

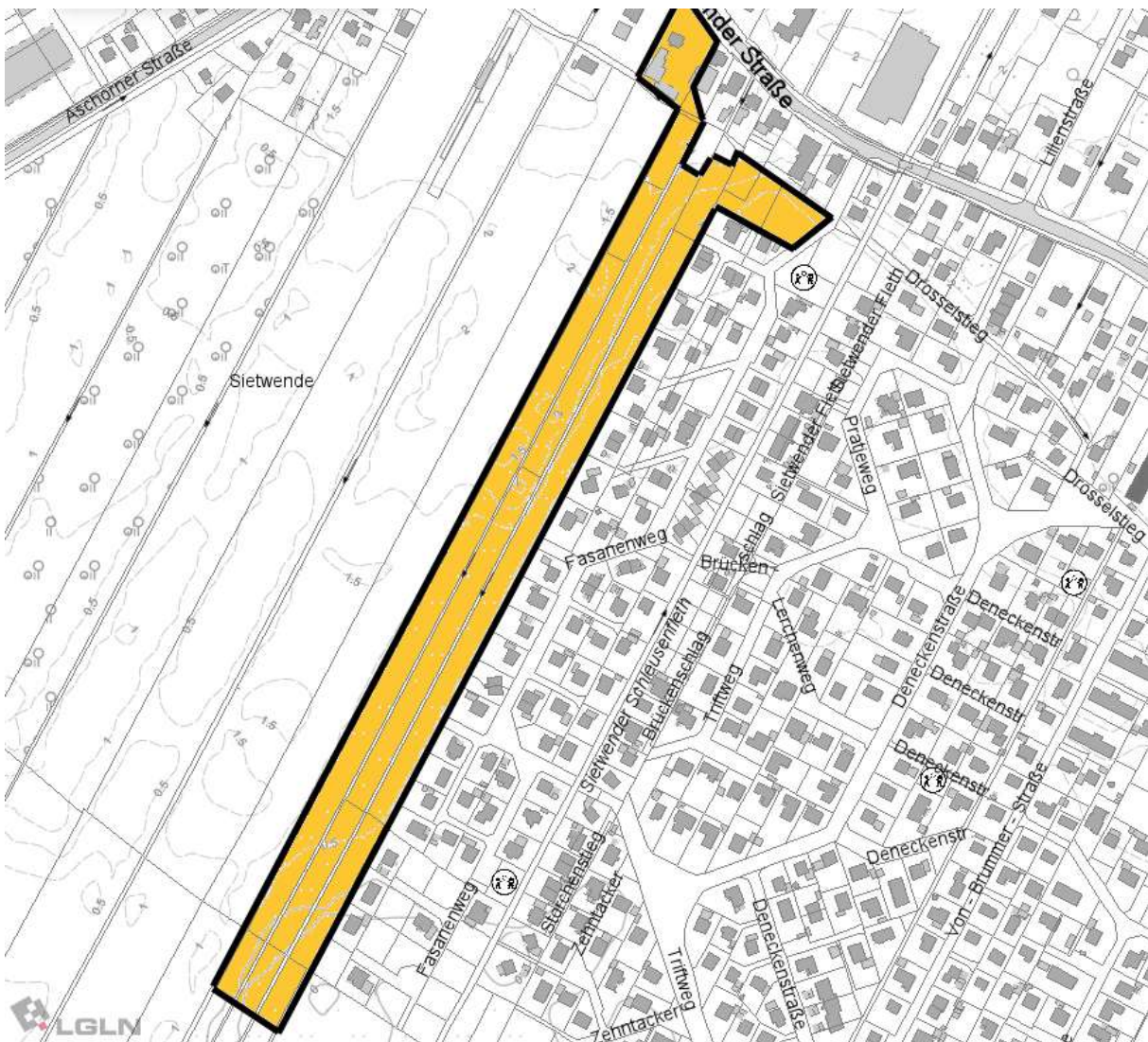
Gemeinde Drochtersen
Bebauungsplan Nr. 90 „An der Elbmarsch“
mit 22. Änderung des Flächennutzungsplans

Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Frühzeitige Beteiligung gemäß (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB)

Stand: 25.03.2019



Gemeinde Drochtersen
Sietwender Straße 27, 21706 Drochtersen
Tel.: 04143 – 919-0
Fax: 04143 – 919-105
gemeinde@drochtersen.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Uwe Cappel



1. Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Drochtersen ist Grundzentrum mit Ansätzen mittelzentraler Funktion und erfüllt eine Versorgungsfunktion für das Gemeindegebiet sowie angrenzende Ortschaften mit grundzentraler Infrastruktur und Einrichtungen. Aufgrund günstiger infrastruktureller Rahmenbedingungen übernimmt die Gemeinde zusätzlich die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten. Perspektivisch fehlt es, trotz einem aktuell in der Erschließung befindlichen Baugebiets, entsprechend dem Wohnraumversorgungskonzept in der Gemeinde an Bauplätzen, mit denen die Nachfrage an Wohnraum gedeckt werden kann. Ein weiterer, steigender Wohnraumbedarf wird zukünftig als Folge des Anschlusses an das Autobahnnetz erwartet.

Mit dem Zweck, die Abwanderung insbesondere der jungen Bevölkerung und der Senioren zu verhindern, aber auch eine Zuwanderung zu ermöglichen und somit den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Bauland zu decken, soll ein weiteres Wohngebiet im Westen der Gemeinde „An der Elbmarsch“ geschaffen werden. Die Fläche ist überwiegend bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich kleine Teilflächen sind als gemischte Baufläche, als Fläche für die Landwirtschaft und als Grünfläche dargestellt.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Bereitstellung von Wohnbauland für ca. 40 bis 50 neue Bauplätze,
- direkte verkehrliche Anbindung an die Sietwender Straße
- nachhaltige Erweiterung und Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges,
- Sicherung einer Randeingrünung als optische Maßnahme zur besseren Einbettung in Umgebung/Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Regelung des Wasserabflusses im Plangebiet,
- Sicherung von Fuß- und Radwegeverbindungen sowie ggf. landwirtschaftlicher Wege.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans für die genannten Teilbereiche erforderlich.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet umfasst knapp 4,9 ha und befindet sich am westlichen Ortsrand von Drochtersen und schließt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an. Der nordöstliche Abschnitt ist als Siedlungsbestand anzusehen. In Teilbereichen sind noch Gruppen erkennbar. Derzeit wird das Plangebiet als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Gehölze sind nur im Bereich des einbezogenen Siedlungsbestands anzutreffen.

Die unmittelbare Umgebung ist weitestgehend durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker und Grünland geprägt. Im Nordosten grenzen gemischte Nutzungsstrukturen, im Südosten Wohnbebauung an.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2017 geänderten Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgefüge der Gemeinde Drochtersen. Die Gemeinde Drochtersen hat die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. In diesem Zusammenhang ist auch die Bereitstellung ausreichender Wohnbauflächen notwendig.

Die Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnungen und Wohnformen in der Gemeinde Drochtersen. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

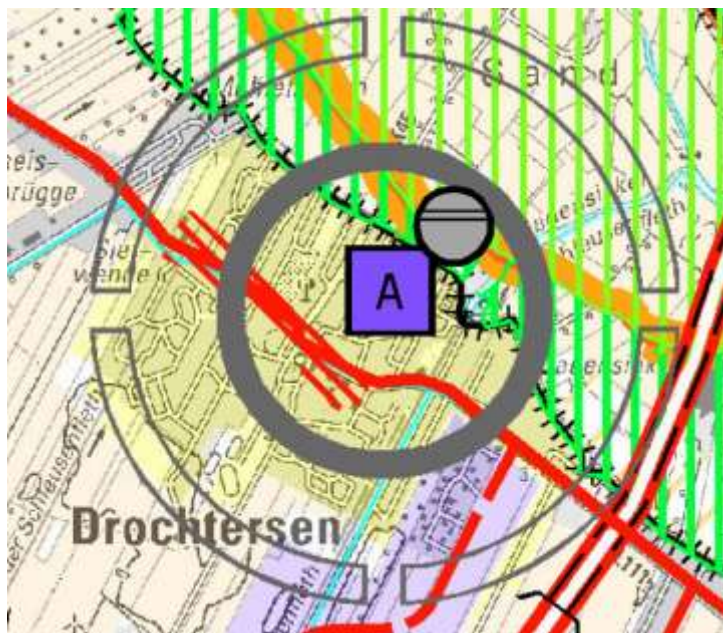


Abbildung 1: Ausschnitt RROP Landkreis Stade (2013)

4.2. Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Drochtersen überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Diese ist als eine Fortführung der bisherigen Wohnbauentwicklung anzusehen. Teilflächen im Norden sind als gemischte Bauflächen und als Grünfläche dargestellt. Im südlichen Teilbereich sind ebenfalls gemischte Bauflächen und im Übrigen landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Bebauung soll künftig bis auf die Linie der Bebauung am Fasanenweg ausgedehnt werden. Das geplante Regenrückhaltebecken soll jenseits dieser Bebauungslinie im Außenbereich liegen. Hierfür ist keine gesonderte Flächennutzungsplandarstellung vorgesehen.

Mit der angestrebten Entwicklung der Wohnbauflächen wird eine konsequente Weiterführung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung am südlichen Siedlungsrand und eine Arrondierung des Siedlungsgefüges angestrebt.

Fazit: Der Bebauungsplan kann nicht gemäß § 8 (2) BauGB komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sodass parallel die 22. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen soll.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Markierung der Änderungsbereiche

4.2.1. Landschaftsplanung/Landschaftsrahmenplan (LRP)

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Untere Elbeniederung“ und dort in der naturräumlichen Region „Harburger Elbmarschen“ mit der natürlichen Gliederungseinheit „Land Kehdingen“.

In dem Gebiet ist neben etwas Siedlungsbestand vorwiegend artenarmes Intensivgrünland (GI) anzutreffen. Die in der Karte noch ablesbaren Grabenstrukturen sind vor Ort kaum erkennbar. Diese wurden vermutlich durch Drainagestränge ersetzt. In Teilbereichen sind jedoch noch Gräben anzutreffen.

Insgesamt ist der Biotopbestand vermutlich von mittlerer Bedeutung. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

5. Städtebauliches Konzept

Das Wohngebiet wird städtebaulich als planmäßige Weiterentwicklung des Ortsrandes vorgesehen. Im neu zu erschließenden Bereich wird es als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. An der Sietwender Straße ist die Ausweisung als Mischgebiet naheliegend. Die Bebauungsdichte soll der Ortsrandlage gerecht werden, damit sich die Bebauung der Lage an-

gemessen in die Umgebung einfügt. Im städtebaulichen Konzept werden insgesamt etwa 40 bis 50 Baugrundstücke vorgeschlagen. Im nördlichen Teilbereich sollen ggf. Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten ermöglicht werden. Zur offenen Landschaft sollen Höhe und Dichte abnehmen. Im mittleren Bereich werden vermutlich Einzel- und Doppelhäuser und am Rand nur Einfamilienhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss ermöglicht. Für Teilbereiche wird erwogen, eine Zweigeschossigkeit zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Reihenhäusern ist im neu zu erschließenden Bereich nicht vorgesehen, könnte aber an der Sietwender Straße von Belang sein.

Die äußere Anbindung des Plangebiets erfolgt über eine neue Zuwegung unmittelbar von der Sietwender Straße, sodass Belastungen im bestehenden Baugebiet am Fasanenweg vermieden werden. Die innere Straßenführung ist als mittig gelegene Stichstraße mit Wendeanlage und ergänzenden Queranbindungen zu bestehenden und künftigen Siedlungsbereichen geplant. Auch eine potenzielle Anbindung nach Süden wird offengehalten. Wieweit diese Querverbindungen auch für Kraftverkehr genutzt werden sollen, bleibt noch zu klären. Die Erschließungsstraße wird voraussichtlich mit einem Straßenquerschnitt von 5,50 bei vermutlich 6,50 bis 7,00 m öffentlicher Verkehrsfläche bemessen.

Die Oberflächen- und Regenentwässerung des Gebietes erfolgt über ein Kanalsystem und eine Regenrückhaltung. Die Regenrückhaltung soll am südlichen Ende des Plangebiets angeordnet werden. Ein Entwässerungskonzept wird im Laufe des Verfahrens erstellt.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird intensiv genutztes Grünland in ein Wohngebiet umgewandelt. Der Bestand weist nach bisherigen Erkenntnissen keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf.

Infolge der Planung werden die betroffenen Flächen für die Bebauung und den Verkehr neu versiegelt. Insbesondere die Versickerung von Regenwasser wird durch die Bodenversiegelung eingeschränkt. Während Lebensraum auf derzeit intensiv bewirtschafteter Fläche verloren geht, wird zugleich in vermindertem Umfang neuer Lebensraum durch die Anlage von Gärten geschaffen.

Eine erhebliche Auswirkung auf Tiere und Pflanzen ist sehr unwahrscheinlich, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung betroffen sind. Eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz wird im Laufe des Verfahrens vorgenommen, damit sichergestellt werden kann, dass keine Verbotsbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz berührt werden.

Für die Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren. Benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen werden jedoch durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Die Erschließung dieser Flächen bleibt weiterhin gewährleistet.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht erheblich. Durch die Planung wird zusätzlicher Kfz-Verkehr entstehen, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs vernachlässigbar erscheint.

Die Auswirkungen auf das Siedlungsbild werden im Bebauungsplan durch Vorgaben zur überbaubaren Fläche und zur Material- und Farbwahl der äußeren Gebäudeteile sowie der Gebäudehöhen minimiert.

7. Aussagen zur Eingriffsregelung

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt ist nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung des Bodens durch die geplante Bebauung und die Erschließungsstraßen zu bewer-

ten. Der Ausgleich findet durch die Aufwertung einer Fläche mittels geeigneter Maßnahmen statt. Die Gemeinde Drochtersen bzw. der Erschließungsträger wird hierfür eine geeignete Fläche bereitstellen, entsprechende Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festlegen und deren Umsetzung sichern.

8. Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch ist der vorgesehene Planbereich seit vielen Jahren als Siedlungserweiterungsfläche im Flächennutzungsplan vorgesehen und wird auch weiterhin als optimal geeignet angesehen. Bezüglich der Bildung von Teilbereichen unterschiedlicher Dichte und Höhe stehen abschließende Festlegungen noch aus.

9. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha.

Fläche	in m ²
Wohnbaufläche	35.715
Baufläche für Mischnutzung	2.095
Verkehrsfläche	7.530
Grünfläche	555
Regenrückhaltebecken	2.620
Gesamtfläche	48.515

Aktuelle Flächendarstellung gemäß FNP:

Wohngebiet:	30.430 m ²
Mischgebiet	8.305 m ²
Grün:	4.535 m ²
Landwirtschaft:	5.245 m ²

Drochtersen / Himmelpforten im März 2019



BP 90 „An der Elbmarsch“ – Konzept für Festsetzungen

(Stand: Entwurf März 2019)

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt mittels einer direkten Anbindung an die L111 (Sietwender Straße). Innerhalb des Plangebiets werden Anbindungen an den Fasanenweg ebenso wie an etwaige nordwestliche Erweiterungen des Baugebiets planerisch als Verkehrsflächen gesichert. Inwieweit diese tatsächlich baulich erstellt werden und für welche Art von Verkehr (PKW, Versorgungsfahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger) diese genutzt werden, bleibt zu prüfen.

Charakter: Geplant ist ein Baugebiet, das im Wesentlichen dem Nachbargebiet Fasanenweg ähneln soll. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten sollen nicht entstehen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (ED): Geplant ist eine Zonierung, wonach in Teilbereichen nur Einzelhäuser zulässig sein sollen.

Reihenhäuser sind an der Sietwender Straße vorstellbar.

Die **Zahl der zulässigen Wohneinheiten** ist differenziert zu begrenzen (zwischen 1 und maximal 4 Wohneinheiten - ggf. unmittelbar an der Sietwender Straße auch mehr) und jeweils räumlich konkret festzulegen. Über die Bereichsbildung ist noch zu beraten. Eine etwaige Zulässigkeit von Reihenhäusern im Bereich der Sietwender Straße ist noch nicht abschließend geklärt.

Geschossigkeit: Maximal 1 Vollgeschoss, in Teilbereichen ein **zweites** Vollgeschoss

Art der baulichen Nutzung - WA

In den allgemeinen Wohngebieten sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Ausnahmen nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,35 (Überschreitung 50% gem. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- **Traufhöhe = max. 4,50 m**, in Teilbereichen 6,00 m bei Zweigeschossigkeit
- **Firsthöhe = max. 9,00 m**

Als maximale Gebäudehöhe gilt jeweils der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind mit einem Abstand bis zu einem Meter von etwaigen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen zulässig.

Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt je **Einzelhaus mindestens 600 m²**.

Für **Doppelhäuser** beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke **350 m² je Doppelhaushälfte**. Ggf. ist eine Festsetzung für Reihenhäuser zu ergänzen, falls eine Zulässigkeit im Bereich der Sietwender Straße weiterverfolgt wird..

Grünordnung (Gemäß den noch ausstehenden Ausarbeitungen des Landschaftsplaners)

Konzept für örtliche Bauvorschriften

1. Fassaden

Außenwandflächen sind nur in Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche auszuführen.

2. Dächer

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche zulässig. Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen sind zulässig.

3. Einstellplätze

Für Wohngebäude werden folgende Stellplatzzahlen festgesetzt:

- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit in Doppel- und Reihenhäusern
- 2 Stellplätze je Wohneinheit in Einzelhäusern

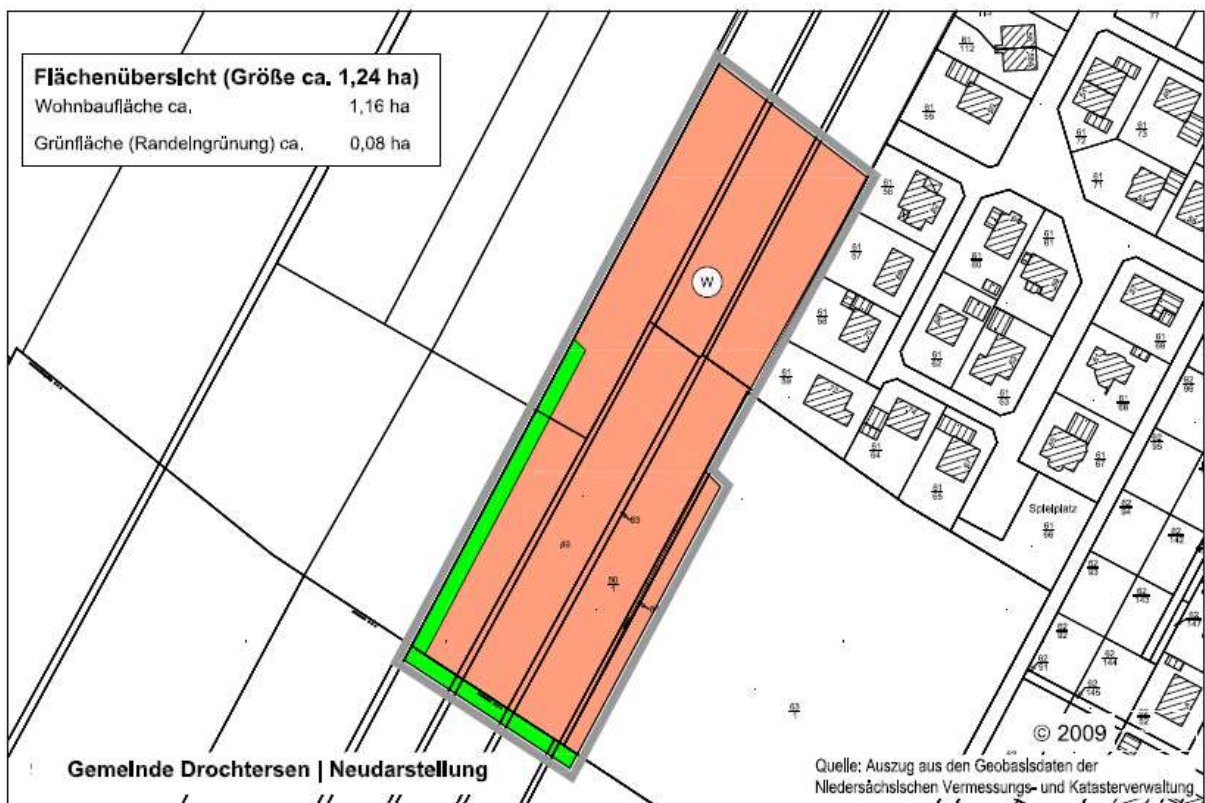
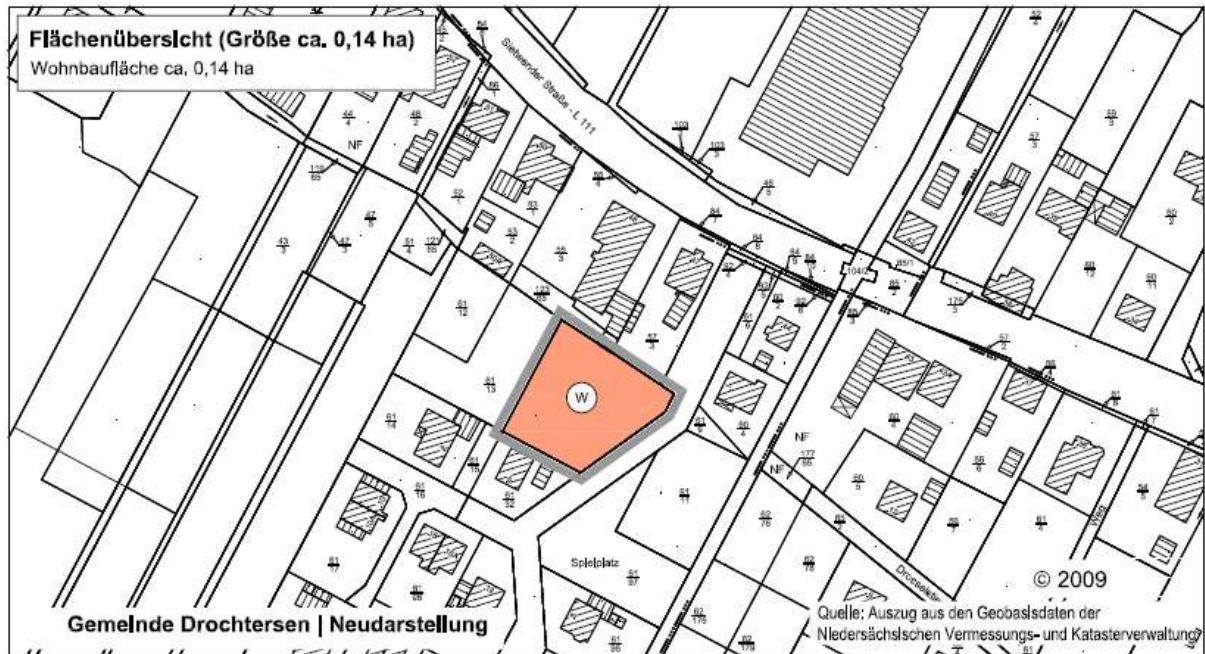


Abbildung: 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Drochtersen