Gemeinde Tespe

Bebauungsplan Nr. 26
„Am Avendorfer Weg“

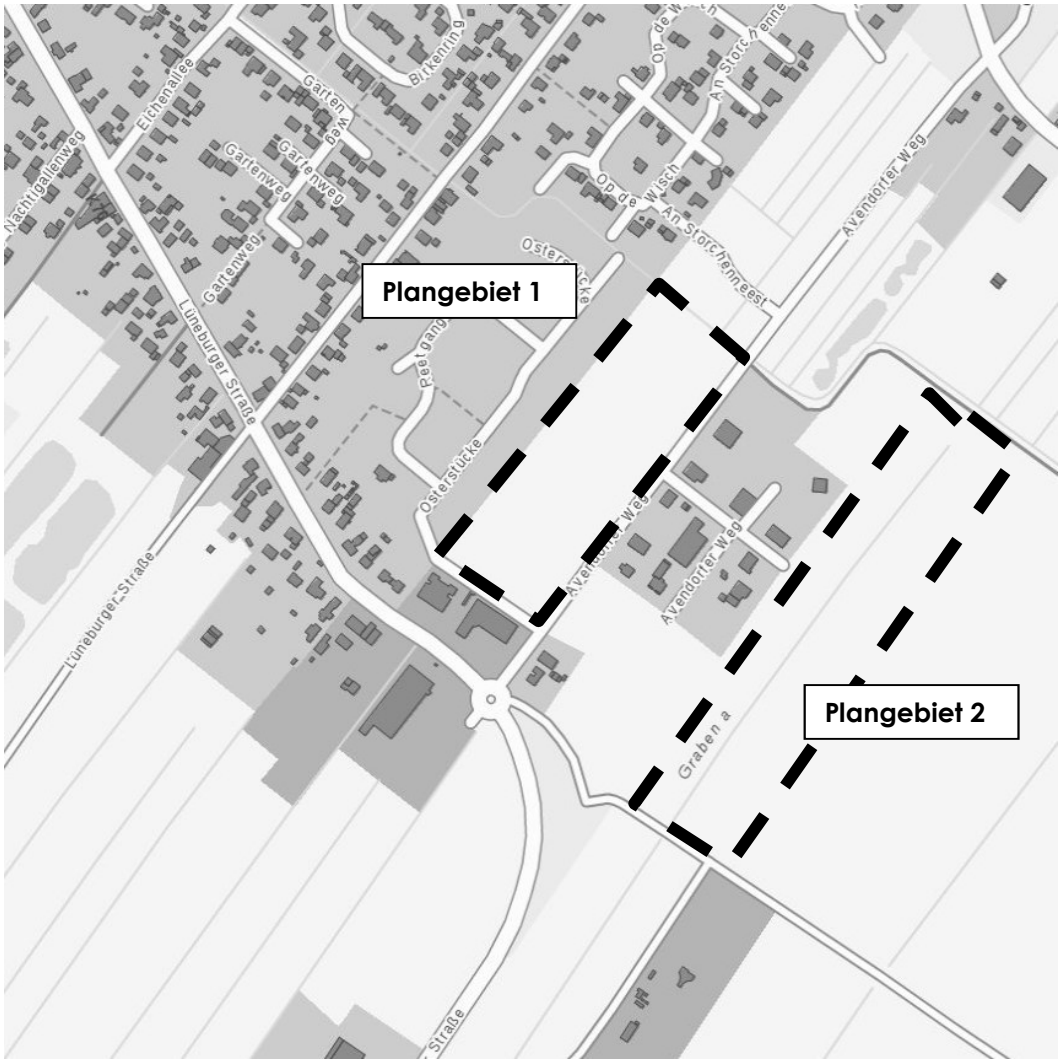
mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 13b BauGB

mit 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18
„Untere Osterstücke“

Begründung

Entwurf für die erneute Beteiligung

Stand: 05.10.2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung© 2019 LGLNLandesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)Regionaldirektion Lüneburg . GIS Geoportal Landkreis Harburg

Lage der Plangebiete (ohne Maßstab)

Diese Planung wurde erarbeitet von:

BÜRO MEHRING
STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Inhaberin Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 Fax 04131 400 488-9
E-Mail: mehring@slplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und –ziele 5
2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung 5
3 Rechtsgrundlage und Verfahren 5
4 Zu beachtende Plangrundlagen 8
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 2025 8
4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg 11
4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch 12
4.4 Bebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ 13
4.4 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Avendorfer Weg“ 15
5 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ 16
5.1 Art der baulichen Nutzung 16
5.1 Maß der baulichen Nutzung 17
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zulässige Zahl der Wohnungen 18
5.4 Mindestmaß für Baugrundstücke 19
5.5 Oberflächenentwässerung 19
5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche 20
5.7 Verkehrsflächen 20
5.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten 23
5.9 Grünordnung, Naturschutzfachlicher Ausgleich/Artenschutz 23
5.9.1 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Gehölzbeständen und Gräben 23
5.9.2 Anpflanzung von Gehölzen 24
5.9.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich/ Artenschutz 24
5.10 Versorgung 25
5.11 Immissionsschutz 25
6 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) 27
7 Hinweise zum Denkmalschutz 29
8 Hinweise zum Verfahren 29
9 Weitere Angaben 29
9.1 Ver- und Entsorgung/ Leitungsschutz 29
9.2 Städtebauliche Werte 30
9.3 Auswirkungen von schweren Unfällen/ Gefahrenerforschung 31
9.4 Schutz von Gewässern 31
10 Umweltbelange 32
10.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt 32
10.1.1 Arten- und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt 32
10.1.2 Boden- und Wasserhaushalt, Klima 35

10.1.3 Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur und Sachgüter 36
10.2. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Eingriffsregelung/ Artenschutz), Vermeidung und Verminderung 36
10.2.1 Arten- und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt 36
10.2.2 Boden- und Wasserhaushalt, Klima 37
10.2.3 Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur und Sachgüter 38
10.3 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG 38
10.3.1 Ersatz für ein horstnahes Weißstorchhabitat/ für Amphibienlebensräume (CEF-Maßnahme) 38
10.3.2 Vermeidung von Tötungstatbeständen 39
10.3.3 Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten 39
Literatur- und Quellenverzeichnis 40

Anlagen:

Anlage 1: Baugrunderkundung im B-Plangebiet Avendorfer Weg, Büro für Bodenprüfung GmbH Lüneburg (BFB), 31.10.2019

Anlage 2: Konzept Oberflächenentwässerung, Ingenieurbüro Beußel GmbH, 05.10.2020

Anlage 3: Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ in der Gemeinde Tespe, Uppenkamp und Partner Sachverständige für Immissionsschutz, 24.08.2020

1 Planungsanlass und –ziele

Am südöstlichen Ortsrand von Tespe plant die Gemeinde Tespe die Erweiterung des Baugebietes „Untere Osterstücke/An Storchenneest“ für den Wohnbauflächenbedarf der nächsten Jahre, nachdem im angrenzenden Baugebiet bereits alle Grundstücke verkauft sind und mit der Bebauung begonnen wurde. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Versorgungsstandort von Tespe mit Lebensmittelmarkt, Apotheke und weiteren Dienstleistungseinrichtungen.
In dem Baugebiet soll außerdem eine Kita mit 2 Gruppen, einer Krippengruppe und einem Elementarbereich ermöglicht werden zur Betreuung der Kinder im Plangebiet und im angrenzenden Siedlungsbereich von Tespe. Außerdem soll eine Einrichtung für barrierefreies/betreutes Wohnen ermöglicht werden, die dem angrenzenden Siedlungsbereich von Tespe dient, wo bisher eine solche Einrichtung nicht besteht.
Im Plangebiet sollen neben Einzelhausgrundstücken mit 2 zulässigen Wohnungen und Doppelhausgrundstücken auch Mehrfamilienhäuser des Geschosswohnungsbaus mit bezahlbarem Wohnraum entstehen. 15 Wohnungen werden der Kreissiedlungsgesellschaft übergeben.

2 Beschreibung des Plangebietes und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ setzt sich aus 2 Teilflächen zusammen, Plangebiet 1 für die Planung eines Allgemeinen Wohngebietes und Plangebiet 2 für die Planung von vorgezogenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen.
Plangebiet 1 liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Tespe, nördlich der Lüneburger Straße (K 76), ca. 200 m nördlich des Versorgungsstandortes von Tespe mit dem Lebensmittelmarkt und unmittelbar nordwestlich anschließend an den Avendorfer Weg. Der Avendorfer Weg verbindet die K 76 im Süden des Plangebietes mit der Elbuferstraße (L 217) im Nordosten des Plangebietes.
Auf der südöstlichen Seite des Avendorfer Weges grenzt ein Gewerbegebiet an.
Nordwestlich des Plangebietes schließt das Siedlungsgebiet von Tespe mit Wohnbaugrundstücken im Bereich „Osterstücke“ an, die gegenwärtig neu bebaut werden. Das Plangebiet wird mittels eines Rad- und Fußweg an das Gebiet „Osterstücke“ angeschlossen, dessen Haupterschließungsstraße südlich am Plangebiet entlangführt, an den Avendorfer Weg anbindet und auch zur Erschließung von Teilflächen des Plangebietes genutzt werden soll.
Das Plangebiet wird aktuell von schmalen extensiv genutzten Grünlandparzellen eingenommen, die von Grabenabschnitten durchzogen werden, an welchen teilweise Erlen-, Weidenreihen und Eichen stocken. Das Plangebiet 1 ist eben. Es weist Höhenlagen von 4,60 m bis 4,90 m über NHN auf.
Plangebiet 2 liegt südöstlich des Gewerbegebietes am Avendorfer Weg. Es umfasst einen Ackerstreifen, einen Graben sowie einen Grünlandstreifen, der bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ als Maßnahmenflächen beplant wurde und nun mit aufgewertet werden soll. Plangebiet 2 entspricht Plangebiet 1 hinsichtlich der Höhenlage.

3 Rechtsgrundlage und Verfahren

Dem Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ liegen das BauGB in der Fassung vom 08.08.2020, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 21.11.2017, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017, das BNatSchG in der Fassung vom 19.06.2020

<u>Anwendung des § 13 b des Baugesetzbuches</u>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ des Baugesetzbuches (BauGB).

Gemäß § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zuläs-

sigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

§ 13b BauGB wird angewendet, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

Bedingungen für die Anwendbarkeit des § 13b BauGB	**Auswertung**
§ 13b BauGB	
Förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31.12.2019	wird berücksichtigt
Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021	ist möglich
Weniger als 10.000 m² Grundfläche	trifft zu*
Zulässigkeit von Wohnnutzung	trifft zu***
Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen	trifft zu
§ 13a BauGB	
Abs. 1, Sätze 4 und 5 BauGB	
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter? (NATURA 2000-Gebiete)	nein
Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind?	nein
Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	ja, F-Plan im Wege der Berichtigung anpassen
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13b BauGB

*Die Größe des Plangebietes 1 beträgt insgesamt ca. 38.000 m². Die Allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Fläche von insgesamt ca. 31.800 m²: In den WA 1.1, 1.2, 2 und 6 wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. In den WA 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Für alle Allgemeinen Wohngebiete resultiert eine Grundfläche von ca. 9.400 m².

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB hinsichtlich der Flächengröße sind somit erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

***§ 13 b BauGB darf angewendet werden für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Nach der Kommentierung zum BauGB würden dabei Gebiete, die nur Wohnnutzungen umfassen, nicht einmal reinen Wohngebieten entsprechen. Wohnnutzungen sollen durch bestimmte Versorgungseinrichtungen ergänzt werden, wenn nicht öde Wohnstätten erreicht werden sollen (Krautzenberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzenberger BauGB § 13 b RN 14)). Hierunter kann sowohl eine Kita als auch eine Einrichtung zum betreuten Wohnen gerechnet werden.
Rechtlicher Maßstab bleibt der § 1Abs. 6 BauGB, der vorgibt, wie die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen erfolgen kann (§ 1, Abs. 6 Nr.2 BauGB gem. Krautzenberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzenberger). Dabei muss der Blick nicht nur auf das neue Baugebiet, sondern auch auf das städtebauliche Umfeld gerichtet werden.
Im Umfeld des Plangebietes 1, liegen weite Teile des Siedlungsgebietes von Tespe. So kann eine Kita im Plangebiet 1 vom angrenzenden Siedlungsgebiet aus gut erreicht werden.
Gemäß der Rechtsprechung kommen nicht nur Reine Wohngebiete, sondern auch Allgemeine Wohngebiete für die Anwendung des § 13 b in Betracht (VGH München, Urteil v. 4.5.2018 – 15 NE 18.382).
Nach dem o.g. Urteil des VGH München sind in Allgemeinen Wohngebieten allerding diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zugelassen werden können.

Das Bauleitplanfahren wird nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D.h. dass für diese Eingriffe kein Ausgleich vorzusehen ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Besonderer Artenschutz
Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, gelten auch für Vorhaben in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

Potentielle Verstöße gegen das Artenschutzrecht (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände) werden erst bei Umsetzung der zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ausgelöst. D. h. Bebauungspläne müssen bereits durch entsprechende Festsetzungen, Regelungen und Hinweise sicherstellen, dass zulässige Vorhaben im Rahmen ihrer Umsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslösen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten und verbietet

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Die Einstufung als besonders oder streng geschützte Art ergibt sich aus § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG. Europäische Vogelarten sind alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der EU-Vogelschutz-Richtlinie. Alle Europäischen Vogelarten sind besonders geschützt. § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG gelten ebenso für die streng geschützten Arten, die ebenfalls eine „Teilmenge“ der besonders geschützten Arten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nur für streng geschützte Tierarten sowie europäische Vogelarten oder solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind (Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die die Bundesrepublik Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist).

Das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG gilt populationsbezogen, wogegen das Tötungsverbot gem. Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG individuenbezogen gilt.

Die Tötung besonders geschützter Arten ist durch geeignete Maßnahmen, soweit möglich und verhältnismäßig, zu vermeiden. Von einem Verbotstatbestand kann nicht ausgegangen werden, wenn sich das Tötungsrisiko für die betroffenen Tierarten nach naturschutzfachlicher Einschätzung durch das Vorhaben nicht in signifikanter Weise erhöht. Dabei sind Maßnahmen, mit denen solche Tötungen vermieden werden können oder das Risiko zumindest minimiert werden kann, in die Betrachtung einzubeziehen.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population sind ggf. funktionserhaltende oder konfliktmindernde Maßnahmen erforderlich, die unmittelbar am betroffenen Bestand ansetzen. Dies können neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“: continuous ecological functionality measures) sein (§44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG; RUNGE et al. 2010). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen bereits zum Eingriffszeitpunkt vollständig oder zumindest so weitgehend wirksam sein, dass keine Engpasssituationen für den Fortbestand der vom Eingriff betroffenen Individuengemeinschaft entstehen (ebd.). Grundsätzlich ist der Vermeidung von Eingriffsfolgen und der damit verbundenen Erhaltung wertvoller Habitatelemente jedoch Vorrang einzuräumen.

4 Zu beachtende Plangrundlagen

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 2025

Das Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 2025 aus dem Jahr 2019 beinhaltet zeichnerische und beschreibende Darstellungen, die das Plangebiet betreffen.

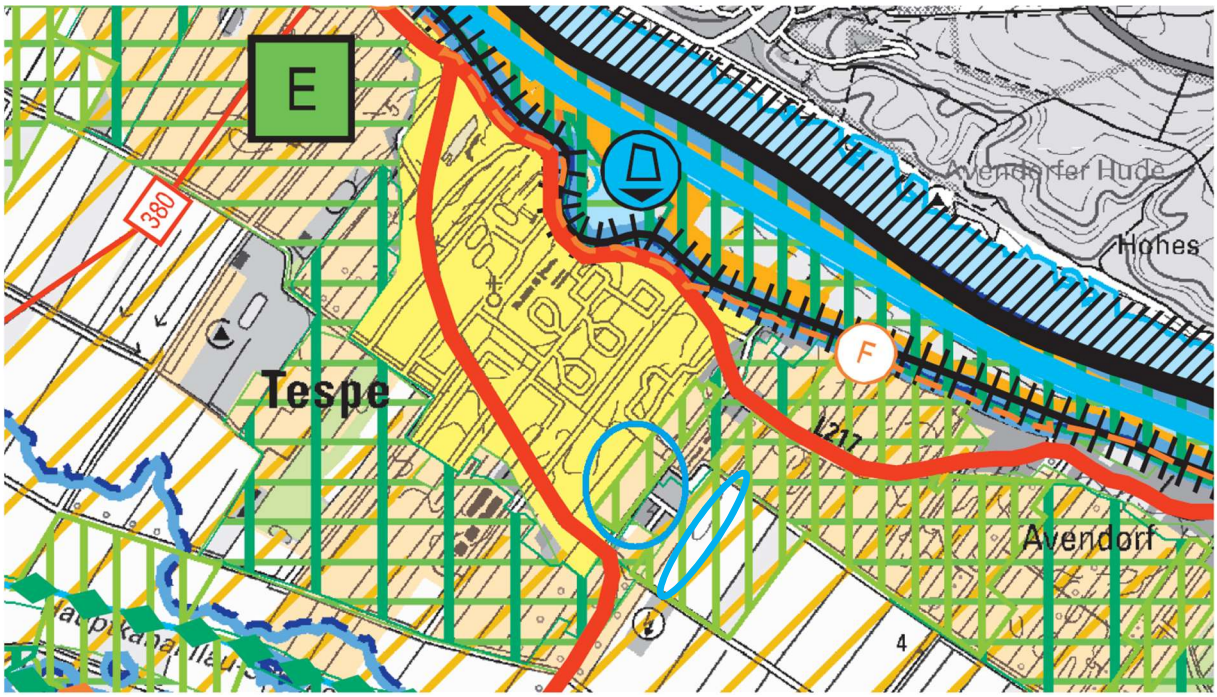


Abb.1: Auszug aus dem RROP (ohne Maßstab) mit Markierung der Lage der Plangebiete (blau), Quelle: Landkreis Harburg 2019)

Zeichnerische Darstellungen

Das Plangebiet 1 schließt unmittelbar an die Darstellung „Zentrales Siedlungsgebiet“ an.

Es wird als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotentials dargestellt sowie, außerdem wie die sich östlich anschließenden Flächen der freien Landschaft als Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung.

Die K 76 sowie die L 217 (Elbuferstraße) werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Das Plangebiet 2 wird als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen dargestellt. Es ist ebenfalls in das Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung einbezogen.

Beschreibende Darstellung und Begründung

Zentrale Orte/Siedlungsentwicklung

Als Grundzentren werden in der Samtgemeine Elbmarsch Marschacht mit Siedlungsteilen in Drage und in Tespe festgelegt (RROP 2025 2.2.1 04).

Gemäß der Begründung zum RROP 2025 erstreckt sich der grundzentrale Bereich mit zentralörtlichen Funktionen zudem über die Gemeinde Marschacht hinaus entlang der Landesstraße L 217. Teile der Nachbargemeinden Drage und Tespe sind in das zentrale Siedlungsgebiet mit einbezogen worden, da die Gemeinde Marschacht in ihrer Flächenentwicklung durch die Elbe im Norden und den 500-Meter-Radius eines Störfallbetriebes im Süden in ihrer Entwicklung beschränkt ist.
Die Samtgemeinde Elbmarsch bildet durch die oben genannten Entwicklungen einen räumlich-funktionalen Zusammenhang (Begründung zum RROP 2025, S. 42).

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf die Zentralen Orte sowie vorhandene Siedlungen, die eine ausreichende Infrastrukturausstattung aufweisen und in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sind, auszurichten.
Als ausreichende Infrastruktur werden das Vorhandensein eines Lebensmitteleinzelhändlers zur Versorgung für den täglichen Bedarf sowie Grundschulen betrachtet (Begründung zum RROP, S. 29). Diese Bedingungen werden in Tespe erfüllt.
Das Baugebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 3,8 ha (Bruttobauland). Bezogen auf die Wohnbaufläche von 171 ha, die für die Gemeinde Tespe statistisch für das Jahr 2016 ausgewiesen wird (NLS 2019), ist das ein Umfang von 2,2 %. Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet über einen Zeitraum bis mindestens 2025 ausgeschöpft wird. Es würde somit die Anforderungen des RROP 2025 an „sonstige Gemeinden und Ortsteile“ unterhalb der grundzentralen Ebene für die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung erfüllen. Das RROP 2025 geht für diese Ortsteile von einem zulässigen Zuwachs an Bruttobaulandfläche bis zum Jahr 2025 von maximal 5 % aus (RROP 2025 2.1.2 03). Da Tespe jedoch die grundzentrale Funktion zugewiesen wird, ist hier eine weitergehende Entwicklung zulässig.
Durch die Planung einer Kita im Plangebiet kann die Funktion des zentralen Ortsteils Tespe gestärkt werden.
Maßnahmen der Innenentwicklung und der Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen sind einer Inanspruchnahme von Freiräumen vorzuziehen (RROP 2025 2.1.1 04).
Die Gemeinde Tespe verfügt über keine geeigneten Freiflächen, die innerorts zur Verfügung stehen oder diese weisen eine hohe Wertigkeit für Natur und Landschaft auf, indem sie Gehölzbestände oder Wasserflächen umfassen. Eine Erweiterung am Ortsrand ist demnach die einzige Möglichkeit weitere Wohnbauflächen auszuweisen, die dem erforderlichen Bedarf an Wohnbauflächen entsprechen.
Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden (RROP 2025 2.1.1 03). Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 26 wird diesem Ziel durch die die Festsetzung einer geringen Grundstücksmindestgröße sowie Planung eines großen Anteils von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen. Die Gemeinde Tespe möchte außerdem eine Anlage

für barrierefreies bzw. betreutes Wohnen und eine Kita ansiedeln. Im Plangebiet wird das Siedlungsgebiet von Tespe maßvoll abgerundet.

Entwicklungsaufgabe Erholung

An Standorten mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung, wie Tespe, sind die landschaftlichen Rahmenbedingungen, die vorhandene Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und zu entwickeln (RROP 2.1.3 03). Die vorliegende Planung steht dem nicht entgegen. Es erfolgt kein Eingriff in ein Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft.

Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung/ Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials

Grünlandgebiete außerhalb von Vorranggebieten Natur und Landschaft mit besonderer Bedeutung für den Natur- und Klimaschutz sowie die Landschaftspflege sind in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiet Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung festgelegt (RROP 2025 3.1.2 08).
Durch diese Darstellung sollen großflächige (Feucht-)Grünlandgebiete mit großer ökologischer Bedeutung, insbesondere für Wiesenvögel sowie als Dauervegetationsflächen mit einer wichtigen Funktion für den Klimaschutz gesichert werden. Darüber hinaus wurden Dauergrünlandflächen einbezogen, in denen der Grünlandanteil bei > 55 % der Flächen liegt, die aber aufgrund der vorherrschenden Böden geeignet sind, vollständig wieder in Grünland, z. B. im Rahmen von Förder- und Kompensationsmaßnahmen, zurückentwickelt zu werden und hierdurch einen Beitrag zum Klimaschutz, zur ökologischen Werthaltigkeit und zur Erhaltung einer an den Bodenverhältnissen orientierten Kulturlandschaft zu leisten.
Ziel des o. g. Schutzkonzeptes ist, Dauergrünland, insbesondere Feuchtgrünland, zu erhalten und zu vermehren. Die Umwandlung von Acker in Grünland, der Erhalt von Vogellebensräumen z. B. durch Gelegeschutzmaßnahmen für Wiesenvögel sowie die Extensivierung der Wiesen- und Weidenutzung können zum Erreichen des Ziels beitragen. Für das Plangebiet ist dabei das Bewertungskriterium „horstnahes Weißstorch-Nahrungshabitat“ zu berücksichtigen (Begründung zum RROP 2025, S 75).

Zwar wird durch die Planung eine Fläche im Bereich eines Vorranggebietes für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung von ca. 3,8 ha in Ansprung genommen. Dieses wird jedoch im Verhältnis 1:1 kompensiert, indem im Plangebiet 2 eine Grünlandfläche im selben Vorranggebiet als horstnahes Weißstorch-Nahrungshabitat durch die weitere Grünlandextensivierung aufgewertet und im Bereich einer Ackerfläche erweitert wird. Diese Maßnahme dient somit explizit dem Pflege- und Entwicklungsziel des Vorranggebietes. Somit wird trotz der Planung einer Wohnbaufläche im Bereich des Vorranggebietes mit Bedeutung als horstnahes Nahrungshabitat des Weißstorchs dessen Funktion insgesamt nicht nachteilig beeinträchtigt (vgl. auch Kap 5.8.3, 10.3.1). Die Planung ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.

Der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Flächen wird in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2025 als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen festgelegt. In diesen Gebieten sollen die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen besonders berücksichtigt werden. Dies erfolgt im Rahmen der vorliegenden Planung. Die Flächen im Plangebiet werden bisher als Grünland extensiv genutzt.
Als Ersatz für die im Vorranggebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung gelegene Fläche wird nahe gelegen Grünland erweitert. Diese steht für eine extensive Nutzung weiterhin zur Verfügung.

4.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Harburg

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg in der aktuellen Fassung von 2013 sieht für das Plangebiet und Umgebung folgende Darstellungen vor:

Bestand

Auf der Biotopverbundkarte des Landschaftsrahmenplanes wird das Plangebiet als Grünland dargestellt. Es wird in das Gebiet 534 mit einer sehr hohen Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz einbezogen, welches insgesamt als „Reich strukturiertes Grünlandgebiete, Lebensraum gefährdeter Brutvögel, Arten: Weißstorch, Braunkehlchen, Wachtelkönig sowie als Nahrungshabitat Weißstorch mit Vorkommen gefährdeter Amphibienarten“ ausgewiesen wird.

In der Karte Schutz-, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft (Karte 6) wird das Plangebiet sowie die nordöstlichen Fläche bis an die Elbe heran als Schwerpunktraum Artenhilfsprogramm Weißstorch und Wachtelkönig dargestellt.

Für das Plangebiet kommt lediglich das Vorkommen des Weißstorches infrage (essentielles Nahrungshabitat). Aufgrund der siedlungsnahen Lage kommt es nicht als Lebensraum für Braunkehlchen und Wachtelkönig in Betracht. Die Eignung für gefährdete Amphibienarten ist mit Einschränkungen noch gegeben.

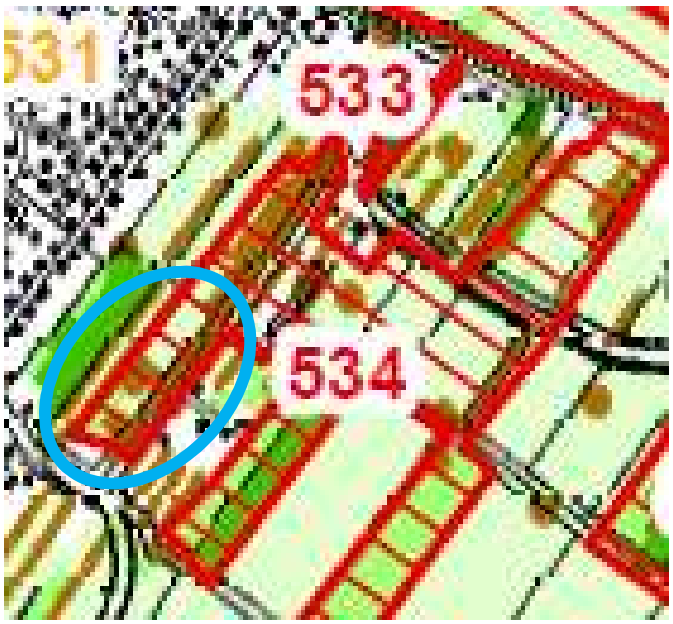


Abb. 2: Auszug aus dem LRP 2013, (ohne Maßstab), Karte 1: Arten und Biotope mit Markierung der Lage des Plangebietes (blauer Kreis, Quelle: Landkreis Harburg 2017)

Dem Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Im Zielkonzept wird das Plangebiet als Gebiet bewertet, in dem beeinträchtigte Teilbereiche zu verbessen sind. Laut Begründung sollen offene artenreiche Grünlandkomplexe (Wiesenvogel-Brutgebiete) auf frischen und feuchten Standorten in Verbindung mit naturnahen Gewässern entstehen. Um dies zu erreichen sind Maßnahmen beschrieben. So soll das Gebiet extensiviert bzw. gesichert werden um als Wiesenvogel-Brutbiotop zu dienen. Als Schutz- Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen soll die Grünlandbewirtschaftung sichergestellt werden. In Bereichen mit hohem Grundwasserstand und hoher floristischer Bedeutung soll eine Grünlandextensivierung u.a. als Weißstorchnahrungshabitat stattfinden.

Das Plangebiet 1 ist aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend an den Siedlungsraum von Tespe für Wiesenvogelarten nicht geeignet. Lediglich für den wenig störempfindlichen Weiß-

storch, der nahegelegen einen Horststandort besetzt, kommt es als horstnahes Nahrungshabitat in Frage. Hierfür wird im Rahmen der Bauleitplanung im Plangebiet 2 Ersatz geschaffen. Im Sinne des Zielkonzeptes wird eine Ackerfläche in ein extensives Feuchtgrünland umgewandelt. Ein bereits bestehendes Grünland wird weiter extensiviert. Es werden Amphibienflachgewässer verbessert sowie erweitert. Durch diese Maßnahmen wird den Anforderungen des Zielkonzeptes des LRP nachgekommen (vgl. auch Kap 5.8.3 und 10.3.1).

4.3 Wirksamer Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch

Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch für Tespe, Avendorf und Bütlingen von 2002. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet 1 Fläche für Landwirtschaft dar. Nordöstlich des Geltungsbereiches setzt sich die Fläche für Landwirtschaft fort. Nordwestlich grenzt das Siedlungsgebiet von Tespe an, welches als Wohnbaufläche dargestellt wird. Die Teilfläche A des Plangebietes 2 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.
Die südlich an das Plangebiet 1 grenzende Fläche mit dem Standort von Apotheke und Dienstleistern wird als Mischgebiet dargestellt. Südöstlich des Avendorfer Weges Zwischen den Standorten der Plangebiete 1 und 2 werden ein Gewerbegebiet sowie eine angrenzende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

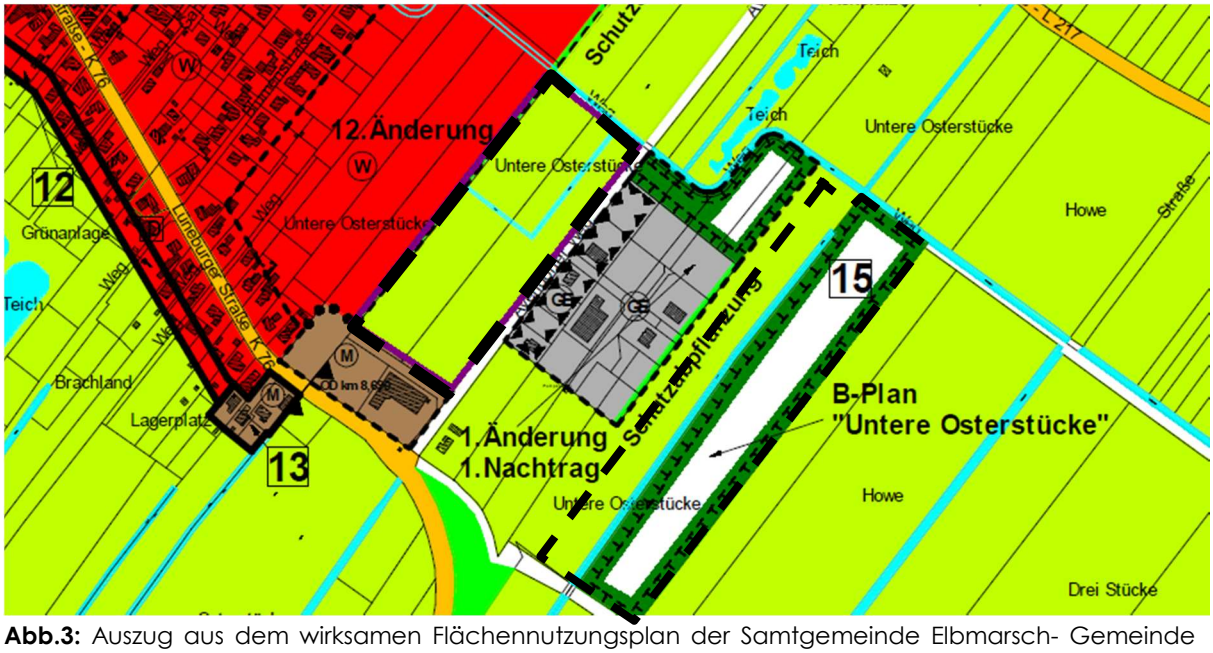


Abb.3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Elbmarsch- Gemeinde Tespe mit Markierung der Lage der Plangebiete (schwarz gestrichelte Linie) (Quelle: Samtgemeinde Elbmarsch 2002)

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ wird die bisher festgesetzte Fläche für Landwirtschaft im Plangebiet in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Der Bebauungsplan „Am Avendorfer Weg“ weicht dementsprechend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Das Bauleitplanfahren wird nach § 13 b i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es im beschleunigten Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.4 Bebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ stellt eine kleinere Abrundungsfläche des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ dar, dessen Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten nordwestlich an das Plangebiet angrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde 2005 rechtswirksam.

Eine Teilfläche des B-Plans Nr. 18 entlang der an den Avendorfer Weg anbindenden Erschließungsstraße, die heute einen Entwässerungsgraben aufnimmt, wird in das Plangebiet 1 des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ einbezogen, da über die Grabenfläche die Erschließung einer Teilfläche stattfindet. Außerdem wird im Rahmen des B-Plans Nr. 26 die auf dem Flurstück 98/5, Flur 14 festgesetzte Maßnahmenfläche (Teilbereich A) überplant, um diese als Amphibienlebensraum und horstnahes Nahrungshabitat für den Weißstorch zu verbessern.
Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Art- und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.18 werden angrenzend an das Plangebiet des B-Plans Nr. 26 Allgemeine Wohngebiete für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Es werden keine gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Je Wohngebäude sowie je vollendete 700 m² Grundstücksfläche wird nur eine Wohneinheit zugelassen, als Ausnahme eine untergeordnete Wohnung für das Obergeschoss.
Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Über die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen um 50 % hinaus wird für wasser- und luftdurchlässige Bodenversiegelungen eine um 25 % weitergehende Überschreitung zugelassen.

Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgesetzt. Für Doppelhäuser werden Abweichungen zugelassen.

Es wird lediglich die Höhenlage der Geländeoberfläche sowie des Erdgeschossfertigfußbodens geregelt, um die Oberflächenwasserversickerung und die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an den Kanal im Bereich der Erschließungsstraßen sicherzustellen. Höhenregelungen für Trauf- und Firsthöhe werden nicht getroffen.

Die Baugrenzen werden in der Regel mit Abständen von 5 m gegenüber den erschließenden Verkehrsflächen sowie Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern festgesetzt, gegenüber untergeordneten Stichstraßen wird der Abstand auf 3 m reduziert.

Grünordnung/ Gewässer- und Bodenschutz

Es werden umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen.

So wird nordwestlich angrenzend an das Plangebiet des B-Plans Nr. 26 ein Grabenabschnitt mit begleitender Gehölzreihe als zu erhalten festgesetzt. Die südöstlich des Grabens vorhandene Gehölzreihe gehört zum Geltungsbereich des B-Plans Nr. 26.

Außerdem werden verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen aus standortheimischen Arten festgesetzt. Zudem werden großkronige Baumpflanzungen im Bereich der Straßenfläche vorgesehen.

Für die Baugrundstücke wird je angefangene 500 m² die Anpflanzung eines großkronigen Laubbaums und je angefangene 250 m² die Anpflanzung eines kleinkronigen Laubbaums festgesetzt. Demnach müssten auf einem Grundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie 3 kleinkronige Laubbäume angepflanzt werden.

Es wird festgesetzt, dass mindesten 20 % der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächenanzulegen sind und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Festsetzungen zur Freihaltung von Entwässerungsmulden werden getroffen.

Maßnahmenfläche

Auf der in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 einbezogenen Maßnahmenfläche im Teilbereich B (südöstlich des Gewerbegebietes) soll die Entwicklung eines extensiven Grünlandes mit Eignung als potentielles Nahrungshabitat für den Weißstorch sowie als potentielles Habitat für den Moorfrosch erfolgen. Dafür werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage von 3 Blänken auf insgesamt 1.500 m² als flache Senken mit einer mittleren Tiefe von 30 cm unter Geländeoberkante. Der Bodenaushub soll seitlich eingeebnet werden und zur Bodenmodellierung verwendet werden.
- Anlage eines Beetgrabens mit 330 m Gesamtlänge mit flachen Böschungen (Neigung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtberme mit Eignung als potentielles Habitat für den Schlammpeitzger. Der Graben ist mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem anzuschließen.

Örtliche Bauvorschrift

Der Bebauungsplan Nr. 18 umfasst eine Örtliche Bauvorschrift.

Dächer

1. Es sind nur geneigte Dächer mit gleichem Neigungswinkel der gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Pultdächer sind nur als doppelte Pultdächer mit jeweils nach außen gerichteter Falllinie zulässig. Der Neigungswinkel der Hauptdachflächen wird zwischen 35 und 50 Grad festgesetzt. Bei Pultdächern darf der Neigungswinkel bis auf 20 Grad reduziert werden.
   Bei Wintergärten, Dachaufbauten, Garagen, Carports, Nebengebäude ohne Feuerstätten und Aufenthaltsräumen und Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sind darüber hinaus auch Neigungswinkel zwischen 15 und 35 Grad und, mit Ausnahme von Dachaufbauten, auch Flachdächer zulässig.
2. Die Gebäude sind in Richtung der Hauptfirstlinie zu strecken.
3. Drempel sind nur zulässig, wenn an der Außenkante Baukörper ein Maß von 1,20 m von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Dachhaut nicht überschritten wird.
4. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Zu Giebeln oder Walmen ist dabei ein Abstand von mindestens einem Sechstel der Trauflänge einzuhalten.
5. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Tonpfannen, Betondachsteine und Reet zulässig. Bei Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie bei Flachdächern, soweit diese nach Nr. 1 überhaupt zulässig sind, gilt Satz 1 nicht.
6. Als Farbtöne der Dacheindeckungen sind nur rot bis braun sowie anthrazit zulässig.
7. Alle Dachflächen von Gebäuden auf Baugrundstück sind in Material und Farbe einheitlich zu decken. Dies gilt nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen und Wintergärten sowie für Flachdächer.

Außenwände

1. Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig
   - Sichtmauerwerk weiß gestrichen oder aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen oder weißen Farbtönen,
   - Sichtbares Holzfachwerk in grauen, braunen und dunkelgrünen Farbtönen mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen oder weißen Farbtönen,
   - Putz in weißen Farbtönen,
   - Holzverschalungen in grauen, braunen und dunkelgrünen Farbtönen

2. Die Bestimmungen der Nr. 1 gelten nicht für Gartenlauben, Geräteschuppen, Wintergärten, Carports, Fenster und Türen, Giebeldreiecke, Brüstungsfelder und Balkongeländer.
3. Materialien, die andere vortäuschen, sind nicht zulässig.

Einfriedungen

1. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, der öffentlichen Grünflächen sowie der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans sind Einfriedungen nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holzzäune, als Maschendrahtzäune mit grüner Farbgebung, bis zu einer Höhe von 1,00 m als Feldsteinmauern oder bis zu einer Höhe von 1,80 m als geschnittene oder freiwachsende, lebende Hecken zulässig.

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Flächengröße von maximal 2 m² zulässig. Je Gebäude und Grundstück darf nur eine Werbeanlage angebracht werden. Bei leuchtenden, hinterleuchtenden oder angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

Zuwegungen und Stellplätze

1. Private Grundstückszuwegungen und offene Stellplätze dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung auf Sand-/Kiesbett) hergestellt werden.

Beseitigung von Niederschlagswasser

1. Das auf den versiegelten Teilen der privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den zugehörigen Grundstücksflächen über mindestens eine ungedichtete Muldenversickerungsanalage zur Versickerung zu bringen. Die Muldenversickerungsanlagen müssen eine Mindesttiefe von 40 cm gegenüber dem niedrigsten Punkt der zugehörigen Böschungsoberkante und eine Mindestgröße von 0,11 m² je 1 m² versiegelter Grundstücksfläche aufweisen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist der Versickerungsanlage über KG-Rohrleitungen oder über offene Gerinne mit einem Mindestgefälle von 0,7 % zuzuführen.
   Für besonders ergiebige oder erneute Regenereignisse bei gleichzeitig erschöpfter Wasseraufnahmefähigkeit der Muldenversickerungsanlage ist zur Abführung des überschüssigen Wassers ein Notüberlauf zu schaffen, der das Überschusswasser in die Entwässerungseinrichtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen leitet. Der Notüberlauf ist als offenes Gerinne mit einem Mindestgefälle von 0,7 % so anzulegen, dass mindestens eine nutzbare Aufstautiefe von 30 cm in der Muldenversickerungsanlage verbleibt.

4.4 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Avendorfer Weg“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Avendorfer Weg“ wurde im Jahr 1995 rechtswirksam.

Art der baulichen Nutzung

Auf der südöstlichen Seite des Avendorfer Weges liegen Flächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Avendorfer Weg“ in einer Tiefe von ca. 40 m als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und ab einer Tiefe von ca. 40 m als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt sind. Von den gem. § 8 Abs. 2 und gem. Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im gesamten Geltungsbereich Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

Außerdem werden bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzung einen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr bedingen, wie Lagerhäuser oder Lagerplätze mit regelmäßigem, kurzzeitigem Warenwechsel, wie auch Einzelhandelsbetriebe mit erheblichem Kundenverkehr (Lebensmittel- und sonstige Verbrauchermärkte) ausgeschlossen. Auch Garagen- und Stellplatzanlagen,

die ständig oder zeitweise Betriebsfahrzeugen dienen, werden nicht zugelassen (Speditions-, Fuhr-, Bus- oder Taxibetriebe).

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind zudem Anlagen und Betriebe mit regelmäßigem lärmintensivem Freiflächengeschehen mit mehrschichtigem Arbeitsablauf unter Verwendung von lärmintensiven Maschinen, Geräten und Werkzeugen sowie im Immissionsniveau vergleichbare Anlagen oder Betriebe nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % wird zugelassen. Außerhalb der Baugrenzen werden Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die Traufhöhe wird auf 14,5 m ü NN, die Firsthöhe auf 17,5 m ü NN begrenzt.

Die Baugrenzen werden gegenüber festgesetzten Anpflanzflächen sowie einer im Gebiet liegenden Wendeanlage und einer anschließenden Stichstraße im Abstand von 3 m festgesetzt. Gegenüber dem Avendorfer Weg ergibt sich unter Berücksichtigung einer angrenzend festgesetzten 5 m breiten Anpflanzfläche ein Abstand von 8 m. Gegenüber dem Hauptabschnitt der das Gebiet innerlich erschließenden Verkehrsfläche sowie der südlichen Geltungsbereichsgrenze und einer nördlich festgesetzten Maßnahmenfläche wird ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen

Das Plangebiet wird durch eine Vielzahl von Anpflanzungsfestsetzungen sowie Erhaltungsfestsetzungen für Gehölze und Gräben gegliedert. Es werden Festsetzungen zum Bodenschutz und zur Oberflächenentwässerung getroffen.

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft findet im Bereich einer Maßnahmenfläche statt, die im Nordosten des Plangebietes sowie entlang eines südöstlichen Grabens, welcher auf den Flurstücken 97 und 110, Flur 14, zwischen den Flurstücken 98/5 und 109/1, Flur 14 verläuft und somit innerhalb vom Plangebiet 2 des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“.

Für die in Plangebiet 2 des Bebauungsplans Nr. 26 einbezogene Maßnahmenfläche wird die Anlage einer Uferberme festgesetzt. Auf die geschlossene Gehölzpflanzung, die hier ursprünglich festgesetzt war, wurde in Abstimmung mit der UNB verzichtet.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ umfasst zwei Plangebiete.
Das Plangebiet 1 wird überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem werden die erschließenden Verkehrsflächen festgesetzt. In das Plangebiet wird eine Teilfläche einbezogen, die zu einer im B-Plan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche gehört.

Im Plangebiet 2 werden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt. Dabei wird eine Teilfläche einbezogen, die bereits im Rahmen des B-Plans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ als Maßnahmenfläche festgesetzt worden ist. Sie wird im Rahmen des B-Plans Nr. 26 überplant, um eine Aufwertung der Fläche zu erreichen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet 1 wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier Wohnnutzungen sowie eine dem Gebiet und dem angrenzenden Siedlungsgebiet von Tespe dienende Kindertagesstätte zu ermöglichen. Auch die Ansiedlung einer Einrichtung für barrierefreies, betreutes Wohnen soll zulässig sein.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zugelassen, mit Ausnahme von Anlagen für sportliche Zwecke. Diese werden ausgeschlossen, da sie zusätzlich zu den angestrebten Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie für betreutes Wohnen potenziell mit zusätzlich entstehendem höherem Zu- und Abgangsverkehr verbunden sein können.

In Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, welcher vordringlich der Schaffung von Wohnbaufläche für den Bedarf der kommenden Jahre dienen soll und dafür gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Somit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden 2 **Vollgeschosse** zugelassen. In unmittelbarer Nähe des Versorgungsstandortes von Tespe mit dem Lebensmittelmarkt, der Apotheke und weiteren Dienstleistungseinrichtungen soll eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht werden um auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und auf der verfügbaren Fläche mehr Wohneinheiten unterzubringen, als in der Vergangenheit im angrenzenden Siedlungsbereich erfolgt.

Um unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung zuzulassen, wird das Allgemeine Wohngebiet durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen in Teilgebiete gegliedert.

Entlang dem Avendorfer Weg werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 festgesetzt, im Süden des Plangebietes das Allgemeine Wohngebiet WA 6. In diesen Wohngebieten soll eine hohe Baudichte und Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden (vgl. Kap. 5.3). Dafür wird eine **Grundflächenzahl** von 0,35 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 6 wird eine maximal **zulässige Firsthöhe** von 11,5 m festgesetzt, um hier die Errichtung von Mehrfamilienhäusern sowie einer Kita und einer Einrichtung des barrierefreien und betreuten Wohnens mit guter Ausnutzung der Geschosse ~~zum Wohnen~~ zu ermöglichen. So kann ein drittes Geschoss auch als Staffelgeschoss errichtet werden.

~~Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden zusätzlich zur Begrenzung auf 2 Vollgeschosse keine Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlangen getroffen. Auf dieser Teilfläche plant die Gemeinde Tespe die Unterbringung einer Kita sowie einer Einrichtung des barrierefreien und betreuten Wohnens. Im Rahmen der Grundflächenzahl und der Regelung der Geschossigkeit soll eine weitgehende Freiheit der baulichen Ausnutzung ermöglicht werden.~~

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2 sowie WA 5.1 und WA 5.2 wird im Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet die Dichte, den dort vorherrschenden Maßen angenähert (vgl. auch Kap. 4.4). Für die Bebauung mit Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen und Doppelhäusern wird, wie im Nachbarbebauungsplan Nr. 18 nur eine **Grundflächenzahl** von 0,25 festgesetzt. Die Traufhöhe wird auf 6,5 m begrenzt und die Firsthöhe auf 9 m. Dadurch wird nur eine untergeordnete Ausnutzung des dritten Geschosses ermöglicht. Dieses kann nicht als Staffelgeschoss ausgebaut werden. Die Höhenentwicklung der Wohngebäude wird somit insgesamt begrenzt.

Als **unterer Bezugspunkt** für die maximal zulässige bauliche Höhe wird die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gewählt, als oberer Bezugspunkt der Schnittpunkt der Dachhaut mit der linear fortgeführten Senkrechten der Außenkante der Außenwand.
Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens wird für die unterschiedlichen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes auf der Basis der bestehenden Geländehöhen und der Grundwasserflurabstände, in Abstimmung mit der Erschließungsplanung so geregelt, dass sie maximal 20 cm

über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen darf. Dadurch kann auch der Anschluss an den in der Erschließungsstraße geführten Abwasserkanal sichergestellt werden.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis WA 6 werden maximal zulässige Höhen für den Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) zwischen 5,95 m (WA 1.1/5.1) und 6,35 m (WA 3) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 4 und 5 werden jeweils unterteilt in die Unterfläche 1 und 2 um eine Differenzierung der maximal zulässigen Höhe des OKFF entsprechend dem Bestandsgelände zu erreichen.

Für die unterschiedlichen Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes wird nicht nur die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens geregelt, sondern auch die **jeweils mindestens zu erfolgende Geländeaufhöhung**. Da im Plangebiet das Grundwasser hoch ansteht (gem. Baugrunderkundung zwischen 0,75 und 1,3 unter Geländeoberfläche), wird eine Aufhöhung des Geländes erforderlich, um die schadlose Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone sicherstellen zu können. Das Bestandsgelände, das Höhen zwischen 4,60 bis 4,90 m aufweist, muss dafür um ca. 1 m aufgehöht werden. Als Mindestmaße für die erforderliche Geländeaufhöhung werden Höhen zwischen 5,45 m (WA 1.1/5.1) und 5,85 m (WA 3) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, 4 und 5 werden jeweils unterteilt in die Unterfläche 1 und 2 m eine Differenzierung der mindestens zu erfolgenden Geländeaufhöhung zu ermöglichen.

Die Höchstmaße für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens korrespondieren mit den Mindestmaßen der erforderlichen Geländeaufhöhung auf den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes in der Weise, dass sie 50 cm über diesen liegen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zulässige Zahl der Wohnungen

Auf allen Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, 1.2 und 2 werden nur Einzelhäuser zugelassen. Diese sollen auf großen Grundstücken (vgl. nachfolgendes Kapitel) als 2 geschossige Mehrfamilienhäuser mit maximal 9 Wohneinheiten errichtet werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1 und WA 5.2 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Auf diesen Teilflächen wird die maximal zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 für Einzelhäuser sowie auf eine je Gebäude für Doppelhäuser begrenzt. Als Gebäude gilt hier die Doppelhaushälfte.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird nur die Bauweise geregelt. Es werden keine Vorgaben für Gebäudetypen gegeben. Auf der Teilfläche plant die Gemeinde Tespe die Unterbringung einer Kita sowie einer Anlage für barrierefreies und betreutes Wohnen. Hier soll ein großes Spektrum an Gebäudetypen ermöglicht werden.

Die Baugrenzen werden, wie im Nachbarbebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke gegenüber den erschließenden Straßenverkehrsfläche mit einem Abstand von 5 m festgesetzt.

Angrenzend an die Stichstraße im Nordosten des Plangebietes, die nur der Erschließung einzelner Grundstücke mit wenigen Wohneinheiten dient, wird der Abstand auf 3 m reduziert. Dies gilt auch für die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“. Auch in diesen Abstandbereichen werden Nebenanlagen (s. oben) nicht zugelassen.

Gegenüber einer entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern wird die Baugrenze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4.1 und WA 4.2 im Abstand von 3 m festgesetzt. Dadurch kann der Schutz der Gehölze vor Eingriffen im Rahmen des Baus von Hauptgebäuden in deren Wurzelbereich sichergestellt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wird sie im Abstand von 6 m gegenüber der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt, um hier dem Schutz der nordwestlichen Nachbargrundstücke vor einer heranrückenden Bebauung Rechnung zu tragen.

Zu dem entlang dem Avendorfer Weg neu geplanten Entwässerungsgraben, der als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt wird, ist ebenfalls ein Abstand von 3 m einzuhalten. Gegenüber dem bereits bestehenden Vorfluter im Südwesten des Plangebietes, der auch der Entwässerung des angrenzenden Siedlungsbereiches dient wird ein größerer Abstand von 5 m festgesetzt, um seiner übergeordneten Entwässerungsfunktion Rechnung zu tragen.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird außerdem festgesetzt, dass außerhalb der Baugrenzen Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nicht zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen sowie angrenzend an Verkehrsflächen sowie die Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses „A“ und „B“ Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen. Durch diese Festsetzung soll der an die Straßenfläche angrenzende Raum von hochbaulichen Nebenanlagen, außer Einfriedungen freigehalten werden, um ein positives Ortsbild zu erreichen und außerdem der Verkehrssicherheit Rechnung zu tragen. Stellplätze sind in dem 5 m Abstandsbereich angrenzend an Straßenverkehrsflächen zulässig und können somit z.B. sinnvoll vor Garagen und Carports angeordnet werden. Die an Gräben und Gehölzbestände angrenzenden Streifen sollen von jeglichen Nebenanlagen freigehalten werden, um dem Gewässer- und Gehölzschutz Rechnung zu tragen.

5.4 Mindestmaß für Baugrundstücke

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2 entlang des Avendorfer Weges, wo Mehrfamilienhäuser mit maximal 9 Wohneinheiten entstehen sollen (vgl. Kap. 5.2 und 5.3), wird eine Grundstücksgröße je Wohngebäude von ca. 1.500 m² angestrebt. In diesen Allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m² festgesetzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2 wird für Einzelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² je Gebäude festgesetzt, für Doppelhäuser von 400 m² je Gebäude, d.h. je Doppelhaushälfte.

Die Mindestmaße der Baugrundstücke werden auf den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes an die Flächenbedarfe der geplanten Bebauung mit Einfamilien-/ Doppelhäusern oder Mehrfamilienhäusern angepasst. Daraus ergibt sich eine an Vermarktungsmöglichkeiten und Nachhaltigkeitskriterien orientierte lockere Bebauung mit ausreichenden Freiflächenanteilen, die noch der dörflichen Lage entspricht und sich gut an den bestehenden Siedlungsbereich anschließt.

5.5 Oberflächenentwässerung

Zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen in den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf der jeweiligen Grundstücksfläche durch geeignete Maßnahmen (Flächen- oder Muldenversickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen ist. Die Zwischenspeicherung von Brauchwasser sowie der Notüberlauf in die straßenbegleitende Mulde bzw. den angrenzenden Graben werden zugelassen.
Das Plangebiet gehört zur Marsch. Es weist insgesamt geringe Grundwasserflurabstände auf (vgl. Kap. 10.1.2). Um die Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherstellen zu können, ist zu einen die Aufhöhung des Geländes zwischen ca. 0,8 m und 1,4 m erforderlich, um eine angemessene Passage der belebten Bodenzone sicherstellen zu können. Die auf den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes erforderliche Mindestaufhöhung wird festgesetzt (vgl. Kap. 5.2).
Zum Bebauungsplanentwurf wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vorgelegt (Anlage 2 zur Begründung). Demnach werden die Straßenverkehrsflächen mittels seitlicher Mulden entwässert. Die die Straßenverkehrsflächen entwässernden Mulden werden zur Abführung des Notüberlaufes an den entlang des Avendorfer Weges neu geplanten Graben angeschlossen,

welcher an den südlich entlang der Straße „Osterstücke“ verlaufenden Vorfluter und somit das Gewässersystem angeschlossen wird.

Um die Funktionsfähigkeit der straßenbegleitenden Mulden sowie der beiden Gräben aufrecht zu erhalten, wird die zulässige Breite für versiegelte Grundstückszufahrten eingeschränkt. Die südliche Teilfläche des an den Avendorfer Weg anschließenden Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 sowie die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.2 und WA 2 sind über die interne Erschließungsringstraße zu erschließen.
Entlang des Avendorfer Weges werden Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen. Lediglich die südliche nicht an eine interne Straßenfläche anbindende Teilfläche des WA 1.1 darf an den Avendorfer Weg, mit einer maximal 7 m breiten Zufahrt, angeschlossen werden.
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1, WA 5.2, auf denen Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen je Gebäude zugelassen werden, sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück mit einer Gesamtbreite von 5 m zulässig.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 2, auf denen Wohngebäude mit maximal 9 Wohnungen je Gebäude zugelassen werden, sind maximal eine Zufahrt und ein Zugang je Baugrundstück mit einer nutzbaren Gesamtbreite von 7 m zulässig.

Für die Teilfläche WA 6, die an den südlichen Abschnitt der Straße „Osterstücke“ anbindet, wird eine Zufahrt und ein Zugang mit einer nutzbaren Breite von maximal 10 m zugelassen.

Vier bisher im Plangebiet vorhandene Beetgräben übernehmen lediglich eine Entwässerungsfunktion für die Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes.

Da die Entwässerung des Plangebietes nun neu geregelt wird, entfällt die Funktion der Beetgräben.

Im Plangebiet bleiben durch Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes natürliche Rückhalteflächen gemäß § 67 (1) WHG erhalten und das natürliche Abflussverhalten wird nicht wesentlich verändert.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Im Plangebiet 1 werden zwei Festsetzungen für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen getroffen. Beide dienen der Unterbringung von Ver- und Entsorgungsleitungen, um den Anschluss von Grundstücken an die zentrale Versorgung mit Trinkwasser, Strom, Internet und Telekommunikation sowie die zentrale Schmutzwasserentsorgung sicherzustellen. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 wird diese Festsetzung nicht lagegenau getroffen. Auf dieser Teilfläche wird die Ansiedlung einer Kita sowie einer Anlage für betreutes Wohnen geplant. Die Gestaltung der baulichen Nutzung ist noch nicht bekannt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans soll Freiraum für spätere Entwürfe eingeräumt werden. Eine weitere Festsetzung betrifft die nördliche Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1.1, deren Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen durch Anschluss an die südliche Erschließungsstraße erfolgen soll.

5.7 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des überwiegenden Plangebietes erfolgt mittels einer Ringstraße, die an den Avendorfer Weg anbindet. Sie wird in einer Gesamtbreite von 10 m festgesetzt.

Gemäß dem Entwurf der Erschließungsplanung vom Ingenieurbüro Beußel (Stand 05.10.2020) wird auf der 10 m breiten Straßenverkehrsfläche in der Regel eine Fahrbahnbreite von 5,2 m inklusive Tiefbord vorgesehen die dem Begegnungsverkehr gerecht wird. Südlich der Ringstraße bzw. innenliegend wird angrenzend an die Fahrbahn getrennt durch ein 0,5 m breites Bankett, eine Entwässerungsmulde mit einer Gesamtbreite von 4,05 m, inklusive eines südlichen Seitenstreifens von 0,25 m Breite vorgesehen. (vgl. Abb. 4, Regelquerschnitt RSQ A-A, Ingenieurbüro Beußel 05.10.2020).

Die breite Muldenfläche ermöglicht eine angemessene Oberflächenwasserversickerung sowie außerdem die Unterbringung einiger Stellplätze. In diesen Bereichen wird die Breite der Fahrbahn beibehalten, die Breite der Mulde auf 1,95 m inklusive Seitenstreifen (0,25 m) reduziert. Die Stellplätze werden in einer Breite von 2,35 m vorgesehen. Das zwischen Mulde und Stellplätzen liegende Bankett wird gegenüber RSQ A-A auf 0,25 m reduziert (vgl. Abb. 5, Regelquerschnitt RSQ B-B, Ingenieurbüro Beußel 05.10.2020).

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird im Übrigen festgesetzt, dass auf den Grundstücken mit Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung zur Ansiedlung von maximal 2 Wohnungen je Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück für jede erste Wohnung mindestens 2 Stellplätze zu schaffen sind und für jede 2. Wohnung darüber hinaus mindestens ein zusätzlicher Stellplatz. Durch diese Festsetzung soll der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen der Bewohner freigehalten werden, so dass die Stellplätze, die im Bereich der Straßenverkehrsfläche erstellt werden, Besuchern vorbehalten bleiben.

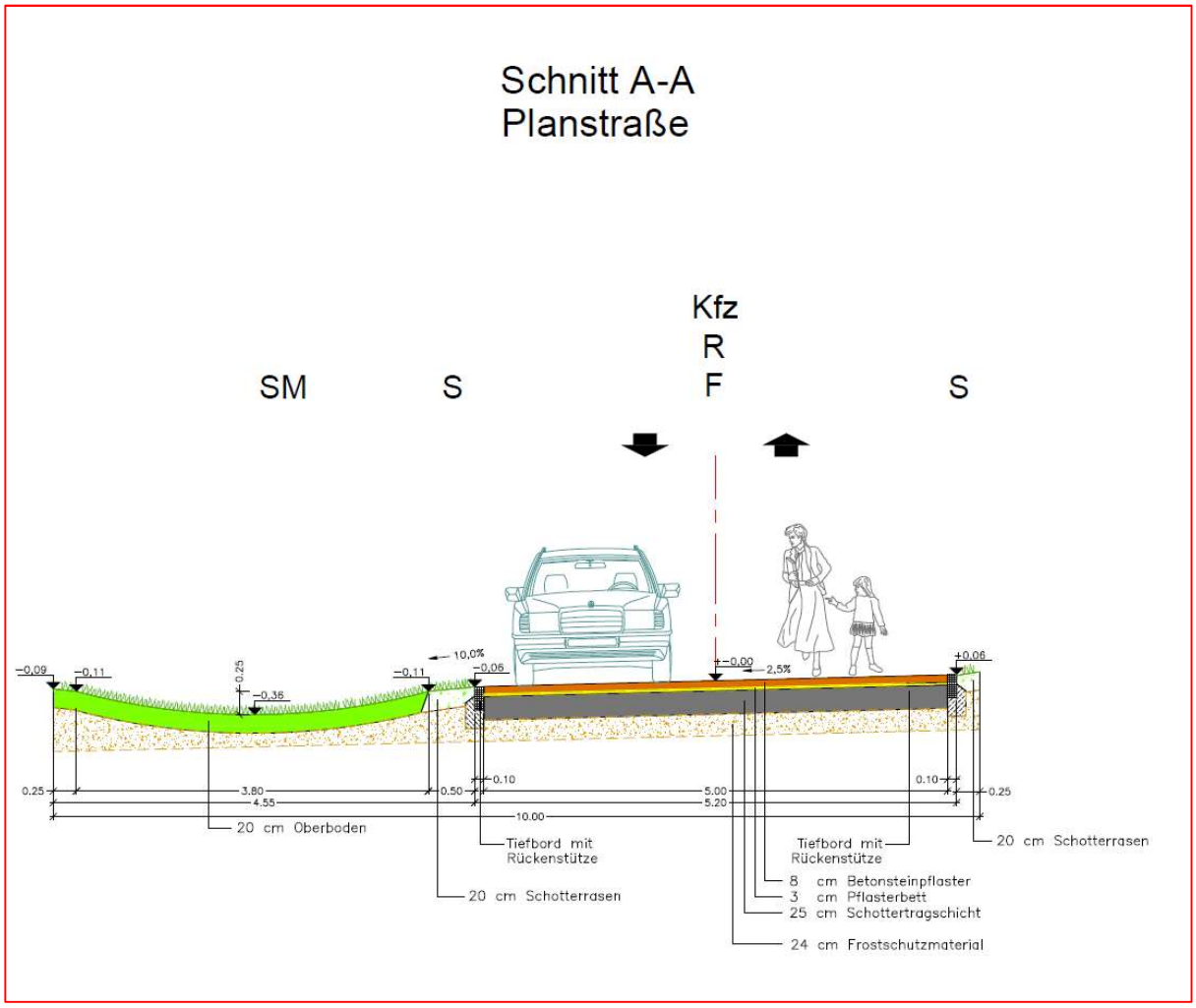


Abb. 4: Regelquerschnitt RQS A-A zum Konzept Oberflächenentwässerung. Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg in Tespe, Ingenieurbüro Beußel, GmbH, 05.10.2020

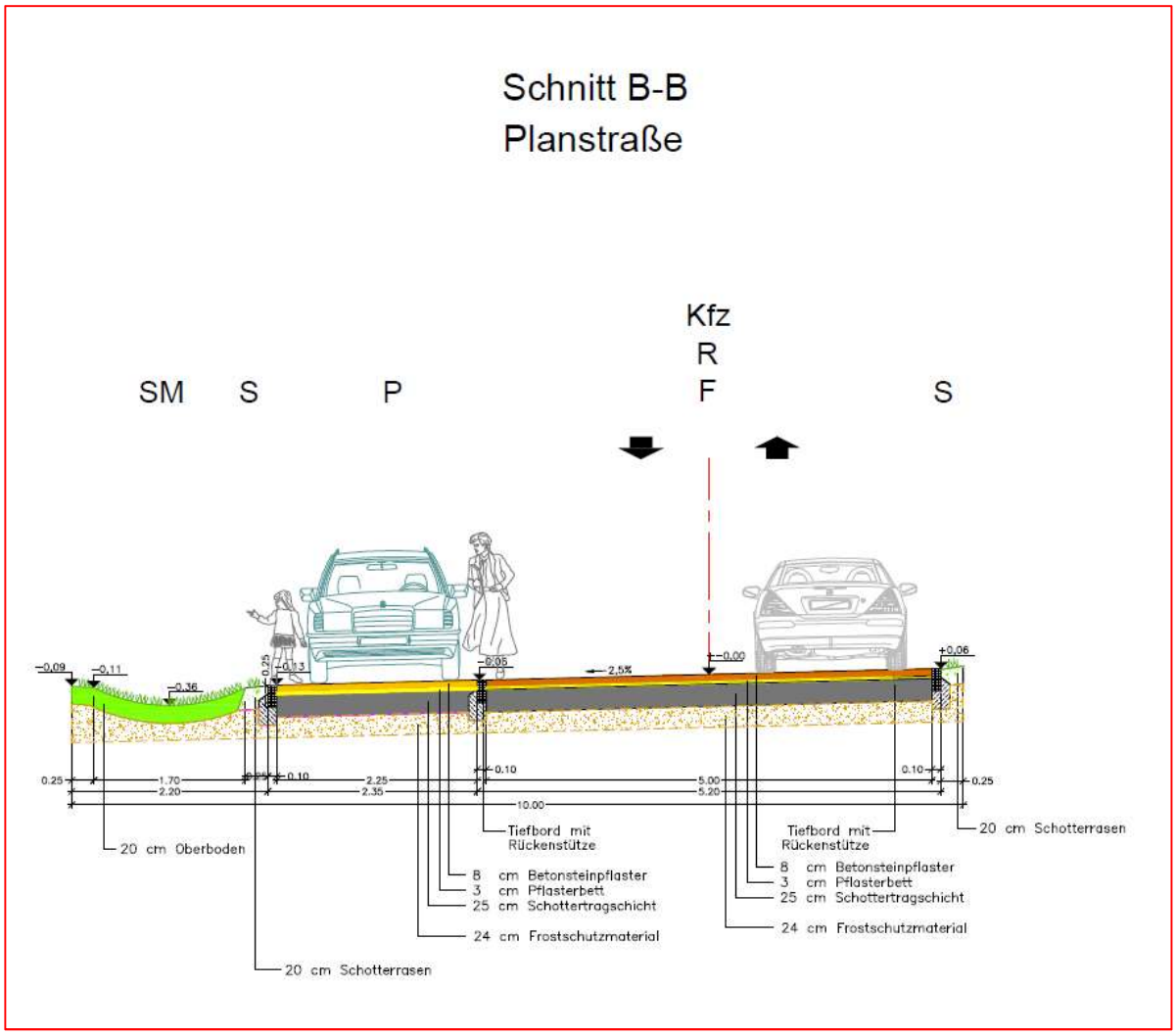


Abb. 5: Regelquerschnitt RQS B-B zum Konzept Oberflächenentwässerung. Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg in Tespe, Ingenieurbüro Beußel, GmbH, 05.10.2020

Die nordöstliche Stichstraße die der Erschließung von nur einzelnen Grundstücken dient, wird in einer Breite von insgesamt 8 m festgesetzt. Hier wird die Fahrbahn nur in einer Breite von 4,20 m ausgebaut.

Mittels der ca. 45 m langen Stichstraße werden entsprechend den Grundstücksteilungsvorschlägen maximal 3 Baugrundstücke mit maximal 6 Wohneinheiten erschlossen. Da die Stichstraße nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden kann, wird im Kurvenbereich der Ringstraße eine Müllbereitstellungsfläche untergebracht, die der Anforderung von 1,65 m² Aufstellfläche/Wohneinheit gerecht wird. Die Straßenverkehrsfläche wird in angemessener Breite festgesetzt, um diese Anforderung im Rahmen der Ausbauplanung erfüllen zu können (vgl. Anlage 2 „Lageplan Konzept Oberflächenentwässerung“ zur Begründung des Bebauungsplans).

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 soll durch Anschluss an die Straße Osterstücke erfolgen, die südlich, getrennt durch die 8 m breite Fläche eines Vorflurgrabens, an das Allgemeine Wohngebiet angrenzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 plant die Gemeinde Tespe die Ansiedlung einer Kita sowie einer Anlage des barrierefreien, betreuten Wohnens. Die hier auftretenden Hol- und Bringverkehre der Kita sollen auf diese Weise von den Verkehren zu den Wohngrundstückchen im übrigen Plangebiet getrennt werden. Die zulässige Überfahrtbreite über den Graben wird so reduziert, dass seine Vorflutfunktion aufrechterhalten wird (vgl. Kap. 5.4 und 5.7).

Das Plangebiet wird mittels einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen „Rad- und Fußweg“ an das nordwestlich benachbarte Wohngebiet angeschlossen. Dort wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ ebenfalls eine anschließende Verkehrsfläche vorgesehen. Die Breite von 5 m ist angemessen für den Begegnungsverkehr von Fußgängern und Radfahrern sowie für die seitliche Versickerung von Oberflächenwasser.

5.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2 werden gegenüber dem Avendorfer Weg Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der überwiegende Verkehr von und zu den geplanten Mehrfamilienhausgrundstücken über die Erschließungsstraße abgewickelt wird. Nur das Grundstück im Nordosten des WA 1.1, welches keine Anschlussmöglichkeit an die Ringstraße hat, soll eine Anschlussmöglichkeit an den Avendorfer Weg erhalten.
Durch diese Festsetzung soll die Verkehrssicherheit auf dem Avendorfer Weg beibehalten werden. Es soll beispielsweise vermieden werden, dass von Stellplatzflächen von den Grundstücken rückwärts auf den Avendorfer Weg gefahren wird.
Ein weiterer Bereich ohne Ein- und Ausfahrten wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 und der erschließenden Ringstraße festgesetzt. Die im WA 6 auftretenden Verkehre von und zu der geplanten Kita sowie einer Anlage für barrierefreies und betreutet Wohnen sollen auf diese Weise von den Verkehren zu den Wohngrundstückchen im übrigen Plangebiet getrennt werden, um die Beeinträchtigung der Wohnruhe zu vermeiden (vgl. auch Kap. 5.7)

5.9 Grünordnung, Naturschutzfachlicher Ausgleich/Artenschutz

5.9.1 Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Gehölzbeständen und Gräben

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein von einer Hecke begleiteter Graben, dem jedoch aufgrund der Umstrukturierung des Oberflächenentwässerungssystems keine Entwässerungsfunktion mehr zukommt. Die Grabenfläche liegt so, dass die nordwestliche Böschung mit den darauf ausgeprägten Gehölzbeständen zum Nachbarwohngebiet gehört und die südöstliche Böschung mit den hier ausgeprägten Gehölzbeständen zum Plangebiet des B-Plans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“. Bereits im B-Plan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ wird der nordwestliche Streifen als zu erhalten festgesetzt. Der südöstliche Streifen wird nun im Rahmen des B-Plans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ ebenfalls als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern festgesetzt. Der Graben sowie die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind bei Abgang artgleich zu ersetzen.
Da im Plangebiet zur Sicherung einer schadlosen Oberflächenentwässerung die Aufhöhung des Geländes zwischen ca. 0,8 m und 1,4 m erforderlich ist und entsprechend festgesetzt wird, wird zum Schutz der Gehölze außerdem festgesetzt, dass die Geländeoberfläche ausgehend von der nordwestlichen Baugrenze bis an die Grenze der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen in Form einer auf die bestehende Geländehöhe abfallenden Böschung anzugleichen ist.
Dadurch wird die Bodenüberdeckung im Wurzelbereich der Gehölze gemindert sowie ihre Überlebensfähigkeit und Vitalität sichergestellt.
Im Plangebiet werden drei großkronige Einzelbäume (Eichen) mit Stammdurchmessern von 0,6 m bis 1,2 m als zu erhalten festgesetzt. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind aufgrund ihrer Größe orts- und landschaftsbildprägend. Sie weisen höhere, topographisch günstig gelegene Standorte auf, als die übrigen Bäume. Um ihr Überleben aufgrund der erforderlichen Geländeaufhöhungen im Plangebiet sicherzustellen, wird festgesetzt, dass die Geländeoberfläche im Kronenentraufradius vom Kronenrand zum Stamm hin in Form einer auf die bestehende Geländehöhe abfallenden Böschung anzugleichen ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass im Wurzelbereich der Bäume nur geringfügige Bodenauffüllungen erfolgen von maximal 60 bis 80 cm am Rand der Kronentraufe und zwischen 30 bis 40 cm im Abstand von 3 m zum Stammfuß. Die Überlebensfähigkeit, Vitalität und Standsicherheit der Bäume kann somit sichergestellt werden.

5.9.2 Anpflanzung von Gehölzen

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden Baumanpflanzungen für den Bereich der Erschließungsstraße vorgesehen. Es wird festgesetzt, dass in der Straßenverkehrsfläche mindestens 8 Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. In einer Planzenliste werden die dorftypischen bzw. standortheimischen als Straßenbäume geeignete Arten Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Hainbuche, Stiel-Eiche und Eberesche angegeben. Um dem einzuhaltenden Lichtraumprofil Rechnung zu tragen und die erwünschte Raumwirkung erreichen zu können wird die Anpflanzung von Hochstämmen in größerer Qualität festgesetzt.

Die Anpflanzung der Bäume wird nicht lagegenau festgesetzt, um für die Ausbauplanung der Erschließungsstraße, insbesondere die Anordnung von Stellplätzen sowie die Erschließung der Baugrundstücke angemessenen Freiraum zu ermöglichen. Die Baumpflanzungen sollen im Bereich der geplanten Muldenflächen vorgesehen werden, wo angemessene, unversiegelte Vegetationsflächen vorhanden sind.
Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift werden als Einfriedungen lebende Hecken zugelassen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes werden nur Laubhecken zugelassen sowie Eiben-Hecken, da die Eibe als heimische Art aus Gründen des Naturschutzes zu befürworten ist. Der nicht heimische Kirschlorbeer wird ausgeschlossen, da er für Insekten und Vogelarten keine Bedeutung als Nahrungshabitat und Lebensraum aufweist (vgl. Kap. 6 Örtliche Bauvorschrift).

5.9.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich/ Artenschutz

Für die Planung müssen im Plangebiet 1 Gehölze, insbesondere Erlen, Weiden und Eichen entfernt werden. Dies stellen potentielle Lebensräume für Tierarten dar (vgl. Kap. 10.1.1).
Diese Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich wird nicht gefordert. Die Grünlandflächen im Plangebiet sind jedoch Teil eines Vorranggebietes „Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung“. Ihre Erhaltung, Entwicklung und Pflege stellt somit ein Ziel der Raumordnung dar.

<u>Ersatz für ein horstnahes Weißstorchhabitat/ für Amphibienlebensraum (CEF-Maßnahme)</u>
Das Plangebiet 1 wurde in das Vorranggebiet aufgenommen, da es zu einem horstnahen Weißstorch-Nahrungshabitat gehört, welches in seiner Funktion zu erhalten ist.
Das Plangebiet 1 weist somit große Bedeutung für eine wertbestimmende Europäisch Vogelart auf. Außerdem weist das Plangebiet 1 eine Eignung als Amphibienlebensraum, insbesondere für die artenschutzrechtliche relevante Art „Moorfrosch“ auf.
Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg ist in angemessener Nähe angemessener Ersatz für das Weißstorchnahrungshabitat zu schaffen, um dem Ziel der Raumordnung und dem dieses bedingenden Wert des Plangebietes als horstnahen Weißstorch-Nahrungshabitat angemessen Rechnung zu tragen sowie gleichzeitig Ersatz für das Moorfroschhabitat zu schaffen.
Dies erfolgt auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2, südöstlich des Gewerbegebietes am Avendorfer Weg im Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet 1.

In das Plangebiet 2 wird als Teilfläche A eine Maßnahmenfläche einbezogen, die bereits im Rahmen des B-Plans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ festgesetzt wird (vgl. Kap. 4.4). Sie wurde auch bereits als Ausgleichsfläche zur Sicherung eines horstnahen Weißstorchnahrungshabitats festgesetzt. Sie wird nun im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 26 überplant, um die Maßnahmenfläche als Weißstorchnahrungshabitat weiter aufzuwerten. Die Maßnahengestaltung zugunsten des Schlammpeitzgers wird beibehalten.
Die Fläche wird dafür um ca. 15.000 m² nach Nordwesten erweitert.
Für die Maßnahmenfläche wird als funktionserhaltende Ausgleichmaßnahme für den Moorfrosch, den Schlammpeitzger sowie als Ersatz für ein horstnahes essentielles Nahrungshabitat des Weißstorchs festgesetzt:

- Anlagen eines extensiven Feuchtgrünlandes mittels Einsaat mit Regio-Saatgut für Feuchtwiesen (z.B. Saaten Zeller, UG 1) in der Aussaatstärke 3 - 5 g/m².

- Anlage von 3 besonnten Amphibien-Flachgewässern auf der Teilfläche „A“ und 4 besonnten Amphibien-Flachgewässern auf der Teilfläche „B“ mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² und einer maximalen Tiefe von 1,5 m unter Geländeoberfläche am Tiefpunkt der Gewässer. Der Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen.
- Auf der Teilfläche „A“ Anlage eines Beetgrabens mit einer Gesamtlänge von 330 m auf dem Flurstück 89/5 mit flachen Böschungen (Böschungsneigung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtberme und Anschluss des Grabens mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem.
- Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und Stickstoffdünger.
- P- und K-Düngung sind bei Bedarf zulässig.
- Mahd der gesamten Fläche einmal jährlich, frühestens am 01.08. mit Beräumung des Mahdgutes.

Vgl. auch Kap 10.3.1

Vermeidung von Tötungstatbeständen

Um die Tötung von Tierindividuen bei der Fällung und Beseitigung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der das Plangebiet potentiell nutzenden Vogel- und Fledermausarten stattzufinden haben (vgl. auch Kap. 10.3.2)

Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten
Im Plangebiet wurden Potentiale für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten ermittelt (vgl. Kap. 10.1.1).
Als funktionserhaltende Ausgleichmaßnahme für Fledermausarten wird folglich festgesetzt, dass 8 Spaltenquartiere an zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet sowie an Bäumen, die zur Baumreihe südöstlich des Avendorfer Weges anzubringen sind.
Um die Nutzung durch Fledermausarten sicherzustellen, hat die Anbringung der Fledermaus-Nisthilfen aufwärts einer Höhe von 4 Metern zu erfolgen. Zur Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit sind sie mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthilfen erfolgen.

Umsetzung der CEF-Maßnahmen
In den Bebauungsplan wird die textliche Festsetzung VII. 4 aufgenommen, wonach die CEF-Maßnahmen gemäß § 44 b(5) BNatSchG, welche in den textlichen Festsetzungen VII.1 und VII.2 festgesetzt sind, soweit sie noch nicht funktionsfähig sind, vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionstüchtig hergestellt sein müssen.

5.10 Versorgung

Angrenzend an die Erschließungs-Ringstraße wird der Standort für eine vom Versorgungsträger (Avacon) geforderte Trafostation mit einer Fläche von 5 m x 4 m als Fläche für die Versorgung, Zweckbestimmung „Elektrizität/ Trafostation“ festgesetzt (vgl. auch Anlage 2 „Lageplan Konzept Oberflächenentwässerung“ zur Begründung des Bebauungsplans).
Diese Festsetzung wird erforderlich, um den zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung für die Elektromobilität im Plangebiet Rechnung zu tragen.

5.11 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift gemäß § 13 b BauGB mit 1. Änderung B-Plan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt.
In diesem werden die Gewerbelärmeinwirkungen vom Gewerbegebiet südöstlich des Avendorfer Weges sowie vom Standort des EDEKA-Marktes, des Hauses der Gesundheit und einem Gewerbebetrieb südlich des Plangebietes und Verkehrslärmeinwirkungen vom Avendorfer Weg untersucht. Auch die Auswirkungen der durch das Plangebiet implizierten Neuverkehre wurden einbezogen.

Verkehrslärm

Es wurde ermittelt, dass die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baufenster im überwiegenden Plangebiet tags und nachts eingehalten werden. Nur in kleinen Teilbereichen, angrenzend an den Avendorfer Weg werden die Orientierungswerte nachts überschritten und tags in der Tiefe der Allgemeinen Wohngebiete WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 um bis zu 5 dB(A).

Es werden Maßnahmen zum Schallschutz vorgeschlagen, die in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

In die Planzeichnung werden die empfohlenen maßgeblichen Außenlärmpegel aufgenommen, die sich auf dem einwirkenden Straßenlärm ergeben.

Sie werden als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt.

Im Plangebiet treten nur die Lärmpegelbereiche (LBP) I bis III auf. Auf der Basis der LPB wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz für die resultierenden Bau-Schalldämm-Maße des jeweiligen Außenbauteils getroffen (textliche Festsetzung VIII.1).

Weiter wird festgesetzt, dass in den an den Avendorfer Weg angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten, in den Bereichen, wo 45 dB(A) nachts überschritten werden, Fenster von nachts genutzten Räumen, falls sie zur Schallquelle (Avendorfer Weg) angeordnet werden, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten sind (textliche Festsetzung VIII.2). Die Grenzlinie (Isophone) der Überschreitung von 45 dB(A) nachts wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Der vom Plangebiet ausgelöste Zusatzverkehr hat keine erheblichen Immissionswirkungen. Es wird eine Lärmpegelerhöhung von weniger als 1 dB(A) prognostiziert.

Gewerbelärm

Die Emissionsansätze der berücksichtigten Betriebe werden im Immissionsschutzgutachten basierend auf Erfahrungswerten vergleichbarer Anlagen und Betriebe gewählt und berücksichtigen aus Sicht des Gutachters über den heutigen Ist-Zustand hinausgehende Entwicklungspotentiale.

Es wurde ermittelt, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete in drei kleinen Bereichen im Bereich des WA 6, wo Kindergarten und betreutes Wohnen geplant werden und in den WA 1.1 und WA 1.2 für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern tags innerhalb der Baugrenzen bis 5 dB(A) überschritten wird. Hierfür empfiehlt der Schallgutachter, festzusetzten, dass in diesen Bereichen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden, unzulässig sind.

Die Fläche mit Richtwertüberschreitung werden als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zeichnerisch festgesetzt und mit „G“ als Bereich mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete durch Gewerbelärm bezeichnet.
Es wird festgesetzt, dass auf den entsprechend festgesetzten Flächen schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden und zu öffnende Fenster dieser Räume, unzulässig sind (textliche Festsetzung VIII.3).
Dort können Bäder, HWR oder Treppenhäuser angeordnet werden. Den Empfehlungen des Schallgutachters wird gefolgt.

In den Nachtzeiten wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm im gesamten Plangebiet eingehalten.

In den Bebauungsplan wird außerdem die textliche Festsetzung VIII. 4 aufgenommen, wonach von den textlichen Festsetzungen VIII.1 bis VIII.3 abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan Gewerbegebiet „Avendorfer Weg“, welches südöstlich an den Avendorfer Weg angrenzt, Festsetzungen getroffen werden, die insbesondere angrenzend an den Avendorfer Weg die zulässigen Nutzungen einschränken. Im gesamten Gebiet sind Betriebe unzulässig, die einen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr bedingen. Nicht zulässig sind außerdem Garagen- und Stellplatzanlagen, die ständig oder zeitweise Betriebsfahrzeugen von Speditions- und Fuhr-, Bus- oder Taxibetrieben dienen. In dem an den Avendorfer Weg angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet werden Anlagen und Betriebe mit regelmäßigem und lärmintensivem Freiflächengeschehen nicht zugelassen sowie auch keine mehrschichtigen Arbeitsabläufe mit lärmintensiven Maschinen und Geräten. Hierin ist die Intention der Gemeinde Tespe als Plangeberin zu erkennen, die angrenzende und heranrückende Wohnnutzung zu schützen.

6 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

In den Bebauungsplan wird eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, um am Ortsrand von Tespe dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes Rechnung zu tragen. Diese wird aus dem Nachbarbebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ abgeleitet (vgl. Kap. 4.4). Sie wird dieser gegenüber vereinfacht und aktualisiert.
Die Örtliche Bauvorschrift gilt nicht für das Allgemeine Wohngebiet WA 6 im Süden des Plangebietes. Hier plant die Gemeinde Tespe die Unterbringung einer Kita sowie einer Anlage für barrierefreies/ betreutes Wohnen. Die Gemeinde beabsichtigt die Einhaltung ortsüblicher Gestaltungsanforderungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit Vorhabenträgern zu regeln. Für Bebauungsentwürfe soll ein gestalterischer Rahmen offen gehalten werden. Vorgelegte Entwürfe werden von den politischen Gremien der Gemeinde beraten. Dabei werden Anforderungen an die bauliche Gestaltung besonders berücksichtigt.
Die Örtliche Bauvorschrift gilt jedoch für alle übrigen Allgemeinen Wohngebiete und ist von den Bauherren zu berücksichtigen.

Dächer von Hauptgebäuden
Gegenüber dem B-Plan Nr. 18 wird nur die Dachgestaltung für Hauptgebäude geregelt. Es werden Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer oder Pultdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung wird gegenüber dem B-Plan Nr. 18 über 50 bis 35 Grad hinaus bis auf 15 Grad erweitert, um energieeffiziente Bauweisen zuzulassen, die oft mit geringen Dachneigungen verbunden sind.
Für Nebenanlagen werden diesbezüglich keine Regelungen getroffen.
Es werden keine Regelungen zur Höhe von Drempeln getroffen, da First-und Traufhöhen festgesetzt werden (vgl. Kap. 5.2).
An der Regelung zu Dachaufbauten und –einschnitten wird zur Gewährleitung harmonischer Erscheinungsbilder der Dächer im Wesentlichen festgehalten. Bei Hauptgebäuden dürfen Dachaufbauten und –einschnitte sich insgesamt höchstens über die Hälfte der Trauflänge erstrecken. Zu Giebeln und Walmen ist dabei ein Abstand von mindestens 1m einzuhalten.
An der Regelung der Dacheindeckungsmaterialien: Tonpfannen, Betondachsteinen in Rot, Rotbraun, Anthrazit wird festgehalten. Schwarz wird als zulässiger Farbton hinzugefügt. Die Farbtöne werden unter Hinzufügung von Angaben entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR bestimmt. Außerdem werden glänzende Dachmaterialien ausgeschlossen, da sie insbesondere bei größeren Neigungswinkeln eine unerwünschte Blendwirkung für die Nachbarschaft aufweisen können.

Reet wird als Dacheindeckungsmaterial gestrichen, da es erhöhte Anforderungen an den Löschwasserbedarf stellen würde. Außerdem wird die Zulässigkeit von Gründächern ergänzt, die im Sinne des Klimaschutzes vorteilhaft sind.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und andere technische Vorrichtungen zur energetischen Nutzung der Sonnenenergie werden generell zugelassen. Sie wurden in der Örtlichen Bauvorschrift des Nachbar-B-Plans noch nicht berücksichtigt.

Außenwände von Hauptgebäuden
Auch Regelungen zur Gestaltung von Außenwänden werden nur für Hauptgebäude getroffen. Wie im Nachbar-B-Plan werden nur Sichtmauerwerk und Putzfassaden in Weiß, Rot und Rotbraun zugelassen. Holzfachwerk wird nur in Naturtönen zugelassen mit Ausfachung aus Sichtmauerwerk mit roten, rotbraunen oder weißen Farbtönen. Auch Holzverschalungen werden abweichend vom Nachbar-P-Plan nur in Naturtönen und Schwedenrot zugelassen.
Für untergeordnete Anteile von Außenwänden und untergeordnete Bauteile gelten die Vorschriften nicht.

Einfriedungen
Regelungen zu Höhe und Material von Einfriedungen werden nur gegenüber Verkehrsflächen sowie entlang dem Avendorfer Weg sowie der Straße "Osterstücke" getroffen. Dort werden Einfriedungen nur ohne Sockel und bis zu einer Höhe von 1,2 m als Holzzäune, Maschendraht- und Metallzäune in grünen grauen und anthrazitfarbenen und verzinkten Farbtönen sowie als Feldsteinmauern und als lebende geschnittene oder frei wachsende Laubhecken zugelassen. Als einzige Koniferenart wird die Europäische Eibe zugelassen (vgl. Kap. 5.9.2). Höhere Einfriedungen werden im Gegensatz zum Nachbar-Bebauungsplan für die angegebenen Grundstücksgrenzen nicht zugelassen.
Außerdem werden Koniferenhecken und Hecken aus Kirschlorbeer im Plangebiet insgesamt ausgeschlossen. Sie tragen nicht zu einer landschaftstypischen Gestaltung des Plangebietes bei und sind im Übrigen auch nicht im Sinne des Natur- und Artenschutzes

Einstellplätze
Es wird eine Regelung zur Sicherung eines ausreichenden Umfangs an Einstellplätzen auf den Baugrundstücken aufgenommen, um den Straßenraum frei von parkenden Fahrzeugen der Grundstückseigentümer und –nutzer zu halten.
In den Allgemeinden Wohngebieten WA 3, WA 4.1, WA 4.2, WA 5.1 und WA 5.2 wird die Anzahl der notwendigen Einstellplätze mit 2 Stellplätzen für die erste zulässige Wohneinheit und 1 Stellplatz für die zweite zulässige Wohneinheit festgesetzt. Damit wird ein angemessener Stellplatzumfang auf den an die Ringstraße angrenzenden Grundstücken sichergestellt.

Nicht überbaute Flächen
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser nicht überbauten Flächen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung für die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke vorgeschrieben, welche Folienabdeckungen oder Versiegelungen ausschließt. Folienabdeckungen werden in der Regel in Verbindung mit Schottergärten vorgenommen. Durch den Ausschluss von Schottergärten sind somit auch diese Folienabdeckungen nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, da Schottergärten zum Artensterben sowie zur Störung des Bodenhaushalts und zur Aufheizung im Plangebiet beitragen. Schottergärten werden somit sowohl im Sinne des Arten- sowie des Klimaschutzes nicht zugelassen. Außerdem haben Schottergärten negative Auswirkungen auf das Ortsbild.

Regelungen zur Versickerung von Oberflächenwasser werden mittels textlicher Festsetzungen getroffen, Regelungen zu Werbeanlagen für nicht erforderlich gehalten.

7 Hinweise zum Denkmalschutz

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Bodendenkmalpflege gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) aufgenommen:
Demnach wird auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen.

8 Hinweise zum Verfahren

Bebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“

Mit Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ außer Kraft. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Weitere Angaben

9.1 Ver- und Entsorgung/ Leitungsschutz

Die Zuständigkeiten für die Ver- und Entsorgung verteilen sich wie folgt:

Energieversorgung mit Strom und Erdgas	EWE
Trink- und Brauchwasserversorgung	Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch
Löschwasserversorgung	Samtgemeinde Elbmarsch
Schmutzwasserentsorgung	Samtgemeinde Elbmarsch
Abfallentsorgung	Landkreis Harburg
Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen	Deutsche Telekom AG

Die Grundstücke im Plangebiet 1 sind überwiegend durch Müllfahrzeuge anfahrbar. Im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche kann die Müllaufstellung angemessen erfolgen. Lediglich eine 45 m lange Stichstraße im Nordosten des Plangebietes kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Im Kurvenbereich der Ringstraße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann, wird eine Müllbereitstellungsfläche untergebracht, die der Anforderung von 1,65 m² Aufstellfläche/Wohneinheit gerecht wird (vgl. Anlage 2 zur Begründung: „Lageplan Konzept Oberflächenentwässerung“). Die Straßenverkehrsfläche wird in angemessener Breite festgesetzt, um diese Anforderung im Rahmen der Ausbauplanung erfüllen zu können.

Im Bebauungsplan wird der Standort für eine Trafostation festgesetzt, um den zusätzlichen Anforderungen an die elektrische Energieversorgung für die Elektromobilität im Plangebiet Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 5.10).

Die Avacon Netz GmbH, Betrieb Spezialnetze hat im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB auf die im Bereich des Plangebietes verlaufende Gashochdruckleitung Artlenburg - Niedermarschacht, GTL0002650 (PN 16 / DN 200) hingewiesen.

Diese ist zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G 463 (A) / Kapitel 5.1.4 verlegt.

Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002650 beträgt 6,00 m. Das heißt, 3,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Schutzstreifens Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet sind. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden.

Es wird auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B 1 hingewiesen sowie darauf, dass der Schutzstreifen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten ist. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6,00 m links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben.

Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2,00 m links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass die Gashochdruckleitung durch Maßnahmen gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich) wird die zu berücksichtigende Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung angegeben. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Nach Auswertung der mitgeteilten Lagepläne, verläuft die Gashochdruckleitung südlich angrenzend an das Plangebiet 2. Dort ist die Durchführung von Maßnahmen des Artenschutzes geplant. Die Gashochdruckleitung verläuft im Bereich der Mittelachse eines südlich an Plangebiet 2 angrenzenden Wegeflurstücks von mindestens 14 m Breite, in welches keinerlei bauliche Eingriffe (auch keine Erdarbeiten) geplant werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Schutzstreifen innerhalb des Flurstücks liegt.

Im Rahmen der im Plangebiet 2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahme werden keine Gehölzanpflanzungen, sondern lediglich eine Grünlandeinsaat, geplant.

Somit ist die Planung mit dem Leitungsschutz vereinbar.

9.2 Städtebauliche Werte

Festsetzung	**Fläche in m²**
Plangebiet 1	**38.000**
Allgemeines Wohngebiet	31.780
- davon überbaubare Fläche mit (GRZ 0,25 + 50 %/ GRZ 0,35 +50 %)	14.115
- davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern	1.300
Verkehrsflächen	3.900
Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität	20
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses A und B	2.300
Plangebiet 2 (mit Streifen zum B-Plan Gewerbegebiet gehörend)	**46.600**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A und B	41.700
Geltungsbereich insgesamt	**84.600**

9.3 Auswirkungen von schweren Unfällen/ Gefahrenerforschung

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg hat im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass die benachbarte Biogasanlage der Elbe-Agrar-Energie GmbH & Co. KG einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a BImSchG darstellt. Durch eine Abstandsberechnung konnte nachgewiesen werden, dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf schutzbedürftige Nutzungen präventiv nicht zu besorgen waren. Nach Bewertung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Lüneburg ist diese Aussage auch auf das Plangebiet 1 des vorliegenden Bebauungsplans zu beziehen. Das Gutachten vom 22.12.2014 war den Antragsunterlagen zur Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG vom 8.5.2015, Az.: 4.1 LG000013835-88 ax beigefügt.

Das Landesamt für Geoinformation u. Landvermessung Niedersachsen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat die Gemeinde Tespe darauf hingewiesen dass sie als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Maßnahme der Gefahrenerforschung eine historische Erkundung sein kann, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden.

Die Luftbildauswertung wurde von der Gemeinde Tespe beantragt. Das Ergebnis wurde am 10.09.2020 mitgeteilt. Demnach wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

9.4 Schutz von Gewässern

Der Wasserverband der Ilmenau-Niederung hat im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass er im Bereich des Plangebietes für die Unterhaltung von Gewässern zuständig ist. Nördlich an die Plangebiet 1 und 2 grenzt demnach der "Verteilergraben (Rönne)" an und ein weiterer Graben verläuft zwischen den Teilflächen A und B des Plangebietes 2.

Es wird auf die satzungsmäßigen Bestimmungen hingewiesen, aus Sicht der regelmäßigen Unterhaltung vor allem die Zugänglichkeit, das Freihalten sowie die Befahrbarkeit der Räumstreifen beidseitig entlang der Verbandsgewässer.

Der seitliche Bereich in 5 m Breite, von Böschungsoberkannte ab gemessen, muss von jeglicher Bebauung, Bäumen, Sträucher und dgl. freigehalten werden. Dieser Räumstreifen muss mit schweren Unterhaltungsfahrzeugen (u.a. Kettenbaggern mit Mähkorb) stets befahrbar bleiben, auch wenn eine Aufhöhung des Geländes erforderlich ist.

Die satzungsgemäßen Bestimmungen werden eingehalten, insbesondere werden die seitlichen Räumstreifen mit einer Breite von 5 m freigehalten. Die Baugrenze wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 dementsprechend im Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des angrenzenden Verbandsgrabens festgesetzt (vgl. Kap. 5.3).

Außerdem wird festgesetzt, dass Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig sind, mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen angrenzend an die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses "A" und "B" außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten. (textliche Festsetzung III).

10 Umweltbelange

10.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

10.1.1 Arten- und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Im Plangebiet und dessen Wirkbereich befinden sich keine Schutzgebiete. Das FFH-Gebiet „Elbeniederung zwischen Schnackenburg und Geesthacht“ liegt in ca. 700 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Das Naturschutzgebiet „Hohes Elbufer zwischen Tesperhude und Lauenburg“ das sich auf der gegenüberliegenden Elbseite befindet, liegt im Nordosten ca. 1.320 m entfernt.

Biotopkartierung mit Bewertung

Eine Ortsbegehung fand am 17.09.2019 statt mit der Überprüfung der Nutzungsstrukturen und Biotoptypen entsprechend dem Kartierungsschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2016).

Zusätzlich fanden Begehungen von fachkundigen Personen in den Monaten Mai bis September statt.

Plangebiet 1 stellt sich insgesamt als artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) dar. Eine Teilfläche, die überwiegend zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2, und teilweise zum WA 1.1 gehört, wurde früher als besonders geschütztes Feuchtgrünland gem. § 28b des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes ausgewiesen (vgl. Abb. 6). Dieser Schutzstatus besteht gemäß dem aktuellen Naturschutzrecht nicht mehr. Die Fläche liegt zwar ca. 0,4 m tiefer als die umliegenden Bereiche. Sie unterliegt inzwischen durch Austrocknung, fehlende Pflege, einem Verlandungsprozess und ist zu einem Teil bereits von Brombeergebüsch eingenommen.

Das Plangebiet ist von Beetgräben so durchzogen, dass sich ca. 15 bis 30 m breite Marschhufenstreifen bilden. Diese Struktur ist insbesondere im Süden der Fläche noch vorhanden. Im Norden sind die Gräben nur noch teilweise vorhanden, weitgehend jedoch verfüllt.

Entlang eines südlichen von Südwest nach Nordost verlaufender Grabenabschnittes sowie eines von Nordwest nach Südost verlaufenden Quergrabens sind Baumreihen aus überwiegend Erlen und einzelne Eichen ausgebildet. Im Bereich des nordwestlich das Plangebiet begrenzenden Grabens wurden die Gehölze auf den Stock gesetzt. Nordwestlich angrenzend an die ehemalige Fläche des geschützten Biotops ist eine Weidenreihe ausgebildet. An zwei weiteren von Südwest nach Nordost verlaufenden südlichen Grabenabschnitten sind nur noch einzelne Bäume vorhanden (vgl. Abb. 6). Einzelne Eichen weisen Kronendurchmesser von 10 bis 16 m und Stammdurchmesser von 0,6 bis 1,2 m auf.

Abb. 6: Luftbild mit Lage des Plangebietes (schwarz, gestrichelt)und Biotopstrukturen (Gräben blau), Quelle Landkreis Harburg 2019

<u>Potentialanalyse zum Artenschutz</u>

Jeweils 5 Begehungen zur Kartierung von Brutvögeln und Fledermausarten durch fachkundigen Personen fanden in den Monaten Mai bis September statt.

Pflanzenarten
Die Europäische Wasserfeder (Hottonia palustris) wurde in einem nordöstlich außerhalb an das Plangebiet 1 grenzenden Graben vorgefunden. Die Pflanze wird in der nationalen Roten Liste gefährdeter Arten mit der Stufe 3 (gefährdet) geführt, auf der niedersächsischen Liste wird sie jedoch nicht gelistet. Des Weiteren wird sie durch die BArtSchV als besonders geschützte Art eingestuft. Im Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten steht sie auf der Vorwarnliste. Weitere artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten wurden im Plangebiet 1 nicht vorgefunden.

Vogelarten
Im Plangebiet wurden einige gebüschbrütende Vogelarten erfasst: Dorngrasmücke, Zilpzalp, Buchfink, Goldammer, Jagdfasan (Rahlfs, Mai 2019). Es handelt sich um weniger störempfindliche Arten der Siedlungsgebiete und Siedlungsränder.

Im Rahmen der Erfassung der Fledermausarten wurde in der Nachtzeit im Plangebiet die Waldohreule jagend bzw. unmittelbar nordwestlich des Plangebietes Junge fütternd angetroffen. Unter mehreren Bäumen im Plangebiet sind Kot und Gewölle gefunden worden (Westphal, 09/2019).

Fledermausarten
Bei 5 abendlichen Begehungen des Plangebietes vom 23.06. bis 12.09.2019 durch einen fachkundigen Gutachter wurden drei jagende Fledermausarten identifiziert, Großer Abendsegler (Nyctalus noctula) und Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) in sehr geringer Zahl und Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) mit mäßigem Vorkommen (Westphal 2019). Im Bereich einer südlichen Baumreihe wurde an einer Birke ein ausgefaultes Astloch in 4-5 Meter Höhe festgestellt, das anscheinend tiefer ins Innere des Stammes führt. Typische Spuren an der Öffnung, wie sie durch die Benutzung durch Fledermäuse entstehen, fehlten. An weiteren Eichen wurden Kappungsstellen mit beginnender Einfaulung gefunden, an denen sich im Lauf der Zeit Höhlungen bilden können (Entwicklungspotential). Tagesquartiere des Großen Abendseglers können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
Zwerg- und Breitflügelfledermäusen gelten als mäßig strukturgebunden fliegende Arten. Der Große Abendsegler gilt als nicht strukturgebundene Art. Somit ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandene Baumreihe für die Fledermausarten als Jagdgebiet, nicht jedoch als bedeutsame Leitstruktur (Flugstraße) dient.

Amphibien
Für die Einschätzung des Plangebietes hinsichtlich seines Potentials für Amphibienarten wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg auf die Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ von 2003 zurückgegriffen in die das Plangebiet einbezogen worden war. Eine Kartierung der Arten war aufgrund des Planungszeitraums mit Beginn ab Mai 2019 des nach § 13 b BauGB beschleunigt aufgestellten B-Plan Nr. 26 nicht mehr möglich.

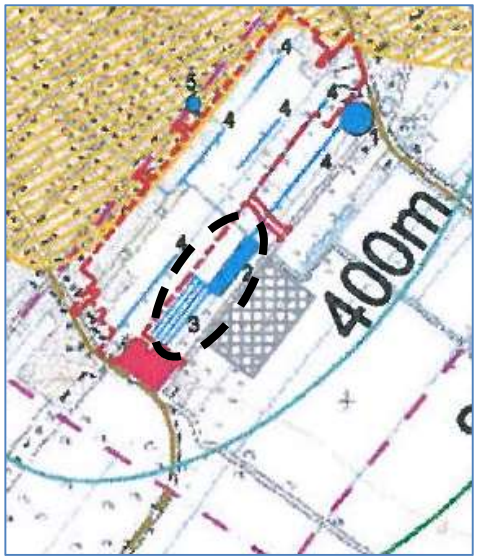


Abb. 7: Auszug UVS zum B-Plan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ Gemeinde Tespe, Stand 28.Juli 2003, Anhang 03: Amphibienvorkommen und Aktionsradien mit Markierung der Lage des Plangebietes mit Nummerierung der Amphibienvorkommen

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ wurden zum damaligen Zeitpunkt an den Gewässern 2 und 3 als artenschutzrechtlich zu berücksichtigende FFH-Art Moorfrosch (Rana arvalis) in kleinen bis mittelgroßen Beständen sowie auch die Arten Erdkröte (Bufo bufo) in kleinen Beständen und Grasfrosch in mittelgroßen Beständen. Der Teichmolch (Triturus vulgaris) wurde als kleiner Bestand in einem südlichen Grabenabschnitt gefunden.

Deutscher Name	Wissensch. Name	Anzahl (ca.)[8]	Bestand, Größenstufe
Gewässer 2 (Nasswiese am Avendorfer Weg)			
Erdkröte	Bufo bufo	30	kleiner Bestand
Moorfrosch	Rana arvalis	40	mittelgroßer Bestand
Grasfrosch	Rana temporaria	30	mittelgroßer Bestand
Gewässer 3 (Gräben am Südteil des Untersuchungsgebietes)			
Teichmolch	Triturus vulgaris	10	kleiner Bestand
Erdkröte	Bufo bufo	5	kleiner Bestand
Moorfrosch	Rana arvalis	10	kleiner Bestand
Grasfrosch	Rana temporaria	20	mittelgroßer Bestand

Abb. 8: Auszug Tab. 9 Schutzgut Fauna: Im Untersuchungsgebiet vorkommende Amphibienarten, UVS zum B-Plan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ Gemeinde Tespe, Stand 28. Juli 2003, S. 33

Es ist davon auszugehen, dass heute der in Abbildung 8 aufgeführte Umfang der Bestände nicht mehr vorhanden ist, da zum einen die Fläche 2, das ehemals geschützte Biotop bereits zugewachsen und teilweise verlandet ist (s. oben Biotope). Die ehemalige Biotopfläche sowie die Gräben im südlichen Plangebiet 1 führten in den letzten 1 ½ Jahren kein Wasser, was zum Teil auf die trockenen Sommer, zum Teil aber möglicherweise auch auf die Veränderung des Wasserhaushaltes infolge der Entwässerungsplanung im nordwestlich angrenzenden Gebiet „Untere Osterstücke“ zurückzuführen ist. Es ist davon auszugehen, dass bereits durch die Trockenheit ab dem Sommer 2018 und insbesondere im Frühjahr und Sommer 2019 nur sehr wenige Amphibienindividuen das Gebiet als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt haben und die Zahlen aus 2003 nicht mehr herangezogen werden können. Sie liefern einen Anhaltspunkt für das zu erwartende Artenspektrum.

10.1.2 Boden- und Wasserhaushalt, Klima

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Avendorfer Weg“ ist nach Auswertung der BUEK50 des LBEG der auentypische Bodentyp Vega bzw. Tiefer Gley (BK 50) gem. der Bodenkarte Niedersachsen ausgeprägt (LBEG 2019a/b). Der Boden wird nicht als schutzwürdiger Boden dargestellt und besitzt, für den Bodentyp untypisch, eine geringe Fruchtbarkeit (LBEG 2019c LBEG 2019d). Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 1 m u. GOF angegeben (vgl. LBEG 2019a). Auf der Hydrologischen Übersichtskarte 1:200.000 wird das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als hoch bewertet (vgl. LBEG 2019d).

Zum Bebauungsplan Nr. 26 liegt eine Bodenuntersuchung vor (BfB 14.10.2019) vor. Mittels 10 im Gebiet verteilter 5 m bis 7 m tiefer Rammkernsondierungen wurden eine 25 bis 45 cm starke Mutterbodenschicht angetroffen, die von einem Wechsel aus fluviatilen Sand-, Kleischichten und Muddebändern unterlagert sowie teilweise in ca. 2 m Tiefe mit einem 30 bis 40 cm starken Torfband durchzogen sind. Entlang des Avendorfer Weges sowie im Norden (WA 3) und Süden (WA 6) des Plangebietes stehen unter der Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe zwischen 1,6 m bis 2 m Sande an, wohingegen im zentralen Nordwesten (WA 4.1 bis 4.2) bis in 3 bis 4 m Tiefe eine Kleischicht mit Mudde- und Torfzwischenlagerung ansteht.
Die Grundwasseroberfläche wurde zwischen 0,6 m und 1,3 m unter der Geländeoberfläche angetroffen.

Das Plangebiet 1 ist von Südwesten nach Nordosten von vier schmalen 0,5 bis 0,8 m tiefen Beetgräben durchzogen, wodurch die typische Marschhufenstruktur entsteht. Einer dieser Gräben verläuft entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Es gibt außerdem einen Quergraben. Die Beetgräben und der Quergraben, die für die angrenzenden Grünlandflächen innerhalb des Plangebietes eine Entwässerungsfunktion übernehmen und heute nur noch zum Teil von Gehölzreihen begleitet werden, waren zu den Begehungsterminen im Mai bis Oktober trocken gefallen. Diese Gräben weisen keine typische Grabenvegetation auf. Im Norden des Plangebietes wurden zwei dort ehemals vorhandene Grabenabschnitte offenbar verfüllt. In einer Rammkernsondierung wurde im Bereich des ehemaligen Verlaufes eine Auffüllung angetroffen. Entlang der Südgrenze des Plangebietes an der Straße „Osterstücke“ verläuft ein ca.

0,6 bis 0,9 tiefer, bis ca. 6 m breiter Vorflutgraben, der auch der Entwässerung des nordwestlich angrenzenden Gebietes dient. Er weist eine grabentypische Ufervegetation jedoch nur einen geringen Wasserstand auf. Ein 1 m bis 1,3 m tiefer Vorflutgraben grenzt nördlich außerhalb an das Plangebiet 1.

Der Avendorfer Weg wird südöstlich außerhalb des Plangebietes von einem Seitengraben begleitet.
Das Lokalklima im Plangebiet 1 ist von den Kaltluft bildenden von Gräben durchzogenen Grünlandflächen geprägt. Die Gehölze tragen zur Frischluftbildung bei.

10.1.3 Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur und Sachgüter

Dem Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan eine mittlere Bedeutung zugesprochen.

Die für die Elbmarsch typische Marschhufenstruktur, die sich aus den durch Beetgräben mit Gehölzbegleitung gegliederten schmalen Grünlandstreifen zusammensetzt, ist im Plangebiet noch ablesbar. Ihr kommt ein besonderer Wert zu. Das Landschaftsbild wird jedoch bereits durch die Gebäudebestände des Gewerbegebietes südöstlich des Avendorfer Weges sowie den südlich des Plangebietes angrenzenden Versorgungsstandort mit Lebensmittelmarkt, Apotheken- und Dienstleistungsstandort geprägt. Das Plangebiet wird somit im Süden, Nordwesten und Südosten bereits auf drei Seiten von Siedlungsteilen umschlossen.

Der Fläche des Plangebietes kommt keine direkte Bedeutung für die Erholungsnutzung zu. Es dient jedoch dem Landschaftserleben im Rahmen der siedlungsnahen Erholung.
Der Avendorfer Weg darf im Bereich des Plangebietes 1 nur mit Tempo 30 befahren werden. An den Avendorfer Weg grenzt südöstlich ein Gewerbegebiet an.

Es befinden sich keine bekannten Bodendenkmale oder Sachgüter im Plangebiet 1 oder dessen Wirkbereich. Die noch ablesbare Marschhufenstruktur ist als traditionelle Kulturlandschaft und somit als Kulturgut zu bewerten.

10.2. Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange (Eingriffsregelung/ Artenschutz), Vermeidung und Verminderung

Das Bauleitplanfahren wird nach § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. dass für diese Eingriffe kein Ausgleich vorzusehen ist.

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG, den Artenschutz betreffend, sind auch für Vorhaben in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 30 BauGB sowie auch im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB bzw. 13 b BauGB, wie für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3 Rechtsgrundlagen).

10.2.1 Arten- und Lebensgemeinschaften, biologische Vielfalt

Von der Planung gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgebiete aus.

Im Plangebiet werden drei großkronige Eichen als zu erhalten festgesetzt, die von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind. Die Erhaltung der übrigen Bestandsbäume ist nicht möglich, da sie in den bestehenden Grabenböschungen stehen und ihre Wurzelbereiche aufgrund der erforderlichen Geländeaufhöhung im Plangebiet (vgl. Kap. 5.2 und 5.9.1) um bis zu 1,5 m tief eingeschüttet würden. Bei einem Verzicht auf die Einschüttung der Wurzelbereiche wäre das Plangebiet für eine bauliche Nutzung nicht angemessen ausnutzbar. Außerdem wird eine Hecke entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze als zu erhalten festgesetzt. (Vgl. auch Kap. 5.9.1).

Ein horstnahes Nahrungshabitat für den Weißstorch wird in ein Wohngebiet umgewandelt. Das Nahrungshabitat geht somit verloren. Der Weißstorch stellt eine wertbestimmende Europäische

Vogelart dar. Zwar geht durch die Planung keine seiner Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren, jedoch ein Teil eines essentiellen Nahrungshabitats. Damit ist auch ein Ziel der Raumordnung betroffen (vgl. Kap. 4.1).

Da durch die Planung zwar potentielle Standorte von gehölzbrütenden Vogelarten verloren gehen, die vorkommenden Arten jedoch jährlich neue Nester errichten, gelten diese außerhalb der Brutzeit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten und sind nicht zu erhalten.

Die in den Gehölzen brütenden Vogelarten gehören zu den weniger störungsempfindlichen Arten. Sie können angrenzend an das Plangebiet 1, beispielweise im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Hecke neue Brutstandorte beziehen. Falls Störungen für diese Arten ausgehen, können diese nicht als erhebliche Störungen bewertet werden, da durch die Störung keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Arten zu erwarten ist (vgl. Kap. 3 und 10.1.1).

Die Waldohreule nutzt das Plangebiet als Jagdgebiet. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte liegt jedoch nördlich des Plangebietes, wo Grünlandflächen mit Gehölzbeständen und Waldbereiche weiterhin erhalten werden und somit auch als Jagdgebiete zukünftig zur Verfügung stehen.

Um die Tötung von Tierindividuen, wie Brutvögel und Fledermäuse, bei der Fällung und Beseitigung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der das Plangebiet potentiell nutzenden Vogel- und Fledermausarten stattzufinden haben.

Durch die Planung gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Amphibien verloren (vgl. Kap. 10.1.1). Außerdem gehen durch die vorgesehene Fällung von Höhlenbäumen mit Quartierspotential potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten verloren (vgl. Kap. 10.1.1). Das Plangebiet ist jedoch auch als Teil des Siedlungsgebietes weiterhin als Jagdhabitat durch Fledermausarten nutzbar, die auch Hausgärten zur Jagd nutzen.

Für die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Amphibien und Fledermäuse werden vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 5.9.3, 10.3.1 und 10.3.3).

10.2.2 Boden- und Wasserhaushalt, Klima

Im Rahmen der Planung finden erhebliche Eingriffe in den Boden statt, die jedoch nicht als eingriffspflichtig bewertet werden, Das Oberflächenwasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht. Das Grabensystem bzw. das System der Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes wird verändert.

Die innerhalb des Gebietes liegenden Beetgräben werden bis auf einen randlichen Graben im Nordwesten verfüllt. Stattdessen wird nordwestlich entlang des Avendorfer Weges ein neuer Graben geschaffen, welchem gemeinsam mit den geplanten straßenbegleitenden Mulden die Entwässerungsfunktion für das Plangebiet zukommt. Der südliche Vorflutgraben wird dabei erhalten. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Grundwassers wird eine erforderliche Mindestaufhöhung festgesetzt, um bei der Oberflächenwasserversickerung die Passage der belebten Bodenzone sicherzustellen (vgl. Kap. 5.5). Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet durch Umsetzung des Oberflächenentwässerungskonzeptes (vgl. Kap. 5.5) natürliche Rückhalteflächen gemäß § 67 (1) WHG erhalten bleiben und das natürliche Abflussverhalten nicht wesentlich verändert wird.

Aufgrund der lockeren Bebauung des Plangebietes 1 wird keine erhebliche Erwärmung des Plangebietes resultieren. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird die Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt, die zu einer Beschattung des Straßenraums beitragen werden. Durch den Ausschluss von Schottergärten im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Gründächer als klimaabkühlende Fläche werden zugelassen. Klimawirksam sind auch die geplanten straßenbegleitenden Entwässerungsmulden.

10.2.3 Landschaftsbild, Mensch und Erholung, Kultur und Sachgüter

Im Zuge der Planung wird die typische Marschhufenstruktur, die im Plangebiet noch ablesbar ist, überplant. Das Landschaftserleben wird dadurch gemindert.
Der dem Bebauungsplan Nr. 26 zugrunde liegende städtebauliche Entwurf greift diese Struktur jedoch auf. Ein von Gehölzen begleiteter, entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verlaufender Graben wird erhalten. Die auf den Stock gesetzten Gehölze werden wieder ihre gliedernde Wirkung entfalten. Im Gebiet werden drei großkronige Eichen und ihre Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild erhalten. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche wird die Anpflanzung von mindestens 8 dorftypischen und standortheimischen Laubbäumen festgesetzt. Durch diese Festsetzung, die überwiegend den in der aktuellen Marschhufenrichtung verlaufenden Straßenabschnitt betrifft, wird die ehemalige Marschhufenstruktur wieder aufgegriffen. Dazu trägt auch die Neuplanung eines Grabens entlang des Avendorfer Weges bei.

Der Eingriff in die typische Marschhufenstruktur kann somit gemindert werden.

Das an den Avendorfer Weg angrenzende Gewerbegebiet wird in 40 m Tiefe als eingeschränktes Gewerbegebiet (mit mischgebietsverträglichen Nutzungen) festgesetzt. In dem daran anschließenden Streifen werden Nutzungen mit erheblichem Zu- und Abgangsverkehr ausgeschlossen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass von dem Gewerbegebiet keine erheblichen Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Auch mit erheblichen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr ist nicht zu rechnen, da der Avendorfer Weg angrenzend an das Plangebiet nur mit Tempo 30 befahren werden darf.

10.3 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Artenschutz gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG

Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Artenschutz „CEF-Maßnahmen“ sind gemäß § 44 b(5) BNatSchG im Plangebiet 2 vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen im Plangebiet 1 vollständig und funktionstüchtig herzustellen (vgl. Kap. 5.9.3). Ihre Umsetzung wird im Vorlauf zur Erschließung des Plangebietes vorgenommen.

10.3.1 Ersatz für ein horstnahes Weißstorchhabitat/ für Amphibienlebensräume (CEF-Maßnahme)

Nach Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg ist in angemessener Nähe angemessener Ersatz für das Weißstorchnahrungshabitat zu schaffen, um dem Ziel der Raumordnung und dem dieses bedingenden Wert des Plangebietes als horstnahen Weißstorch-Nahrungshabitat angemessen Rechnung zu tragen. Mit der Maßnahme soll gleichzeitig der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Moorfroschs ausgeglichen werden.
Dies erfolgt auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet 2, südöstlich des Gewerbegebietes am Avendorfer Weg im Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet 1.

Im Plangebiet 2 wird als Teilfläche A eine Maßnahmenfläche einbezogen, die bereits im Rahmen des B-Plans Nr. 18 „Untere Osterstücke“ festgesetzt wird (vgl. Kap. 4.4). Sie wurde auch bereits als Ausgleichsfläche zur Sicherung eines horstnahen Weißstorchnahrungshabitats festgesetzt. Sie wird nun im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 26 überplant, um die Maßnahmenfläche als Weißstorchnahrungshabitat weiter aufzuwerten. Bei der Maßnahmenfestsetzung im B-Plan Nr. 18 „Untere Osterstücke“ werden nur Festsetzungen für die Modellierung der Maßnahmenfläche getroffen, nicht jedoch für die Grünlandeinsaat sowie für die Pflege und Bewirtschaftung der Maßnahmenfläche.
Für die Anlage des extensiven Feuchtgrünlandes wird nun die Verwendung von Regio-Saatgut festgesetzt, um ein entsprechendes Pflanzenartenspektrum anzusiedeln.

Es werden nur eine extensive Mahd mit Beräumung des Mahdgutes sowie der Verzicht auf Pestizide und N-Düngung festgesetzt, um die Entwicklung eines artenreichen Grünlandes zu ermöglichen. Für den Blütenreichtum und die Pflanzenentwicklung werden bei Bedarf Kali- und Phosphordüngung zugelassen.
Außerdem wird für die bereits angelegten drei Amphibiengewässer eine größere Tiefe, am jeweiligen Tiefpunkt bis maximal 1,5 m unter der Geländeoberfläche festgesetzt, um den Feuchtegrad zu erhöhen. Es wird zudem festgesetzt, dass abgetragenes Bodenmaterial von der Fläche zu entfernen ist, um nicht in Randbereichen eine unerwünschte Aufhöhung zu erreichen.
Die ursprüngliche Maßnahmengestaltung zugunsten des Schlammpeitzgers wird beibehalten. Demnach soll auf der Teilfläche A die Anlage eines Beetgrabens mit einer Gesamtlänge von 330 m auf dem Flurstück 89/5 mit flachen Böschungen (Böschungsneigung 1:3) und einer mindestens 3 m breiten Röhrichtberme und Anschluss des Grabens mit einem Überlauf an das vorhandene Grabensystem erfolgen (vgl. auch Kap 5.9.3).
Die Fläche wird auf der Teilfläche B um ca. 15.000 m² nach Nordwesten erweitert. Auch auf der Teilfläche B sollen 4 besonnte Amphibien-Flachgewässern mit einer Gesamtgröße von 3.500 m² angelegt werden. Die Fläche soll in gleicher Weise angelegt und gepflegt werden.

10.3.2 Vermeidung von Tötungstatbeständen

Um die Tötung von Tierindividuen bei der Fällung und Beseitigung von Gehölzen und der Baufeldfreimachung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar und somit außerhalb der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten der das Plangebiet 1 potentiell nutzenden Vogel- und Fledermausarten stattzufinden haben. Dadurch kann sichergestellt werden, dass keine Brutvogel- und Fledermausindividuen getötet werden.
Da aufgrund des zurückliegenden trockenen Sommers kaum mit überwinternden Amphibien im Plangebiet 1 zu rechnen ist, ist auch nicht mit Tötungen durch die Baufeldfreimachung zu rechnen. Als Überwinterungsquartiere des Moorfrosches kommen zudem überschwemmungssichere Gehölzbestände in Laichgewässernähe bis zu 500 m Entfernung infrage, insbesondere Kiefernforsten auf Flugsanddünen als auch frische bis feuchte Laubwälder (NLWKN 2011). Solche Gehölzstrukturen mit waldartigen Baumbeständen liegen in 350 bis 500 m Entfernung im Nordosten des Plangebietes 1. Innerhalb des Plangebietes 1 stehen die Baumreihen weit überwiegend innerhalb der Grabenböschungen. Sie sind somit nicht überschwemmungssicher und kommen als Überwinterungsquartiere eher nicht infrage.

10.3.3 Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten

Als vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichmaßnahme für Fledermausarten wird die Anbringung von Spaltenquartieren an den drei zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet 1 sowie an den Bäumen, die außerhalb des Pangebietes südöstlich des Avendorfer Weges festgesetzt.
Um die Nutzung durch Fledermausarten sicherzustellen, hat die Anbringung der Fledermaus-Nisthilfen aufwärts einer anflugsicheren Höhe von 4 Metern zu erfolgen.
Die Kästen sind mindestens jährlich auf Unversehrtheit zu überprüfen. In diesem Rahmen sollte die Reinigung der Nisthilfen erfolgen.

Literatur- und Quellenverzeichnis

BÜRO FÜR BODENPRÜFUNG GMBH (2019): Bodenuntersuchung in Tespe, B-Plan Am Avendorfer Weg

EMPIRICA (2011): Demographiegutachten für den Landkreis Harburg: Endbericht. Bonn: Empirica.

ERNST/ZINKAHN/BIELENBERG/KRAUTZENBERGER/BLECKSCHMIDT (2019): Kommentar BauNVO, Werkstand: 133

GEMEINDE TESPE (1995): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Avendorfer Weg“

GEMEINDE TESPE (2005):Bebauungsplan Nr. 18 „Untere Osterstücke“

INGENIEURBÜRO BEUßEL GMBH (05.10. 2020): Konzept Oberflächenentwässerung Bebauungsplan Nr 26 „Am Avendorfer Weg“ in Tespe

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019a): Bodenübersichtskarte 1:50.000. Abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019a): Bodenübersichtskarte 1:50.000. Abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=BK50#

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019c): Suchräume für schutzwürdige Böden. Abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019d): Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 – Bodenfruchtbarkeit Abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG) (2019e): Hydrologische Übersichtskarte 1:500.000, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung. Abrufbar unter: https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510

LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (LSN) (2019a): Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche; Bevölkerungsdichte (Gemeinde; Zeitreihe). Abrufbar unter: https://www1.nls.niedersachsen.de/Statistik/html/default.asp

LANDESAMT FÜR STATISTIK NIEDERSACHSEN (LSN) (2019b): Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Gemeinde; Zeitreihe). Abrufbar unter https://www1.nls.niedersachsen.de/Statistik/html/default.asp

LANDKREIS HARBURG (2019): Raumordnungsprogramm des Landkreises Harburg 2025

LANDKREIS HARBURG (2013): Landschaftsrahmenplan des Landkreises Harburg

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (2011): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen. Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz. Abrufbar unter https://www.nlwkn.niedersachsen.de/naturschutz/natura_2000/vollzugshinweise_arten_und_lebensraumtypen/vollzugshinweise-fuer-arten-und-lebensraumtypen-46103.html

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2019): Flächennutzung. Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Abrufbar unter: https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp

SAMTGEMEINDE ELBMARSCH (2019). Die Samtgemeinde Elbmarsch in Zahlen. Abrufbar unter: https://www.samtgemeinde-elbmarsch.de/portal/seiten/die-samtgemeindeverwaltung-4000002-20120.html?rubrik=4000007

SCHAPER, STEFFEN, RUNTSCH (2003): Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zum B-Plan Nr. 18 B-Plan „Untere Osterstücke“

UPPENKAMP UND PARTNER SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMISSIONSSCHUTZ (24.08.2020): Immissionsschutz-Gutachten. Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplanverfahren Nr. 26 „Am Avendorfer Weg“ in der Gemeinde Tespe

WESTPHAL (2019): Vorkommen von Fledermäusen: Im Bereich des Bebauungsplanes „Am Avendorfer Weg“, Gemeinde Tespe, Landkreis Harburg. Stand September 2019