



Stand:
April 2019

GEMEINDE TESPE

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 (Gemarkung Tespe, Flur 16)



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung (LGLN)



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN

Nr. 25 „Elbuferstraße - West“

Bearbeitung:

DIPL.-ING. RALF PETERSEN
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Inhalt Seite

TEIL A

I. Zielsetzungen und Vorgaben	
1. Planungsanlass	2
2. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	2
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
5. Abgrenzung des Geltungsbereiches / Vorhandene Bebauungspläne	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	
1. Lage im Gemeindegebiet / Infrastruktur	4
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand / Nutzung	4
III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes	
1. Hinweise zur Einbeziehung in das <i>Beschleunigte Verfahren</i>	5
2. Räumliches Konzept der Planung	6
3. Flächen für eine bauliche Nutzung	
a) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	7
b) Art der baulichen Nutzung	8
c) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Verkehrserschließung	9
5. Naturschutz und Landschaftspflege	
a) Grundsätzliche Aussagen	9
b) Konkrete Maßnahmen	10
6. Denkmalschutz / sonstige Grünflächen / Altlasten	11
7. Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung	11
8. Immissionen	12
9. Flächenübersicht / Nettowohndichte	12
10. Rechtsgrundlagen	13
IV. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung	13
V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	13
<i>Anhang: Städtebauliches Konzept</i>	14
<i>Pflanzlisten</i>	15

TEIL B

Landschaftsplanerisches Gutachten (mit eigenständigem Inhaltsverzeichnis)
Artenschutzgutachten (mit eigenständigem Inhaltsverzeichnis)

I. Zielsetzungen und Vorgaben

1. Planungsanlass

Die *kommunale Wohnungsbaugesellschaft für den Landkreis Harburg mbH* beabsichtigt, in allen Kommunen des Landkreises einen soliden mittelständischen Wohnungsbau mit gleichen Standards für weniger zahlungskräftige Mieter anzubieten. Demzufolge werden in den einzelnen Gemeinden geeignete Flächen für die Umsetzung dieser Zielsetzung gesucht.

Das Flurstück 31/2 (Elbuferstraße 214) befindet sich im Eigentum der Samtgemeinde Elbmarsch und bietet sich auf der nördlichen Teilfläche für eine örtliche Umsetzung der beschriebenen Wohnungsbaupläne an.

Auch auf den südlichen Grundstücksteilen soll im Zusammenspiel mit den westlich angrenzenden Flächen zukünftig eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden, die auch städtebauliche Belange angemessen berücksichtigt.

2. Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

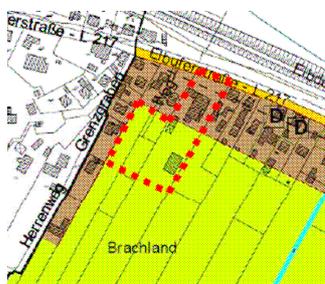
Ziel des Bebauungsplanes ist es, die künftige Wohnbebauung so zu steuern, dass eine Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen erreicht wird. Dabei soll von den der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten angemessen Gebrauch gemacht werden.

Der künftige Bebauungsplan hat den **Zweck** auf den neu zu bebauenden Flächen eine geordnete und angepasste Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Nachbarschaft zum Wohnbebauungsbestand zu sichern.

Die **Notwendigkeit** der Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus dem bisherigen Mangel an einer verbindlichen Bauleitplanung sowie der Lage von Teilflächen im Außenbereich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der *FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2002 - Gemeinde Tespe* stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im nördlichen Teil **Gemischte Bauflächen** und im südlichen Teil **Flächen für die Landwirtschaft** dar.



Auszug:

Samtgemeinde Elbmarsch
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2002
Gemeinde Tespe – Blatt 1

Mit Anwendung des *Beschleunigten Verfahrens* (vgl. Abschnitt III.1 „Hinweise zur Einbeziehung in das *Beschleunigte Verfahren*“) kann ein *Bebauungsplan*, der von den Darstellungen des *Flächennutzungsplans* abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der *Flächennutzungsplan* geändert oder ergänzt ist. Allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt

werden. Der Flächennutzungsplan ist – bei nächster Gelegenheit – entsprechend zu berichtigen.

Da einerseits das Umfeld des Planungsgebietes auch wesentlich durch Wohnbebauung geprägt ist und somit wesentliche Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind und andererseits sich die künftige Hinterliegerbebauung an die Bebauung am „Herrenweg“ anlehnt, ist die *geordnete städtebauliche Entwicklung* nicht gefährdet.

Insoweit wird den Anforderungen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan unter den hier besonderen Vorgaben des BauGB Rechnung getragen.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO 2017)** in der Fassung vom 26.09.2017 sowie im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2025 (RROP 2025)**, das am 17.03.2017 genehmigt wurde. Der Kreistag ist am 28.03.2017 den Genehmigungsaufgaben beigetreten. Die damit verbundenen relevanten Änderungen betreffen den hier betrachteten Planungsbe-
reich nicht. Zwischenzeitlich gab es einen 4. Entwurf zum **RROP 2025**, der die nötigen Verfahrensschritte durchlaufen hat und am 22.10.2018 zur Satzung beschlossen wurde. Die Genehmigung wurde am 19.02.2019 unter Maßgaben und Auflagen erteilt. Bis zum Inkrafttreten des **RROP 2025** durch Bekanntmachung ist weiterhin das **RROP 2000** in der Fassung von 2007 (**RROP 2007**) zu beachten.

Für die vorliegende Planung erlangen verschiedene *Ziele und Grundsätze* des **LROP-VO 2017** Bedeutung. Im Zuge der **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes** sind laut Ziffer 1.1 03 insbesondere *die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur ... bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen*. Außerdem soll *die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um unter anderem die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten* (Ziffer 1.1 07).

Bei der **Entwicklung der Siedlungsstruktur** sollen nach Ziffer 2.1 02 *Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden*. Ergänzend dazu sollen gemäß Ziffer 2.2 02 *alle Gemeinden für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln*.

Zu dieser Thematik besteht nach dem **RROP 2025**, Ziffern 1.1 03 und 1.1 07 für die *Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes* sowie 2.1.1 04 für die *Entwicklung der Siedlungsstruktur*, insbesondere die Innenentwicklung folgende regionalplanerische Zielsetzungen:

Die Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung im Landkreis, u.a. im Bereich von Bildung, Gesundheit und Soziales, ist an der demografischen Entwicklung zu orientieren.

Die ländlichen Teilräume des Landkreises Harburg insbesondere der Elb-

marsch sollen als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit ihrem besonderen Profil erhalten und im Rahmen eines nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftswachstums weiterentwickelt werden. Dabei sollen die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Vielfalt und der Erholungswert der Landschaft erhalten und verbessert werden.

Maßnahmen der Innenentwicklung und der Gestaltung vorhandener Siedlungsflächen sind einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen. Dabei sollen vorrangig bestehende Baulücken genutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird im Rahmen der Eigenentwicklung insbesondere auch den Zielen der Innenentwicklung sowie der Abschwächung der Auswirkungen des demografischen Wandels gefolgt. Mit der vorgesehenen Bebauung soll ein Angebot insbesondere auch für wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsschichten geschaffen werden.

5. Abgrenzung des Geltungsbereiches / vorhandene Bebauungspläne

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Umfang der neu vorgesehenen Bebauungsflächen. Die angrenzenden Flächen sollen in ihrem wesentlichen Bestand nicht geändert werden, womit sich eine Erfassung erübrigt.

Im unmittelbaren Nahbereich bestehen keine weiteren Bebauungspläne.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage im Gemeindegebiet / Infrastruktur

Die Eingriffsflächen liegen am Nordweststrand von *Tespe*, der durch den Elbdeich gebildet wird, fast unmittelbar an der Grenze mit der Gemeinde Marschacht. Die Randlage im Gemeindegebiet bietet gleichzeitig eine zentrale Lage innerhalb der Siedlungsbereiche entlang der „Elbuferstraße“.

Tespe ist der Hauptort der Gemeinde, zu der auch die Orte *Avendorf* und *Bütlingen* gehören, und verfügt über die wesentlichen Grundversorgungseinrichtungen einschl. Arzt und Apotheke sowie Grundschule und Kindergarten. Durch die Randlage der Plangebietsflächen im Gemeindegebiet besteht jedoch eine noch günstigere Zuordnung zu den noch umfangreicheren Versorgungseinrichtungen der zentralen Gemeinde Marschacht.

2. Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand / Nutzung

Die **Eigentumsverhältnisse** sind durch den bisherigen Bebauungsbestand an der „Elbuferstraße (L 217)“ geprägt. Dabei wurden die früheren, landwirtschaftlich genutzten Gebäude auf dem Flurstück 31/2 mit Ausnahme einer Scheune auf dem hinteren Grundstücksteil seitens der Samtgemeinde Elbmarsch als Eigentümer der Flächen bereits zurückgebaut.

Demgegenüber bestehen auf den westlich benachbarten Grundstücken – außerhalb des Plangebietes -- zwei Einzelwohnhäuser im Privatbesitz. Während das westliche Flurstück (25) noch in der ursprünglichen Tiefe der zwischen den alten Grabenstrukturen sehr ausgedehnt gestreckten Grundstücke besteht, wurden die

unmittelbar an das ehemalige landwirtschaftliche Grundstück angrenzenden Flächen bereits in ihrer Längsausdehnung aufgeteilt und gleichzeitig durch eine als eigenständiges Flurstück (26/1) entwickelte, private Wegefläche erschlossen gemacht. Dabei sind die Eigentumsverhältnisse so geprägt, dass durch die Zuwegung auch die tieferen Bereiche des westlich angrenzenden Flurstücks 25 privat erschlossen werden können.

Der **bauliche Bestand** innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die oben erwähnte Blechscheune im Süden. Auch hier wird spätestens im Zuge der Umsetzung der Planung ein Rückbau erfolgen.

Während das Flurstück 31/2 gegenwärtig keiner **Nutzung** unterliegt, werden die benachbarten Flächen überwiegend als Hausgärten genutzt. Der gesamte südliche Teil des Flurstückes 25 wird für landwirtschaftlichen Ackerbau genutzt. Diese Nutzung reicht auch noch in das Plangebiet hinein.

III. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

1. Hinweise zur Einbeziehung in das **Beschleunigte Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 25 „Elbuferstraße - West“** erfolgt unter Anwendung des § 13 b BauGB „*Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren*“. Dieses Verfahren findet Anwendung für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet und eine Grundfläche von weniger als 10 000 m² im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB ermöglichen. Der vorliegende Bebauungsplan bleibt deutlich unter dieser Anforderung. Außerdem liegen zumindest die vorderen Teile des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und könnten demgemäß auch nach § 13 a BauGB „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ überplant werden.

Da für das Plangebiet außerdem weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung bestehen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind alle Anforderungen für ein *Beschleunigtes Verfahren* erfüllt und dessen Anwendung steht nichts entgegen.

Mit dem *Beschleunigten Verfahren* kann ein Bebauungsplan vor Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, soll unter anderem einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden und gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Außerdem kann von den Regelungen des *Vereinfachten Verfahrens* gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden. Insbesondere kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,

2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Ferner darf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet werden, womit von einer *Umweltprüfung* nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem *Umweltbericht* nach § 2a BauGB, von einer Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von einer *Zusammenfassenden Erklärung* nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einer *Überwachung* nach § 4 c BauGB abgesehen werden kann.

Da der Kreis der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit als auch der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der vorliegenden Planung nur unzureichend einzugrenzen ist, werden bei der *öffentlichen Auslegung* und der *Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange* keine wesentlichen Abweichungen vom sonst vorgesehenen Verfahren vorgenommen. Allerdings wird auf eine *Umweltprüfung*, einen *Umweltbericht* sowie gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auf die *Anwendung der Eingriffsregelung* verzichtet.

Mit der Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für eine Wohnbebauung wird den Anforderungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit der vorliegenden Planung besonders entsprochen.

2. Räumliches Konzept der Planung

Ein schmaler, nördlicher Flächenstreifen des Planungsgebietes liegt innerhalb der *Deichschutzzone* nach § 16 Nds. Deichgesetz (s. Festsetzung in der Planzeichnung). Die bauliche Nutzung dieser Grundstücksflächen bedarf im Zuge der Erteilung von Baugenehmigungen der Erteilung einer Befreiung durch die zuständige Deichbehörde. Die gemäß BauNVO als überbaubare Bereiche festgesetzten Grundstücksflächen sind jedoch von der L 217 so weit abgerückt, dass sie hiervon nicht betroffen sind. So betrifft diese notwendige Befreiung nur Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten etc..

Der bereits erfolgte Rückbau der Gebäude des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes und die nun vorgesehene Neubebauung für Wohnzwecke (Mehrfamilienhausbebauung) auch auf bisherigen Außenbereichsflächen (Hinterliegerbebauung) machen die Festsetzung von Wohnbauflächen mit einer angemessenen Nutzungsdichte erforderlich.

Das Räumliche Konzept ermöglicht auf dem Flurstücks 31/2 insgesamt vier hintereinanderliegende Gebäude in Form einer zweigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung. Dabei wird das hintere Gebäude im Übergang zur freien Landschaft nach Süden auf zwei Vollgeschosse ohne für Wohnzwecke nutzbares Dachgeschoss beschränkt. Die Flächen um die vorderen beiden Gebäude sollen der Kommunalen Wohnungsbaugenossenschaft zur Verfügung gestellt werden, während die hintere

ren Grundstücksbereiche zunächst im Eigentum der Samtgemeinde verbleiben. Die erforderliche Zufahrt für alle künftigen Hinterlieger wird an der Ostseite des Flurstücks durch eine private Zuwegung sichergestellt, die den Beteiligten auch als Fahrgasse zu erforderlichen Stellplätzen dienen wird.

Demgegenüber wird auf den westlichen Hinterliegergrundstücken, in Würdigung der durch Einfamilienhäuser geprägten Bebauung am „Herrenweg“ und entlang der „Elbuferstraße“ – hier muss insbesondere auch die private Zuwegung gesichert werden – eine maximal zweigeschossige Einzelhausbebauung (ohne ausbaufähiges Dachgeschoss) mit maximal zwei Wohnungen zugelassen.

3. Flächen für eine bauliche Nutzung

a) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a (2) BauGB besteht der Anspruch auf *sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden*, wobei zur *Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen* sind.

Mit der Überplanung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes werden brachliegende, innerörtliche Flächen einer erneuten baulichen Nutzung zugeführt, was den gesetzlichen Vorgaben zum Umweltschutz bezüglich des *sparsamen* Umgangs mit Grund entspricht.

Demgegenüber drückt sich der *schonende* Umgang mit den Bodenflächen in einer der Örtlichkeit angemessenen Grundflächendichte aus, die nicht auf absolute Nutzungsmaximierung ausgerichtet ist. Es verbleiben ausreichende Grundstücksflächen auf denen die Erhaltung der Bodenfunktionen sichergestellt werden kann. Eine weitere Rücknahme der Nutzungsintensität würde nicht nur dem Ziel der Nachverdichtung widersprechen, sondern auch den bereits früher vorhandenen Versiegelungsumfang unterschreiten.

Die maximal zulässige Gesamtversiegelung orientiert sich an den Bestimmungen der BauNVO (§19 (4)). Die Bestandsbereiche weisen teilweise bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahlen durch die **Grundflächen von**

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,**
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und**
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

um bis zu 100 % angemessen ist, zumal von einer relativ hohen Wohnungsdichte mit entsprechendem Stellplatzbedarf auszugehen ist. Trotzdem bleibt darüber hinaus ein großer Teil der Grundstücksflächen als offene Bodenflächen erhalten. Zusätzlich wird zum Schutz des Bodens im Sinne einer Erhaltung von Mindestfunktionen des Naturhaushalts für private Zuwegungen und offene Stellplätze eine wasser- und luftdurchlässige Bauweise vorgeschrieben.

b) Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem räumlichen Konzept der Planung sowie den benachbarten Nutzungen werden **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Dabei werden die sonst gemäß § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies ist erforderlich, um den Anforderungen des § 13 b BauGB, wonach die Baugebietsflächen weitestgehend Wohnnutzungen vorzubehalten sind, bereits unmittelbar durch den Bebauungsplan zu genügen. Die damit vollständig unzulässigen Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, schließen sich aber auch aufgrund der örtlichen Lage oder der rein privat zu entwickelnden Erschließung aus.

Insgesamt ist diese Festsetzung auch der örtlichen Lage angemessen und vermeidet wesentliche Nutzungskonflikte mit dem umgebenden Bestand.

c) Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die umgebenden Bebauungen sind durch eine offene, weitgehend eingeschossige Einzelhausbebauung geprägt. Die künftige Bebauung im Plangebiet soll diesen Bestand in den westlichen Teilen mit einer leichten Verdichtung ergänzen, aber in den östlichen Teilen zu einer wesentlichen Verdichtung genutzt werden. So wird in den verdichteten Bereichen auch auf eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen verzichtet, um insbesondere dem bestehenden Mietwohnungsbedarf Potentiale entgegenzustellen. Aufgrund der Entwicklung in die Grundstückstiefe und der Würdigung des benachbarten Bestandes wird in allen Bereichen jedoch die **offene Bauweise** beibehalten.

Die **Grundflächenzahlen** von 0,30 sowie den maximal **II Vollgeschossen ohne für Wohnzwecke nutzbares Dachgeschoss**, die **Grundstücksmindestgröße** von 600 qm und die Begrenzung auf **2 Wohnungen** in den westlichen Teilen der **Allgemeinen Wohngebiete** entsprechen der oben genannten Zielsetzung im Verhältnis zu den angrenzenden Wohnbebauungen.

Mit **Grundflächenzahlen** von 0,35, **II Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschossausbau** und ohne Begrenzung der Wohnungsdichte erfolgt in den östlichen Teilbereichen demgegenüber eine zusätzliche Verdichtung, die dem kostengünstigen Wohnungsbau günstige Voraussetzungen bietet. Lediglich nach Süden, im unmittelbaren Übergang zur offenen Landschaft, wird bei dem möglichen zweigeschossigen Gebäude kein zusätzliches Dachgeschoss zugelassen.

Eine angemessene Bebauungsstruktur im Verhältnis zum Bestand wird durch eine relativ gezielte Umgrenzung der **überbaubaren Bereiche** angestrebt. Aufgrund der angestrebten Verdichtung ist die Schaffung von festen bebauungsfreien Achsen zwischen den verschiedenen Gebäuden besonders wichtig im Hinblick auf benachbarte bauliche Nutzungen.

Grundlage für die von der „Elbuferstraße“ weit abgerückte vorderste Baugrenze sind zunächst die von der Straße ausgehenden Lärmeinwirkungen, die sich mit der Vergrößerung des Abstands erheblich reduzieren. Außerdem wird dadurch die Anordnung vieler Stellplätze in Straßennähe ermöglicht, was ein sonst erforderliches Durchfahren weiterer Grundstücksteile erheblich reduziert.

Insgesamt können im Plangebiet 4 weitere Einzelhäuser mit bis zu 2 Wohnungen sowie 4 Mehrfamilienhäuser, jeweils mit voraussichtlich bis zu ca. 9 Wohnungen,

realisiert werden.

4. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die „Elbuferstraße (L 217)“. Von dort werden zwei private Zuwegungen unmittelbar durch die bestehende bzw. künftige Bebauung bis an die Hinterliegergrundstücke geführt. Während die notwendige Zufahrt im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung am Ostrand des Plangebietes noch realisiert werden muss, ist die Verbindung zwischen „L 217“ und der künftigen Einzelhausbebauung schon über ein eigenständiges Flurstück gesichert.

Da im unmittelbaren Nahbereich der Einmündungen der beiden Stichwege keine weiteren verkehrsträchtigen Einmündungen bestehen und auch die beiden Zuwegungen untereinander einen ausreichenden Abstand aufweisen, ist die Einleitung des nicht ganz unerheblichen Verkehrs von der Mehrfamilienhausbebauung unproblematisch.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grundsätzliche Aussagen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Soweit auf Grundlage eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß Bundesnaturschutzgesetzes § 18 *"Verhältnis zum Baurecht"* über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs abschließend zu entscheiden.

Die vorliegende Planung wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB *„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das Beschleunigte Verfahren“* aufgestellt. Damit kann von einer *Umweltprüfung* und die Erstellung eines *Umweltberichts* abgesehen werden. Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 10.000 m² deutlich unterschreitet, kommt auch die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB nicht zum Tragen. In diesem Fall gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Demzufolge erübrigt sich eine genaue fachliche Bilanzierung und Gegenüberstellung des Ist-Zustands mit dem Zustand nach Umsetzung der Planung.

Eine Auseinandersetzung mit dem Anspruch der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen ist jedoch weiterhin geboten. Durch die zur Grünordnung konkret getroffenen Festsetzungen (vgl. nachfolgenden Abschnitt b) *„Konkrete Maßnahmen“*) wird den damit verbundenen Anforderungen weitestgehend genüge getan.

Auswirkungen ergeben sich aus der Neuverteilung und Intensivierung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück und damit auch durch den Abgang großer Teile des Bewuchsbestands. Durch die Bepflanzungsfestsetzungen werden diese Verluste relativiert.

Folgende Feststellungen können zusammenfassend als Ergebnisse des von der **Planungsgemeinschaft Marienau, Dahlem** erarbeiteten **Artenschutzbeitrags** getroffen werden:

Die Planung ist nur rechtsgültig und damit vollzugsfähig, wenn der Verwirklichung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Das Untersuchungsgebiet bietet 29 in der EU-Vogelschutzrichtlinie geführten Vogelarten geeignete Bruthabitate und ist als Nahrungshabitat für weitere in der Umgebung brütende Arten, darunter auch der Weißstorch, geeignet. Für 4 in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Fledermausarten gibt es im Gebiet als Jagdhabitat sowie als Tagesversteck oder Zwischenquartier geeignete Strukturen. Daneben gibt es potenzielle Vorkommen von nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, besonders geschützten Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Hautflügler und Mollusken. Für diese gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 5 BNatSchG jedoch nicht. Ihre Belange sind jedoch in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Durch die Planungsrealisierung kommt es zum Verlust von Gehölzen, Brach- und Ackerflächen sowie von Hausgartenbereichen. Die Planung führt dadurch zur Beeinträchtigung von potenziell vorkommenden besonders geschützten Arten.

Um die Tötung oder Verletzung von Individuen sowie erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG von Vögeln zu vermeiden, sind Gebäudeabriss-, Rodungs- und Vegetationsräumungsmaßnahmen ins Winterhalbjahr innerhalb der zulässigen Fäll- und Schnittzeit (01.10. - 28.02.) zu legen.

Unter Voraussetzung, dass diese Maßnahme umgesetzt wird, stehen der Realisierung des Plans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die Veränderung gegenwärtiger Funktionen und Leistungen des Naturhaushalts kann vor dem Hintergrund hingenommen werden, dass durch die Planung nur Eingriffe vorbereitet werden, die nach aktuellen gesetzlichen Bestimmungen ohne Kompensation zulässig sind.

b) Konkrete Maßnahmen

Auf Grundlage des begleitend zum Bebauungsplan von den Landschaftsarchitekten **Schaper+Steffen+Runtsch, Hamburg** eingeholten **Landschaftsplanerischen Gutachten** werden neben den schon im Zuge des schonenden Umgangs mit Grund und Boden getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Dichte und damit der Bodenversiegelungen nachfolgend aufgelistete Maßnahmen für private Grundstücksflächen getroffen:

- *Erhaltungsgebot für Einzelbaum im Übergang zur Landschaft,*
- *Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen zur landschaftsverträglichen Eingrünung des Ortsrandes,*
- *Nachpflanzgebot bei Abgängen von Bäumen mit Erhaltungsgebot oder Pflanzgebot,*
- *Begrenzung des insgesamt zulässigen Versiegelungsanteils der privaten Grundstücksflächen,*
- *Freihaltung von offenen Vegetationsflächen auf den privaten Grundstücksflächen,*

- *weitgehende Erhaltung der Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens bei privaten Wege- und Stellplatzbefestigungen, die keiner Vollversiegelung bedürfen.*

Soweit eine Vegetationsbeseitigung erfolgt, darf dies nicht zwischen dem 01. März und dem 15. Juli vorgenommen werden.

Die aufgelisteten Maßnahmen dienen dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot im Rahmen der gesetzlichen Regelungen. Einer zusätzlichen Reduzierung der Festsetzungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung steht die Verwirklichung der gemeindlichen Zielsetzungen, insbesondere die intensive bauliche Nutzung innerörtlicher Flächen, entgegen.

6. Denkmalschutz / Altlasten / Grundwasser

Archäologische Baudenkmäler oder **ur- und frühgeschichtliche Fundplätze** sind im unmittelbaren Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bisher nicht bekannt. Trotzdem wird auf § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz hingewiesen, wonach alle kulturhistorischen Funde unverzüglich und ohne sie vorher zu verändern der zuständigen Dienststelle (*hier: Helms-Museum*) zu melden sind. Auch sind Auswirkungen auf den unter Denkmalschutz stehenden Deich nicht zu erwarten.

Altlastenverdachtsmomente bestehen seitens der Gemeinde nicht.

Das **Grundwasser** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als teilweise versalzen eingestufen. Deshalb dürfen Erdwärmesonden nur bis zu einer maximalen Tiefe von 60 m abgetäuft werden.

Für die Errichtung einzelner Bauteile/Bauwerke wird möglicherweise eine Grundwasserabsenkung nötig. Insoweit ist es bei größeren Gebäuden unter Umständen erforderlich, frühzeitig die Auswirkungen des potenziellen Absenktrichters und der mit der Absenkung verbundenen Ableitung des geförderten Grundwassers zu prüfen. Für die Planumsetzung wird darauf hingewiesen, dass vor Durchführung einer Grundwasserabsenkung eine wasserbehördliche Erlaubnis beim *Landkreis Harburg* beantragt werden muss.

7. Ver- und Entsorgung / Oberflächenentwässerung

Allgemeines zur Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen – Wasserversorgung, Stromversorgung und Abwasserbeseitigung -- sind in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden und der erfasste Bebauungsbestand ist bereits bedarfsgerecht abgeschlossen. Soweit wegen der Neubebauung vorhandene Anschlüsse erneuert werden müssen oder der Erstbebauung zusätzliche Anschlüsse erforderlich werden, müssen die erforderlichen Maßnahmen von den Vorhabenträgern bei den Versorgungsträgern im Zuge der Planumsetzung unmittelbar und frühzeitig beantragt werden.

Abfallbeseitigung

Die Trägerschaft für die Abfallbeseitigung liegt beim Landkreis Harburg. Die „Elbuferstraße“ ist für alle sich aus einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung er-

gebenden Anforderungen ausreichend bemessen. Im Bereich der künftigen Hinterliegerbebauung ist im Zuge der Planumsetzung sicherzustellen, dass ausreichend Aufstellflächen für die Müllsammelbehälter und die Sperrmüllentsorgung an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Verfügung stehen. Allgemein muss von einem Flächenbedarf von 2 qm / WE ausgegangen werden.

Oberflächenentwässerung

Da mit der Planung keine öffentlichen Flächen erfasst werden, müssen eventuell erforderliche Nachweise zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung im Zuge der Baugenehmigungsverfahren erbracht werden. Die letztendliche Abführung in Richtung der örtlichen Grabenstrukturen sollte mit ortsüblichem Aufwand sichergestellt werden können.

8. Immissionen

Mit der Bebauung bzw. Neubebauung der erfassten Grundstücksflächen zu *Wohnzwecken* im Rahmen von *Allgemeinen Wohngebieten* muss eine Auseinandersetzung mit den Verkehrslärmeinwirkungen durch die „Elbuferstraße“ erfolgen.

Im Zuge der Vorbereitung der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde demzufolge eine **Lärmtechnische Untersuchung** vom **Ingenieurbüro Anhaus, Hamburg** erstellt, um die kritischen Belastungen herauszufiltern und für die weitere Bauleitplanung erforderliche Rückschlüsse ziehen zu können. Im Ergebnis gehen von der „Elbuferstraße (Landesstraße 217)“ Lärmbelastungen aus, die mit Wohnnutzungen in den *Allgemeinen Wohngebieten* in Teilen der künftigen Gebäude nicht uneingeschränkt verträglich sind.

Um diese Lärmbelastungen für die künftigen Wohnnutzungen in den *Allgemeinen Wohngebieten* verträglich zu gestalten, werden verschiedene Maßnahmen getroffen.

Neben dem Abrücken der Gebäudestandorte von der Lärmquelle werden bauliche Maßnahmen an durch den Verkehrslärm stark belasteten Gebäudeseiten mittels Festsetzungen bezüglich der Einhaltung von genormten Lärmpegelbereichen eingefordert. Außerdem sind für besonders lärmempfindliche Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Lärmuntersuchungen wird bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen von einer Verträglichkeit der Wohnnutzungen mit dem Verkehrslärm ausgegangen.

9. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Plangebietes	9.145 m ²	100%
davon sind		
- Allgemeine Wohngebiete WA 1	3.978 m ²	43%
- Allgemeine Wohngebiete WA 2	1.734 m ²	19%
- Allgemeine Wohngebiete WA 3	3.433 m ²	38%

10. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Neufassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. letzten Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.06.2016 (Nds. GVBl. S. 97)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338)

IV. Maßnahmen / Kosten / Finanzierung

Öffentliche **Maßnahmen** zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Insoweit entstehen der Gemeinde keine **Kosten**.

V. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende oder ähnliche Maßnahmen sind für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Aufgestellt:

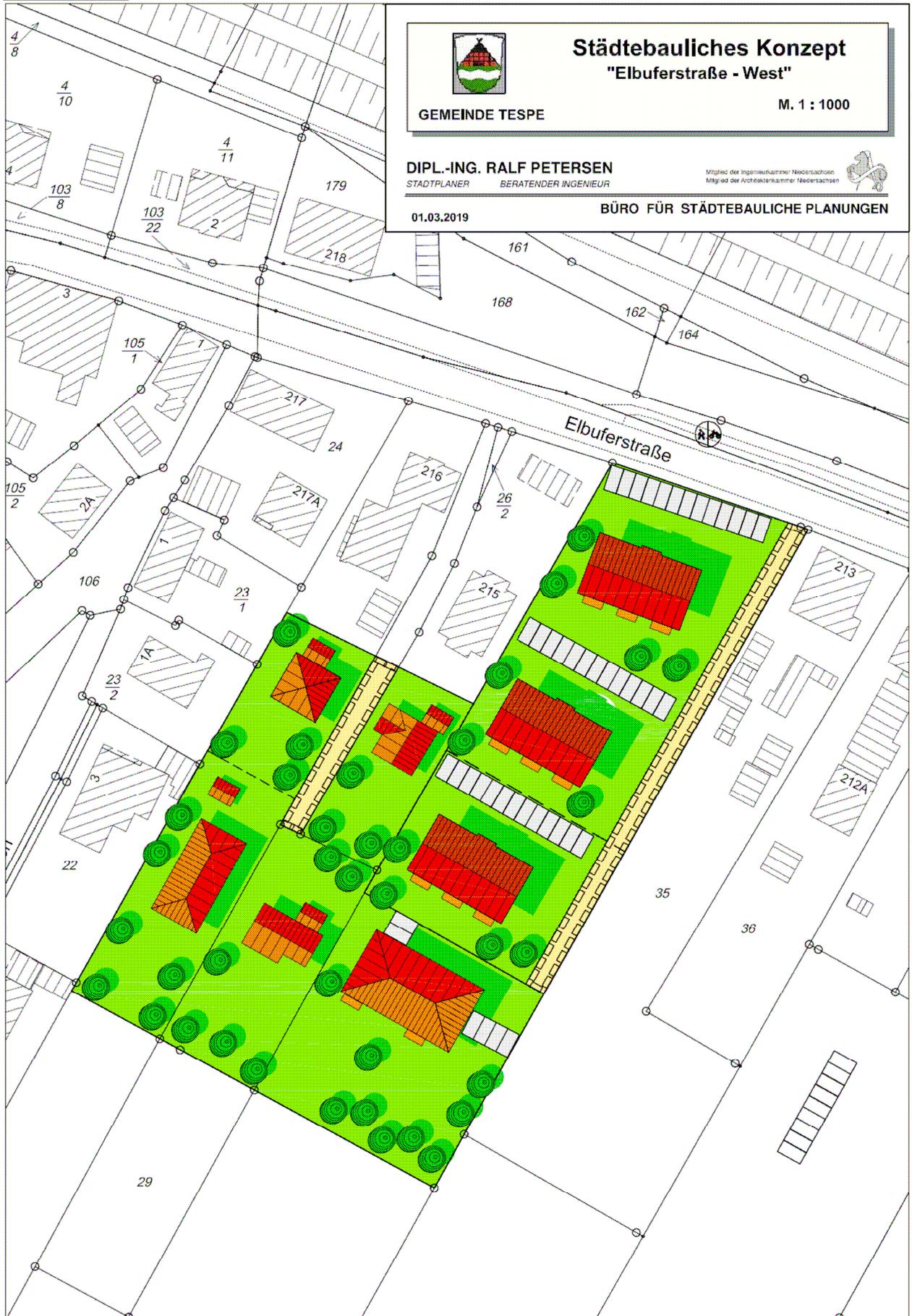
DIPL.-ING. RALF PETERSEN
STADTPLANER BERATENDER INGENIEUR

Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen
Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen



BÜRO FÜR STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

Anhang:



Anhang:**Artenliste der Gehölzpflanzungen****Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume (Hochstämme) in Arten

Sträucher: (Einzelbaumarten und zusätzlich)

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Schling- und Kletterpflanzen:

Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Anhang: Sortenliste Äpfel und Birnen für den Landkreis Harburg

(Anhang aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg)

Apfelsorte	historische Verbreitung Plantage / Straße			
	Haus- garten	Altes Land	Elb- marsch	LK generell
Antonowka				
Charlamowski	•			
Croncels, Apfel von				•
Danziger Kantapfel	•			
Englischer Goldpepping	•			
Gelber Richard				•
Glockenapfel, Echter weißer		•		
Goldrenette v. Blenheim	•			
Grahams Jubiläums Apfel			•	•
Graue franz. Renette	•			
Jacob Lebel				•
Kaiser Wilhelm				•
Kluster				•
Krügers Dickstiel				•
Landsburger Renette				•
Pomme d'Or				•
Prinz Albrecht von Preußen				•
Purpurroter Cousinot				•
Roter Herbstkalvill				•
Schöner von Biskop				•
Seestermüher Zitronenapfel	•			
Signe Tillisch				
Uelzener Kallwill			•	
Uelzener Rambour				•
Weißer Klarapfel				
Birnensorte				
Bürgermeisterbirne, Köstliche von Charneux				
Bunte Juli-Birne				
Clapps Liebling				
Forellenbirne				
Gellerts Butterbirne				
Gute Graue, Beurre grise				
Gute Luise, Louise Bonne (von Aranche)				
Herrenhäuser Christ				
Pastorenbirne				
Runde Mundnetzbirne (Mouille bouche)				
Sommer-Rundnetzbirne				
Sparbirne				
Speckbirne, Kuhfuß, Herren-, Pfundbirne				
Triumph aus Vienne (Triumph von Wien)				
Williams Christ				