

Gemeinde Stelle

OT Ashausen

1. Änderung Bebauungsplan „Suderbrook II“

Abschrift



Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung Niedersach-
sen (LGLN) © 2018.
Geltungsbereich: — — —

Inhaltsverzeichnis

1	Präambel	3
2	Textliche Festsetzungen	4
3	Hinweise	4
4	Verfahrensvermerke	6
5	Begründung	8
5.1	Planungsanlass und -ziele.....	8
5.2	Rechtsgrundlage und Verfahren	8
5.3	Lage, Topographie und Nutzung des Plangebietes	9
5.4	Zu beachtende Planungen	10
5.4.1	Flächennutzungsplan	10
5.4.2	Rechtswirksamer Bebauungsplan	10
5.5	Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“	11
5.6	Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen.....	12
5.6.1	Altlasten.....	12
5.6.2	Wasserschutzgebiet	12
6	Umweltbelange	13



1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Stelle in seiner Sitzung am 03.04.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Suderbrook II“ bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stelle, den 07.05.2019

-Siegel-

gez. Isernhagen
Gemeinde Stelle



2 Textliche Festsetzungen

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Suderbrook II“

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ ist in dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt (unmaßstäblich) durch eine unterbrochene schwarze Linie gekennzeichnet. Er umfasst die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Suderbrook II“ bleiben rechtskräftig, soweit sie nicht wie nachfolgend geändert oder ergänzt werden.

Zeichnerische Festsetzung

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) des Ursprungsbebauungsplans „Suderbrook II“ wird gestrichen.

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen 1. bis 3. des Ursprungsbebauungsplans „Suderbrook II“ bleiben unverändert wirksam.

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

3 Hinweise

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**, vom 03.11.2017
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 21.11.2017 – gültig für alle Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, vom 01.10.1977 - gültig für alle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**, vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.09.2017
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 15.09.2017
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**, vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 02.03.2017



Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen von Bauvorhaben die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vogelarten von 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Außerdem ist vor dem Abriss von Gebäuden eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren durchzuführen.



4 Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@slplanung.de.

Lüneburg, den 07.05.2019

gez. S. Wübbenhorst
Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 07.03.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Stelle, den 07.05.2019

-Siegel-

gez. Isernhagen
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stelle hat in seiner Sitzung am 29.08.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.08.2018 in den Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ und die Begründung haben vom 17.09.2018 bis einschließlich zum 19.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Stelle, den 07.05.2019

-Siegel-

gez. Isernhagen
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Stelle hat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.04.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stelle, den 07.05.2019

-Siegel-

gez. Isernhagen
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.05.2019 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ ist damit am 16.05.2019 rechtsverbindlich geworden.

Stelle, den 17.05.2019

-Siegel-

gez. Isernhagen
Der Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ nicht geltend gemacht worden.

Stelle, den

.....
Der Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stelle, den

.....
Der Bürgermeister



5 Begründung

5.1 Planungsanlass und -ziele

Die Gemeinde Stelle möchte im Plangebiet des Bebauungsplanes „Suderbrook II“ im Rahmen der Innenentwicklung eine bessere Ausnutzung der Grundstücke für Wohngebäude ermöglichen. Die 1. Änderung erfolgt als textliche Änderung. Die Planzeichnung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ hat weiterhin Bestand.

Lediglich die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gestrichen.

Durch die Aufhebung der Geschossflächenzahl, wird auf der Basis der weiterhin gültigen Grundflächenzahl (GRZ) eine Nachverdichtung im Sinne einer besseren Ausnutzung der Wohngebäude und der Grundstücke ermöglicht.

5.2 Rechtsgrundlage und Verfahren

Das Planverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Demnach darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind (siehe Tabelle 1). Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

Auf eine frühzeitige Beteiligung kann in der Regel gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Stelle hat diese mit Auslegung vom 19.03.2018 bis 20.04.2018 durchgeführt.

Die Öffentlichkeit wird im Zuge des weiteren Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu durchgeführt.

Für alle festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 1. Änderung die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 zugrunde gelegt.

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Für die Art der baulichen Nutzung gilt demnach unverändert die BauNVO in der Fassung vom 15.09.1977.

Bedingungen des § 13a BauGB	Auswertung
Abs. 1 Nr. 1 – 2 BauGB	
Bebauungsplan für	
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen	--
- die Nachverdichtung	trifft zu
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung	--
Größe der Grundfläche:	
1. weniger als 20.000 m ²	trifft zu*
2. 20.000 m ² bis weniger 70.000 m ² ; Durchführung einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien	--
Erhebliche Umweltauswirkungen bei 2. - Ausgleichsmaßnahme erforderlich	--
Abs. 2 Nr. 1 – 4 BauGB	
Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes?	nein
Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes?	nein
Begründet der B-Plan die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine UVP erforderlich ist?	nein
Sind Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gegeben?	nein

*An der Grundflächenzahl wird keine Änderung vorgenommen.

Tabelle 1: Auswertung der Bedingungen des § 13a BauGB

5.3 Lage, Topographie und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,2 ha und umfasst die im Geltungsbereich des B-Plans „Suderbrook II“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Verkehrsflächen. Es liegt im Norden des Ortsteils Ashausen, westlich der „Ashausener Straße“, westlich des Gewerbegebietes „Duvendahl“, sowie nördlich und südlich des „Kartoffelhofswegs“.

Es ist im Norden, Westen und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich der „Ashausener Straße“ schließen eingeschränkte Gewerbe- und Mischgebietsflächen an. Nordöstlich des Plangebietes und der Ashausener Straße sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Die das Plangebiet östlich begrenzende „Ashausener Straße“ dient als Verbindung zwischen den Ortskernen von Stelle und Ashausen. Zudem liegt ca. 180 m südlich des Plangebietes die Grundschule Ashausen.

Die im Westen des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplans „Suderbrook II“ festgesetzte private Grünfläche mit einem Stillgewässer, welches von einem dichten Gehölzbestand umgeben ist, wird nicht in das Plangebiet einbezogen, da sie nicht von der 1. Änderung betroffen ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 1. Änderung des B-Plans „Suderbrook II“ wird der auf der Grünfläche entwickelte Gehölzbestand von Seiten des Beratungsforstamtes der Niedersächsischen Landesforsten sowie von der Unteren Waldbehörde als Wald im Sinne des NWaldLG bewertet.

Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche weisen ein bewegtes Gelände auf. Die Geländetiefpunkte mit Höhen zwischen 16 und 17 m ü NHN befindet sich im Norden des „Kartoffelhofswegs“ und westlich des Plangebietes an der Stelle des Gewässers. Von dort aus steigt das Gelände auf 22 m ü NHN zwischen den Straßen „Suderbrook“ und „Ashausener Straße“ sowie auf 23 m ü NHN südlich der Straße „Remen“ an.

Das Plangebiet wird gemäß dem wirksamen Bebauungsplan „Suderbrook II“ als Allgemeines Wohngebiet genutzt. Neben den festgesetzten Verkehrsflächen dienen die mit Gehrecht belasteten privaten Flächen, die nicht in das Plangebiet der 1. Änderung einbezogen werden, als Wegeverbindungen entlang der westlichen Grenze zwischen den Straßen „Remen“ im Süden und dem „Kartoffelhofsweg“ sowie der Straße „Suderbrook“ im Norden des Plangebietes.

5.4 Zu beachtende Planungen

5.4.1 Flächennutzungsplan

Als wirksamer Flächennutzungsplan liegt für das Plangebiet die Fortschreibung aus dem Jahre 2004 vor.

Hier wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Stelle OT Ashausen.

Da im Rahmen der 1. Änderung die Art der Nutzung nicht geändert wird, entspricht der Bebauungsplan weiterhin dem wirksamen Flächennutzungsplan.

5.4.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Suderbrook II“ wurde 1984 als Neufassung des Bebauungsplans „Suderbrook“ rechtswirksam. Es gilt die Fassung der BauNVO vom 15.09.1977.

In seinem Geltungsbereich wird überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ sowie einer GFZ von 0,2 festgesetzt. Es wird nur 1 Vollgeschoss zugelassen.

Nach der BauNVO von 1977 werden für die Ermittlung der GFZ neben den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen auch Aufenthaltsräume in anderen Geschossen angerechnet (vgl. § 20 Abs. 2 BauNVO 1977).

Diese Festsetzung macht Aufenthaltsräume im Obergeschoss nur möglich, wenn das Gebäude entsprechend kleiner als die zugelassene GRZ von 0,2 errichtet wird.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Es ist nur eine offene Bauweise in Einzelhausbebauung zulässig. Zudem wird für sechs der sieben Baufelder eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.200 m² vorgegeben. Lediglich das Baufeld an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches an der Siedlungseinfahrt „Suderbrook“ sieht eine Mindestgröße von 950 m² vor.

Die textliche Festsetzung sieht vor, dass in dem nicht überbaubaren Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig sind. Je Grundstück sind hier jedoch pro Wohnung ein Stellplatz maximal jedoch zwei Stellplätze zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt nach § 16 Abs. 2 Satz 2 der BauNVO 1977:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung

1. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
2. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und
3. der Zahl der Vollgeschosse.“

Es kann jedoch von einzelnen Bestimmungsfaktoren abgesehen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen des § 17 ausreichen (vgl. § 16 Abs. 4 BauNVO 1977).

Gemäß der BauNVO 1977 werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl sowie der Geschossflächenzahl die Nebenanlagen nicht berücksichtigt (vgl. § 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO 1977). Dies bedeutet, dass eine unbegrenzte Errichtung von Nebenanlagen möglich ist.

Verkehrsflächen

Zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen gehören die Straßen „Suderbrook“, „Remen“ und „Kartoffelhofsweg“. Des Weiteren sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt als öffentliche Parkflächen, Fuß- und Radweg sowie als Verkehrsflächenbegleitgrün.

Für die Einmündungsbereiche der Straßen und Wege werden erforderliche Sichtflächen zeichnerisch festgesetzt, welche von jeglicher Sichtbehinderung über 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

5.5 Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“

Die 1. Änderung betrifft nicht die Art der baulichen Nutzung, diese gilt weiterhin nach der BauNVO 1977.

Geändert wird das Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der im Plangebiet bisher anzuwendenden BauNVO 1977 sind bei Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ sowie GFZ von 0,2 keine Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss (OG) zulässig, wenn die GRZ im Erdgeschoss (EG) bereits ausgeschöpft wird. Dadurch wird die Ausnutzung der Gebäude stark beschränkt.

Im Zuge der Innenentwicklung möchte die Gemeinde Stelle im Plangebiet nun eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zum Wohnen auch in den Obergeschossen erreichen. Die GFZ wird gestrichen. Die GRZ von 0,2 wird beibehalten.

Nach der Kommentierung zur BauNVO ist es zulässig, dass in Bauleitplänen, welche in räumlichen oder sachlichen Teilen geändert werden, die nicht geänderten räumlichen oder sachlichen Teile nach dem bisher gültigen Recht gelten. So ist es zulässig, dass nur das Maß der baulichen Nutzung auf der Basis der aktuellen BauNVO, aber nicht die Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes geändert wird (vgl. § 25 Rn. 2.1, Fickert/Fieseler 2008).

Demnach werden alle Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der 1. Änderung konsistent nach der gültigen BauNVO 2017 neu gefasst.

Nach § 16 Abs. 3 Satz 1 der heutigen BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen

festzusetzen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange beeinträchtigt werden können. Somit werden im Rahmen der 1. Änderung nun die Grundflächenzahl (0,2 und die Zahl der Vollgeschosse (I) festgesetzt.

Nach § 19 Abs. 4 der BauNVO von 1977 wurde die GRZ für Nebenanlagen im Wesentlichen nicht bei der Ermittlung der Grundfläche berücksichtigt. Damit wurden sämtliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Balkone, Loggien, Terrassen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig waren, nicht angerechnet. Auch überdachte Stellplätze und Garagen waren gem. § 21a Abs. 3 BauNVO 1977, soweit sie 0,1 der Fläche des Baugrundstücks nicht überschreiten, nicht anzurechnen. Gemäß der aktuellen BauNVO ist die Überschreitung zu regeln. Aus den Regelungen der BauNVO 1977 resultiert auf den Baugrundstücken im Plangebiet zum Teil ein hoher Versiegelungsgrad, der 0,8 erreicht. Da gemäß der aktuell gültigen BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Grundfläche der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit zu berücksichtigen ist, wird im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans „Suderbrook II“ das Höchstmaß der GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zugelassen. Dadurch wird für die Grundstückseigentümer eine unbeabsichtigte Beschränkung der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke vermieden. Diese Festsetzung resultiert aus der Überführung der Regelung des wirksamen Bebauungsplans in die neue Rechtslage (Stand 2017) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Durch die getroffene Festsetzung sollen Grundstückseigentümer im Bereich der Bestandsgrundstücke im Rahmen der 1. Änderung nicht in ihren Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt und Grundstückswertminderungen vermieden werden.

An der übrigen Festsetzung zur Bauweise und an den Baugrenzen werden keine Änderungen vorgenommen. Sie bleiben weiterhin bestehen, jedoch auf Basis der Rechtsgrundlage der BauNVO 2017.

Auch an den Festsetzungen und Regelungen zu Verkehr/Erschließung, Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung sowie Grünordnung werden keine Änderungen vorgenommen.

5.6 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

5.6.1 Altlasten

Die Altlast-Verdachtsflächen wurden durch das Gewerbeamt in der Gemeinde Stelle geprüft. Es wurden keine Verdachtsfälle bestätigt.

Die Betriebe „EIKO Warenhandelsgesellschaft mbH, Peter Schlüter“, „Demag Plastic Group“ und „Jüschke M.“ wurden nicht im Gewerbeamt gefunden bzw. sind dort nicht registriert.

Für den Betrieb „Dieter Schuhmacher“ liegt eine Abmeldung von Amtswegen zum 01.11.2000 vor.

Für den Betrieb „Seref Poyraz“ liegt eine Abmeldung von Amtswegen zum 01.10.2010 vor.

Insgesamt sind die 5 untersuchten Betriebe abgemeldet oder es ist der Gemeinde nicht bekannt, dass unter den genannten Namen ein Gewerbe angemeldet ist.

5.6.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Winsen, Stelle, Ashausen, Schutzzone IIIA. Die Erdwärmennutzung ist gem. WSG-Verordnung verboten.

6 Umweltbelange

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Planverfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht beeinträchtigt (vgl. Kap. 2, Tab. 1).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet Suderbrook II stellt sich als eine Wohnsiedlung mit viel Grün entlang der Straßen und in den Gärten dar. Die Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere auch weiterer Nebenanlagen ist im Bereich der Wohnbaugrundstücke bereits zulässig.

Grundsätzlich sind gemäß § 44 Abs.5 BNatSchG im Rahmen von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen die Bestimmungen des Artenschutzes zu berücksichtigen.

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

1. wildlebenden 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. wildlebende 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).

Im Bereich des Plangebietes gibt es keine Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG.

Das Plangebiet weist ein Potential als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für nicht störungsempfindliche, an die Anwesenheit des Menschen gewöhnte Vogelarten der Siedlungsbereiche auf, welche die Gebäude und Gehölzbestände als Brutstandorte nutzen. Ggf. werden die Gartenbereiche auch als Jagdgebiet von Fledermausarten genutzt.

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht zu rechnen, wenn für Bauvorhaben die Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 1. Oktober bis 28. Februar stattfindet und vor dem Abriss von Gebäuden eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren stattfindet.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Entwurf der 1. Änderung aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harburg auf das gemäß § 30 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotop

Nr. 2626/17/01, Typ „Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer mit Röhricht“ mit einem Flächenumfang von 2452 m² hingewiesen, welches im Bereich der westlich an das Plangebiet der 1. Änderung angrenzend festgesetzten Grünfläche liegt. Diese Fläche wird von der Planung nicht berührt.

Die Unteren Waldbehörde sowie das Beratungsforstamt der Niedersächsischen Landesforsten haben darauf hingewiesen, dass der auf der Grünfläche vorhandene Gehölzbestand als Wald im Sinne des NWaldLG zu bewerten ist.

Die Nachbarfläche ist von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Suderbrook II“ nicht betroffen. Angrenzend sind bereits Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die bereits seit Jahrzehnten zum Wohnen genutzt werden.

Stelle, den 07.05.2019

-Siegel-

gez. Isernhagen
Der Bürgermeister

