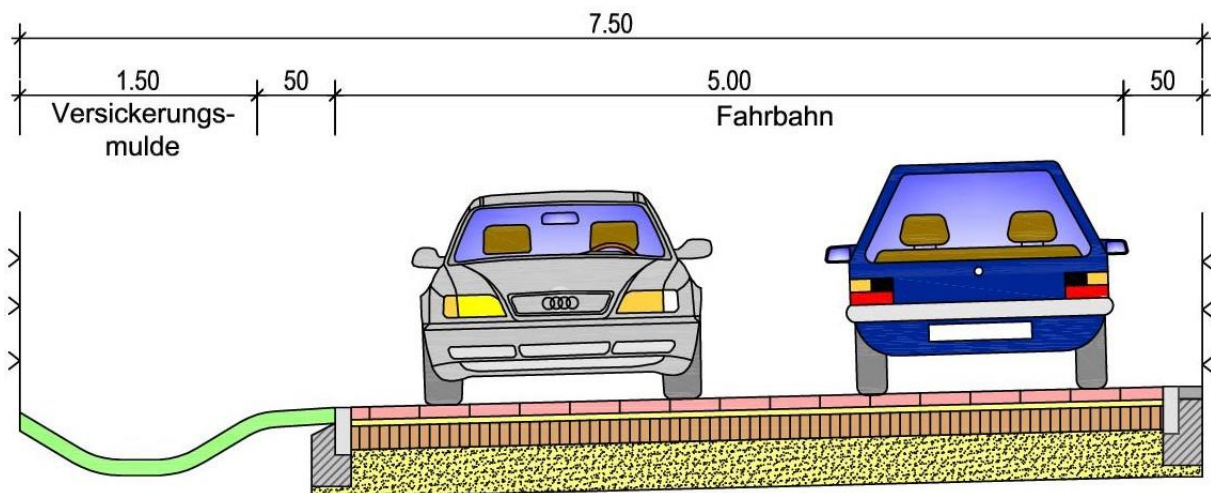


Abbildung 8-1: RAS 06 – Begegnungsfall Lkw / Pkw

Mit der gewählten Fahrbahnbreite von 5,0m sowie beidseitigen befestigtem Sicherheitsstreifen sowie seitlichen Überhangflächen kann entlang der Planstraße „A“ parallel zur Fahrbahn eine 1,5m breite Versickerungsmulde angeordnet werden. Mit der insgesamt 5,5m breiten zur Verfügung stehenden Verkehrsfläche ist im Bedarfsfall auch der Begegnungsverkehr Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) bei verminderter Geschwindigkeit abgedeckt. Am Ende der Planstraße „A“ ist ein Wendepplatz (Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug) angeordnet.

Querschnitt Planstraße A



Die von der Planstraße abzweigenden Stichwege dienen lediglich der Erschließung von jeweils 1 - 2 am westlichen Rand des Plangebiets liegenden Grundstücken und können daher auf eine Breite von 3,8m zuzüglich beidseitigem Sicherheitsstreifen und Versickerungsmulde reduziert werden.

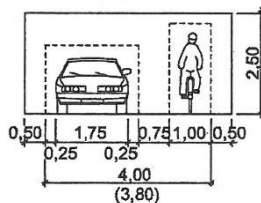
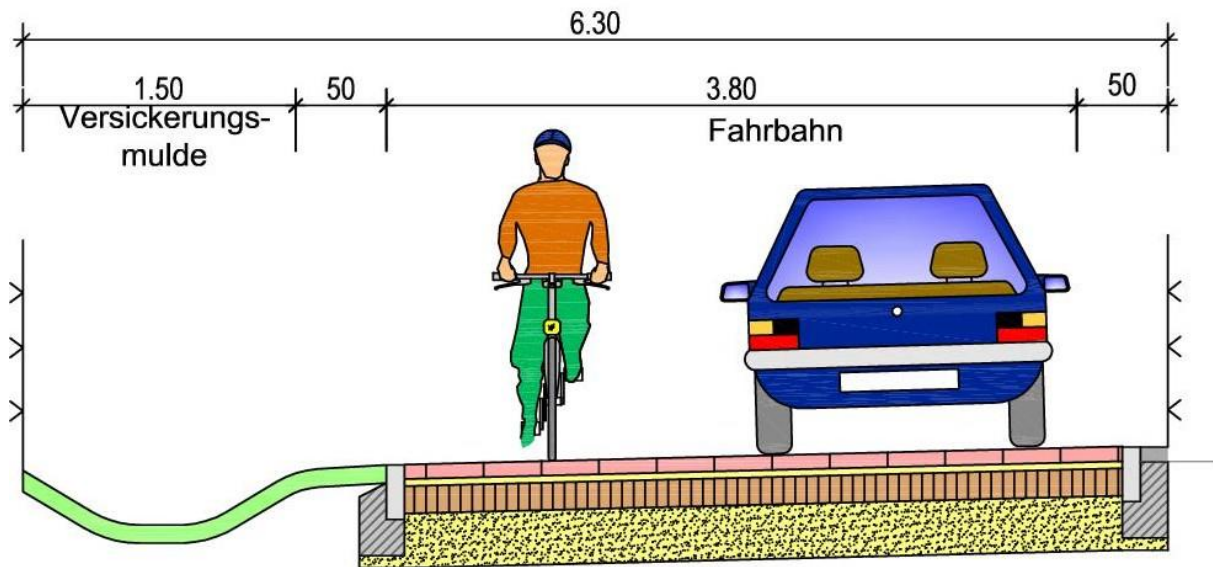


Abbildung 8-2: RAS 06 – Begegnung Pkw / Rad



Querschnitt Stichstraße B



9 Örtliche Bauvorschriften

Unter Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften der Umgebungsbebauungspläne (z.B. B-Plan Nr. 10 „Steinberg-West“) werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von

- Dächern,
- Fassaden,
- Grundstückseinfriedungen,
- Stellplätzen und Werbeanlagen

erlassen, um das neue Baugebiet an den Bestand anzugliedern.

10 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes geschaffen werden.

Das Konzept sieht insgesamt ca. 15 Grundstücke mit variierenden Größen zwischen > 1.000 und rd. 1.200 m² vor. Damit orientiert sich die Grundstücksgröße an den im ländlichen Raum allgemein und speziell auch im Nahumfeld innerhalb des Plangebietes üblichen bzw. vorhandenen Grundstücksgrößen.



Abbildung 10-1: städtebauliches Konzept, Stand Juni 2015

11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.1 Anpflanzungen auf privaten Grundstücken

Zur Einbindung des neuen Baugebiets in das dörflich geprägte Umfeld wird die Anpflanzung einer 4m breiten Hecke aus standortheimischen Baum- und Straucharten festgesetzt.

Für die privaten Grundstücke wird lediglich die Anpflanzung eines klein- bis mittelgroßen Laubbaumes festgesetzt, da die neuen Eigentümer in der Regel die Freiflächen gärtnerisch anlegen und eine Durchgrünung des Baugebiets auf diese Weise erfolgt.

Bei privaten Anpflanzungen müssen folgende Mindestabstände von Bäumen und Sträuchern zu Nachbargrundstücken gem. § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) eingehalten werden:

- a) bis zu 1,2 m Höhe 0,25 m
- b) bis zu 2 m Höhe 0,50 m
- c) bis zu 3 m Höhe 0,75 m
- d) bis zu 5 m Höhe 1,25 m
- e) bis zu 15 m Höhe 3,00 m
- f) über 15 m Höhe 8,00 m.

12 Ver- und Entsorgung

Da das Plangebiet an die „Trelder Straße“ anschließt sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, müssen jedoch ausgebaut werden.



12.1 Trinkwasser, Telekommunikation, Elektrizität

Die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Telekommunikation, Elektrizität, Wasser, Schmutzwasser und Erdgas müssen, soweit benötigt, noch in das Plangebiet hineingeführt werden. Die erforderlichen Anschlüsse und Anlagen im Plangebiet werden zusammen mit dem Ausbau der Erschließungsstraße hergestellt.

Die Erschließung des geplanten Baugebiets (Trink- und Schmutzwasser) kann durch entsprechende Netzerweiterungen sichergestellt werden. Die detaillierte Abstimmung der Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ein Anschluss des Plangebiets an das Leitungsnetz der Telekommunikationsversorger und Energieversorger ist möglich.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets ist eine enge Abstimmung mit den betroffenen Versorgern hinsichtlich Neu- oder Umverlegung von Leitungen notwendig.

12.2 Entwässerung

Durch die mit der Bebauung des Gebietes einhergehende Versiegelung wird tendenziell der Grundwasserstand gesenkt und es werden bei dem im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser steigende Spitzenabflüsse in die Vorflut hervorgerufen.

Durch die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücken (vergl. auch baugelogeische Stellungnahme) wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und zur Stabilisierung des Grundwasserhaushaltes geleistet. Weiterhin wird das Regenwasserkanalnetz nicht zusätzlich belastet.

Die Entwässerung der Planstraßen erfolgt über seitliche Mulden innerhalb des Straßenraums. Es ist vorgesehen, die Mulden im Süden entlang des geplanten Geh-/Radweges über eine neu zu verlegende Leitung an das Regenwasserkanalnetz in der Bahnhofstraße anzuschließen, um so ggf. bei Starkregenereignissen anfallende zusätzliche Niederschläge abzuführen.

Die Versickerungsleistung der Mulden wurde überschlägig für ein 5-jähriges Ereignis berechnet. Hieraus ergibt sich ein erforderliches Versickerungsvolumen von rd. 60 m³. Das vorgesehene Muldenspeichervolumen wurde unter Berücksichtigung einer möglichen Verminderung des Versickerungsvolumens durch Vegetationsentwicklung mit 90 m³ größer gewählt, als rechnerisch erforderlich. Die Berechnung des Muldenspeichervolumens ist der Anlage 4 zu entnehmen.

12.3 Abfall

Die Abfallbeseitigung kann über den örtlichen Entsorger erfolgen.

Öffentliche oder dem öffentlichen Verkehr gewidmete private Straßen dürfen von den Abfallsammelfahrzeugen nur befahren werden, wenn die Straßen eine Mindestbreite von 3,55 m aufweisen und über eine ausreichende Wendemöglichkeit in Form einer Wendeschleife oder eines Wendehammers verfügen. Wendekreise und –schleifen sind für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug mit lenkbarer Vorder- und Nachlaufachse und einem Wendekreis zu bemessen (RASt 06).

Die Planung sieht im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 die Anlage eines Wendehammers mit 18 m Durchmesser vor.

Da der westliche Stichweg keine Wendemöglichkeit vorsieht, ist ein Befahren mit Abfallsammelfahrzeugen nicht möglich. Die beiden Anlieger des Stichweges müssen daher ihre Mülltonnen an die Erschließungsstraße bringen.

12.4 Löschwasser

Die Gemeinde ist für die Versorgung des künftigen Baugebietes mit Löschwasser zuständig. Die für den Grundschatz bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz ist



entsprechend den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden sicher zu stellen. Die Löschwassermenge in Höhe von 96m³/h ist über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Entsprechende Löschwasserentnahmestellen sind beim Ausbau des Baugebiets vorzusehen.

13 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 14 wird gem. § 13 b BauGB aufgrund der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend.

Durch den Bebauungsplan Nr. 14 wird gem. § 19 Abs. 2 BauNVO insgesamt eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² festgesetzt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Umweltbericht entfällt.

Auch ohne Durchführung einer Umweltprüfung sind die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch Gegenstand der Abwägung. Hierfür ist es auch im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß §13 a / b BauGB erforderlich, diese Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstiges Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen, Abwässern
- f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes
- h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Die Wechselwirkungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll nach § 1 a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nachfolgend erfolgt eine kurze Darstellung der genannten Einzelaspekte, um eine angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten.

Die räumliche und inhaltliche Detaillierung der Zustandsbeschreibung beschränkt sich auf die erforderlichen Angaben.



13.1 Mensch / Wohnen / Erholung

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Drestedt und wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Nutzung des Plangebiets zu Erholungszwecken ist nicht erkennbar.

13.1.1 Wirkung der Planung

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vor. Von erheblichen Lärmbelastigungen, die auf die westliche oder östliche Bebauung einwirken könnten, ist nicht auszugehen.

13.2 Kultur- und sonstige Sachgüter

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

13.3 Fläche

Bei der durch den Bebauungsplan Nr. 14 in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von rd. 1,9 ha.

13.3.1 Wirkung der Planung

Der Geltungsbereich ist bisher dem Außenbereich zugeordnet. Mit der Einbeziehung dieser Fläche in den Innenbereich wird die Bebaubarkeit dieser Fläche ermöglicht. Hierdurch wird die bisherige Lücke zwischen der Bebauung an der „Bahnhofstraße“ und der Bebauung an der Straße „Steinberg“ geschlossen und ein attraktiver innerörtlicher Wohnbereich geschaffen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Stärkung der Entwicklung der Gemeinde Drestedt als Wohnstandort entsprechend den Zielsetzungen des Regionalen Raumprogramms und des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hollenstedt. Die Fläche liegt außerhalb des im RROP dargestellten Vorsorgegebiets für die Landwirtschaft.

Der grundsätzliche Bedarfs- bzw. Nachfragenachweis erfolgte im Zuge der 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Hollenstedt. Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Hollenstedt weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus. Insofern wird hier unter Bezug auf die planungsrechtlichen Absichtung der einzelnen Verfahren auf die Darstellung in der Begründung zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Hollenstedt verwiesen.

Als städtebaulich sinnvolle Nutzung ist in Zuordnung zu der westlich per Satzung „Nördliche Bahnhofstraße“ festgesetzten Wohnbebauung bzw. dem östlich liegenden Wohngebiet die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO mittels Einbezugs von Außenbereichsflächen in den Siedlungskörper in siedlungsverträglicher Lage vorgesehen.

13.4 Boden

Geologisch geprägt ist das Plangebiet durch fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen (Sand/Kies und Schmelzwasserablagerungen des Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit).

Laut Auskunft des NIBIS Kartenservers des Landeamtes für Bergbau, Energie und Geologie handelt es sich bei den im Plangebiet anstehenden Böden um Podsol-Braunerde (vgl. Abbildung 12). Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotential der Böden ist gering (Ackerzahl/Grünlandzahl 27 bzw. 31).

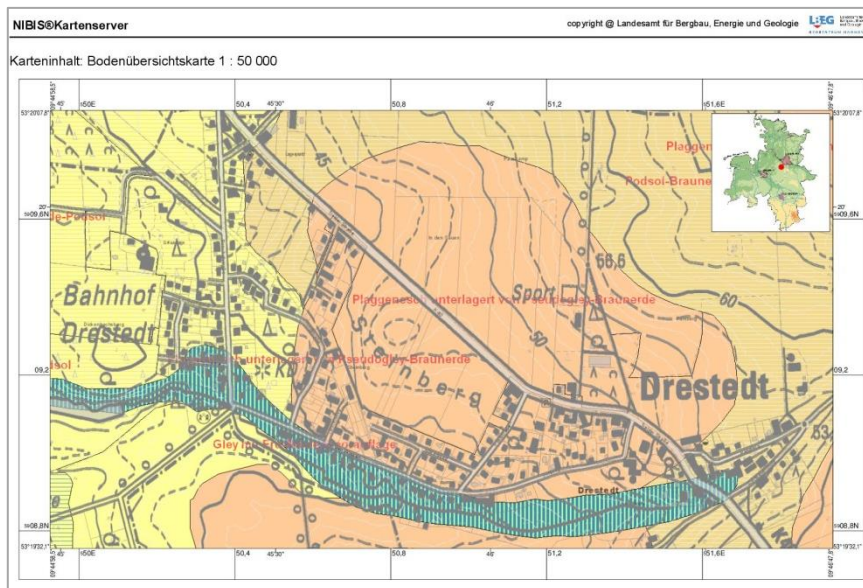


Abbildung 11: Auszug Bodenübersichtskarte (Quelle: NIBIS Kartenserver)

Das Plangebiet stellt gem. der Darstellung des NIBIS Kartenservers keinen Suchraum für besonders schutzwürdige Böden dar. Auch der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg, Karte 3a „Besondere Werte von Böden“, weist für das Plangebiet keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte) aus.

13.4.1 Wirkung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Vollversiegelung von ca. 0,38 ha vollständig zerstört, auf teilversiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Deckschichten werden sie in erheblichem Maß nachhaltig eingeschränkt.

Fläche	Flächengröße ha	GRZ / Versiegelungs- anteil in %	Oberflächenversiegelung ha incl. Nebenanlagen rd.
WA 1 - 3	1,62 ha	0,2 / 20%	0,49 ha
Straßen	0,177 ha	100 %	0,25 ha
Weg	0,03ha	100%	0,03ha
insgesamt, gerundet			0,77 ha

Tabelle 2: Berechnung der zulässigen Neuversiegelung

13.5 Wasser

Im Rahmen der allgemeinen Baugrundbeurteilung wurden Kleinbohrungen bis zu einer Maximaltiefe von rd. +35 m NN durchgeführt, wobei jeweils kein Grundwasser angetroffen wurde. Die als Grundlage dienende Baugrundkarte weist die freie Oberfläche des Grundwasserleiters bei etwa +35 m NN aus. Der Grundwasserflurabstand beträgt damit etwa 6 bis 8 m.

13.5.1 Wirkung der Planung

Durch die zulässige Neuversiegelung von ca. 0,77 ha wird die Versickerung von Niederschlägen auf den überbauten Flächen zunächst vollständig unterbunden. Das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der Anliegerstraße kann



entsprechend dem Baugrundgutachten versickert werden und wird somit dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt.

Da es bei dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nur zu einer geringfügigen Stoffkonzentration im Niederschlag kommen wird, kann der Niederschlagsabfluss ohne Vorbehandlung durch die ungesättigte Bodenzone versickert werden. Durch die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken (vergl. auch baugelogeische Stellungnahme) wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und zur Stabilisierung des Grundwasserhaushaltes geleistet. Belastetes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in das Grundwasser gem. DWA Merkblatt 153 so zu behandeln, dass es schadlos versickert werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind somit nicht zu erwarten.

13.6 Klima / Luft

Das Plangebiet ist aufgrund der freien Lage innerhalb des Siedlungsgebietes und der landwirtschaftlichen Nutzung kleinklimatisch dem Freiland- bzw. Ortsrandklima zuzuordnen. Bis auf den mit Gehölzen bestandenen Teilbereich im Norden des Plangebietes ist der Offenlandbereich frei von Gehölzaufwuchs; durch ungehinderte Sonneneinstrahlung tagsüber erfolgt eine starke Erwärmung des Bodens, nachts kühlen der Boden und die bodennahe Luftschicht (insbes. bei windschwachen Strahlungswetterlagen) vergleichsweise stark ab.

13.6.1 Wirkung der Planung

Als Folge der Anlage des Wohngebietes und der damit verbundenen Versiegelung gehen 0,77 ha Fläche für die Frischluftproduktion verloren. Die Verdunstungsfläche wird somit reduziert. Durch die Anlage von Gebäuden kommt es lokal zu einer leicht erhöhten Absorption der kurzwelligen Sonnenstrahlung und einer damit verbundenen erhöhten Erwärmung von Oberflächen. Eine Beeinträchtigung des Makroklimas ist jedoch nicht zu erwarten. Ein Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen besteht nicht.

13.7 Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker genutzt (vergl. Luftbild 1, orange markierte Fläche). Weiterhin sind ein mittlerweile brachgefallener, ursprünglich als Nutzgarten angelegter Gartenbereich im Norden der Fläche (im Luftbild 1 gelb markiert) als auch ein Teil der ehemaligen Bahntrasse im Südwesten in die Planung des Wohngebietes einbezogen.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet von Norden



Luftbild 1: Plangebiet (ungefähr) mit Gartenbereich (Quelle: Nieders. Ministerium f. Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz)

:

Laut der Darstellung des Kartenservice des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz sind von dem Planvorhaben keine für die Fauna / Avifauna wertvollen Bereiche betroffen. Die mehr oder weniger brachliegende Gartenfläche ist stellenweise als Nutzgarten gestaltet. Neben einem kleinen Obstbestand finden sich mehrere Ziergehölze und Sträucher sowie unterschiedliche Laub- und Nadelbaumbestände. Südlich grenzt ein ehemaliger, von Ruderalvegetation bewachsener Bahndamm an die Ackerflächen. Neben einzelnen Großbäumen (u.a. Ahorn, Eiche, Apfel, Birke) bilden insbesondere Sträucher (u.a. Weißdorn, Schlehe, Brombeere, Holunder, Hartriegel) und krautige Pflanzen (u.a. Brennnessel, Storchschnabel) den Hauptbestand aus.

Für die mit Gehölzen bestandene Gartenflächen im Nordwesten des Plangebietes wurde im Sommer 2014 eine Begutachtung der Fläche hinsichtlich vorkommender bzw. potentiell zu erwartenden Arten durch das Büro ABIA, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz, Neustadt a. Rbge., vorgenommen. Der ehemalige Bahndamm der Nebenbahn wurde, da er erst im Zuge der weiteren Planung 2016 in das Plangebiet integriert wurde, nicht in die Betrachtung einbezogen.

Innerhalb des Gartenbereichs wurden einerseits angetroffene, bewertungsrelevante Arten dokumentiert, andererseits die Biotop- und Habitatstrukturen aufgenommen, um als Grundlage der Potentialeinschätzung zu dienen. Die Hauptfläche des Plangebietes wird als Acker genutzt; der im Nordwesten gelegene, von Gehölzen bestandene Bereich ist gegenwärtig Teil eines Hausgartens. Die mehr oder weniger brachliegende Gartenfläche ist



stellenweise als Nutzgarten gestaltet. Neben einem kleinen Obstbestand finden sich mehrere Ziergehölze und Sträucher sowie unterschiedliche Laub- und Nadelbaumbestände.

Die im Gehölzbestand des Hausgartens kartierten Vögel gehören im Wesentlichen einem in Gärten verbreiteten Artenspektrum an. Es handelt sich sowohl um frei in Gehölzen brütende Arten als auch Nischen- und Höhlenbrüter. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass neben nicht gefährdeten Arten der Vorwarnliste sowie gem. Roter Liste gefährdete Arten sowie gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Vogelarten innerhalb des Gehölzbestandes von dem Planvorhaben potentiell betroffen sind.

Die potenziell zu erwartenden und regional vorkommenden Fledermausarten (gem. BNatSchG besonders und streng geschützt) nutzen den Garten vermutlich zur Jagd. Potenzielle Quartierplätze konnten im Zuge der Begehung nicht ausgemacht werden. Auch für spezielle Waldarten ist keine besondere Bedeutung der Gartenfläche zu erwarten.

Des Weiteren erfolgte eine „worst-case-Analyse“ auf Basis der vorgefundenen Biotop- und Habitattypen.

Bei einer Potenzialeinschätzung werden anhand der Habitatausstattung des Gebietes sowie anhand von weiteren Daten zum Gebiet Aussagen zu potenziellen Artvorkommen abgeleitet. Ein mögliches Artvorkommen ist an zwei Grundvoraussetzungen gebunden:

- die Art kommt regional vor
- die Art findet im Gebiet geeignete Habitatbedingungen vor

Es fand eine Beschränkung auf naturschutzfachlich bzw. artenschutzrechtlich relevante Gruppen statt.

Es ist anzumerken, dass das tatsächlich vorhandene Arteninventar gegenüber dem Artenpotenzial meist Defizite aufweist. Die Aufdeckung und Bewertung dieser Defizite ist Aufgabe einer regulären Untersuchung, mit der belastbare Aussagen auch zum Nicht-Vorkommen einer Art möglich werden.

In der Hauptsache handelt es sich um ein in Gärten verbreitetes Artenspektrum aus frei in Gehölzen brütenden Arten sowie Nischen- und Höhlenbrütern.

13.7.1 Wirkung der Planung

Durch das Vorhaben ergeben sich gem. dem vorliegenden naturschutzfachlichen Gutachten folgende, grundsätzliche Wirkfaktoren:

- *Verlust von Lebensräumen von besonders geschützten Arten infolge der Überbauung ihres Lebensraums*
- *möglicherweise Verletzung und Tötung von besonders geschützten Tierarten während der Bauphase*
- *möglicherweise Störungen von streng geschützten Arten bzw. europäischen Vogelarten während der Bauphase und der späteren Nutzung.*

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen stellt der Verlust der gehölzbestandenen, brachgefallenen Gartenfläche und eines Teils des Bahndamms einen erheblichen Eingriff dar, da mit ihm die jetzigen Habitatfunktionen flächig verloren gehen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass von dem Planvorhaben eine Vielzahl von gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützten Vogelarten potentiell betroffen ist. Ebenso potentiell betroffen sind streng geschützte Fledermausarten, die entweder im Sommer oder auch ganzjährig Wälder besiedeln und bejagen. Weiterhin ist das Vorkommen der weit verbreiteten, besonders geschützten, jedoch ungefährdeten Blindschleiche möglich. Streng geschützte oder besonders geschützte Amphibien- und Wirbellosearten sind hingegen unwahrscheinlich und nicht zu erwarten.

13.8 Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb des westlichen, aus gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen bestehenden Siedlungsbereiches von Drestedt. Nördlich des gegenwärtig als Acker genutzten Standortes verläuft die K 40 (Trelder Straße); südlich grenzt die



ehemalige, heute als naturnaher Gehölzstreifen ausgebildete Bahntrasse an den Planungsraum. Nördlich der K 40 schließen ein Gewerbegebiet sowie Ackerflächen an.

Im Zusammenhang der umgebenden Nutzungen passt sich die geplante Wohnbaufläche in das Siedlungsbild des Bestandes ein.

Insgesamt weist das Plangebiet ein flächiges von Norden nach Südwesten abfallendes Geländere relief auf, das gem. der Kartendarstellung des NIBIS Kartenservers einen Höhenunterschied von rd. 2 m aufweist.

Gemäß der Darstellung des LRPs des Landkreises Harburg, Karte 2 „Landschaftsbild“, liegt das Plangebiet innerhalb einer ackerlandbaudominierten Agrarlandschaft, hier einer gehölzarmen Ackerlandschaft, die als Landschaftsbildeinheit mit sehr geringer Bedeutung bewertet wird.

13.8.1 Wirkung der Planung

Das Plangebiet umfasst weitgehend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Nach Süden hin wird das Plangebiet durch den naturnahen Gehölzbestand im Bereich der alten Bahnstrecke von der bestehenden Wohnbebauung abgegrenzt. Im Zusammenhang der westlich anschließenden Gehölz- und Strauchbestände der Hausgärten wird so eine optische Eingrünung des künftigen Wohngebietes erzeugt. Im Norden trennt die K 40 die landwirtschaftliche Fläche von der sich nördlich der Straße erstreckenden offenen Agrarlandschaft.

Da sich die Neubebauung in die benachbarte Bebauung und Siedlungsstruktur des Ortes einfügt, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Zudem erfolgt die Festsetzung zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Ostseite des Plangebiets zur Abgrenzung des Plangebiets von der offenen Landschaft sowie die Entwicklung von Elementen visueller Vielfalt.

13.9 Schutzgebiete

Von der Planung ist kein Schutzgebiet betroffen. Das LSG Estetal und Umgebung liegt südwestlich des Plangebiets, wird jedoch durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Gem. der Darstellung des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Harburg, Karte 7: Umsetzung des Zielkonzepts durch die Raumordnung, ist das Plangebiet als Bestandteil des Siedlungsbereiches keiner Gebietskategorie zugeordnet. Teile der umgebenden Landschaft sind als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes festgesetzt.

13.10 Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind die nachfolgenden Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (im Weiteren: BNatSchG) zu beachten:

- 1) Tötungsverbot wildlebender Tiere der besonders geschützten Arten
- 2) Störungsverbot wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten
- 3) Schädigungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten
- 4) Beschädigungsverbot wildlebender Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Für die mit Laub- und Nadelgehölzen bestandene Gartenfläche im Nordwesten des Planungsraums erfolgte im Spätsommer eine naturschutzfachliche Potenzialeinschätzung durch das Büro ABIA (Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz), Neustadt a. Rbge. Das Gutachten ist der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der alten Bahn 1“ als Anlage 2 beigelegt. Aufgrund einer kleiräumigen Erweiterung des Plangebiets um den Einbezug eines Teils des südlich verlaufenden ehemaligen Bahndamms erfolgte im Spätsommer 2016 eine zusätzliche Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen im Erweiterungsbereich durch NEC. Die Erweiterungsfläche weist eine Größe rd. 600 m² auf



und stellt sich als Ruderalvegetation mit einzelnen größeren Bäumen dar. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Bereich entsprechend der Potenzialanalyse von ABIA ebenso als Habitat für die nachfolgend dargestellten Arten dient wie die genannte Gartenfläche.

Die Hauptfläche des Plangebietes wird als Acker genutzt; der im Nordwesten gelegene Gehölzbestandene Bereich ist gegenwärtig Teil eines Hausgartens. Die mehr oder weniger brachliegende Gartenfläche ist stellenweise als Nutzgarten gestaltet. Neben einem kleinen Obstbestand finden sich mehrere Ziergehölze und Sträucher sowie unterschiedliche Laub- und Nadelbaumbestände.

Die im Gehölzbestand des Hausgartens kartierten Vögel gehören im Wesentlichen einem in Gärten verbreiteten Artenspektrum an. Es handelt sich sowohl um frei in Gehölzen brütende Arten als auch Nischen- und Höhlenbrüter. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass neben nicht gefährdeten Arten der Vorwarnliste sowie gem. Roter Liste gefährdete Arten sowie gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Vogelarten innerhalb des Gehölzbestandes von dem Planvorhaben potentiell betroffen sind.

Die potenziell zu erwartenden und regional vorkommenden Fledermausarten (gem. BNatSchG besonders und streng geschützt) nutzen den Garten vermutlich zur Jagd. Potenzielle Quartierplätze konnten im Zuge der Begehung nicht ausgemacht werden. Auch für spezielle Waldarten ist keine besondere Bedeutung der Gartenfläche zu erwarten.

Das Vorkommen der gem. BNatSchG besonders geschützten Reptilienarten Blindschleiche, Waldeidechse und Ringelnatter ist wenig wahrscheinlich. Funde wurden bei der Begehung nicht verzeichnet.

Eine Bedeutung des Plangebietes für Amphibien ist aufgrund des Fehlens potenzieller Laichgewässer auf der Fläche als auch in der Nachbarschaft unwahrscheinlich.

Ein Vorkommen der streng geschützten Käferarten Eichen-Heldbock und Eremit kann aufgrund mangelnder Habitatstrukturen als auch der Verbreitung/Seltenheit der Arten weitgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Realisierung des Wohngebietes geht durch die geplante Bebauung Lebensraum verloren.

Von dem Büro ABIA wurde für die streng geschützten Arten eine Überprüfung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG für den Bereich der Ackerflächen als auch den Gartenbereich vorgenommen. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Arten vorgeschlagen.

Für den Bereich des ehemaligen Bahndamms ist davon auszugehen, dass die dortigen Vegetationsstrukturen ebenso wie der nördliche Gartenbereich als Habitat für die von ABIA dargestellten Arten dienen.

13.10.1 Überprüfung der Verbotstatbestände⁴

13.10.1.1 *Verletzungs- und Tötungsverbot*

Es ist davon auszugehen, dass der beplante Gehölzbestand von verschiedenen Vogelarten als Brutplatz genutzt wird. Eine Zerstörung von Gelegen bzw. die Tötung oder Verletzung von Jungvögeln bei der Fällung von Bäumen muss jedoch vermieden werden.

Die Fällung von Bäumen bzw. die Rodung von Gebüsch darf deshalb nur außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Es muss zudem dafür Sorge getragen werden, dass nicht Fledermäuse in Baumquartieren zu Schaden kommen. In dieser Beziehung ist allerdings zu beachten, dass die im Gehölzbestand vorgefundenen, lediglich sehr kleinen Höhlungen zwar möglicherweise im Sommer als Zwischenquartier genutzt werden könnten, eine Eignung als Winterquartier jedoch nicht gegeben ist. Damit ist eine Fällung im Spätherbst und Winter unkritisch.

⁴ ABIA Naturschutzfachliche Potenzialeinschätzung im Rahmen der Bauleitplanung Drestedt (2014)



Damit ergibt sich für beide Artengruppen, dass eine Fällung von Bäumen oder eine Rodung von Gebüsch nur außerhalb der Zeit vom 01.03. bis zum 31.10. eines jeden Jahres vorgenommen werden darf. Sollte dieser Zeitrahmen nicht einzuhalten sein, ist kurz vor Fällung eine Kontrolle auf Vögel und Fledermäuse durch eine/n Fachfrau/Fachmann durchzuführen. Gleiches gilt, wenn sich die Fällung der Bäume um länger als ein Jahr verzögern sollte, da in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden kann, dass neue Baumhöhlen entstehen könnten, die von Fledermäusen auch im Winter besiedelt werden könnten. Vorhandene Nistkästen dürfen ebenfalls nur im Herbst und Winter abgehängt werden.

Unter der Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen tritt der Verbotstatbestand nicht ein.

13.10.1.2 Störungsverbot

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Bautätigkeit und die spätere Wohnnutzung Störungen ausgehen, die so erheblich sind, dass sie den Erhaltungszustand von europarechtlich geschützten Arten verschlechtern². In die Beurteilung ist auch einzubeziehen, dass es sich bereits um einen Siedlungsbereich mit entsprechenden Störungen handelt.

Der Verbotstatbestand tritt demnach nicht ein.

13.10.1.3 Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Das Zugriffsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nummer 3 BNatSchG betrifft in besonderer Weise gefährdete Arten oder solche Arten, die spezielle Ansprüche an ihr Bruthabitat haben, da bei ihnen nicht davon ausgegangen werden kann, dass die verloren gehenden Fortpflanzungsstätten im Umfeld weiterhin zur Verfügung stehen werden. Bei ungefährdeten Arten kann dagegen in der Regel davon ausgegangen werden, dass im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben ist, wenn im Umfeld geeignete Bruthabitate in ausreichendem Maß vorhanden sind und der Eingriff nicht zu großflächig erfolgt. Allerdings setzt diese Vorgehensweise voraus, dass diese Arten im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

Durch die Fällung des Gehölzbestands würde eine Reihe von Vogelarten ihr potenzielles Bruthabitat verlieren. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die meisten potenziell vorkommenden Arten auf umliegende Gehölzbereiche ausweichen können. Insbesondere die beiden in Tabelle 3-1 genannten Arten Waldohreule und Sperber können aufgrund ihrer im Vergleich zum fraglichen Gehölzbestand viel größeren Reviergröße innerhalb ihres Reviers auf andere ebenfalls potenziell geeignete Bereiche in der Umgebung ausweichen, zumal sie ihre Niststätten nicht regelmäßig wieder benutzen. Aber auch für die überwiegende Zahl der Singvogelarten dürfte die ökologische Funktionsfähigkeit ihrer Fortpflanzungsstätte in dieser Weise gewährleistet sein, zumal damit zu rechnen ist, dass im benachbarten Baugebiet wiederum Gehölze angepflanzt werden. Probleme könnten sich nur bei den Arten ergeben, die spezielle Strukturen, sprich Höhlen oder Nistkästen benötigen, da diese oftmals einen limitierenden Faktor darstellen, und weil bei neu gepflanzten Gehölzen eine lange Zeit bis zum Entstehen von Höhlen vergeht. Dies gilt umso mehr bei gefährdeten Arten wie dem Gartenrotschwanz.

Deshalb ist als CEF-Maßnahme die Schaffung von künstlichen Angeboten notwendig. Deshalb sollen geeignete Vogelnistkästen im näheren Umfeld angebracht werden.

Fledermäuse finden im untersuchten Gehölzbestand nur eingeschränkte Quartiermöglichkeiten. Da trotzdem eine zeitweise Nutzung als Zwischenquartier nicht auszuschließen, ist auch für die Artengruppe die Schaffung von künstlichen Quartierangeboten notwendig.

Nahrungshabitate fallen in aller Regel nicht unter den Schutz von Lebensstätten gemäß § 44 BNatSchG, es sei denn, es handelt sich um für das Bestehen von betroffenen



Fortpflanzungs- oder Ruhestätten essentiell wichtige Bereiche. Dies trifft hier nicht zu, da im Umfeld geeignete Fledermausjagdgebiete in ausreichendem Umfang vorhanden sind.

Als Fazit tritt das Zugriffsverbot bei Realisierung der beschriebenen CEF-Maßnahmen nicht ein.

13.10.1.4 *Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Europarechtlich geschützte Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind angesichts der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Damit tritt der Verbotstatbestand nicht ein.

13.10.2 Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Da durch die Fällung von Bäumen potenzielle Fledermausquartiere und Brutplätze in Form von Baumhöhlen und Nistkästen verloren gehen, muss dieser Verlust durch künstliche Strukturen ausgeglichen werden. Empfohlen wird das Anbringen von je zwei Vogelnist- und Fledermauskästen im näheren Umfeld oder innerhalb des beplanten Gebietes. Bei Vogelnistkästen ist aufgrund der Potenzialabschätzung vor allem eine Orientierung an den Ansprüchen des Gartenrotschwanzes notwendig, im Fall der Fledermäuse vorrangig an denen in der Potenzialeinschätzung genannten kleinen Myotis-Arten. Geeignet sind dementsprechend die Vogelnisthöhle 1B (Fluglochweite 32 mm) der Firma Schwegler oder gleichartige sowie wartungsfreie Fledermausflachkästen (z.B. Fledermausflachkasten 1 FF der Firma Schwegler o.ä.).

Die Kästen müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs angebracht sein, um die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten ohne zeitliche Unterbrechung zu gewährleisten. Ein Monitoring ist in diesem Fall nicht erforderlich, da es sich um eine Maßnahme handelt, von deren Erfolg bei fachgerechter Ausführung ausgegangen werden kann.⁵

Da die Angabe von ABIA hinsichtlich der Anzahl der als CEF-Maßnahme anzubringenden Vogelnist- bzw. Fledermauskästen lediglich die Fällung von Bäumen im Bereich der nördlichen Gartenanlage berücksichtigt, wird die Anzahl der anzubringenden Vogelnist- bzw. Fledermauskästen unter Berücksichtigung der erforderlichen Fällung von Bäumen auf dem südlichen ehemaligen Bahndamm auf jeweils 4 Stück erhöht.

13.11 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander und beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß. Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch diese Wirkungsgefüge.

Über die bereits für die Schutzgüter genannten Wirkungen hinaus ergeben sich zurzeit keine weiteren erkennbaren komplexen Wechselwirkungen, so dass keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

14 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der durch die nördlich des Plangebietes liegenden Spedition (Gewerbegebiet) bzw. die K 40 hervorgerufenen Lärmemissionen liegt eine schalltechnische Untersuchung vor. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sind die durch das Gewerbegebiet bzw. die Kreisstraße verursachten Lärmimmissionen zu vernachlässigen.

Das Plangebiet liegt in einer ländlich geprägten Umgebung, die sich durch Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung auszeichnet. Es wird daher darauf hingewiesen, dass es zu spezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Geräusche, Gerüche, Staub) kommen kann, die jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Wochenenden und in den Nachtstunden auftreten können (z.B. Mähdrusch, Bodenbearbeitung). Solche Emissionen sind im ländlichen Umfeld jedoch unvermeidbar und müssen von den künftigen Bewohnern hingenommen werden.

⁵ ABIA, Naturschutzfachliche Potenzialeinschätzung im Rahmen der Bauleitplanung Drestedt (2014)



Der innerhalb des nördlich der K 40 liegenden Gewerbegebietes vorhandene Betrieb ist gem. der schalltechnischen Untersuchung von der Realisierung der Wohnbebauung in seiner Nutzung nicht beeinträchtigt.

Bei einer ggf. künftigen Erweiterung des Betriebes bzw. der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben innerhalb des Gewerbegebietes sind die Belange des Immissionsschutzes gegenüber der Wohnbebauung zu berücksichtigen. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche nördlich der K 40 bzw. südlich des Gewerbegebietes bewirkt jedoch eine räumliche Trennung zwischen den Nutzungen, so dass Immissionskonflikte derzeit nicht erkennbar sind.

15 Baugrund / Altlasten

15.1 Altlasten

Über ein Vorkommen von Altlasten liegen z. Zt. keine Kenntnisse vor. Die Hinweise der Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der Beteiligung berücksichtigt.

16 Hinweise

16.1 Archäologische Fundstätten/Bodendenkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand konkrete archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist jedoch nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

17 Kosten / Finanzierung

Der Gemeinde Drestedt entstehen Kosten für Planung und die Realisierung des Plangebietes.

18 Rechtsquellen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).



Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).



Teil 2: Verfahrensvermerke

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „An der alten Bahn 1“ und 1. Änderung Bebauungsplan „Steinberg“ wurde von dem Ingenieurbüro Neumann, Parkstraße 8, 21682 Stade, ausgearbeitet.

Aufstellungsbeschluss	
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	27.07.2015
frühzeitige Beteiligung der Behörden	vom *** bis ****
Auslegungsbeschluss	
Auslegung	vom *** bis ****
Satzungsbeschluss	
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	

Tabelle 3: Verfahrensablauf



Teil 4 Anlagen

Anlage 1: Orientierende Baugrunduntersuchung

Anlage 2: Naturschutzfachliche Potenzialeinschätzung

Anlage 3: Schalltechnische Beurteilung

Anlage 4: Versickerungsberechnung

ANLAGE 1
Orientierende Baugrunduntersuchung

ANLAGE 2
Naturschutzfachliche Potenzialeinschätzung

ANLAGE 3
Schalltechnische Beurteilung

ANLAGE 4
Versickerungsrechnung