

BEGRÜNDUNG

Samtgemeinde Hollenstedt Flächennutzungsplan 18a Änderung

Gemeinde Drestedt



Entwurf

24.02.2014

(Umwelt-, Bau- und Ordnungsausschuss)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 · 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2. Anlass und Ziel	3
3. Lage und Bestand	4
4. Ziele der Raumordnung und Leitbild der Samtgemeinde-Entwicklung	5
5. Flächenbedarf und Nachverdichtungspotential	5
6. Städtebaulichen Begründung	7
6.1. Flächendarstellung	7
6.2. Natur und Landschaft	10
6.3. Verkehrserschließung	10
6.4. Immissionen	10
6.5. Technische Infrastruktur	11
6.6. Denkmalschutz	12
6.7. Altlasten und Kampfmittel	12
7. Flächenangaben	13
8. Umweltbericht	13
8.1. Einleitung	13
8.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
8.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
8.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
8.5. Alternative Planungsmöglichkeiten	20
8.6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	20
8.7. Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	21
8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
Anlagen:	
• Vorhandenes Flächen- und Entwicklungspotenzial, Stand: Februar 2014	
• Naturschutzfachliche Zielsetzung der Gemeinde Drestedt, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur 17. – 23. Änderung FNP, Stand: 15.04.2012	

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hollenstedt ist seit 1988 wirksam. Die wirk-
same 1. – 11. und 13. Änderung sind im Rahmen einer Digitalisierung mit dem Ur-
sprungsplan gemäß § 6 (6) BauGB zusammengezeichnet worden. Der Rat der Samtge-
meinde hat am 24.11.2008 diese Zusammenzeichnung abschließend beschlossen. 2008
bis 2012 wurde in einem Sammeländerungsverfahren die 17. – 23.- Änderung des Flä-
chennutzungsplanes durchgeführt, die inzwischen wirksam sind. Im Rahmen der 18. Än-
derung für die Gemeinde Drestedt wurde eine Teilfläche von der Genehmigung ausge-
nommen. Für diese Fläche wird nunmehr die vorliegende 18a Änderung durchgeführt.

Der Rat der Samtgemeinde Hollenstedt hat für dieses Verfahren in der Sitzung am
27.06.2011 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der 18a Änderung liegen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zur Zeit des abschließenden Beschlusses rechtskräftigen Fassungen zugrunde.

Der Flächennutzungsplan dient der Sicherung einer abgestimmten und geordneten städte-
baulichen Entwicklung. Für das ganze Samtgemeindegebiet ist die sich aus der beabsich-
tigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraus-
sehbaren Bedürfnissen der Mitgliedsgemeinden und der Samtgemeinde in den Grundzü-
gen darzustellen (vgl. § 5 (1) BauGB). Insofern sind parzellenscharfe Aussagen unzuläs-
sig. Die Abgrenzung beispielsweise einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darf
nicht als unverrückbare Grenze der Bebauungsmöglichkeit angesehen werden. Seiner
Rechtsnatur nach stellt der Flächennutzungsplan eine hoheitliche Willensäußerung der
Samtgemeinde dar. Bindende Wirkung besitzt er nur für die verbindliche Bauleitplanung
sowie andere öffentliche Planungsträger, die am Planungsverfahren beteiligt werden müs-
sen.

Allgemeine Grundlagen

Als Kartengrundlage wird die AK5 / ALK 5 im Maßstab 1: 5.000 verwendet.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur +
Stadtplanung, Baum - Schwormstede GbR, Hamburg, beauftragt.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes sowie die landschaftsplanerische Bewertung er-
folgt im Wesentlichen durch das Büro Planungsgruppe Landschaft, Klein Pampau.

Verfahren

Im Rahmen des Sammeländerungsverfahrens wurde für die Mitgliedsgemeinde Drestedt
die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, um Entwicklungsflächen im
Planungshorizont bis 2025 zu schaffen. In der 18. Änderung wurden vom Rat der Samt-
gemeinde am 06.12.2012 vier Änderungsflächen abschließend beschlossen und festge-
stellt. Teilfläche 4 der 18. Änderung wurde jedoch durch den Landkreis von der Geneh-
migung ausgenommen, weil die Änderungsfläche 4 unter anderem die naturschutzfachli-

chen und waldrechtlichen Belange nicht ausreichend berücksichtigte und der Belang Wohnen unterbewertet worden ist. Im Rahmen der 18a Änderung soll basierend auf der 18. Änderung die Fläche 4 erneut behandelt werden.

2. Anlass und Ziel

Anlass der 18a Änderung ist der Wunsch der Gemeinde Drestedt weiterhin die innerörtlich gelegene Fläche 4 einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Für die Gemeinde Drestedt bietet sich mit der Fläche die Möglichkeit an, eine voll erschlossene Fläche im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu bebauen. Die Fläche ist bis auf die Südseite von Bebauung umgeben. In fußläufiger Entfernung befindet sich zudem der öffentliche Kinderspielplatz der Gemeinde.

Von Bedeutung für die Gemeinde ist die Tatsache, dass eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung möglich ist. Um die Zielsetzungen der 18a Änderung verbindlich umzusetzen, soll ein Bebauungsplan von der Gemeinde aufgestellt werden.

Die Fläche 4 ist Teil einer innerörtlichen Waldfläche. Sie besitzt für die umgebende Wohnbevölkerung einen Erholungswert, weist aber auch eine Bedeutung für Tiere auf, da sie die Funktion einer Biotopvernetzung übernimmt. Aufgrund dieser Bedeutung sollen im Rahmen der 18a Änderung - im Vergleich zur 18. Änderung - die naturschutzfachlichen und waldrechtlichen Belange bei der Fläche 4 stärker Berücksichtigung finden. So soll in diesem Zuge die landschaftsplanerisch analysierte Grünverbindung vom Gewässer „Dicke Beeke“ über die Waldfläche zum ehemaligen Bahndamm berücksichtigt werden. Zudem sollen mit der 18a Änderung der Erholungswert und die Nutzungsmöglichkeit der Waldfläche für die umgebende Wohnbevölkerung verbessert werden.

Die Samtgemeinde Hollenstedt unterstützt mit der Aufstellung der 18a Änderung des Flächennutzungsplanes die planerische Zielrichtung der Mitgliedsgemeinde Drestedt. Die Samtgemeinde hat auf Grund der Lagegunst in der südlichen Metropolregion Hamburg in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum der Bevölkerung und der Wirtschaft erlebt. Ein weiteres Wachstum ist auch für die nächsten Jahre prognostiziert worden. Der attraktive Landschaftsraum in dem sich die Samtgemeinde befindet und die gute Verkehrsanbindung nach Hamburg über die Bundesautobahn A1 führen weiterhin zu einem Bedarf an Wohnbauflächen. Von dieser positiven Entwicklung soll auch die Mitgliedsgemeinde Drestedt profitieren.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken ist wie in anderen Gemeinden des Landkreises Harburg und insbesondere im Raum Buchholz i. d. Nordheide erheblich angestiegen. Einige Grundstücke wurden bebaut oder eine Bebauung steht kurz bevor. Drestedt wird aufgrund der Nähe zur **Grundschule** im Ortsteil Trelde der Stadt Buchholz in der Nordheide von jungen Familien nachgefragt. Der Fortbestand des Grundschulstandortes und damit einer wichtigen wohnortnahen Infrastruktureinrichtung wird durch die Wohnbauflächenausweisung mit gestützt und rechtfertigt die Eingriffe in den Wald.

Die Gemeinde Drestedt verfügt über ein Nachverdichtungspotential. Entwicklungshemmend ist jedoch die Tatsache, dass diese Grundstücke aus unterschiedlichen Gründen nicht zur Verfügung stehen (vgl. Kapitel 5). Es besteht vor allem ein Bedarf an Flächen, die kurz- bis mittelfristig bebaut werden können.

Ziel der 18a Änderung ist es, die bauliche Entwicklung die Fläche 4 planungsrechtlich vorzubereiten. Für die Fläche spricht, dass sie voll erschlossen ist. Es muss für die möglichen sechs Baugrundstücke keine aufwändige Erschließung erfolgen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen unterhalb der Ringstraße. In Zeiten knapper kommunaler Haushalte ist das Vorhandensein einer Erschließung ein wichtiger Belang, der in die Abwägung einzustellen ist.

Weiteres Ziel ist es, die naturschutzfachlichen und waldrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen. Im Rahmen der 18a Änderung soll ein Kompromiss gefunden werden, zwischen der Möglichkeit ein innerörtliches Flächenpotential zeitnah nutzen zu können und dem Ziel die innerörtliche Waldfläche zu erhalten und weiter zu entwickeln sowie eine freiraumplanerische Vernetzung mit umgebenden Naturbereichen zu verbessern bzw. zu erhalten.

Abwägung

Die Fläche 4 ist Teil einer innerörtlichen Waldfläche. Die Samtgemeinde Hollenstedt zweifelt nicht an der naturschutzfachlichen Bedeutung dieser innerörtlichen Waldfläche sowie an ihrer Erholungsfunktion für die umgebende Wohnbevölkerung. Dennoch hat sich die Samtgemeinde im Zuge der Gesamtabwägung für die Zurückstellung der Waldbelange entschieden und die Belange Wohnen und Erschließung höher gewichtet. Bei der Abwägung hat auch eine bedeutende Rolle gespielt, dass die Gemeinde Drestedt aktuell, anders als zum Zeitpunkt der Versagung der Genehmigung zur 18. Änderung in 2011, wie zahlreiche andere Gemeinden im Landkreis Harburg auch eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aufweist. Das zeigt sich auch daran, dass seit der letzten Baulückenbestandsaufnahme mehrere Grundstücke bebaut oder zeitnah bebaut werden sollen. Auf der Fläche 4 können rund sechs Grundstücke entstehen, die voll erschlossen sind. In der Ringstraße liegen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hinzu kommt, dass die Fläche kurzfristig zur Verfügung steht.

Die weiteren Details der Abwägung werden im Folgenden dargelegt.

3. Lage und Bestand

Die Fläche befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Drestedt. Die Mitglieds-gemeinde befindet sich im südöstlichen Samtgemeindegebiet. Das Grundzentrum Hollenstedt, in dem der Bedarf an Gütern des täglichen Bedarf gedeckt werden kann, befindet sich in rund 6 km Entfernung. Das Mittelzentrum Buchholz i. d. Nordheide liegt rund 10 km entfernt. Die nächstgelegene Grundschule (2,7 km) befindet sich im südöstlich gelegenen Ortsteil Trelde, der Stadt Buchholz in der Nordheide.

Die Fläche wird im Norden durch die voll ausgebaute Ringstraße, die zugleich auch die Erschließungsstraße ist, begrenzt. Südlich grenzt eine bestehende Waldfläche mit vorwiegendem Fichtenbestand an. Im Osten und Westen ist das Plangebiet von einer Einfamilienhausbebauung umgrenzt.

Der Großteil der Fläche ist mit Gehölzen und Sträuchern bewachsen. In diesem Bereich wurden vor einigen Jahren die ehemals vorhandenen Fichten gerodet. Der Geltungsbe-reich ist nicht bebaut; ist jedoch im Norden, Westen und Osten von Bebauung umgeben.

4. Ziele der Raumordnung und Leitbild der Samtgemeinde-Entwicklung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000 (RROP 2000) liegt die Samtgemeinde Hollenstedt im Ordnungsraum um Hamburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind unter anderem Ziele für die Siedlungsentwicklung im Landkreis Harburg formuliert.

Demnach kann in den zentralen Orten außerhalb der Siedlungsachsen ein stärkeres Wachstum stattfinden. In den übrigen Gemeinden soll die Siedlungsentwicklung auf den Eigenbedarf beschränkt werden oder dazu dienen, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu sichern. In der Samtgemeinde Hollenstedt verfügt lediglich der Hauptort Hollenstedt über grundzentrale Funktionen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Siedlungsflächen, so dass für das Plangebiet selbst im RROP 2012 keine Flächennutzung festgelegt ist.

Mit der 18a Änderung wird die Entwicklung von Bauflächen in der Gemeinde Drestedt vorbereitet, die eine Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs ermöglichen aber auch einen geringfügigen Zuzug von Neubürgern erlaubt. Die 18a Änderung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Gemeinde Drestedt ist gemäß dem Samtgemeinde-Leitbild als ländlicher Hauptort ausgewiesen. In diesem soll eine behutsame und dorfbildverträgliche Siedlungserweiterung ermöglicht werden. Diesem Samtgemeinde-Leitbild wird mit der 18a Änderung entsprochen.

5. Flächenbedarf und Nachverdichtungspotential

Flächenbedarf

Im Rahmen der 17. – 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Bevölkerungsentwicklung für die unterschiedlichen Mitgliedsgemeinden unter Berücksichtigung der raumordnerischen Ziele prognostiziert¹. Für die Samtgemeinde Hollenstedt wird für den Planungshorizont bis 2025 eine Einwohnerzahl von 11.900 als realistisch angesehen. Für die Mitgliedsgemeinde Drestedt wird eine **Einwohnerzielzahl von 848** ermittelt.

Aus diesem Richtwert ergibt sich für die Gemeinde Drestedt ein Bedarf von **29 Wohneinheiten bis 2025**, die bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 800 qm einen **Flächenbedarf von 3,3 ha für Wohnbauflächen** ergeben. Bei der Ermittlung des endgültigen Flächenbedarfs ist das vorhandene Flächen- und Innenentwicklungspotential berücksichtigt (s.u.). Abzüglich dieses Potentials ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf für zusätzliche Flächen von 2,5 ha bis 2025 (vgl. Tabelle 1).

¹ (vgl. Begründung Teil A zur endgültigen Planfassung 18. Änderung FNP SG Hollenstedt, 06.12.2012, S. 07 – 11)

Gesamtflächenbilanz Wohnbauflächen Gemeinde Drestedt (18. und 18a Änderung)		
	Fläche	Fläche in ha
18. Änderung FNP	1	1,9
18. Änderung FNP	2	0*
18. Änderung FNP	3	0,2
18a Änderung FNP	4	0,6
Summe empfohlener Flächen		2,7
Richtwert für Bruttobaulandbedarf, Einwohnerprognose 2025		3,3
Ermittlung der Baulücken / nach § 34 bzw. § 30 BauGB bebaubare Grundstücke (maximale Anzahl der WE) (Stand: 02/2014)		28 WE
davon innerh. des Planungshorizontes realistisch bebaut: rund 25 %, Umrechnung in Bruttobauland / ha		0,8
Flächenbedarf / Soll		2,5
Abgleich Flächenbedarf zur Summe empfohlener Flächen		0,2
* Nicht in die Wohnbauflächenbilanz eingegangen, da die Fläche teilweise bebaut ist und in erster Linie gewerblich genutzt wird. Die Fläche wurde als Mischgebietsfläche ausgewiesen.		

Tabelle 1: Gesamtflächenbilanz Wohnbauflächen Gemeinde Drestedt

Für die Gemeinde Drestedt wurden im Rahmen der 18. Änderung vier Flächen mit einer Gesamtgröße von 2,1 ha für eine bauliche Entwicklung genehmigt. Zusammen mit der Fläche 4 gem. 18a Änderung übersteigen die Flächen den Bedarf geringfügig um 0,2 ha.

Die Samtgemeinde hat sich vor dem Hintergrund der Erfahrung aus den letzten Jahren bewusst für eine größere Ausweisung entschieden, da somit für den Planungshorizont eine ausreichende Anzahl an Entwicklungsflächen vorhanden sind, sofern Eigentümer ihre Flächen nicht oder nur sehr verzögert einer baulichen Entwicklung zuführen.

Vor allem die Gemeinde Drestedt hat hier negative Erfahrung gemacht, da baureife Flächen von den Eigentümern nicht an Bauwillige veräußert und dadurch die Nachfrage nach Grundstücken - auch für Ortsansässige - nicht gedeckt werden kann. Es existiert nur ein knappes Angebot auf den Grundstücksmarkt. Diesem knappen kurzfristig zur Verfügung stehenden Angebot steht eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken in der Gemeinde gegenüber. Drestedt profitiert von der Nähe zur Grundschule im Ortsteil Trelde der Stadt Buchholz in der Nordheide.

Mit der 18a Änderung sollen kurz- bis mittelfristig attraktive und voll erschlossene Grundstücke entstehen können, um ein ausreichendes Angebot für Ortsansässige aber auch für Neubürger zu schaffen.

Nachverdichtungspotential

Im Rahmen der 18. Änderung wurde das Nachverdichtungspotential ermittelt. Für die 18a Änderung wurde im Februar 2014 die Erhebung aktualisiert (vgl. Plan Flächen- und Entwicklungspotenzial, Anlage). Dabei wurden unbebaute Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaut werden können sowie bebaubare Grundstücke, die in einem Bebauungsplanangebot liegen, ermittelt. Zum Zeitpunkt der Erhebung werden **28 unbebaute Grund-**

stücke² gezählt.

Diese 28 Grundstücke stellen jedoch nur ein theoretisches Potential dar, denn sie stehen nicht alle kurz- bis mittelfristig für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Erfahrungsgemäß können im ländlichen Raum lediglich ein Viertel der potentiellen Flächen kurz- bis mittelfristig im FNP-Horizont für eine Bebauung aktiviert werden. Viele Grundstücke werden für die Kinder oder andere Familienangehörige vorgehalten. Andere dienen als Pferdewiese oder werden als Gartenflächen genutzt. Die Eigentümer sind, trotz des Potentials, nicht bestrebt, die Flächen einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Um eine größere und zusammenhängende Entwicklung zu ermöglichen wurden durch die Gemeinde Drestedt in den letzten 15 Jahren drei Bebauungspläne ("Steinberg-West (2001), Triftweg-Dorf (2001) und "Poststraße" (2003)) aufgestellt. Anhand dieser mit Bebauungsplänen überplanten Gebiete lässt sich gut darstellen, wie langfristig und verzögert sich die bauliche Entwicklung in Drestedt darstellt. In allen drei B-Plangebieten gibt es, trotz interner und externer Nachfrage nach Grundstücken, noch immer freie Grundstücke. Dass diese noch nicht bebaut sind, liegt also nicht an der mangelnden Nachfrage, sondern daran, dass die Eigentümer aus fiskalischen Gründen nur einen sehr langfristigen Abverkauf der Grundstücke vornehmen und teilweise auch Grundstücke für Familienangehörige vorhalten wollen.

Bei einem Bebauungsplangebiet ist sogar die Entwicklung von Seiten der Eigentümer nicht angedacht. In diesem Fall erwägt die Gemeinde das Baurecht zurückzunehmen und den Bebauungsplanes aufzuheben, wenn kein Bedarf an einer baulichen Entwicklung von Seiten der Eigentümer besteht.

Es wird sonst ein Innenentwicklungspotential suggeriert, das tatsächlich nicht vorhanden ist. Für die Gemeinde ist dies entwicklungshemmend, da die Raumordnungsbehörde ansonsten der Ausweisung von neuen Bauflächen an anderer Stelle negativ gegenüberstehen kann, mit dem Argument, dass ein ausreichendes Innenentwicklungspotential vorhanden ist.

6. Städtebaulichen Begründung

6.1. Flächendarstellung

Bisherige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet der 18a Änderung **Waldflächen** dar.

² Bei der letzten Erhebung im Juli 2012 wurden noch 34 Baulücken gezählt. Anhand dieser Entwicklung zeigt sich auch, dass eine deutliche Nachfrage nach Grundstücken in Drestedt vorherrscht.

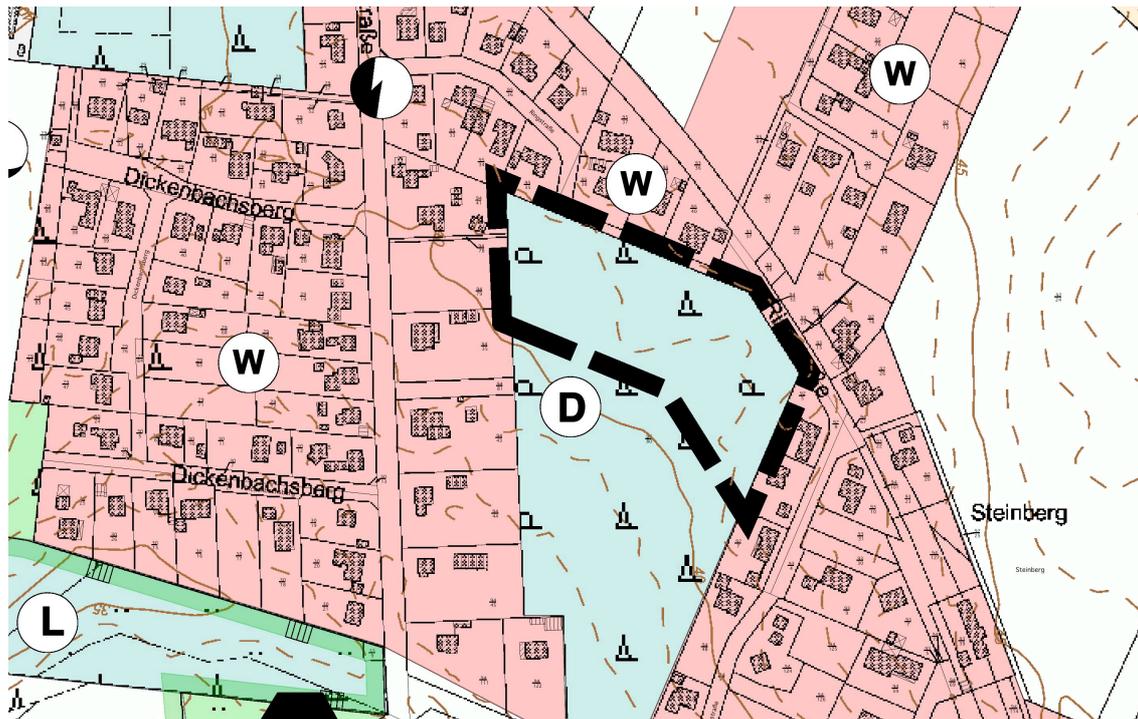


Abbildung 1: Geltungsbereich der Änderungsfläche mit Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Zukünftige Darstellung

Bauflächen

Mit der 18a Änderung des Flächennutzungsplanes werden Bauflächen vorbereitet, die vorwiegend einer Wohnnutzung dienen sollen. Aus diesem Grund wird eine **Wohnbaufläche von 0,6 ha** analog zur umgebenden Flächendarstellung ausgewiesen. Die Wohnbaufläche wird durch die Maßnahmenflächen (s. u.) in zwei Teilbereich unterteilt. Bei einer Grundstücksgröße von rund 1.000 qm, die in Drestedt üblich ist, wären sechs Baugrundstücke möglich. Die folgende Skizze zeigt einen möglichen Bebauungsvorschlag. Von Bedeutung für die Gemeinde ist, dass die Grundstücke für eine bauliche Entwicklung kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehen. Hiervon kann die ortsansässige Bevölkerung, die kurz- bis mittelfristig ein Grundstück sucht, profitieren. Die Grundstücke können auf Grundlage des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB über ein sogenanntes „Einheimischenmodell“ an die ortsansässige Bevölkerung vergeben werden.



Abbildung 2: Skizzenhafter Bebauungsvorschlag, ohne Maßstab (Architektur+Stadtplanung)

Maßnahmenflächen

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die naturschutzfachlichen Zielsetzungen (vgl. Anlage) aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur 18. Änderung werden im Rahmen der 18a Änderung berücksichtigt. Hierzu wird eine 20 Meter breite **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** auf der Höhe des gegenüberliegenden ehemaligen Bahndamms dargestellt.

Dadurch soll sich entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung eine Biotopvernetzung über den ehemaligen Bahndamm in die freie Landschaft entwickeln. Somit entsteht von der Dicken Beecke durch die Waldfläche bis zum ehemaligen Bahndamm eine innerörtliche Grünverbindung.

Zwischen dem verbleibenden Wald und der dargestellten Baufläche entsteht eine weitere in Ost-West-Richtung verlaufende Maßnahmenfläche, die Teil des notwendigen Waldschutzstreifens ist. Hier soll sich ein hochwertiger Waldrand ausbilden.

Um den Erholungswert der vorhandenen Waldfläche zu steigern, ist von der Ringstraße abgehend eine Wegeverbindung durch die Maßnahmenfläche und die Waldfläche bis zur Straße An den Wiesen vorstellbar. Die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Die gesamte Maßnahmenfläche hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Waldschutzstreifen

Zum bestehenden Wald ist ein 35 m breiter Waldschutzstreifen vorgesehen, in dem aufgrund des Landeswaldgesetzes keine baulichen Anlagen zulässig sind. Dieser Waldschutzstreifen beginnt innerhalb der dargestellten Baufläche, so dass eine Bebauung nur zwischen dem dargestellten Waldschutzstreifen und der Ringstraße zulässig ist. Die verbleibenden 15 Meter tiefen Flächen innerhalb der Wohnbaufläche dürfen zukünftig nur als Gartenflächen entwickelt werden. Die 20 Meter tiefe Fläche bis zum Wald wird als Maßnahmenfläche dargestellt. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren wird entlang des Waldschutzstreifens eine Baugrenze festzusetzen sein.

6.2. Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist trotz der gerodeten Fichten nach dem Niedersächsischen Waldgesetz als Waldfläche einzustufen. Der Waldbestand hat einen hohen Wert als innerörtliche Waldfläche. Er ist zudem von Bedeutung für die Biotopvernetzung. Der gerodete Bereich ist derzeit von Strauchgehölzen geprägt. Es findet gerade ein natürlicher Aufwuchsprozess statt.

Der gerodete Bereich und der Bereich, der für die Maßnahmenfläche (Waldschutzstreifen) vorgesehen ist, muss im Gemeindegebiet kompensiert werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha, so dass bei einem Verhältnis von 1:2 ca. 2,2 ha Wald neu aufgeforstet werden müssen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Forstamt Sellhorn und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg die Suche nach einer geeigneten Fläche durchzuführen.

Zur Berücksichtigung der naturräumlichen und grünordnerischen Belange wurde im Rahmen der 18a Änderung ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt. In diesem wurden für die Gemeinde Drestedt der Bestand von Natur und Landschaft betrachtet sowie naturschutzfachliche Ziele formuliert (vgl. Anlage).

Den Plangeltungsbereich betreffend wurde die Entwicklung einer innerörtlichen Grünachse zwischen vom Bachlauf der „Dicken Beeke“ im Süden durch die Waldfläche in Richtung des ehemaligen Bahndamms vorgeschlagen.

Diese Zielsetzung wurde im Rahmen der 18a Änderung aufgenommen und eine Grünachse in Form einer Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur vorgesehen. Vor dem bestehenden Wald soll sich ein 20 m breiter hochwertiger Waldrand entwickeln können, der Teil des Waldschutzstreifens ist.

6.3. Verkehrserschließung

Die Fläche ist über die Ringstraße voll erschlossen und über die Bahnhofsstraße und die Trelder Straße (K40) an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die K40 verbindet in nördlicher Richtung Drestedt mit dem rund 6 km entfernten Hollenstedt; dort befindet sich auch die Anschlussstelle Hollenstedt der BAB A1. Richtung Süden mündet die K40 in die B75, die in Richtung Buchholz in der Nordheide führt.

Die Anschlussstelle Rade der BAB A1 ist über die K40/K58 und die B3 in 7 km Entfernung zu erreichen.

6.4. Immissionen

Auf Grund der Lage an einer gering befahrenen Wohnstraße und der räumlichen Entfernung zur Kreisstraße sind ruhige Wohnverhältnisse zu erwarten. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht in der Nähe vorhanden.

6.5. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt in Zuständigkeit des Wasserbeschaffungsverbandes Harburg. Das Plangebiet kann an das Wasserversorgungsnetz angebunden werden.

Schmutzwasserentsorgung

Träger der Schmutzwasserentsorgung ist die Hamburger Stadtentwässerung (HSE). Der Plangeltungsbereich kann an das zentrale Schmutzwasser-Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

Für die verbindliche Bauleitplanung wurden von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG folgende Hinweise gegeben:

„Der Schmutzwasserkanal im Verlauf der Ringstraße liegt gemäß Kanalkatasterauszug teilweise auf dem betroffenen Flurstück 94/80. Bitte stellen Sie die Leitung in der weiterführenden Bauleitplanung als vorhandene Abwasserleitung im Planbild dar. Die elektronischen Katasterdaten erhalten Sie bei unserer Katasterauskunft, Tel.: 040/7888-82112, E-Mail: anlageninfo@hamburgwasser.de.

Die Leitungstrasse ist bei einer Vergabe der Bauflächen grundbuchlich zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung zu sichern. Die erforderliche Trassenbreite ist von der Straßenbegrenzungslinie bis 2,5 Meter südlich der Achse der Leitung festzulegen (siehe Anlage). Die Dienstbarkeitstrasse darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Bei der Parzellierung der Grundstücke ist darauf zu achten, dass jedes Grundstück eine direkte Belegenheit an einen vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal erhält“.

Elektrische Energieversorgung

Die Stromversorgung ist in allen Mitgliedsgemeinden über die EWE sichergestellt. Der Plangeltungsbereich kann an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

Gas

Für die Gasversorgung des Gebietes ist die Schleswig-Holstein Netz AG zuständig. Ein Anschluss ist grundsätzlich möglich. In der Straße "Ringstraße" sowie zu den angrenzenden Gebäuden befinden sich Niederdruckleitungen.

Für die verbindliche Bauleitplanung wurden von Seiten der Schleswig-Holstein Netz AG folgende Hinweise gegeben:

„Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern sowie aus Sicherheitsgründen vor Beginn der Bauarbeiten die tatsächliche Lage und Überdeckung der Versorgungsanlagen durch Probeaufgrabungen festzustellen.

Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Wir bitten Sie, sich mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit dem Netzcenter Hittfeld, An der Reitbahn 17, 2 12 18 Seevetal in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet werden können.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Erdgasleitungen nicht überbaut oder bepflanzt

werden dürfen.“

Abfallstoffe

Der Müllentsorgung wird von einer Privatfirma im Auftrag des Landkreises Harburg vorgenommen.

Telekommunikation

Der Plangeltungsbereich ist an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden.

Oberflächenentwässerung

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden, um es so vor Ort dem natürlichen Wassersystem zuzuführen und Belastungen durch direktes Einleiten in die Vorflut von vornherein zu vermeiden. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind nähere Aussagen zur Oberflächenentwässerung vorzusehen.

6.6. Denkmalschutz

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Drestedt 8, Grabhügel“ sowie das Bodendenkmal „Drestedt 15, Wegespurenbündel“. Hier zu finden Abstimmungen mit dem Helmsmuseum im Rahmen der Aufstellung der 18a Änderung statt.

Der Grabhügel ist in einem schlechten Zustand. Das Helmsmuseum empfiehlt, ein Schutzschild mit dem Hinweis auf den Grabhügel anzubringen, um den Grabhügel vor weiteren Beeinträchtigungen durch Nutzer der verbleibenden Waldfläche zu schützen. Im Zuge einer möglichen Aufwertung und Steigerung der Naherholungsfunktion der verbleibenden Waldfläche sollte über eine denkmal- und landschaftspflegerische Aufwertung des Grabhügels nachgedacht werden.

Das breite Wegespurenbündel befindet sich nur noch im verbleibenden Waldbestand und somit außerhalb des Geltungsbereichs. Das Helmsmuseum weist darauf hin, dass die Erschließung der Wohnbaufläche rechtzeitig vorab beim Museum anzuzeigen ist, damit ein Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann und die eventuell noch tief reichenden Spuren des Denkmals dokumentiert werden könnten.

6.7. Altlasten und Kampfmittel

Für den Plangeltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollte es jedoch im Rahmen von Bautätigkeiten zu Bodenauffälligkeiten kommen, ist der Landkreis Harburg zu kontaktieren.

Nach Aussagen des LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) kann „nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.“ Eine weitere Gefahrenerforschung aufgrund eines konkreten Kampfmittelverdachtes wird jedoch durch den KBD nicht empfohlen.

7. Flächenangaben

Bisherige Darstellung	Fläche in ha
Waldfläche	1,1
Zukünftige Darstellung	
Wohnbaufläche	0,6
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,5
Gesamtfläche	1,1

8. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Samtgemeinde legt dabei für die 18a. Änderung des Flächennutzungsplanes fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist.

8.1. Einleitung

Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie Angaben zum Standort

Naturräumliche Einordnung des Gemeindegebietes

Gemäß der naturräumlichen Einordnung liegt das Gebiet der Gemeinde auf der Grenze der Naturräume Zevener Geest und Hohe Heide-Nord³. Die Zevener Geest ist hinsichtlich ihrer Standortbedingungen eine sehr heterogene Landschaft. Die Bodenverhältnisse sind abwechslungsreich. Neben grundwasserfernen, nährstoffreichen Böden finden sich nährstoffarme Sandböden. Die Hohe Heide-Nord ist durch ihre wellige Geländemorphologie gekennzeichnet. Am Oberflächenaufbau ist schwergewichtig die Grundmoräne beteiligt.

Allgemeine Angaben zum Ort

Die Ortslage Drestedt liegt östlich des Estetals. Der historisch gewachsene Ortskern befindet sich im Osten des Siedlungskörpers. Hier findet man eine lockere Mischung von landwirtschaftlichen Hofstellen, Gewerbebetrieben und Wohnbebauung. Dieser Teil des Ortes ist dörflich geprägt, z. T. auch mit altem Baumbestand. Der westliche Siedlungsteil, in dem die Teilfläche 4 liegt, ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Er ist an dem ehemaligen Bahnhof Drestedt entstanden.

Änderungsteilfläche 4

³ Landkreis Harburg (1994): Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg, Winsen/Luhe

Flächengröße: 1,1 ha

Geplante Nutzung: Wohnbaufläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Angaben zum Standort:

Die Änderungsfläche 4 liegt südlich der Ringstraße in der Ortslage Drestedt. Es handelt sich um eine zum Teil gerodete Nadelwaldfläche, die trotz der Rodung des Waldbestandes als Wald gemäß NWaldLG einzustufen ist. Nördlich der Ringstraße befinden sich Wohngebiete. Auch westlich und östlich der Fläche 4 schließen sich Wohnbauflächen an. Südlich der Fläche 4 stockt Nadelwald, der nach Süden Anschluss an die freie Landschaft hat.

Anlass und Ziele der Planung:

Durch die geplante Flächenausweisung soll eine zusätzliche Wohnbaufläche in Drestedt geschaffen werden. Die Fläche wurde gewählt, weil die Erschließung durch die Ringstraße vorhanden ist. So kann eine beidseitige Bebauung der Straße erreicht werden. Die Samtgemeinde gewichtet die städtebaulichen Belange im Bereich dieser Fläche höher als die Waldbelange. Es soll nur eine einreihige Bebauung entlang der Straße möglich sein. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese dient der Entwicklung eines Waldrandes im Bereich des Waldschuttreifens im Süden sowie der Aufrechterhaltung und Entwicklung einer innerörtlichen Grünverbindung vom Bachlauf der „Dicken Beeke“ im Süden in Richtung des ehemaligen Bahndamms im Norden.

geplante Nutzung	Fläche in ha
Wohnbaufläche	0,6
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,5
Gesamtfläche	1,1

Tabelle 2: Art und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Ziele des Umweltschutzes gemäß übergeordneter Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Allgemeine Grundsätze gemäß BNatSchG

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG sind großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit

ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu berücksichtigen. Diese wird berücksichtigt, indem bereits in der Begründung zum Flächennutzungsplan Hinweise zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen bei der Realisierung der Änderungsfläche gegeben werden. Konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden negativen Umweltauswirkungen nach der Umsetzung aller möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu bilanzieren und festzusetzen.

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete/Besonders geschützte Biotope gemäß BNatSchG

Der westliche Teil des Gemeindegebietes Drestedt (westlich der Ortslage) gehört zu dem Landschaftsschutzgebiet WL 5 „Estetal und Umgebung“. Es handelt sich um ein walddreieckiges und landschaftlich sehr attraktives Gebiet.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und der Europäischen Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht betroffen. Teile des FFH-Gebietes Nr. 2524-331 „Este, Bötersheimer Heide, Glüsinger Bruch und Osterbruch“ liegen zwar im Westen des Gemeindegebietes, sind aber von der Bauflächenplanung weder durch direkte noch durch indirekte Auswirkungen betroffen. Das südlich der Ortslage verlaufende Fließgewässer Dicke Beeke ist ein Zufluss der Este.

Übergeordnete Fachpläne

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Harburg⁴ macht nur wenige Aussagen über das Gemeindegebiet Drestedt. Die Dicke Beeke soll entwickelt werden. Im Übrigen zeichnet sich das Gemeindegebiet durch Strukturarmut auf den landwirtschaftlichen Flächen aus, so dass aus landschaftsplanerischer Sicht eine Anreicherung mit Gehölzstrukturen (Hecken, Baumreihen, Kleinwälder) auch zur Ortsrandeingrünung erforderlich ist. Die Vorgaben aus den Fachgesetzen und Fachplanungen werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt berücksichtigt:

- Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf das absolut notwendige Maß, dabei Berücksichtigung des demographischen Wandels (Reduzierung geplanter Bauflächen im Rahmen der Alternativenprüfung)
- Hinweise zu dorftypischen Bauweisen in Bezug auf Anordnung, Höhe und Verdichtung der Bebauung mit dem Ziel des Erhalts des ländlichen Charakters der Orte
- Hinweise zur Retention und Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers vor Ort oder auf angrenzenden Flächen
- Hinweise zur Sicherung und Entwicklung von Kompensationsflächen zur Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes
- Hinweise zu erforderlichen Ersatzaufforstungen für die Eingriffe in Wald.

8.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die geplante Änderungsteilfläche 4 beeinträchtigt die Erholungswirkung des Waldes, da ein Teil des Waldbestandes beseitigt wird.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Änderungsfläche 4 ist vollständig als Wald im Sinne des NWaldLG einzustufen, auch wenn sie zum Teil bereits abgeholzt wurde. Bei dem noch vorhandenen, angrenzenden Wald handelt es sich um einen Nadelwaldbestand aus Kiefer und Fichte. Eiche und Birke sind beigemischt. Die Bäume haben Stammdurchmesser von 20-30 cm. Der Waldbestand hat einen hohen Wert als innerörtliche Waldfläche. Er ist zudem von Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Bei der geplanten Nutzungsänderung handelt es sich um einen Eingriff in Wald. Der Lebensraum Wald wird für Pflanzen und Tiere verringert. Auch der erforderliche Waldschutzstreifen ist zu beachten. Die vorhandene Qualität der innerörtlichen Biotopvernetzung wird beeinträchtigt.

Durch die teilweise Beseitigung des Waldbestandes entstehen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festlegung einer Maßnahmenfläche, die naturnah entwickelt werden und die Biotopvernetzung aufrechterhalten soll.

⁴ Landkreis Harburg (1994): Landschaftsrahmenplan Landkreis Harburg, Winsen/Luhe

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Plangeltungsbereich wird eingenommen von glazifluvialen Ablagerungen (Sand, Kies) aus der Saale-Kaltzeit.⁵

Die Bodenkarte gibt für den Standort einen Braunerde-Podsol (Reinsand) an⁶.

Durch die Realisierung der geplanten Wohnbaufläche ist mit einer Neuversiegelung eines Flächenanteils zu rechnen. Die Neuversiegelung in diesem Bereich stellt durch den Verlust der Bodenfunktionen eine Umweltauswirkung für das Schutzgut Boden dar. Da in Wohnbaugebieten im ländlichen Raum mit niedrigen Grundflächenzahlen zu rechnen ist, ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

Schutzgut Wasser

Im Bereich der Änderungsteilfläche befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser wird nach Angaben der Bodenkarte erst in Tiefen größer 2 m erwartet⁷.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Der flächige Waldbestand ist von Bedeutung für das Kleinklima. Er ist vom Waldklima geprägt, das sich durch einen eigenen Strahlungshaushalt und eigene Zirkulationsbedingungen auszeichnet. Im Gegensatz zu einer offenen Landschaft bestehen ausgeglichene Temperaturverhältnisse mit geringem Tagesgang, eine größere Luftruhe, eine höhere relative Feuchte sowie eine verminderte Einstrahlung und größere Luftreinheit.

Durch die Nutzungsänderung kommt es somit zu einer Veränderung des Kleinklimas. Die Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima sind von mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird von dem Charakter der innerörtlichen Waldfläche geprägt. Zu drei Seiten schließt Bebauung an. Das Relief ist nach Süden geneigt.

Durch die Beseitigung eines Teils des Waldbestandes kommt es zu Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild, die durch die Aufrechterhaltung der Grünverbindung gemindert werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Drestedt 8, Grabhügel“ sowie das Bodendenkmal „Drestedt 15, Wegespürenbündel“. Hier zu fanden Abstimmungen mit dem Helmsmuseum im Rahmen der Aufstellung der 18a Änderung statt.

Der Grabhügel ist in einem schlechten Zustand. Das Helmsmuseum empfiehlt, ein Schutzschild mit dem Hinweis auf den Grabhügel anzubringen, um den Grabhügel vor weiteren Beeinträchtigungen durch Nutzer der verbleibenden Waldfläche zu schützen. Im Zuge einer möglichen Aufwertung und Steigerung der Naherholungsfunktion der verbleibenden Waldfläche sollte über eine denkmal- und landschaftspflegerische Aufwertung des Grabhügels nachgedacht werden.

Das breite Wegespürenbündel befindet sich nur noch im verbleibenden Waldbestand und

⁵ Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (1976): Geologische Übersichtskarte 1 : 200.000, Hannover

⁶ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50.000, Hannover

⁷ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie: Bodenübersichtskarte von Niedersachsen 1 : 50.000, Hannover

somit außerhalb des Geltungsbereichs. Das Helmsmuseum weist darauf hin, dass die Erschließung der Wohnbaufläche rechtzeitig vorab beim Museum anzuzeigen ist, damit ein Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann und die eventuell noch tief reichenden Spuren des Denkmals dokumentiert werden könnten.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind für die Fläche 4 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu prüfen. Zu berücksichtigen sind dabei die Tiergruppen Vögel und Amphibien.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Potentialabschätzungen oder Erfassungen der Fauna durchzuführen.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb der Änderungsteilflächen.

8.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Realisierung der Planung wird die Fläche 4 als Waldbestand erhalten bzw. wieder aufgeforstet. Der Wald wird als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erhalten.

Vergleichbare Alternativflächen mit vorhandener Erschließung und Anbindung an den Siedlungskörper stehen nicht zur Verfügung.

8.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Mensch

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde Drestedt ist es, auch bei der Ausweisung neuer Bauflächen den Charakter und die Identität des Dorfes zu erhalten. Dazu sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, die nur eine geringe Verdichtung der Bebauung und der Dorflage angemessene Grundstücksgrößen zulassen. Die Darstellung der Maßnahmenfläche sichert die Entwicklung einer Grünverbindung mit der Möglichkeit eines innerörtlichen Fußweges, der von den umliegenden Wohngebieten zum Spaziergehen genutzt werden kann. Diese Maßnahme trägt zur Wohn-, Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Ort bei.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es ist Ziel, im Bereich der Maßnahmenfläche eine strauchartige Vegetation als Waldsaum zu entwickeln. Dadurch soll ein stabiler Waldrand als Puffer- und Übergangszone zum Wald entwickelt werden. Die durchzuführenden Maßnahmen (Anpflanzung von Sträuchern) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert.

Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung ist durch die Festlegung geringer Grundflächenzahlen auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Zum Erhalt der Wasserbilanz und zur Vermeidung einer Belastung der Fließgewässer sollte das gering verschmutzte Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickert werden, sofern ausreichend durchlässige Böden anstehen.

Schutzgut Klima/Luft

Da aufgrund der geringen Größe der Bauflächen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten sind, sind konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden durch die Entwicklung einer Grünverbindung und eines funktionsgerechten Waldrandes gemindert.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es wird generell auf die Gültigkeit von § 14 NDSchG hingewiesen. Die vorhandenen Bodendenkmale werden durch die 18a Änderung nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zum Ausgleich

Konkrete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden negativen Umweltauswirkungen nach der Umsetzung aller möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu bilanzieren und festzusetzen.

Für den Eingriff in den Waldbestand ist eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Gemeindegebiet erforderlich. Art und Umfang der erforderlichen Ersatzaufforstung (voraus-

sichtlich im Verhältnis 1 : 2) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Dabei muss auch der Wert an verloren gegangenem innerörtlichen Grün (Auswirkungen z. B. auf das Innenklima in der Ortslage) berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung findet in Abstimmung mit dem Forstamt Sellhorn und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg die Suche nach einer geeigneten Fläche statt. Zur Sicherung des Restwaldbestands ist es sinnvoll, einen neuen Waldrand zu der geplanten Wohnbebauung zu schaffen.

Autochthones (gebietsheimisches) Pflanzenmaterial sollte bei allen Anpflanzungen vorrangig eingesetzt werden.

Hinweis zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bezüglich des Bodendenkmals Drestedt 15 „Wegespurenbündel“ ist die Erschließung der Wohnbaufläche rechtzeitig vorab beim Helmsmuseum anzuzeigen, damit ein Kontrolle der Erdarbeiten erfolgen kann und die eventuell noch tief reichenden Spuren des Denkmals dokumentiert werden könnten.

8.5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Flächenumfang

Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplan wurden die Flächenbedarfe aufgrund des demographischen Wandels noch mal überprüft, was zu einer Reduzierung des ursprünglich betrachteten Flächenumfangs geführt hat.

Standortalternativen

Im Rahmen des Planverfahrens der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Standortalternativen auf dem Gebiet der Samtgemeinde geprüft. Für diese Standortalternativen wurde für die frühzeitige Behördenbeteiligung eine Erstbewertung der Eignung der Einzelflächen durchgeführt.

Die Entwicklung von Wohnbebauung im Bereich der Fläche 4 ist mit einem Eingriff in Wald verbunden. Die Samtgemeinde hält dennoch an dieser Fläche fest, da sie bereits voll erschlossen und kurzfristig zu Verfügung stehe. Die Belange des Waldes werden in der Abwägung der Belange geringer bewertet als die langfristigen Vorteile einer Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Bereich mit Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper. Die Eingriffe in den Wald können durch Ersatzaufforstungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden. Zudem wurde zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft eine Grünstreifen im Bereich der Baufläche festgelegt, so dass hier die Biotopvernetzung gewährleistet wird. Mit der Fläche 4 vergleichbare Alternativflächen stehen nicht zur Verfügung.

8.6. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Änderungsfläche wurde im Jahr 2009 eine Biotoptypenkartierung der Fläche selbst und der benachbarten Bereiche durchgeführt. Weiterhin erfolgte eine landschaftsplanerische Analyse der Ortslage, bei der die Biotoptypenkartierung für die Aktualisierung des Landschaftsrahmenplanes Landkreis Harburg (Infrarotluftbilddauswertung) ein-

schließlich eigener Überprüfungen vor Ort ausgewertet wurde.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Dennoch werden die Beurteilungskriterien als hinreichend erachtet.

8.7. Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Samtgemeinde wird sich zur Überwachung der Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen behördlicher Überwachungsstrukturen bedienen. Die geplanten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden begleitend zu der Realisierung der Bauvorhaben durchgeführt. Die ordnungsgemäße Durchführung der Maßnahmen wird auf der Ebene der Bebauungspläne durch stichprobenhafte Ortsbesichtigungen bzw. durch Umweltbaubegleitung überprüft. Eine Überprüfung der Umweltauswirkungen erfolgt im Anschluss an die Realisierung des Bauvorhabens nach 5, nach 10 und erneut nach 15 Jahren.

8.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen der 18a. F-Plan-Änderung der Samtgemeinde Hollenstedt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Änderung umfasst eine Änderungsfläche in einer Größe von 1,1 ha in der Gemeinde Drestedt.

Es erfolgt eine Darstellung als Wohnbaufläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Deckung des Bedarfes an Wohnbauland in Drestedt.

Bei dem Ort Drestedt handelt es sich um einen ruhigen Wohnstandort in unmittelbarer Nähe zum landschaftlich attraktiven Estetal. Südlich der Ortslage verläuft zudem mit der Dicken Beeke ein Zufluss zur Este in einer gut strukturierten Grünlandniederung. Im Osten des Ortes liegt der historisch gewachsene und landwirtschaftlich geprägte Ortskern, der eine Mischung von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung aufweist. Am ehemaligen Standort des Bahnhofes Drestedt hat sich der westliche Siedlungsteil als Wohnstandort stark entwickelt.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden zusammengestellt. Als wesentliche Umweltauswirkungen sind zu nennen:

- Totalverlust der Bodenfunktionen sowie von Bodenfauna und Bodenflora im Bereich der versiegelten Flächen
- Eingriff in einen Waldbestand
- Bedenken aus denkmalpflegerischer Sicht aufgrund vorhandener Bodendenkmalsubstanz.

Es ist geplant, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich schädlicher Umweltauswirkungen festzusetzen. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

Gemeinde: Drestedt		Ortsteil:		
Fläche Nr.: 4		geplante Nutzung: Wohnbaufläche, Maßnahmenfläche		
Flächengröße: 1,1 ha				
	Eignung der Fläche / umweltfachliche Beurteilung			
		- unproblematisch		
		- bedingt geeignet		
	X	- erhebliche negative Auswirkungen * = Jedoch im Vergleich zur Fassung der 18. Änderung verminderte Auswirkungen durch Darstellung einer Maßnahmenfläche und eines Waldschutzstreifens		
Gebiete / Objekte mit rechtlichem Schutzstatus				
<u>Direkt betroffen:</u> Wald nach NWaldLG				
<u>Weiteres Umfeld:</u> Wald nach NWaldLG				
Bestand und Auswirkungen				
Schutzgut	Bestand / Bedeutung		Auswirkungen durch Planung	
Mensch	dörflich geprägter Wohnstandort, Waldfläche mit Erholungswirkung	m	Veränderung des Landschaftsbildes, Beeinträchtigung der Erholungswirkung des Waldes	m
Pflanzen und Tiere	Fläche: gerodete Nadelwaldfläche Umgebung: Wohnbebauung, Nadelwald	m	Eingriff in Wald	m-h
Geologie/Boden	glazifluviatile Ablagerungen; Braunerde-Podsol (Reinsand)	m	Neuversiegelung mit eher geringem Versiegelungsgrad	m
Wasser	Grundwasser: in Tiefen > 2 m Oberflächenwasser: keine	g	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses, Verringerung der Versickerung	m
Klima / Luft	Waldklima	m	kleinklimatische Veränderungen	m
Landschaft	innerörtliches Waldstück auf einem abfallenden, leicht hängigen Gelände	m	Beseitigung eines Teils des Waldbestandes, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	h
Kultur- und Sachgüter	Denkmal Drestedt 15 (Wegspurenbündel) Denkmal Drestedt, Fundplatz 8 (Grabhügel) im Nahbereich	m	Keine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler	g
Wechselwirkungen	keine sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen			-
Vermeidung, Minderung, Ausgleich				
Vermeidung / Minderung	Ausgleich		Hinweise Bebauungsplan	
geringe GRZ bei großen Grundstücken, Einhaltung eines Waldschutzstreifens, Entwicklung einer Maßnahmenfläche	Ersatzaufforstung für die Eingriffe in Wald, Ausbildung eines neuen Waldrandes		Einhaltung eines Waldschutzstreifens, Beachtung artenschutzrechtlicher Belange (Vögel, Fledermäuse), Ausbildung eines neuen Waldrandes	

g = gering

m = mittel

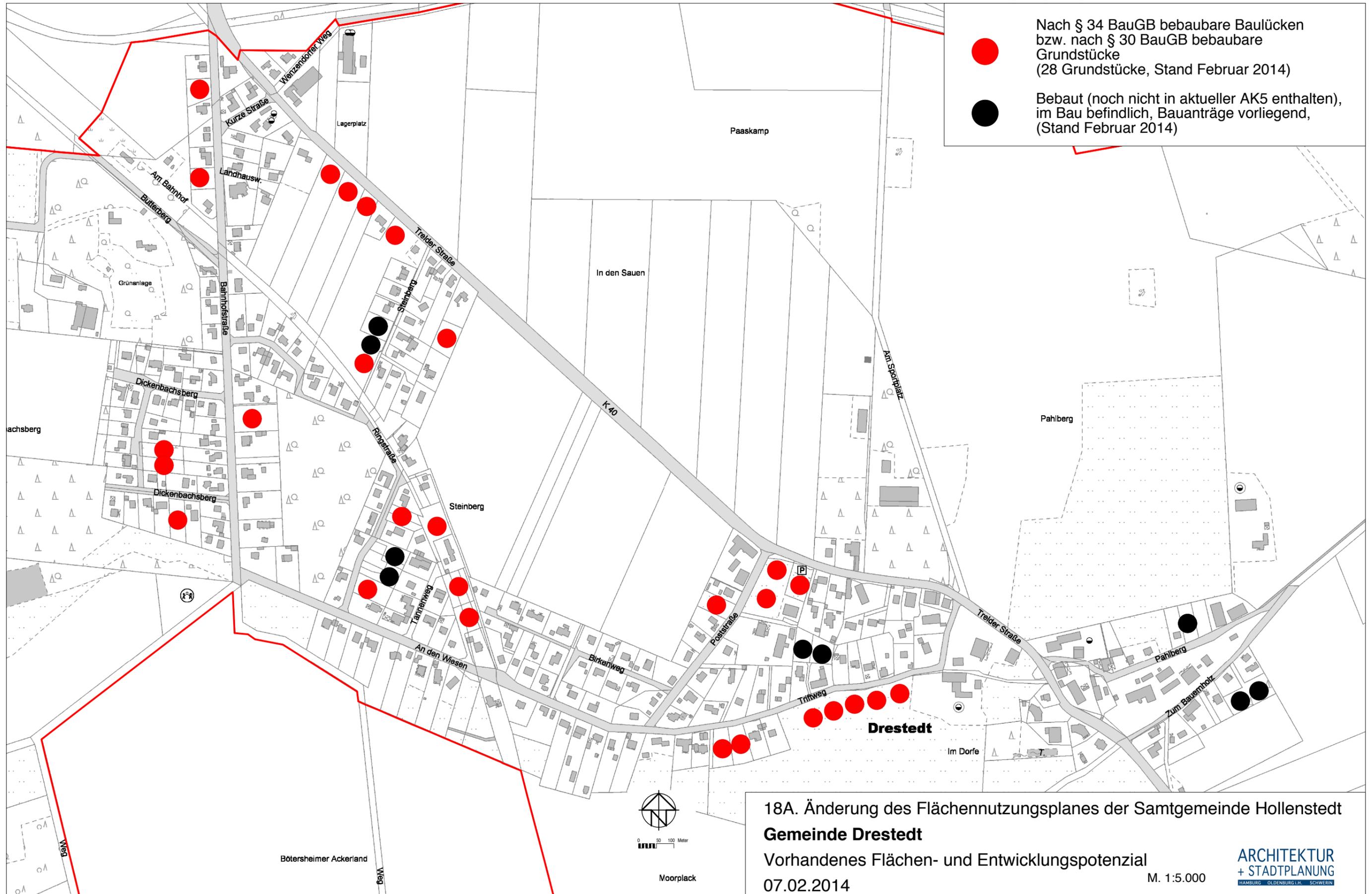
h = hoch



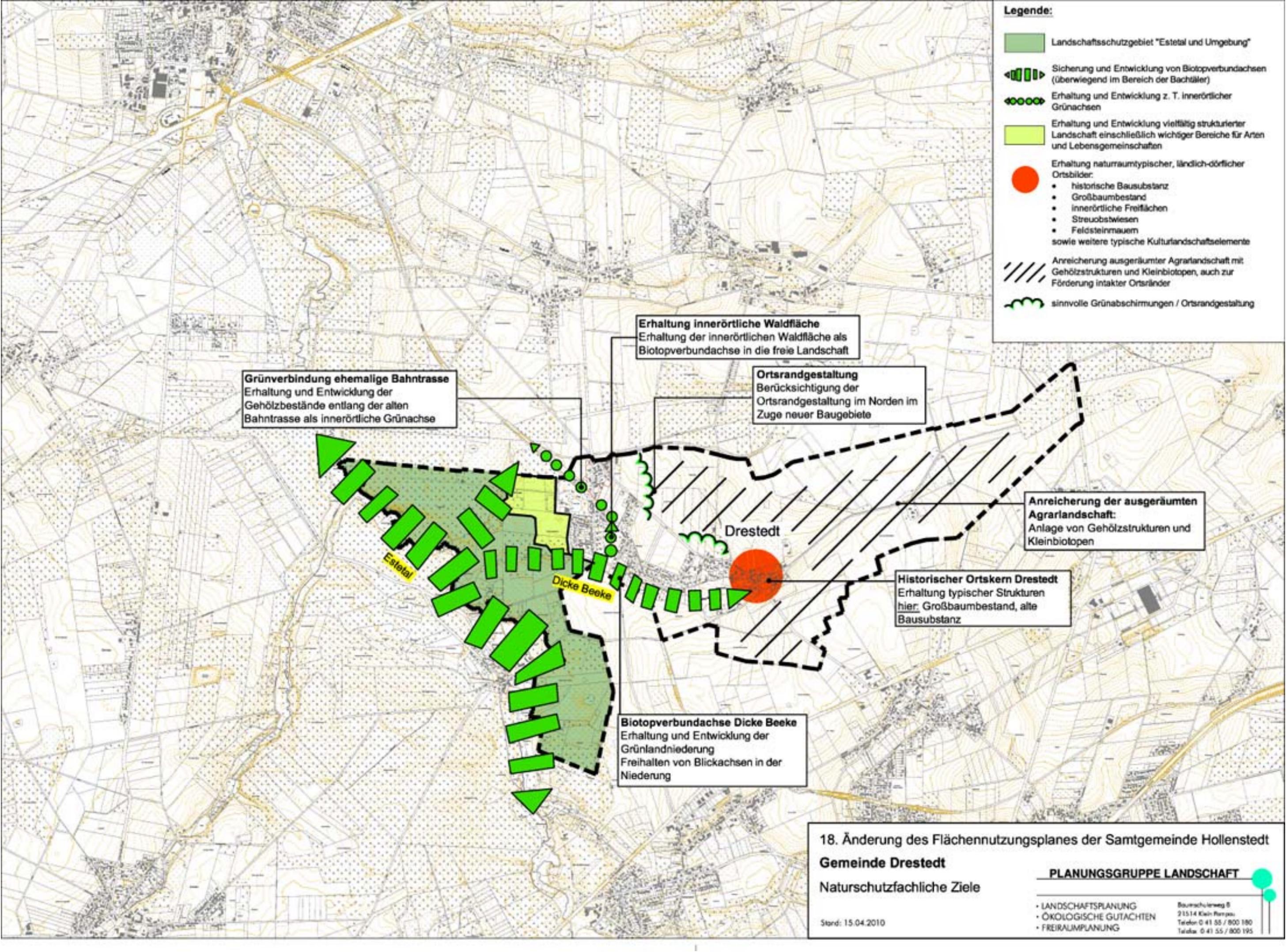
Abb. 1:
Lage im Raum
 M 1 : 25.000



Abb. 2:
Luftbild
M 1 : 5.000



18A. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hollenstedt
Gemeinde Drestedt
Vorhandenes Flächen- und Entwicklungspotenzial
07.02.2014



- Legende:**
- Landschaftsschutzgebiet "Estetal und Umgebung"
 - Sicherung und Entwicklung von Biotopverbundachsen (überwiegend im Bereich der Bachtäler)
 - Erhaltung und Entwicklung z. T. innerörtlicher Grünachsen
 - Erhaltung und Entwicklung vielfältig strukturierter Landschaft einschließlich wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften
 - Erhaltung naturraumtypischer, ländlich-dörflicher Ortsbilder:
 - historische Bausubstanz
 - Großbaumbestand
 - innerörtliche Freiflächen
 - Streuobstwiesen
 - Feldsteinmauern
 sowie weitere typische Kulturlandschaftselemente
 - Anreicherung ausgeräumter Agrarlandschaft mit Gehölzstrukturen und Kleinbiotopen, auch zur Förderung intakter Ortsränder
 - sinnvolle Grünabschirmungen / Ortsrandgestaltung

Grünverbindung ehemalige Bahntrasse
Erhaltung und Entwicklung der Gehölzbestände entlang der alten Bahntrasse als innerörtliche Grünachse

Erhaltung innerörtliche Waldfläche
Erhaltung der innerörtlichen Waldfläche als Biotopverbundachse in die freie Landschaft

Ortsrandgestaltung
Berücksichtigung der Ortsrandgestaltung im Norden im Zuge neuer Baugebiete

Anreicherung der ausgeräumten Agrarlandschaft:
Anlage von Gehölzstrukturen und Kleinbiotopen

Historischer Ortskern Drestedt
Erhaltung typischer Strukturen hier: Großbaumbestand, alte Bausubstanz

Biotopverbundachse Dicke Beeke
Erhaltung und Entwicklung der Grünlandniederung
Freihalten von Blickachsen in der Niederung

18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Hollenstedt
Gemeinde Drestedt
Naturschutzfachliche Ziele

Stand: 15.04.2010

PLANUNGSGRUPPE LANDSCHAFT

- LANDSCHAFTSPLANUNG
- ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN
- FREIRAUMPLANUNG

Baurathenweg 8
21514 Klein-Pampau
Telefon: 0 41 55 / 800 180
Telefax: 0 41 55 / 800 195