



Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 17
„Nördlich der Meiße“

5. Änderung

- Begründung -

Verfahren nach § 13a BauGB

Stand: ENTWURF – 20.11.2019

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Bearbeitung:

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	6
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	7
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung	7
2.2	Änderung anderer Pläne	8
2.3	Belange benachbarter Gemeinden	9
2.4	Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	9
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe	10
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.4	Immissionen	11
3.5	Erschließung	11
3.6	Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung	12
3.7	Ver- und Entsorgung	12
4	Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange	12
5	Abwägung und Beschluss der Begründung	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Bebauungsplan Nr. 17, rechtswirksame Fassung (maßstäblich verkleinert)	3
Abbildung 2:	Auszug RROP Heidekreis 2015 (Entwurf, unmaßstäblich)	7

Anlagen

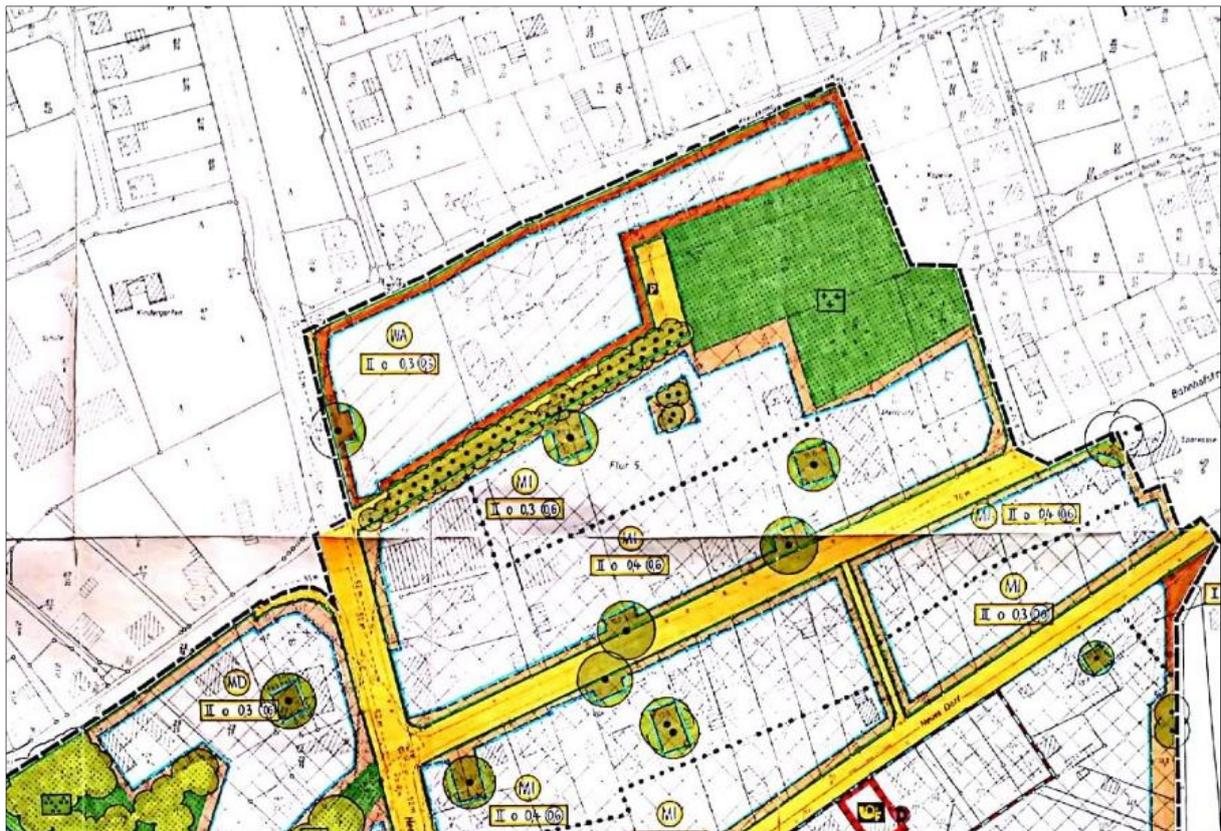
- Anlage 1: Dipl.- Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen“, 29.09.2018
- Anlage 2: Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Seniorenwohnanlage an der L 191 (B-Plan Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ in der Gemeinde Hodenhagen“, Oktober 2018
- Anlage 3: Dipl.- Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen, Ergänzung CEF-Maßnahme: Rauchschwalben“, 03.09.2019

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich der Meiße“ ist im Jahr 1990 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan hatte seinerzeit zum Ziel, insbesondere die vorhandene Bebauung abzusichern und darauf wurde Art und Maß der baulichen Nutzung abgestellt. Zudem sicherte der Bebauungsplan die Fläche des Friedhofs zzgl. einer daran unmittelbar anschließenden Erweiterungsfläche. Das Plangebiet wird in der Ursprungsfassung als Grünfläche „Friedhof“ und als Mischgebiet festgesetzt. Ferner werden zwei markante Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 17 mehrfach geändert, siehe dazu näher Abschnitt 2.3.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 17, rechtswirksame Fassung (maßstäblich verkleinert)



Zwischenzeitlich hat sich heraus gestellt, dass die Erweiterungsfläche des Friedhofs nicht benötigt wird. Es handelt sich dabei um den südlichen Teil des Flurstücks 29/4. Ferner sollen die Gebäude der Bahnhofstraße 9 und 11 zurückgebaut werden. Diese stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits als abgängig und verfügbar dar und stehen für eine anderweitige Nutzung, im Ortskern von Hodenhagen, zur Verfügung.

Im Zuge des demografischen Wandels unserer Gesellschaft ist die Nachfrage nach Wohn- und Betreuungsformen für Senioren kontinuierlich gestiegen. Zudem hat sich die Nachfrage bezüglich der Form und Qualität geändert. Die Nachfrage nach einem klassischen „Altenheim“ wandelt sich zunehmend in die Nachfrage nach der Wohnform des betreuten Wohnens mit ergänzenden Angeboten (Gesundheitsdienstleistungen und medizinische Angebote). Auch die Bedeutung von Begegnungsstätten (Mehrgenerationenhaus) nimmt zu.

Konkretes Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 17 ist daher die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (ca. 40 Wohnungen) mit Tagespflege, einer Begegnungsstätte und der optionalen Errichtung eines MVZ (medizinisches Versorgungszentrum).

Somit kann eine Nachnutzung der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche sowie die Schaffung einer Nachverdichtungsmöglichkeit im Ortskern von Hodenhagen ermöglicht werden.

Zu diesem Zweck ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“ gemäß § 11 BauNVO geplant. Das Verfahren kann, aufgrund der Zielsetzung der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde möchte damit im Sinne der Zielsetzungen des § 13a BauGB, siehe folgender Abschnitt, eine innerörtliche Verdichtung (bestehende MI-Flächen) herbeiführen und eine Wiedernutzbarmachung von ungenutzten Grundstücksflächen (Friedhofserweiterungsflächen) initiieren und somit einen Beitrag zur Schonung des Außenbereichs leisten. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und die damit verbundenen Bedarfe im Bereich der Seniorenbetreuung- und Pflege, Begegnung von Jung und Alt sowie eine medizinische Versorgung, erscheint insbesondere der zentrale Standort für diese Nutzung besonders geeignet.

Der Änderungsbereich ist insofern für eine bauliche Verdichtung geeignet, da sich dieser Bereich bereits teilweise als bebaut darstellt und auch bereits von bestehender Bebauung umgeben ist. Ferner ist das Plangebiet bereits verkehrlich und infrastrukturell über die Straße „Reiherbusch“ an die „Bahnhofstraße“ (L 191) erschlossen.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren durchgeführt. Dabei wurde auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

1.1 Verfahren nach § 13a BauGB

Der § 13a BauGB ermöglicht es Städten und Gemeinden, unter bestimmten Voraussetzungen die Verfahrenserleichterungen und -beschleunigungen des § 13 BauGB in Anspruch zu nehmen. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB beschränkt sich auf sog. „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Diese können enthalten: Flächen zur Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen B-Plans liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Hodenhagen. Das Gebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich der Meißel“, im nördlichen Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt und im südlichen Bereich als Mischgebiet (MI). Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich im Norden eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar und im Süden gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde Hodenhagen betrachtet die Planung als eine Maßnahme der Innenentwicklung, (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung) da ein derzeit teilweise ungenutzter, teilweise bebauter, umfeldseitig stark vorgeprägter Bereich nunmehr dem Bedarf entsprechend genutzt werden kann. Es werden keine neuen, bisher gänzlich unberührten Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Vorhandene Erschließungsstrukturen werden genutzt. Dies entspricht unmittelbar den Intentionen des Gesetzgebers bzgl. des § 13a BauGB.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung hier nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete) liegen nicht vor. Artenschutz-

rechtliche Belange werden betrachtet. Insoweit werden die maßgebenden Umweltbelange vollinhaltlich berücksichtigt.

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, der Änderungsbereich ist deutlich kleiner. Einer Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 zum BauGB bedarf es daher nicht. Die Gemeinde Hodenhagen sieht die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im vorliegenden Fall somit als gegeben an. Das bedeutet: Es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der vorliegenden 5. Änderung ist die Nachnutzung der nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsfläche sowie die Schaffung einer Nachverdichtungsmöglichkeit im Ortskern von Hodenhagen.

Konkretes Planungsziel im Rahmen der 5. Änderung des B-Planes Nr. 17 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage (ca. 40 Wohnungen) mit Tagespflege, einer Begegnungsstätte und der optionalen Errichtung eines MVZ (medizinisches Versorgungszentrum). Zu diesem Zweck ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“ gemäß § 11 BauNVO geplant.

Eine bauliche Inanspruchnahme ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt im südlichen Bereich des Plangebietes zulässig. Zudem befindet sich bereits Bebauung im Plangebiet. Diese wird im Zuge der Planung zurückgebaut.

Somit können die städtebaulich attraktiv gelegenen Grundstücksflächen einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung zugeführt werden und es kann eine nachfrageorientierte Bebauung mit einer Seniorenwohnanlage mit Tagespflege, einer Begegnungsstätte und der optionalen Einrichtung eines MVZ (medizinisches Versorgungszentrum) erfolgen.

Durch die Planung kann in zentraler Lage von Hodenhagen ein sozialer „Stützpunkt“ als Anlaufstelle für Jung und Alt entstehen.

Zu diesem Zweck ist für die im Ursprungsbebauungsplan im Norden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzten Flächen und den südlichen Flächen Mischgebiet (MI) die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“ gemäß § 11 BauNVO geplant.

Das Plangebiet ist bereits von bestehender Bebauung umschlossen und ist verkehrlich sowie infrastrukturell über die Straße „Reiherbusch“ an die „Bahnhofstraße“ (L 191), sowie über eine weitre Zufahrt und Abfahrt direkt an die „Bahnhofstraße“ L (191) erschlossen.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Änderungsbereich ist eine bauliche Nutzung und Inanspruchnahme im südlichen Teil bereits möglich und es befinden sich bereits bauliche Anlagen im Änderungsbereich. Für die Friedhoferweiterungsflächen im nördlichen Bereich, welche sich derzeit als Zierrasenfläche darstellen, ist eine bauliche Inanspruchnahme noch nicht möglich gewesen.

Durch die vorliegende Änderung soll eine Bebauung der ehemaligen Friedhoferweiterungsflächen möglich sein sowie eine verdichtete Bebauung im südlichen Bereich (MI-Gebiet).

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Hodenhagen und wird durch die Bebauung und Nutzung in der Umgebung geprägt und vorbelastet. Da die bestehenden Gebäude im Plangebiet zurückgebaut werden sollen, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu möglichen Fledermausquartieren durchgeführt. Ferner wurden die Gehölze, welche im Zuge der Planung nicht erhalten werden können, ebenfalls untersucht.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Fledermäuse) Bauzeitenregelungen für den Abriss der Gebäude und der Gehölze einzuhalten sind. Ferner sind CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, für Rauchschwalben, für den Grünspecht, der Star, den Grauschnäpper und für Hornissen durchzuführen. Diese werden entsprechend Festgesetzt.¹

Bezüglich der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurde vom Büro Zacharias eine verkehrstechnische Untersuchung im Bereich der Einmündung der Straße „Reiherbusch“ in die „Bahnhofstraße“ (L 191) ausgearbeitet, sowie die direkte Anbindung an die „Bahnhofstraße“ (L 191). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Beide Knoten (Anbindung „Reiherbusch“ an die „Bahnhofstraße“ sowie das Grundstück direkt an „Bahnhofstraße“) mit minimalen Ausbauzustand (ohne Linksabbiegestreifen) über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B verfügen. Bauliche Maßnahmen an den Einmündungen sind nicht erforderlich. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit empfiehlt der Gutachter die Anlage einer Querungshilfe an der „Bahnhofstraße“ (L 191) im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage.²

Durch die Nutzung als Seniorenwohnanlage und mit Tagespflege, einer Begegnungsstätte und der (optionalen) Errichtung eines MVZ (medizinisches Versorgungszentrum) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Emissionen zu erwarten, die näherer Betrachtung bedürfen.

In der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Anlagen und Nutzungen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

Die geplante Nutzung wird sich in die insgesamt gemischte Nutzungsstruktur im Ortskern von Hodenhagen (Apotheke, Friseur und Wohnnutzungen) einfügen.

¹ Dipl.- Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen“, 29.09.2018

² Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Seniorenwohnanlage an der L 191 (B-Plan Nr. 17 „Nördlich der Meißel“ in der Gemeinde Hodenhagen“, Oktober 2018

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

LROP (2017)

Der Siedlungsbereich von Hodenhagen wird im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) mit keinen besonderen Darstellungen oder textlichen Vorgaben belegt.

RROP 2015 (Entwurf):

Das Grundzentrum Hodenhagen ist im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises, RROP 2015 u.a. als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Die südlich verlaufende „Bahnhofstraße“ (L 191) wird als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg / Radfahren und Wandern“ dargestellt.

Der Änderungsbereich selbst ist im Entwurf von 2015 mit keinen besonderen Darstellungen belegt. Weitere beachtliche beschreibende Darstellungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Insofern stehen die hier vorgenommenen Planungen mit den Grundsätzen und Zielen des Entwurfes von 2015 in Einklang, vor allem auch in Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Schonung des Außenbereichs.

Abbildung 2: Auszug RROP Heidekreis 2015 (Entwurf, unmaßstäblich)



Insgesamt handelt es sich bei den Flächen um eine Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung Flächen im zentralen Bereich von Hodenhagen. Weitere Außenbereichsflächen bleiben unangetastet.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

2.2 Änderung anderer Pläne

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

2.3 Planänderungen

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ ist im Jahr 1990 rechtskräftig geworden. Ziele und Zwecke der Planung waren die Sicherung der vorhandenen Bebauung. Darauf wurde seinerzeit hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung abgestellt.

Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan Nr. 17 mehrfach geändert. Im Folgenden werden die Änderungsbereiche und Inhalte kurz beschrieben.

1. Änderung:

Das Plangebiet der 1. Änderung bezieht sich auf Flächen östlich der „Heerstraße“ (L 190) und südlich der Straße „Kreuzkamp“. Gegenstand der 1. Änderung war die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet zu einer Mischgebietsfläche um somit am vorliegenden Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von mischgebietsverträglichen Gewerbenutzungen (Einzelhandel) zu ermöglichen.

2. Änderung:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke südlich der Einmündung der L 191 „Bahnhofstraße“ in die L 190 „Heerstraße“. Mit der 2. Änderung sollten im Bereich des zentralen Verkehrsknotenpunktes der Gemeinde Hodenhagen eine ortsbildwirksame öffentliche Grünfläche im Sinne eines Dorfplatzes und dazu standortangepasste geschäftlich-dienstleistungsnutzungen entwickelt werden. Zu diesem Zweck wurden die Mischgebietsflächen teilweise in öffentliche Grünflächen umgewandelt. In einem anderen Teil des Änderungsbereiches wurden die Festsetzungen des MI-Gebietes übernommen, lediglich das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend angepasst.

3. Änderung:

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf Flächen zwischen der Festhalle bzw. dem Schießstand des Schützenvereines von Hodenhagen und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 17. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst einen 10 m breiten Streifen nicht überbaubarer Fläche. Aufgrund der Absicht, die Freiflächen zu bebauen, wurde die Baugrenze verschoben und somit der Streifen auf 5 m reduziert. So konnte eine optimale Grundstücksausnutzung gewährleistet werden.

4. Änderung:

Die 4. Änderung bezieht sich auf den Bereich östlich der L 190 bzw. nördlich und südlich der L 191. Im Rahmen dieser Änderung des B-Planes wurde die Geschossflächenzahl erhöht, um somit erweiterte Nutzungsmöglichkeiten für den Planbereich zu schaffen.

5. Änderung:

Die 5. Änderung ist im vorliegenden Verfahren Gegenstand der Planung.

6. Änderung:

Die 6. Änderung bezieht sich auf einen Bereich im Nordwesten von Hodenhagen, zwischen den Straßen „Neues Dorf“ und Bahnhofstraße“. Hier wurde für die Realisierung einer Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnanlage die zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erhöht und angepasst.

2.4 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

2.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet keine Verdachtsflächen dar.³

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Artenschutz

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes (Abriss Gebäude) angewendet werden.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorliegende 5. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Nördlich der Meißer“ wird die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) und auf einem Teil einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ zu einem Sonstigen Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“ geändert.

Das Sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen die im Zusammenhang mit einer Nutzung als Seniorenwohnanlage mit Gesundheits- und Pflegedienstleistungen, einer Tagespflege, einer Begegnungsstätte und eines medizinischen Versorgungszentrums stehen.

³ http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&_psmand=4

Allgemein Zulässig sind:

- eine Seniorenwohnanlage mit Wohnungen für betreutes Wohnen sowie mit stationären sowie ambulanten Pflegeplätzen (Tagespflege),
- Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Arztpraxen und sonstige medizinische Einrichtungen,
- Freizeiteinrichtungen für Senioren (Bücherei, Café, Kiosk),
- Aufenthaltsräume und Büros für Bedienstete,
- sonstige Anlagen, Einrichtungen und befestigten Flächen, die der Erschließung dienen,
- dem Gebiet dienende Stellplätze und Nebenanlagen.

Insgesamt soll durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Gesundheitszentrum“ ein Standort für eine Seniorenwohnanlage mit Tagespflege und ergänzenden Einrichtungen wie eine Tagespflege, eine Begegnungsstätte oder ein medizinisches Versorgungszentrum geschaffen werden. Ferner sind etwaige Nebennutzungen wie eine Bücherei, oder ein Kiosk, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, allgemein zulässig. Auch Aufenthaltsräume für das Personal und Stellplätze und befestigte Flächen sind im Plangebiet allgemein zulässig.

Damit kann dem Ziel, den Standort langfristig für adäquate Nutzungen aus dem Bereich der Pflege und Betreuung (auch altersunabhängig) im zentralen Siedlungsbereich von Hodenhagen zu sichern, entsprochen werden.

Insgesamt ermöglichen die zulässigen Nutzungen und Einrichtungen ein selbstbestimmtes Wohnen in zentraler Lage von Hodenhagen mit Betreuungsangebot, bieten aber auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme stationärer Pflegeplätze oder der Tagespflege für die Gruppe der Senioren, denen eine Selbstversorgung und eigene Haushaltsführung nicht mehr möglich ist. Ergänzende Dienstleistungen und Einrichtungen, die auf Senioren ausgerichtet sind, erhöhen die Attraktivität und den Komfort des Wohnstandortes, da durch die Bündelung vor Ort die Bewohner keine weiten Wege auf sich nehmen müssen. Dies gilt insbesondere für die medizinische Versorgung, denn mit einem höheren Alter nimmt die Bedeutung einer ärztlichen Versorgung vor Ort zu. Daher sind im Sonstigen Sondergebiet auch Arztpraxen sowie Apotheken, Optiker und weitere medizinische Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Zulässigkeit der vorgenannte Nutzungen sowie auch von Cafés, und Kioske erhöht die Wohnqualität in der Seniorenwohnanlage, kommt aber auch allen anderen Bewohnern von Hodenhagen zugute. Sie führen zu einer Aufwertung und höheren Nutzungsvielfalt an diesem zentralen Standort in Hodenhagen.

Ebenfalls können durch einen Standort Synergieeffekte für Jung und Alt zwischen den Einrichtungen entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Bauhöhe

Durch die vorliegende 5. Änderung wird im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Es wird im Bereich des Mischgebietes somit einer Erhöhung von 0,4 auf 0,6 vorgenommen. Dies bedeutet, dass max. 60% der Grundstücksfläche durch bauliche (Haupt-) Anlagen überbaut werden dürfen. Durch Garagen und Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO darf diese zulässige Versiegelung um 50% überschritten werden. Anlagen im genannten Sinne sind z.B. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten oder Gartenhäuschen.

Die Festsetzung ermöglicht eine moderate Ausnutzung der Grundstücksflächen, in Anbetracht der umliegenden Nutzungsstrukturen und im Hinblick auf die Zielsetzungen des § 13a BauGB.

Auf die vormals festgesetzte Geschossflächenzahl wird im vorliegenden Änderungsbereich, zu Gunsten einer verbesserten Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, verzichtet. Somit kann dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Bereich der 5. Änderung mit II. zulässigen Vollgeschossen unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die offene Bauweise wird weiterhin im Zuge der 5. Änderung festgesetzt.

Alle weiteren (von dieser Planänderung nicht berührten) textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich der Meißel“ gelten, auch für den Bereich der 5. Änderung, unverändert weiter.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Im zukünftigen SO- Gebiet wird zu den Nachbargrundstücken (Bestand) ein ausreichender Abstand festgesetzt (3 – 7,50 m). Somit wird ein offener Charakter gewahrt und ein größtmöglicher Abstand zu den angrenzenden (Wohn-) Nutzungen eingehalten.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche der L 191 „Bahnhofstraße“ im südlichen Bereich des SO- Gebietes wird ein Abstand von 3 m festgesetzt.

Die notwendigen Abstände gemäß NBauO sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.4 Immissionen

Durch die Nutzung als Seniorenwohnanlage und mit Tagespflege, einer Begegnungsstätte und der optionalen Errichtung eines MVZ (medizinisches Versorgungszentrum) sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Emissionen zu erwarten, die näherer Betrachtung bedürfen. Auch die zu erwartenden PKW-Verkehre werden nach derzeitiger Einschätzung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung führen, da die Bewohner der Einrichtung typischerweise aus Altersgründen über keine eigenen Fahrzeuge verfügen. Es ist somit mit den Verkehren der Angestellten, der Besucher (Patienten) und ggf. von Lieferanten zu rechnen.

In der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine Anlagen und Nutzungen bekannt, die erhebliche Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben könnten.

Die geplante Nutzung wird sich in die insgesamt gemischte Nutzungsstruktur im Ortskern von Hodenhagen (Apotheke, Friseur und Wohnnutzungen) einfügen.

3.5 Erschließung

Die äußere Kfz-Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die östlich verlaufende Straße „Reiherbusch“ an die südlich verlaufende „Bahnhofstraße“ (L 191) und über eine Anbindung direkt an die „Bahnhofstraße“ (L 191). Insgesamt werden zwei Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zur L (191) „Bahnhofstraße“ geschaffen.

Vom Büro Zacharias wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zum den Einmündungsbereichen in die Bahnhofstraße erstellt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass Beide Knoten (Anbindung „Reiherbusch“ an die „Bahnhofstraße“ sowie das Grundstück direkt an „Bahn-

hofstraße“) verfügen mit minimalen Ausbauzustand (ohne Linksabbiegestreifen) über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Bauliche Maßnahmen an den Einmündungen sind nicht erforderlich. Linksabbiegestreifen oder Linksabbiegehilfen sind sowohl aus Gründen der Leistungsfähigkeit und auch nach den RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) nicht notwendig.

Darüber hinaus empfiehlt der Verkehrsgutachter, aufgrund der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen auf der Bahnhofstraße und unabhängig von der hier vorliegenden Planung, die Errichtung einer Querungshilfe im Bereich des Plangebietes. Somit könnte die Verkehrssicherheit verbessert werden.⁴

Im Übergang vom Plangebiet an die Straße „Reiherbusch“ wird im Nordosten eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Erschließung und Anbindung an die Straße „Reiherbusch“ gewährleistet ist. Die öffentlichen Stellplätze können beispielsweise Besuchern des angrenzenden Friedhofs dienen.

Der Nachweis der erforderlichen Einstellplätze erfolgt auf dem Grundstück und ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens.

3.6 Regelungen für den Wasserhaushalt / Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser der Dachflächen sowie künftiger befestigter Flächen soll örtlich versickert oder verwendet werden. Nähere Nachweise hierzu müssen Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

3.7 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie zur Beseitigung des Abwassers kann der Änderungsbereich an bestehende Leitungen angeschlossen werden.

Die Abfallentsorgung ist durch den Entsorgungsträger gewährleistet.

Brandschutz:

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten.

Es ist eine Menge von mind. 1.600 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung, vorzuhalten. Diese Menge kann aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden.

4 Bewertung der Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

⁴ Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsuntersuchung zur geplanten Seniorenwohnanlage an der L 191 (B-Plan Nr. 17 „Nördlich der Meißel“ in der Gemeinde Hodenhagen“, Oktober 2018

Der Geltungsbereich umfasst die ehemalige Friedhoferweiterungsfläche (Zierrasen), bereits bebaute und versiegelte Bereiche (Gebäude) und entsprechende Freiflächen (Hausgärten). Ferner befinden sich im Änderungsbereich einige Großbäume. Das bedeutet, dass unbenommen des Eingriffsdispenses des § 13a BauGB, auch tatsächlich größtenteils nur Biotoptypen geringer Bedeutung betroffen sind, deren planbedingte Beseitigung nicht nachhaltig wirkt (Zierrasen, Hausgärten, versiegelte Flächen).

Im Ursprungsbebauungsplan werden die nördlichen Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festgesetzt und die südlichen Flächen bereits als Mischgebiet (MI). Eine Bebauung der Flächen ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt zulässig. Die Flächen in der Umgebung des Änderungsbereiches werden ebenfalls bereits als Mischgebiet festgesetzt und stellen sich zum Großteil bereits als bebaut dar.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Bodeninanspruchnahme ist anzuführen, dass die Inanspruchnahme nur kleinflächig, auf den bisher als Grünfläche im nördlichen Bereich festgesetzten Flächen erfolgen wird. Im südlichen Bereich ist eine bauliche Inanspruchnahme bereits erfolgt. Die Gebäude werden zurückgebaut. Eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist bereits durch den B-Plan Nr. 17 teilweise zulässig.

Artenschutz:

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt für diesen Bebauungsplan, der unter den Anwendungsbereich des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 des § 13a BauGB fällt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Somit rückt die Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange in den Vordergrund. Im Zuge der Planung werden bestehende Gebäude zurückgebaut und Gehölze gerodet.

Zu diesem Zweck wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den möglicherweise vorkommenden Fledermausquartieren in dem abgängigen Gebäudebestand und in den zu rodenden Gehölzen, sowie zu den Brutvögeln von Dipl.-Biol. Jan Brockmann erstellt.

Als Ergebnis wurde Folgendes festgestellt:

Fledermäuse:

Zu dem vorhandenen Baumbestand: Spechthöhlen und Habitatbäume fehlen im Plangebiet. Auf der Teilfläche B sind zahlreiche Nistkästen angebracht. Diese bieten potentielle Sommer- und Zischenquartiere. Sofern Bäume mit Nistkästen entfernt werden, sind die Kästen vor Entnahme auf vorhandene Tiere zu untersuchen. Beim Vorhandensein von Fledermäusen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. Es wird daher eine Entnahme der Kästen im Winterhalbjahr empfohlen. Die Kästen sind durch Fledermauskästen zu kompensieren. Als CEF-Maßnahmen wird eine Kastengruppe von 10 Kästen empfohlen.

Zu dem vorhandenen Gebäudebestand: Das Einfamilienhaus auf Teilfläche B bietet keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse. Der Keller ist für Fledermäuse nicht zugänglich. Für Quartiere geeignete Verschalungen oder Nischen konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Bei Abriss des Gebäudes ist aus Sicherheitsgründen die Bauzeitenregelung zu beachten (Abriss in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) stattzufinden. Die Gebäude auf Teilfläche C bieten zahlreiche Einflugmöglichkeiten (u.a. Uhlenfluchten im Hauptgebäude und Nebengebäude). Es finden sich jedoch keine Hinweise auf die Nutzung von Fledermäusen. Beide Dachböden sind stark von Mardern frequentiert (Losung und Beutereste), bieten aber kaum mardersichere Verstecke, sodass eine weitere Kompensation für Fledermäuse aus Sicht des Gutachters im Hinblick auf die Gebäude nicht erforderlich ist.

Vögel:

Habitatbäume mit Höhlen oder Horste konnten nicht festgestellt werden. Das Gelände bietet mit seinen zahlreichen Gehölzen vielfältige Bruthabitate. Mehrere Bäume auf Teilfläche B sind mit Nistkästen ausgestattet. Während das Einfamilienhaus auf Teilfläche B keine geeigneten Bruthabitate bietet, sind die Gebäude auf Teilfläche C vor einem Abriss intensiver zu untersuchen, da Uhlenfluchten im Hauptgebäude und Nebengebäude vorhanden sind.

Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens geführt werden, liegt für die Rauchschnäpper ein Brutnachweis aus 2018 vor (3 Nester). Darüber hinaus sind folgende Arten potentiell zu erwarten: Grünspecht, Star und Grauschnäpper. Eine Bestätigung bzw. ein Ausschluss kann nur im Rahmen einer Brutvogel-Kartierung erbracht werden.

Für die genannten Arten folgt eine Art für Art-Betrachtung:

Rauchschnäpper: Für die Rauchschnäpper liegen Brutnachweise aus 2018 vor (3 Nester im Nebengebäude auf Teilfläche C).

Grünspecht: Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet. Durch das Planungsvorhaben gehen keine Neststandorte des Grünspechts verloren. Ein Verbotstatbestand wird daher nicht erfüllt. Zur Nahrungssuche werden große Areale genutzt, hier kann der Grünspecht auf angrenzende, vom Verfahren nicht betroffene gleichartige Bereiche ausweichen.

Star: Durch das Planungsvorhaben gehen keine natürlichen Neststandorte verloren, jedoch könnte eine Nutzung in den vorhandenen Nistkästen erfolgen. Neben einer Beachtung der Bauzeitenregelung ist eine Kompensation der Nistkästen erforderlich. Als CEF-Maßnahme ist das Anbringen von 5 Starenkästen im geeigneten Umfeld vorzunehmen.

Grauschnäpper: Durch das Planungsvorhaben können Neststandorte verloren gehen. Als CEF-Maßnahme ist das Anbringen von 5 Halbhöhlenkästen im geeigneten Umfeld vorzunehmen, die auch betroffenen Arten wie dem Hausrotschwanz und dem Zaunkönig förderlich sind.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten.

Sonstige Arten:

Zwei Nistkästen an der Alteiche auf Teilfläche B waren zum Zeitpunkt der Begehung durch Hornissen belegt. Hornissen gehören nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten. Man kann die Nester ab Ende September entfernen. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme sind Ersatzquartiere anzubringen. Hier werden mindestens 2 Hornissenkästen empfohlen.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung:

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der notwendigen CEF-Maßnahmen für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Für die Rauchschnäpper ist bei Abriss des Nebengebäudes auf Teilfläche C eine CEF-Maßnahme konkret zu formulieren und zu planen; außerdem wird dem Vorhabenträger geraten, vorsorglich eine Ausnahme/Befreiung zu beantragen.

Die Umsetzung der notwendigen CEF-Maßnahme für die Rauchschnäpper erfolgt in rd. 150 m Abstand zum Plangebiet innerhalb des Gebäudes der Bahnhofstraße 22.⁵

Die übrigen CEF-Maßnahmen (Fledermäuse, Star, Grauschnäpper, Hornisse) erfolgen im Nahbereich an den vorhandenen und zum Erhalt festgesetzten Gehölzen, sowie im Bereich der Gehölze des Rathauses der Gemeinde Hodenhagen in rd. 160 m Entfernung. Sämtliche Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abgesichert.

Unter Beachtung der Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.⁶

5 Abwägung und Beschluss der Begründung

Abwägung:

NN

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hodenhagen in seiner Sitzung am beschlossen.

Hodenhagen, den

Der Bürgermeister

5 Dipl.- Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen, Ergänzung CEF-Maßnahme: Rauchschnäpper“, 03.09.2019

6 Dipl.- Biol. Jan Brockmann: „Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen“, 29.09.2018

Spezieller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen

im Auftrag von:

H&P Ingenieure GbR
Laatzen / Soltau

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

am 29.09.2018

1 Einleitung

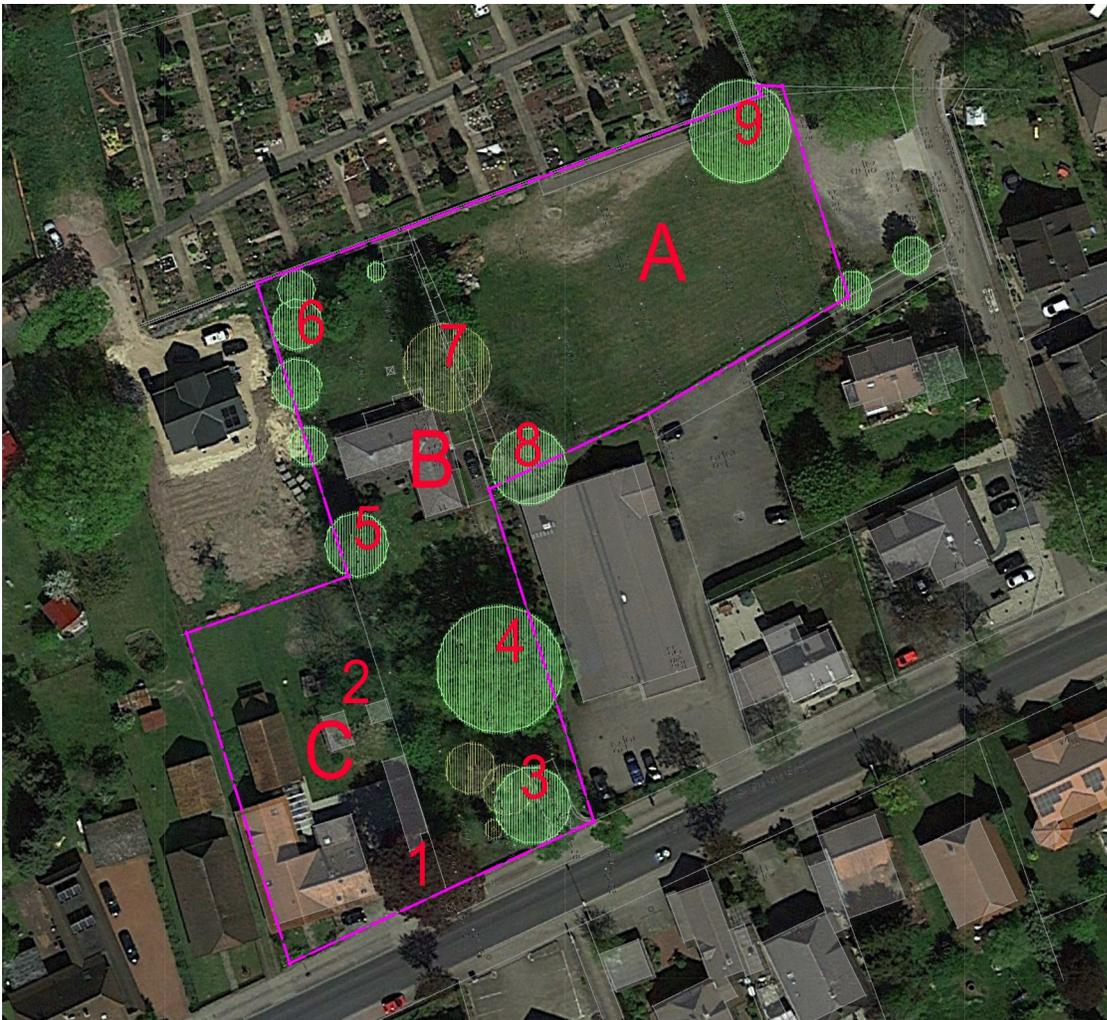
1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Am 05. Juli 2018 wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG auf der Basis einer Potentialanalyse für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse beauftragt. Im Zuge der Eingriffe ist mit einem Verlust der Gehölze, einem Abriss der Gebäude sowie einer Versiegelung der Fläche zu rechnen (Wirkfaktoren).

1.2 Untersuchungsgebiet

Das in Abb. 1. abgegrenzte Plangebiet umfasst Rasenflächen (Abb.1: A), ein Wohngrundstück mit Einfamilienhaus (Abb. 1: B) und ein Wohngrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäuden (Abb. 1: C).

Abb. 1: Plangebiet (Quelle: Niemeyer Planungsgruppe GmbH); A-C: Teilflächen und 1-9 Gehölzbestände.



Im Norden grenzt die Planfläche an einen Friedhof und wird durch eine Steinmauer begrenzt. Zum Zeitpunkt der Begehung (08.08.2018) waren die Rasenflächen im Nord-Osten der Planfläche (Teilfläche A) gemäht, extensiv genutzte Randstreifen waren nicht vorhanden (Abb. 2).

Abb. 2: Blick auf das Plangebiet von Nord-Ost



Südlich grenzt die Planfläche an einen straßenbegleitenden Gehweg an sowie an gewerblich genutzte Gebäude und Wohngrundstücke (Abb. 3 u. 4).

Abb. 3a: Blick auf das Plangebiet von Süd-West mit Wohngebäude (Teilfläche C)



Abb. 3b: Nebengebäude auf Teilfläche C



Abb. 4: Südliche Abgrenzung der Planfläche



Im Südwesten (Teilfläche C) und im mittleren Bereich (Planfläche B) befinden sich Gebäude (Abb. 3 u. 6).

Abb. 5: Wohngebäude im mittleren Bereich der Planfläche/Teilfläche B (von Süd)



Der planungsrelevante Baumbestand wird in 9 Gruppen aufgeteilt, vergl. Abb. 1:

1: Buche (BHD 100cm); Abb. 6

2: Kirsche (BHD 40cm); keine Abbildung

3: Gruppe aus Birken (BHD 40cm) und Lärche (BHD 50cm); Abb. 7

4: Alteiche (BHD 100cm, mit Nistkästen); Abb. 8

5: Kiefer (BHD 60cm, mit Nistkästen); Abb. 9

6: Nord-West-Ecke: Linden, Spitzahorne, Eibe, Fichte, Apfel (tot, mit Nistkästen); BHD <40cm; Abb.10

7-8: Birken (BHD 40cm), Pappeln (BHD <40cm), Spitzahorn (NHD<30); Abb. 11

9: Eiche (BHD 80cm); Abb. 12

Abb. 6: Baumbestand Nr. 1



Abb. 7: Baumbestand Nr. 3



Abb. 8: Baumbestand Nr. 4



Abb. 9: Baumbestand Nr. 5



Abb. 10: Baumbestand Nr. 6



Abb. 11: Baumbestand Nr. 7-8



Abb. 12: Baumbestand Nr. 9



1.3 Rechtliche Grundlagen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie direkt aus den europäischen Richtlinien 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und 2009/147/EG (Vogelschutzrichtlinie). Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen den „besonders“ und den „streng“ geschützten Arten unterschieden.

Der § 44 BNatSchG umfasst folgende Verbotstatbestände für besonders und streng geschützte wild lebende Tiere und Pflanzen (Zugriffsverbote):

- Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr.1)
- Störungen, die sich auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auswirken (§44 Abs. 1 Nr. 2)
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§44 Abs. 1 Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (§44 Abs. 1 Nr. 4)

Einschränkungen der Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 5 BNatSchG geregelt.

§44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe §44 Abs. 5, Satz 2). Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/Verletzungsverbot nach §44 Abs.1 Nr.1.

Sollte das Vorhaben einen der o.g. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen, so darf es nur zugelassen werden, wenn die Ausnahmeveraussetzungen gemäß §45 Abs. 7 kumulativ vorliegen. Zu den Ausnahmeveraussetzungen zählen.:

- Zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und
- Fehlen einer zumutbaren Alternative und
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der regionalen Populationen (bei FFH-Anhang-IV-Arten: EHZ = günstig)

2 Methodik

Die Potentialanalyse basiert auf einer vor Ort-Begehung am 08.08.2018.

Im Rahmen der Begehung wurden für die betreffenden Artengruppen relevante Strukturen erfasst. Insbesondere erfolgt eine Sichtkontrolle im Hinblick auf Nester/Horste sowie Baumhöhlen.

Routinemäßig erfolgt auch ein Abgleich des Gebietes mit den Daten der Umweltkarten Niedersachsen (<http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>) im Hinblick auf Schutzgebiete und wertvolle Bereiche (Biotoptypen, Fauna, Brut- und Gastvögel).

3 Bewertung

3.1 Umweltdaten

Der Abgleich mit den Umweltkarten-Niedersachsen ergab keine Hinweise auf besonders wertvolle Bereiche oder Arten im Plangebiet.

3.2 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind streng geschützt (§§).

Baumbestand: Spechthöhlen und Habitatbäume fehlen. Auf der Teilfläche B sind zahlreiche Nistkästen angebracht. Diese bieten potentielle Sommer- und Zwischenquartiere. Sofern Bäume mit Nistkästen entfernt werden, sind die Kästen vor Entnahme auf vorhandene Tiere zu untersuchen. Beim Vorhandensein von Fledermäusen ist Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen. Es wird eine Entnahme der Kästen im Winterhalbjahr empfohlen; siehe Bauzeitenregelung. Die Kästen sind durch Fledermauskästen zu kompensieren. Als CEF-Maßnahmen wird eine Kastengruppe von 10 Kästen empfohlen.

Gebäude: Das Einfamilienhaus auf Teilfläche B bietet keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse; der Keller ist für Fledermäuse nicht zugänglich. Für Quartiere geeignete Verschaltungen oder Nischen konnten nicht festgestellt werden. Bei Abriss ist aus Sicherheitsgründen die Bauzeitenregelung zu beachten. Die Gebäude auf Teilfläche C bieten zahlreiche Einflugmöglichkeiten (u.a. Uhlenfluchten im Hauptgebäude und Nebengebäude). Es finden sich jedoch keine Hinweise auf die Nutzung von Fledermäusen. Beide Dachböden sind stark von Mardern frequentiert (Losung und Beutereste), bieten aber kaum mardersichere Verstecke (Zwischenräume zwischen Verschaltungen oder sichere Hangplätze). So dass eine weitere Kompensation für Fledermäuse aus Sicht des Gutachters im Hinblick auf die Gebäude nicht erforderlich ist.

3.3 Vögel

Habitatbäume mit Höhlen oder Horste konnten nicht festgestellt werden. Das Gelände bietet mit seinen zahlreichen Gehölzen vielfältige Bruthabitate. Mehrere Bäume auf Teilfläche B sind mit Nistkästen ausgestattet. Während das Einfamilienhaus auf Teilfläche B keine geeigneten Bruthabitate bietet, sind die Gebäude auf Teilfläche C vor einem Abriss intensiver zu untersuchen, da Uhlenfluchten im Hauptgebäude und Nebengebäude vorhanden sind.

Tabelle 1 zeigt im Plangebiet potentiell zu erwartende Brutvögel.

Tab. 1: Schutzstatus im Plangebiet potentiell zu erwartender Brutvögel.

§ besonders geschützte Art, §§ streng geschützte Art,
RL-Ni (Rote Liste Niedersachsen), V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet, 2 = stark gefährdet,
1 = vom Erlöschen bedroht)

Art	Schutzstatus	Bemerkungen allgemein (NLWKN, 2011, bezogen auf Naturraum)
Amsel	§	Flächendeckend und dabei fast überall in größerer Anzahl vorhanden.
Bachstelze	§	Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit Jahren abnehmend, aber noch in allen Regionen regelmäßig anzutreffen.
Blaumeise	§	Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Buchfink	§	Häufigste Brutvogelart in Niedersachsen. Überall vorhanden.
Gartenbaumläufer	§	Nahezu flächendeckend verbreiteter Brutvogel
Gartengraszmücke	§, RL-Ni V	Nahezu flächendeckend anwesender Brutvogel
Gartenrotschwanz	§, RL-Ni V	Regelmäßiger Brutvogel
Girlitz	§, RL-Ni V	Verbreitet vorhandener Brutvogel
Grauschnäpper	§, RL-Ni 3	Regelmäßiger Brutvogel. Lücken in der landesweit geschlossenen Verbreitung gibt es nur in der Lüneburger Heide.
Grünfink	§	Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Grünspecht	§§	Mehr oder weniger flächendeckend vorkommender Brutvogel
Hausrotschwanz	§	1 Nest am Nebengebäude: Verbreiteter Brutvogel.
Haussperling	§, RL-Ni V	Flächendeckend vorhandener Brutvogel. Seit wenigen Jahrzehnten mit deutlichem Bestandsrückgang und bereits aus vielen

		Siedlungen verschwunden.
Heckenbraunelle	§	Insgesamt verbreiteter Brutvogel
Klappergrasmücke	§	Verbreitet anzutreffender Brutvogel
Kleiber	§	Mehr oder weniger verbreiteter Brutvogel
Kohlmeise	§	Flächendeckend auftretender Brutvogel
Mönchsgrasmücke	§	Flächendeckend und dabei meist in größerer Zahl auftretender Brutvogel.
Rauchschwalbe	§, RL-Ni, 3	3 Nester im Nebengebäude. Nahezu flächendeckend vorhandener jedoch eindeutig im Bestand abnehmender Brutvogel.
Ringeltaube	§	Flächendeckend vorhandener Brutvogel.
Rotkehlchen	§	Zumeist verbreitet auftretender Brutvogel
Singdrossel	§	Mehr oder weniger verbreiteter Brutvogel
Star	§, RL-Ni 3	Als Brutvogel heute viel seltener als noch vor Jahrzehnten. Auch im östlichen Tiefland mit starken Bestandseinbußen.
Stieglitz	§, RL-Ni V	Zerstreut bis verbreitet auftretender Brutvogel.
Sumpfschwalbe	§	Nahezu flächendeckend vorhandener Brutvogel
Waldbaumläufer	§	Als Brutvogel weit verbreitet.
Zaunkönig	§	1 Nest am Nebengebäude: Allgemein verbreiteter Brutvogel
Zilpzalp	§	Flächendeckend vorhandener Brutvogel.

Von den streng geschützten (§§) und den besonders geschützten Arten (§), die auf der Roten Liste Niedersachsens geführt werden, liegt für die Rauchschwalbe ein Brutnachweis aus 2018 vor (3 Nester). Darüber hinaus sind folgende Arten potentiell zu erwarten: Grünspecht, Star und Grauschnäpper. Eine Bestätigung bzw. ein Ausschluss kann nur im Rahmen einer Brutvogel-Kartierung erbracht werden. Für die genannten Arten folgt eine Art für Art-Betrachtung:

Rauchschwalbe: Für die Rauchschwalbe liegen Brutnachweise aus 2018 vor (3 Nester im Nebengebäude auf Teilfläche C (Abb. 3b u. 14).

Abb. 14: Nester der Rauchschwalben im Nebengebäude auf Teilfläche C



§44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbietet es ganzjährig Fortpflanzungsstätten nesttreuer Vogelarten zu beschädigen oder zu zerstören. Nach § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 liegt ein Verstoß gegen die Norm dann nicht vor, wenn aufgrund vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine entsprechende CEF-Maßnahme für Rauchschnäpper umzusetzen, ist sehr schwierig, da Nistplätze in Gebäuden zu schaffen wären – das Funktionieren der Maßnahme ist konkret darzulegen. Wenn durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme nicht sicher verhindert werden kann, dass der Tatbestand des §§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wird, so ist dem Vorhabensträger zu raten, sich vorsorglich eine Ausnahme/Befreiung gewähren zu lassen (LUKAS & PETERSEN, 2014).

Grünspecht: Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet. Durch das Planungsvorhaben gehen keine Neststandorte des Grünspechts verloren, daher ist der Verbotstatbestand nicht erfüllt. Zur Nahrungssuche werden große Areale genutzt, hier kann der Grünspecht auf angrenzende, vom Verfahren nicht betroffene gleichartige Bereiche ausweichen.

Star: Durch das Planungsvorhaben gehen keine natürlichen Neststandorte verloren, jedoch könnte eine Nutzung in den vorhandenen Nistkästen erfolgen. Neben einer Beachtung der Bauzeitenregelung ist eine Kompensation der Nistkästen erforderlich. Als CEF-Maßnahme ist das Anbringen von 5 Starenkästen im geeigneten Umfeld vorzunehmen.

Grauschnäpper: Durch das Planungsvorhaben können Neststandorte verloren gehen. Als CEF-Maßnahme ist das Anbringen von 5 Halbhöhlenkästen im geeigneten Umfeld vorzunehmen, die auch betroffenen Arten wie dem Hausrotschwanz und dem Zaunkönig förderlich sind.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ (Tab. 1) ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten.

Es wird empfohlen, die im Rahmen der Eingriffsregelung anfallenden Kompensationsmaßnahmen auf die o.g. Arten auszurichten, d.h. insbesondere Gehölzstrukturen (Hecken und Bäume) anzupflanzen.

Baubedingt könnte es zur Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen kommen. Die Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind daher zu beachten, siehe 4.

3.4 Sonstiges

Zwei Nistkästen an der Alteiche auf Teilfläche B waren zum Zeitpunkt der Begehung durch Hornissen belegt. Hornissen gehören nach der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten (§). Man kann die Nester ab Ende September entfernen. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme sind Ersatzquartiere anzubringen; empfohlen werden mindestens 2 Hornissenkästen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schonende Bauausführung

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (Tötung, Verletzung, Störung) von Individuen
- Möglichst Schutz und Erhalt der Vegetation (Bäume, Gehölze, Unterwuchs), Rodung und Fällung von Gehölzen nur im unbedingt notwendigen Umfang.
- Klare Abgrenzung von Baufeldern
- Beeinträchtigungen und Beschädigung des Vegetationsbestandes außerhalb des Baufeldes sind zu unterlassen
- Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Bauschädigung zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich)

Bauzeitenregelung

- Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des §39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

5 Ergebnis der artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der notwendigen CEF-Maßnahmen für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist. Für die Rauchschwalben ist bei Abriss des Nebengebäudes auf Teilfläche C eine CEF-Maßnahme konkret zu formulieren und zu planen; außerdem wird dem Vorhabensträger geraten, vorsorglich eine Ausnahme/Befreiung zu beantragen.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG berührt.

Die verbindliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht obliegt der Genehmigungsbehörde.

5 Literatur

DRACHENFELS, O.v. (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs., Heft A/4, 1-326, Hannover

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschland: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung – Eching: IHW-Verlag, 879 S.

LUKAS, A. & F. PETERSEN (2014): Der rechtliche Schutz von Schwalbennestern an Gebäuden. IDUR, Informationsdienst Umweltrecht, 7.S., Recht der Natur-Schnellbrief Nr. 187.

NLWKN (2010): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten - Tabelle Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze; Stand 01.11.2008 (Korrigierte Fassung 01.01.2010)

NLWKN (2011): Vollzugshinweise zum Schutz von Brutvogelarten in Niedersachsen; Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Hannover, unveröff.

NLWKN (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, Inform. D. Naturschutz Niedersachs. 35 (4) (4/15): 181-256

SCHMIDT, F.-U., T. HELLBERG, R. Grimm & N. MOLZAHN (2014): Die Vogelwelt im Heidekreis, Nat.kdl. Beitr. Soltau-Fallingb., 19/20: 1-541

SÜDBECK, P. et. al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolffzell

vorgelegt am 29.09.2018 von:

**Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839**

Verkehrsuntersuchung
zur geplanten Seniorenwohnanlage an der L 191
(B-Plan Nr. 17 „nördlich der Meiße“)
in der Gemeinde Hodenhagen



Im Auftrag der
Gemeinde Hodenhagen

erstellt von
 **Zacharias Verkehrsplanungen**
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3
E-Mail: post@zacharias-verkehrsplanungen.de
www.zacharias-verkehrsplanungen.de

Oktober 2018
(Stand 04.10.2018)

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung	3
2. Vorhandene Situation	5
3. Zukünftige Situation 2030.....	6
4. Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität	11
5. Fazit	14

Zacharias - Verkehrsplanungen

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Maik Dettmar
Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias**

1. Aufgabenstellung

(1) In der Gemeinde Hodenhagen ist die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage mit Begegnungszentrum sowie eines medizinischen Versorgungszentrums geplant. Die Anbindung soll direkt an die Bahnhofstraße (L 191) sowie über die Straße Reiherbusch erfolgen.

(2) Auf der Basis aktueller Verkehrsdaten wird das zukünftige Verkehrsaufkommen zunächst noch ohne die o.g. Nutzungen abgeschätzt. Dieser Prognose wird der zu ermittelnde Verkehr mit Bezug zu dem geplanten Bauvorhaben überlagert (Verkehrsmengen, Schwerverkehrs-Anteil, Herkunfts-/ Zielrichtungen, tageszeitliche Verteilung).

(3) Für die Anbindung des Seniorenheims sowie der Straße Reiherbusch an die Bahnhofstraße (L 191) wird die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) ermittelt.

(4) Die Ergebnisse der Untersuchung können als Grundlage für ggf. erforderliche weitergehende Untersuchungen (z.B. schalltechnische Gutachten, Entwurfsplanung) genutzt werden.

Quellen (u.a.)

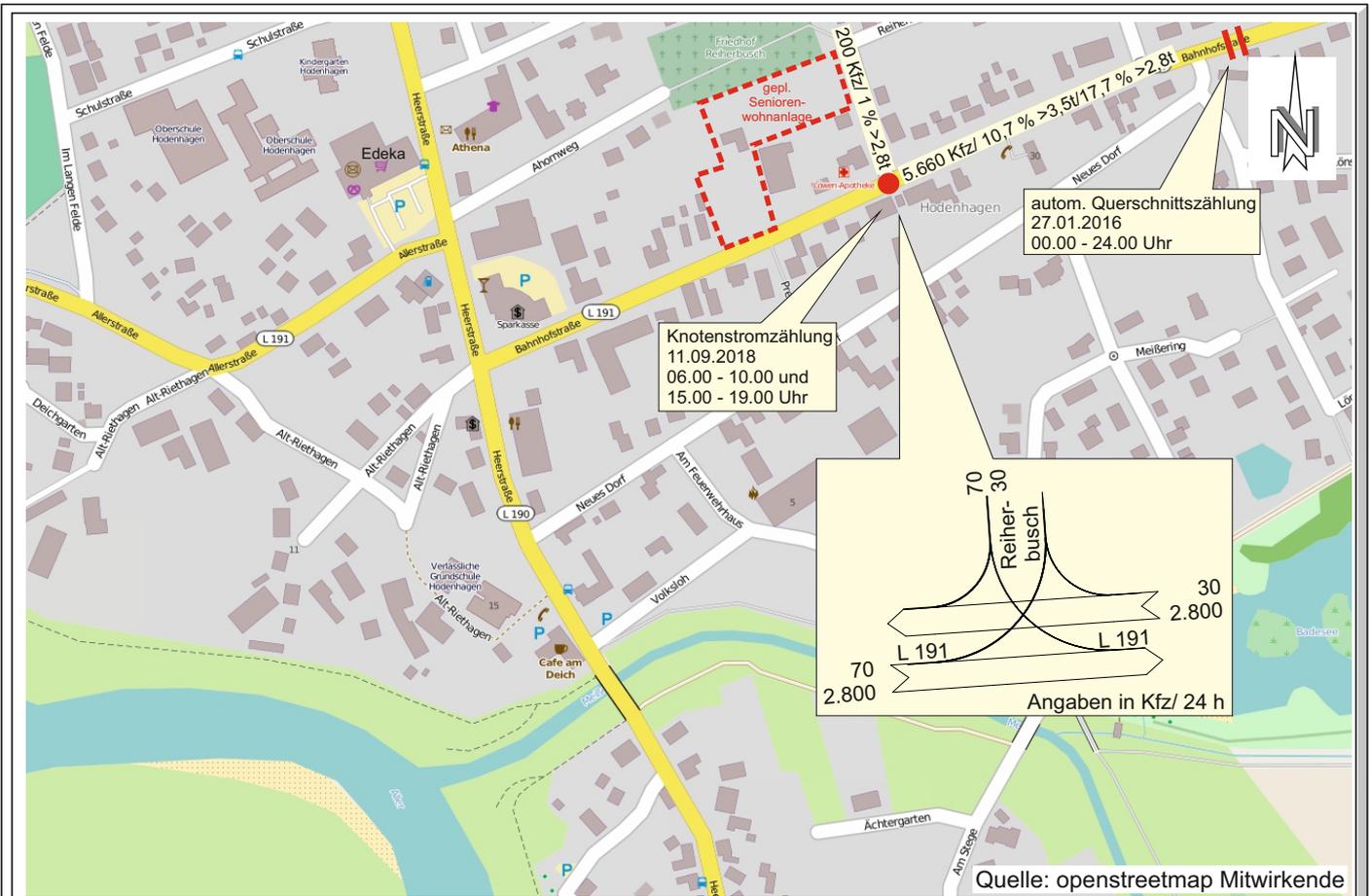
- Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS 2015, FGSV Köln
- Verkehrsverflechtungsprognose 2030, BVU, Intraplan, IVV, Planco 2014
- Programm ver_bau, Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dietmar Bosserhoff, Stand 2018
- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), FGSV Köln, 2006
- Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), FGSV Köln, Ausg. 2010
- Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA), FGSV Köln, 2002
- Verkehrstechnische Untersuchung des geplanten Gewerbegebiets Krusenhausener Weg an die L 191 in Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen März 2014
- Verkehrszählungen und Verkehrsprognosen im Zusammenhang mit einem geplanten Wohngebiet an der Bahnhofstr. (L 191) in der Gemeinde Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen Hannover, Mai 2016
- Verkehrsuntersuchung zur geplanten Seniorenwohnanlage an der L 190 in der Gemeinde Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen Hannover, August 2016

Definitionen

(5) Im Rahmen dieser Untersuchung werden u.a. die folgenden Begriffe bezüglich des Lkw-/ Schwerverkehrsaufkommens verwendet:

Pkw: Personenkraftwagen	(< 5m, <2,8 t)
Lfw: Lieferwagen	(5-7m, 2,8-3,5 t)
Lkw: Lastkraftwagen/ Lastzug	(> 7m, > 3,5 t)
Bus: Busse	(> 7m, > 3,5 t)

Der im Gutachten verwendete Begriff Lkw-Anteil bzw. die Darstellung der Lkw-Verkehrsmengen umfasst die für die lärmtechnischen Berechnungen relevanten Lieferwagen, Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse. Der Schwerverkehrsanteil bezeichnet die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen relevanten Lastkraftwagen, Lastzüge und Busse (ohne Lieferwagen).



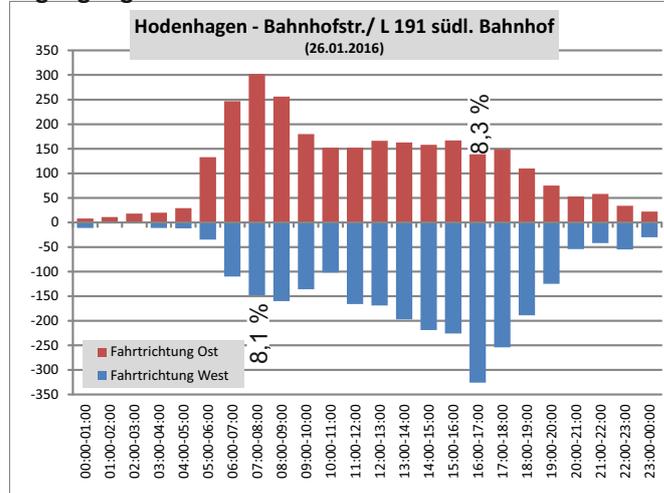
Bahnhofstr. westl. Bahnhof

2016 Kfz/ 24 Stunden, Werktag	Absolut	%
PKW = 2,8 t	4.595	82,3 %
LKW/ Bus > 2,8 t	990	17,7 %
LKW/ Bus > 3,5 t	690	12,4 %
Kfz	5.585	

Bahnhofstr. westl. Bahnhof

2016 Kfz/ 24 Stunden Werktag	Pkw, Lfw = 2,8 t	Lfw/ Lkw/ Bus > 2,8 t	Kfz
06.00-22.00 Uhr	4.225	925	5.150
22.00-06.00 Uhr	370	65	435
24 Stunden	4.595	990	5.585

Tagesganglinie DTVw



2. Vorhandene Situation

(6) Die geplante Seniorenwohnanlage mit Begegnungs- und medizinischem Versorgungszentrum soll auf einer Fläche nördlich der Bahnhofstraße (L 191) und westlich der Straße Reiherbusch entstehen.

(7) Auf der Bahnhofstraße sind beidseitig Gehwege vorhanden. Auf der nördlichen Seite ist ein Radweg vorhanden, der jedoch nicht Benutzungspflichtig (keine Beschilderung) ist. Aufgrund der relativ hohen Kfz-Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße, wird dieser meist durch Radfahrende benutzt.

(8) Die Einmündung der Straße Reiherbusch ist vorfahrts geregelt. Linksabbiegestreifen sind nicht vorhanden. Die Straße Reiherbusch liegt in einer Tempo-30-Zone.

(9) Die aktuelle Verkehrsbelastung an der Einmündung der Straße Reiherbusch in die Bahnhofstraße (L 191) wurde am 11.09.2018 in der Zeit von 6.00 – 10.00 und von 15.00 – 19.00 Uhr gezählt. Dabei wurden alle Kfz nach Fahrtrichtung und Längenklassen erfasst (**AB-BILDUNG 1, oben**).

(10) Die werktägliche Belastung der Bahnhofstraße (L 191) liegt bei rund 5.700 Kfz/ 24 h. Der SV-Anteil (Kfz > 3,5 t) liegt bei ca. 10,7 %, der Anteil der lärmtechnisch relevanten Kfz (Kfz > 2,8 t) bei ca. 17,7%.

(11) Die Spitzenzeiten liegen in der Zeit von 7.00 bis 8.00 und von 16.00 bis 17.00 Uhr mit 8,1 bzw. 8,3 % der Tagesbelastung.

(12) Aus einem älteren Gutachten liegen noch Verkehrswerte von 2016 vor. Auf der Bahnhofstraße (L 191) südwestlich des Bahnüberganges, rund 500 m östlich des Untersuchungsgebiets, wurde am 26.01.2016 eine automatische Verkehrszählung mittels Seitenradarmessgerät durchgeführt. Die Zählung erfolgte über 24 Stunden. Die Ganglinien, Verkehrsmengen und Tag-/ Nachtverteilung sind in **AB-BILDUNG 1 unten** angegeben.

3. Zukünftige Situation 2030

Allgemeine Entwicklungen

(13) Aus Verkehrsuntersuchungen des Jahres 2016 liegen Prognoseverkehrswerte für Hodenhagen vor.

(14) Da sich von 2016 bis 2018 keine relevanten Veränderungen der Flächennutzungen und des Verkehrsnetzes ergaben, kann diese Prognose weiterhin zugrunde gelegt werden.

(15) Diese Prognose beinhaltet Angaben zur allgemeinen Verkehrsprognose und zu den speziellen Entwicklungen in Hodenhagen. Dies sind u.a. Gewerbegebiet Krusenhausener Weg, Wohngebiet an der Bahnhofstraße (L 191), Seniorenheim an der Hauptstraße (L 190).

(16) Daraus ergeben sich Prognosebelastungen im Zeitraum 2030 von rund 7.820 Kfz/ 24 h auf der Bahnhofstraße (L191).

Spezielle Entwicklungen

(17) Im Bereich der Bahnhofstraße (L 191) soll eine Seniorenwohnanlage mit 40 Wohnungen mit Tagespflege entstehen. Zusätzlich soll noch eine Begegnungsstätte und optional ein medizinisches Versorgungszentrum gebaut werden (**ABBILDUNG 2**).

(18) Die Verkehrserzeugung ergibt sich u.a. nach Bosserhoff: Ver_Bau - Programm zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Gustavsburg 2018:

- Pro Wohnung kann von 1,5 Bewohnern ausgegangen werden.
- Grundsätzlich sind Senioren auch in hohem Alter mobil, wobei auch das private Kfz (so es denn noch zur Verfügung steht) als Verkehrsmittel genutzt wird. Insgesamt unternehmen Senioren aber deutlich weniger Fahrten als etwa Berufstätige (ca. 2,9 Wege/ Tag gegenüber 3,8 Wege/ Tag).
- Zugleich verfügen sie auch nicht mehr in gleicher Anzahl über einen privaten Pkw wie dies bei Familien, Ehepaaren oder alleinstehenden Berufstätigen der Fall ist.
- Insofern entstehenden bei einer Seniorenwohnanlage grundsätzlich weniger Fahrten pro Einwohner durch Selbstfahrer, als dies etwa in Einfamilienhausgebieten oder bei Mehrfamilienhäusern der Fall ist: Wegehäufigkeit bei Seniorenwohnanlagen ca. 1,65 Wege/ Tag und Bewohner.
- Allerdings nutzen Senioren dann häufiger das Taxi. Für eine Fahrt zum Arzt ergeben sich dann sogar 4 Fahrten (Taxi Anfahrt, Abfahrt mit Fahrgast, Rückkehr mit Fahrgast, Taxi Abfahrt).
- Zudem ergeben sich bei Seniorenwohnanlagen häufiger Fahrten durch Essenbringdienste, Pflegepersonal etc.
- Für die Menge der sich ergebenden Fahrten im Kfz-Verkehr ist somit auch das Konzept der Wohnanlage entscheidend (ohne oder mit spezieller lokaler Pflegeeinrichtung, ggf. mit Fahrdienst etc.).

(19) Zusammenfassend kann für die Seniorenanlage im Kfz-Verkehr vereinfacht das gleiche Verkehrsaufkommen wie in einem normalen Wohngebiet angenommen werden. Gemäß vorliegender Erfahrungswerte und Kennwerte ergeben sich pro Einwohner im Mittel

- ca. 3,5 Wege/ Tag und Einwohner
- ca. 80% MIV-Anteil
- ca. 1,4 Pers./ Kfz Besetzungsgrad
= **ca. 120 Kfz-Fahrten/ Tag und Einwohner durch die Bewohner selbst**
- ca. 15% Wege durch Besucher
(Anteil an Gesamtwegen der Einwohner, d.h. 15% von 3,5)
- ca. 90% MIV-Anteil
- ca. 1,4 Pers./ Kfz Besetzungsgrad
= **ca. 10 Kfz-Fahrten/ Tag und Einwohner durch Besucher**
- ca. 0,05 Lkw-Fahrten/ Tag und Einwohner
durch Ver-/ Entsorgung und Lieferverkehre
= **3 Kfz-Fahrten/ Tag und Einwohner im Lfw-/ Lkw-Verkehr**

(20) Insgesamt ergeben sich somit pro Tag und Einwohner rund 135 Kfz-Fahrten, d.h. ca. 70 Kfz-Zufahrten und entsprechend ca. 70 Kfz-Abfahrten. Die Fahrten verteilen sich etwa zu 35 % in Fahrtrichtung Osten (u.a. A 7) und zu 65 % in Fahrtrichtung Westen (u.a. Ortskern, L 190).

Urheberrecht:
Für diese Zeichnung behalten wir uns die Rechte vor. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder vervielfältigt noch Dritten zugänglich gemacht, weiterbearbeitet oder verändert werden.

Hinweis:
Die Angaben der Brüstungshöhen sind Rohbaumaße und beziehen sich auf OKFF des jeweiligen Geschosses.
Alle Höhenangaben beziehen sich auf OKFF - Erdgeschoss.

Dies ist keine Ausführungsplanung!



NIEMEYER PLANUNGSGRUPPE GmbH Kirchplatz 5 29664 Walsrode Tel.: 04303 908-0 Fax: 04303 908-20 E-Mail: buero@niemeyer.de www.niemeyer.de		Projekt-Nr.: 013-17	gez.: jr.	Plannummer: E 1.2a
Projekt: Neubau einer Seniorenwohnanlage, einer Begegnungsstätte und einer Tagespflege		Blatt: A3	Datum: 17.04.18	
Inhalt: LAGEPLAN - Gebäude an der Bahnhofstraße		Maßstab: 1:500		
Bauherr: DRK Kreisv. Fallingb. e.V. Albrecht-Thaer-Str. 2 29664 Walsrode		Bauort: Flur __, Flurstück 293 Reiherbusch 29693 Hodenhagen		

ABB.
2

Geplante Seniorenwohnanlage



(21) Die Begegnungsstätte ist in erster Linie für die Einwohner und deren Besucher gedacht und verursacht damit nicht separat Verkehr.

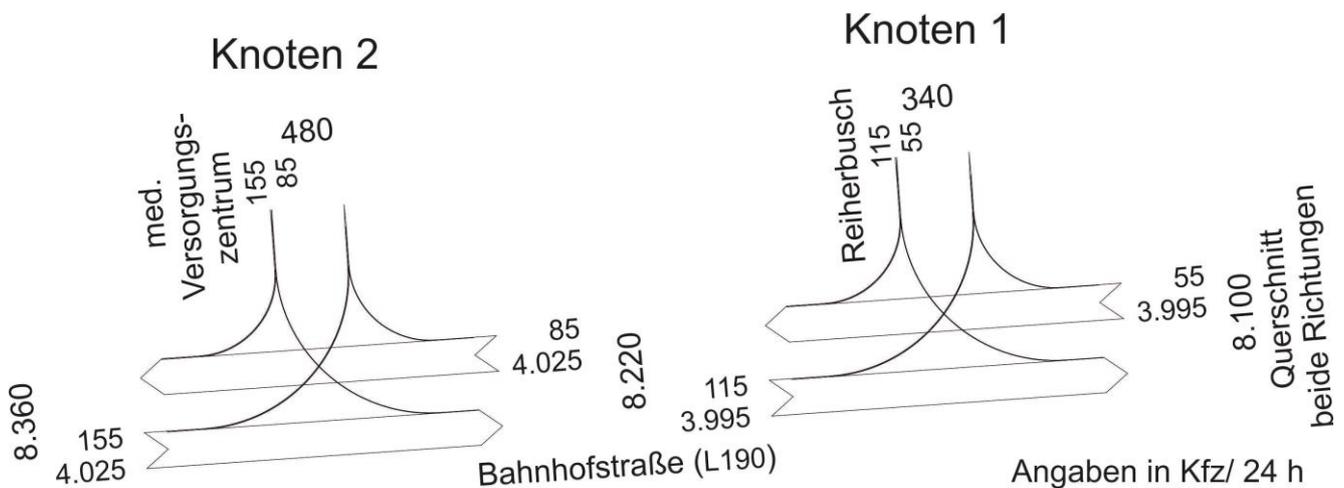
(22) Während die Wohnanlage im rückwärtigen Bereich des Grundstücks und über der Straße Reiherbusch an die Bahnhofstraße (L 191) angebunden wird, so wird das medizinische Versorgungszentrum im vorderen Bereich des Grundstücks liegen und direkt an die Bahnhofstraße (L 191) angebunden werden.

(23) Für das medizinische Versorgungszentrum liegen noch keine genauen Planungen vor. Es wird von drei Arztpraxen ausgegangen, wodurch sich bis zu 240 Kfz-Zufahrten ergeben können.

(24) Die Fahrten verteilen sich etwa zu 35 % in Fahrtrichtung Osten (u.a. A 7) und zu 65 % in Fahrtrichtung Westen (u.a. Ortskern, L 190).

(25) Es sind 32 Stellplätze im Bereich des medizinischen Versorgungszentrums an der Bahnhofstraße (L 191) geplant. Dabei ergibt sich dann eine Fluktuation von 7,5. D.h. jeder Stellplatz ist innerhalb eines Werktages 7,5 mal belegt.

(26) Unter Berücksichtigung der Seniorenwohnanlage und des medizinischen Versorgungszentrums ergeben sich dann folgende Verkehrsbelastungen für den Prognosehorizont 2030.



Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes (QSV)

Knotenpunkte ohne LSA:

Stufe A: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.

Stufe B: Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.

Stufe C: Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.

Stufe D: Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.

Stufe E: Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.

Stufe F: Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Quelle: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)

Spalte	Einheit	Bedeutung / Kommentar
1	-	Nr. des Verkehrsstroms
-	-	Pfeilsymbol für die Fahrtrichtung des Stroms grün: Hauptströme 2 und 3 sowie 8 und 9 rot: Nebenströme
q-vorh	Pkw-E/h	vorhandene Verkehrsstärke des Stroms alle Ströme nach Umrechnung in Pkw-E Abweichend davon wird für Hauptströme im Programm mit der Einheit Fz/h gerechnet. (siehe folgende Spalte „q-Haupt“)
tg	s	Grenzzeitlücke (durch HBS 2015, Tab. S5-5 oder L5-6 vorgegeben)
tf	s	Folgezeitlücke (durch HBS 2015, Tab. S5-5 oder L5-7 vorgegeben)
q-Haupt	Fz/h	Summe der Verkehrsstärken der bevorrechtigten Ströme (errechnet nach HBS 2015 Tab. S5-4 oder L5-5)
q-max	PKW-E/h	Ergebnis der Berechnung: Kapazität für den jeweiligen Strom in Pkw-E/h.
Mischstrom		Im Falle von mehreren Strömen auf einem Fahrstreifen: Aufzählung der betroffenen Ströme. Wenn ein Strom mit „(k)“ bezeichnet ist, heißt das: Der Mischstrom entsteht dadurch, dass dieser Strom einen zu kurzen Fahrstreifen hat (95%-Staulänge > Fahrstreifenlänge in Pkw-E = Länge des Fahrstreifens) Für Landstraßen: statt 95% gilt 90%.
W	s	Mittlere Wartezeit
N-95	Pkw-E	95 % - Percentilwert des Rückstaus
N-99	Pkw-E	99 % - Percentilwert des Rückstaus
QSV	-	Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den Verkehrsstrom oder den Mischstrom /Level of Service

Tabelle 7: Beschreibung der Ergebnisse für die KNOBEL-Tabelle

4. Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität

(27) Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten sind die Spitzenstunden maßgeblich, weil sich hier berufsbedingte Fahrten mit Einkaufs- und Freizeitverkehren überlagern. Als Grundlage dienen die Spitzenstunden aus der Verkehrszählung vom 11.09.2018 genutzt.

(28) Der Anteil der Spitzenstunden an der Tagesbelastung liegt bei ca. 8,1 % morgens bzw. 8,3 % nachmittags. In der Leistungsfähigkeitsberechnung wird von einem pauschalen Spitzenstundenanteil von 10% ausgegangen. Damit sind die 50. Stunde sowie Schwankungen im Tagesverlauf berücksichtigt.

(29) Der Anteil des Schwerverkehrs auf der Bahnhofstraße wird mit pauschal 15 % angenommen.

(30) Die Leistungsfähigkeit wird mit minimalem Ausbauzustand (keine Linksabbiegestreifen/ -hilfen etc.) geprüft.

(31) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) mit dem Programmsystem KNOBEL (vorfahrtsgeregelter Knotenpunkt) ermittelt. Im Ergebnis wird dabei die Verkehrsqualität in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage (**ABBILDUNG 3**).

(32) An der Einmündung der Straße Reiherbusch in die Bahnhofstraße (**Knoten 1**) ergibt sich bei minimalem Ausbauzustand (kein Linksabbiegestreifen) eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Geradeausfahrende Fahrzeuge müssen nur sehr selten (in weniger als einem Prozent der Spitzenstunde) hinter abbiegenden PKW warten.

(33) Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist demnach kein Linksabbiegestreifen bzw. keine Linksabbiegehilfe notwendig. Ebenso ist bei den zu Grunde gelegten Verkehrsmengen auch nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) kein Linksabbiegestreifen bzw. keine Linksabbiegehilfe erforderlich.

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage	
Projekt : Hodenhagen	
Knotenpunkt : K1	
Stunde : Bemessungsstunde	
Datei : HOTZJR~C.kob	

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	460				1800					A
3	↘	6				1600					A
4	←	6	6,5	3,2	815	364		10,1	1	1	B
6	→	12	5,9	3,0	403	733		5,0	1	1	A
Misch-N											
8	←	460				1800					A
7	↙	12	5,5	2,8	406	810		4,5	1	1	A
Misch-H		472				1800	7 + 8	3,1	2	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
 Hauptstrasse : Bahnhofstr. Ost
 Bahnhofstr. West
 Nebenstrasse : Reiherbusch

- 2 - Bahnhofstr. O gerade
- 3 - Bahnhofstr. O rechts
- 4 - Reiherbusch links
- 6 - Reiherbusch rechts
- 7 - Bahnhofstr. W links
- 8 - Bahnhofstr. W gerade

(34) An der Einmündung des medizinischen Versorgungszentrums in die Bahnhofstraße (**Knoten 2**) ergibt sich ebenfalls bei minimalem Ausbauzustand (kein Linksabbiegestreifen) eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Geradeausfahrende Kfz müssen nur sehr selten (in weniger als einem Prozent der Spitzenstunde) hinter abbiegenden PKW warten.

(35) Aus Gründen der Leistungsfähigkeit ist demnach kein Linksabbiegestreifen bzw. keine Linksabbiegehilfe notwendig. Ebenso ist bei den zu Grunde gelegten Verkehrsmengen auch nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) kein Linksabbiegestreifen bzw. keine Linksabbiegehilfe erforderlich.

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage											
Projekt	: Hodenhagen										
Knotenpunkt	: K1										
Stunde	: Bemessungsstunde										
Datei	: HOTZJR~C.kob										

Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	[Pkw-E]	[Pkw-E]	
2	→	460				1800					A
3	↘	6				1600					A
4	←	6	6,5	3,2	815	364		10,1	1	1	B
6	→	12	5,9	3,0	403	733		5,0	1	1	A
Misch-N											
8	←	460				1800					A
7	↙	12	5,5	2,8	406	810		4,5	1	1	A
Misch-H		472				1800	7 + 8	3,1	2	2	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **B**
 Lage des Knotenpunkte : Innerorts
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

Strassennamen :
 Hauptstrasse : Bahnhofstr. Ost
 Bahnhofstr. West
 Nebenstrasse : Reiherbusch

- 2 - Bahnhofstr. O gerade
- 3 - Bahnhofstr. O rechts
- 4 – med. Versorgungszentrum links
- 6 – med. Versorgungszentrum rechts
- 7 - Bahnhofstr. W links
- 8 - Bahnhofstr. W gerade

5. Fazit

(36) In der Gemeinde Hodenhagen ist der Neubau einer Seniorenwohnanlage mit Begegnungszentrum sowie medizinischem Versorgungszentrum geplant. Die Anbindung der Wohnanlage erfolgt über die Straße Reiherbusch an die Bahnhofstraße (L 191), die des medizinischen Versorgungszentrums direkt an die Bahnhofstraße (L 191).

(37) Auf der Bahnhofstraße (L 191) wurde eine Werktagsbelastung von rund 5.700 Kfz bei einem Schwerverkehrsanteil von 10,7 % ermittelt. Die Straße Reiherbusch ist mit rund 200 Kfz-Fahrten pro Werktag und einem Schwerverkehrsanteil von rund einem Prozent nur gering belastet.

(38) Für die Straße Reiherbusch wird von keinem allgemeinen Verkehrsanstieg bis zum Prognosehorizont 2030 ausgegangen. Für die Bahnhofstraße (L 191) wird eine Prognose aus dem Jahr 2016 für den Prognosehorizont 2030 übernommen (Verkehrszählungen und Verkehrsprognosen im Zusammenhang mit einem geplanten Wohngebiet an der Bahnhofstr. (L 191) in der Gemeinde Hodenhagen, Zacharias Verkehrsplanungen Hannover, Mai 2016). Diese beinhaltet neben einer allgemeinen Prognose auch ein geplantes Wohngebiet an der Bahnhofstraße (L 191) und das geplante/ in Bau befindliche Gewerbegebiet Krusenhausener Weg.

(39) Mit diesen Verkehrsmengen wurden die beiden Einmündungen Reiherbusch/ Bahnhofstraße und medizinisches Versorgungszentrum/ Bahnhofstraße auf ihre Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit hin geprüft.

(40) Beide Knoten verfügen mit minimalem Ausbauzustand (ohne Linksabbiegestreifen) über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Bauliche Maßnahmen an den Einmündungen sind nicht erforderlich. Linksabbiegestreifen oder Linksabbiegehilfen sind sowohl aus Gründen der Leistungsfähigkeit und auch nach den RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) nicht notwendig.

(41) Im Zuge der Bahnhofstraße (L 191) sind kaum Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Bei zukünftigen Querschnittsbelastungen von rund 8.400 Kfz/ 24 h und einem recht hohen Schwerverkehrsanteil wird das sichere Queren der Bahnhofstraße künftig schwieriger. Dies sollte zukünftig beobachtet und ggf. Maßnahmen ergriffen werden. Eine Querungshilfe im Bereich des medizinischen Versorgungszentrums böte sich hierbei an. Dabei sind die aktuell geplanten Nutzungen aber weder aufgrund der zu erwartenden eher geringen Querungszahlen noch aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsmengen ursächlich für eine mögliche Querungshilfe.

Hannover, Oktober 2018

i.A. Dipl.-Geogr. Maik Dettmar

Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

Spezieller artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag

Seniorenwohnanlage / 29693 Hodenhagen

Ergänzung
CEF-Maßnahme: Rauchschwalben

im Auftrag von:

H&P Ingenieure GbR
Laatzen / Soltau

vorgelegt von:

Dipl.-Biol. Jan Brockmann
Am lütten Stimbeck 15
29646 Bispingen
Tel. 05194-970839

am 03.09.2019

1 Anlass und Aufgabenstellung

Im September 2018 wurde eine „Artenschutzrechtliche Prüfung“ gem. § 44 BNatSchG durchgeführt. In einem für den Abriss vorgesehenen Gebäude (Abb. 1) wurden 3 Rauchschnalbenester festgestellt. Im Ergebnis wurden CEF-Maßnahmen für Rauchschnalben für notwendig erachtet.

Abb. 1: Zum Abriss vorgesehenes Gebäude im Plangebiet



Durch die Gemeinde Hodenhagen wurden geeignete Objekte vorausgewählt. Am 02.09.2019 fand eine Begehung mit dem Gutachter statt.

2 Untersuchungsergebnis

In unmittelbarer Umgebung zum Abrissgebäude (Abstand < 150m) befindet sich ein geeignetes Gebäude (Abb. 2 u. 3); Bahnhofstraße 22.

Abb. 2: A = Abrissgebäude, B = Ersatzgebäude

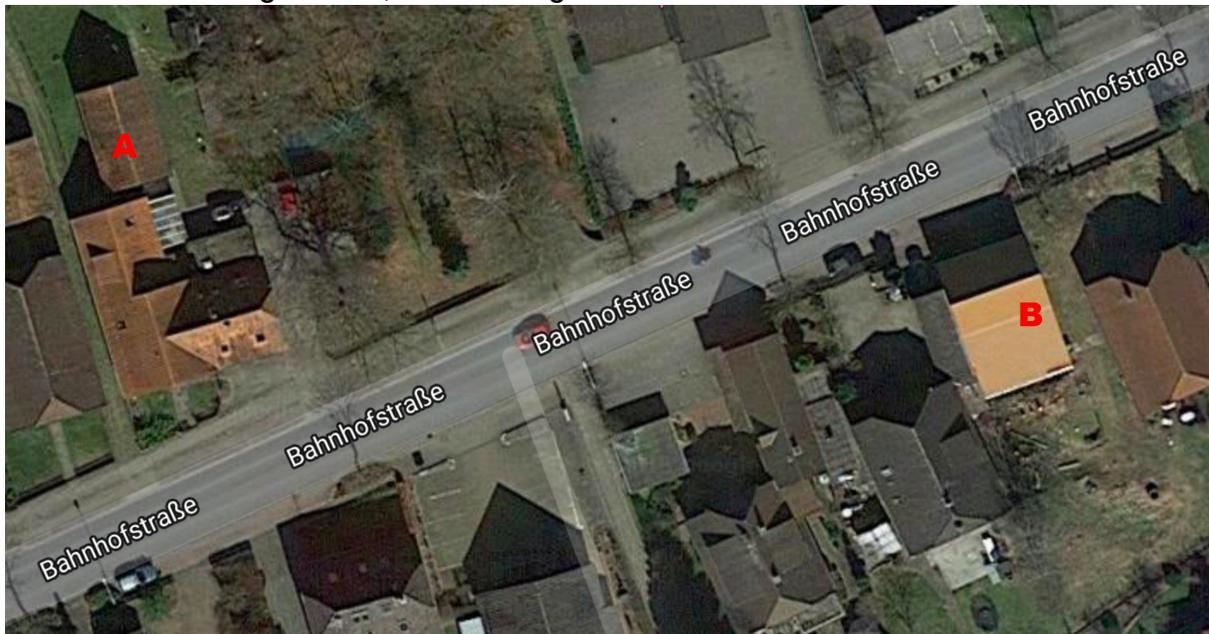
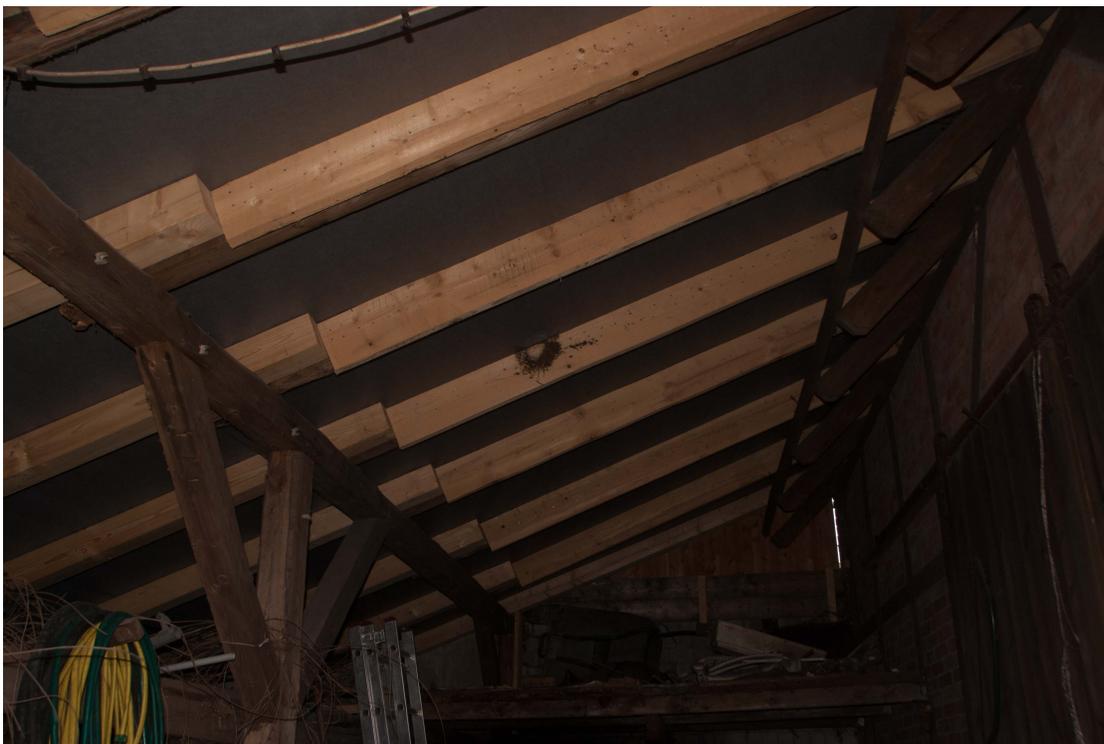


Abb. 3: Ersatzgebäude (Einflug oberhalb des Rolltores)



Das Gebäude verfügt über optimale räumliche Gegebenheiten und Lichtverhältnisse. Es besteht ein großer freier Einflug (Abb. 3) und potentielle Hangplätze (Abb. 4).

Abb. 4.: Potentielle Hangplätze an Dachsparren und Mauerwerk; am Sparren: Reste des Brutversuches 2018



Bereits im Jahr 2018 konnte ein Brutversuch der Rauchschnalbe festgestellt werden; Abb. 4 (Eigentünerin, mündl., 2019). Allerdings ist das mit Jungvögeln besetzte Nest damals heruntergefallen. Die vorhandenen Dachsparren sind relativ neu und recht glatt und auch am Mauerwerk befinden sich keine stützenden Vorsprünge. In diesem Kontext ist eine Optimierung der Hangplatzsituation und damit eine deutliche Aufwertung notwendig und möglich. Es wird empfohlen mindestens 6 Nisthilfen fachgerecht an den Sparren und am Mauerwerk anzubringen, z.B. Schwegler Rauchschnalbennest 10B.

Alles zur fachgerechten Anbringung von Nisthilfen sowie Hinweise zur Anlage von Kotbrettern (mind. 50cm unter dem Nest), Lehnnpfützen etc. findet sich in einer kostenfreien NABU-Broschüre; Download: <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/aktionen-und-projekte/schnalbenfreundliches-haus/22147.html#aktionsleitfaden>

3 Bewertung

Aus Sicht des Gutachters ist das beschriebene Gebäude in der Bahnhofstraße 22, Hodenhagen zur Umsetzung der geforderten CEF-Maßnahme für Rauchschnalben geeignet.

Zur konkreten Umsetzung ist eine Aufwertung der Hangplatzsituation durch die beschriebenen Maßnahmen vorzunehmen. Eine möglichst langfristige Nutzung des Gebäudes für die Rauchschnalben ist sicherzustellen.

Die Maßnahme im Ersatzgebäude muss vor der Brutsaison (April-September) realisiert sein, die auf den Abriss/Verschluss des bisherigen Brutquartiers der Rauchschnalben folgt.