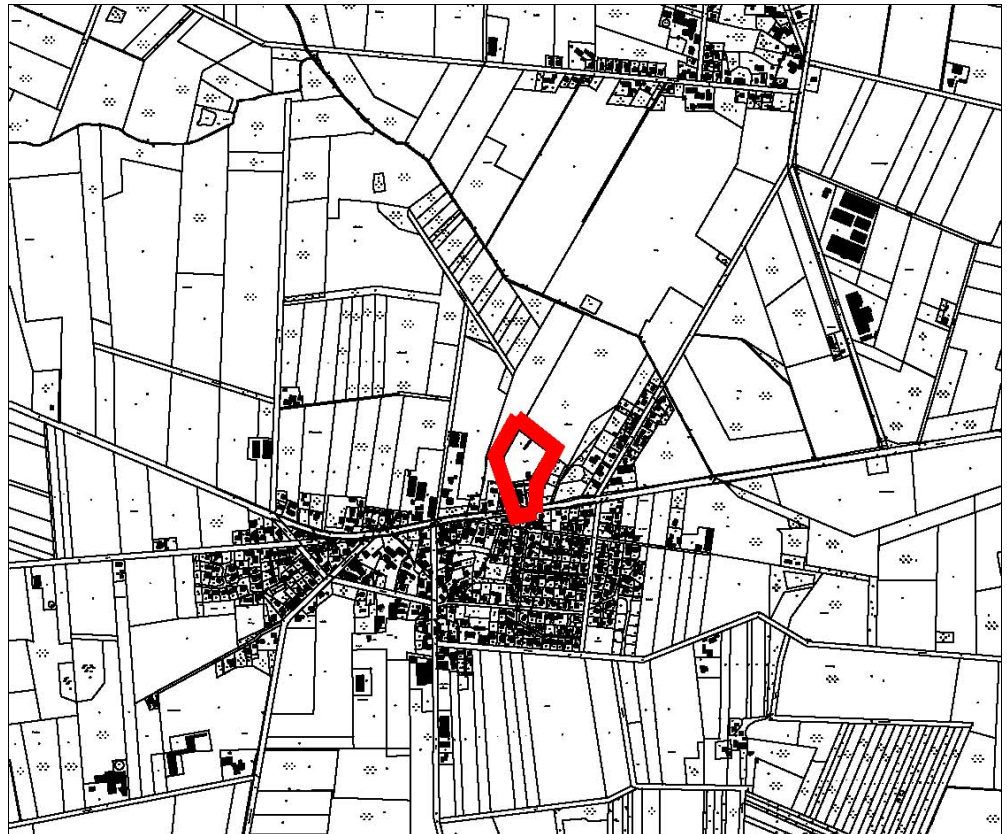


Gemeinde Düdenbüttel - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12
"Wischhof"
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



Stand: Satzung April 2013

cappel + partner
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 4144 – 2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de, www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Hölter
Dipl.-Ing. K.Oesterling

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen der Planung	2
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.4 Bestand	4
1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2 Planinhalt und Abwägung	6
2.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept	6
2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	7
2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	8
2.5 Mindestgrundstücksgößen	8
2.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO	8
2.7 Verkehr	10
2.8 Grünordnerische Festsetzungen	11
2.9 Ver- und Entsorgung	12
2.10 Immissionsschutz	13
2.11 Wald	15
2.12 Denkmalschutz	15
2.13 Altlasten und Altablagerungen	15
2.14 Naturschutz und Landschaftspflege	16
2.15 Bodenschutz	16
2.16 Trinkwasserschutz	16
3 Maßnahmen zur Verwirklichung	17
3.1 Bodenordnung	17
3.2 Kosten und Finanzierung	17
3.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen	17
4 Flächenangaben	17

Anlagen:

- Vorkonzept *mit aktualisierter Parzellierung*
- Lärmschutzgutachten

Vorbemerkungen

Der ursprüngliche Entwurf bezog im südlichen Bereich der geplanten Erschließung Teile des Flurstückes 37/29 als Verkehrsfläche ein. In Abstimmung mit den Anliegern wurde die Erschließung im Einmündungsbereich zur B 73 nach Westen verschoben, so dass eine Inanspruchnahme dieses Flurstücks gänzlich entfallen konnte.

Durch diese Planänderung veränderten sich die Grundzüge der Planung nicht. Die betroffenen Anwohner sind von der Änderung in Kenntnis gesetzt worden und der Eigentümer des westlich angrenzenden Flurstücks 37/12 hat schriftlich sein Einverständnis zur Planung erklärt. Von einer erneuten Auslegung der Planung wurde deshalb zunächst abgesehen.

Die Größe des Plangebietes verringert sich gegenüber der Ursprungsplanung geringfügig um ca. 220 m² und beträgt nun insgesamt ca. 1,43 ha.

Insbesondere durch den Wegfall von Mischgebietsflächen wurde der Anteil der Versiegelung innerhalb des Plangebietes durch die Änderung geringfügig reduziert. Der Anteil ist aber vernachlässigbar, so dass am ermittelten Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung festgehalten wurde.

Vor Bekanntmachung des Bebauungsplans stellte sich heraus, dass auch die vorgesehene Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 12 „Wischhof“ nicht mehr auf dem Flurstück 59/2 der Flur 4 erfolgen kann, da diese Fläche entgegen vorheriger Annahmen nicht mehr zur Verfügung steht. Der notwendige externen Ausgleich soll nun auf dem Flurstück 98/0 der Flur 4 (Größe 7.011 m²) erfolgen. Die grundsätzliche Eignung der Fläche wurde mit dem Naturschutzamt des Landkreises Stade im Vorfeld abgestimmt.

Die Eingriffsregelung ist entsprechend zu bearbeiten und auch der Umweltbericht ist an die geänderte Planung anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird ferner entschieden, dass die geplante Verkehrsfläche im Plangebiet nördlich um ca. 15 m eingekürzt werden soll. Die Erreichbarkeit der rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen war bislang ohne Durchquerung des Plangebietes möglich. Zum Schutz der vorhandenen Wallhecke am nördlichen Rand des Plangebiets soll nun auf eine Durchfahrt in diesem Bereich verzichtet werden.

Die Planung berührte die Grundzüge der bisherigen Planung. Der Verwaltungsausschuss beschloss deshalb am 03.12.2012 die erneute Auslegung des Bebauungsplans sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB.

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB sowie der genannten Änderungen gegenüber der Ursprungsplanung ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht worden.

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, gültig ab 01.11.2011.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1.2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Düdenbüttel stehen derzeit kaum Flächen für Baugrundstücke zur Verfügung. Auf der anderen Seite gibt es eine Nachfrage junger Bauwilliger, die in ihrem Heimatort bleiben und dort bauen wollen.

Damit die weitere Entwicklung gezielt gesteuert werden kann, hat die Samtgemeinde Himmelpforten in der 31. Änderung des Flächennutzungsplans in Düdenbüttel Wohnbauflächen (W) in der nördlichen Ortslage dargestellt (Änderungsbereich 31.1).

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen in Düdenbüttel möchte die Gemeinde Bauwilligen die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken geben, damit der Abwanderung insbesondere junger Menschen entgegengewirkt werden kann und bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert werden.

Die Planung dient dem Ziel, die Fläche für Wohnzwecke im dörflichen Maßstab zu entwickeln, damit der, aus Sicht der Gemeinde auch langfristig bestehende Bedarf an Bauland gedeckt werden kann. Außerdem sollen durch einen örtlichen Bauunternehmer zwei bis drei Musterhäuser errichtet werden können. Diese sollen später zum Verkauf gebracht und dauerhaft bewohnt werden.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich zudem ein KFZ-Betrieb, der insbesondere auf Grund seiner Lärmemissionen als störender Betrieb eingestuft werden muss. Der Bebauungsplan dient auch der planerischen Absicherung des Betriebes.

Durch entsprechende Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der Betrieb durch die Wohnnutzung keine Einschränkungen erfährt.

Der Planung liegt ein entsprechend ausgerichtetes, städtebauliches Konzept zugrunde. Darin ist vorgesehen, Bauland für ca. 10 Eigenheime vorzubereiten. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2.2 Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 12 verfolgt die Gemeinde Düdenbüttel die folgenden Ziele:

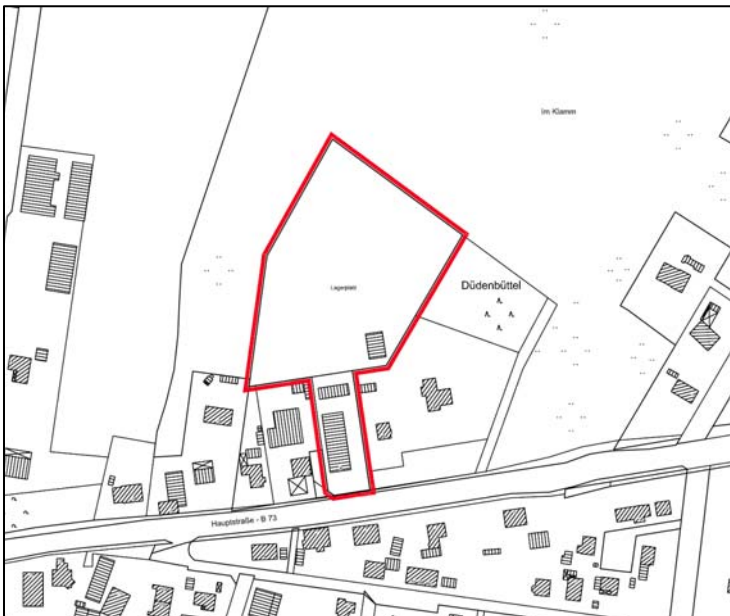
- Bereitstellung von Wohngrundstücken zur Deckung des Bedarfs aus der Eigenentwicklung,
- Bereitstellung von Flächen zur Errichtung zweier Musterhäuser,
- Bestandsicherung für einen angrenzenden KFZ-Betrieb,
- Entwicklung geeigneter Immissionsschutzmaßnahmen,
- Herrichtung einer öffentlichen Erschließung von der B 73.

Darüber hinaus sollen ein Kinderspielplatz, eine geeignete Regenrückhaltung, die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zur Waldgrenze gesichert werden. Aus Naturschutzsicht ist eine geeignete Eingrünung für das Plangebiet zu entwickeln. Naturschutzrechtlich wertvolle Strukturen, wie eine bestehende Baumreihe oder eine noch in Ansätzen vorhandene Wallhecke im Norden des Plangebietes, sollen gesichert bzw. wieder hergestellt und auch langfristig erhalten werden.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Düdenbütteler Siedlungsgefüges.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Düdenbüttel, Flur 2, die Flurstücke 37/11 und 37/12. Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan: Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Osten und Norden durch das landwirtschaftlich genutzte und mit Wald bestandene Flurstück 37/29,
- im Südosten durch die Flurstücke 37/28 und 37/27,
- im Süden durch die angrenzende B 73 (Flurstück 184/20),
- im Südwesten durch die Flurstücke 27/22 und 27/23 des benachbarten Gewerbebetriebes,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen des Flurstücks 34/12.

1.4 Bestand

Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit überwiegend als Lagerplatz eines Baugeschäftes genutzt, der durch eine kleine, bisher nicht ausgebaute Stichstraße erschlossen wird. Außerdem befinden sich im Plangebiet ein kleinerer Schuppen und ein Lagergebäude, dessen Abriss vorgesehen ist. Zwischen der B 73 und der Lagerfläche befindet sich eine Scheune, die dem Bauunternehmen zur Unterbringung von Maschinen dient.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich und nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Östlich benachbart liegt ein kleiner Nadelwald, im Südwesten grenzt die bebaute Ortslage mit einer gemischten Bebauung aus Wohnen und Gewerbe an. Angrenzend liegt ein Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt und –vertrieb). Südöstlich außerhalb des Plangebietes befinden sich einige Wohnhäuser. Südlich grenzt die B 73 an.

Die nächste, landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich erst in ca. 215 m Entfernung westlich des Plangebietes. Näher gelegene, landwirtschaftliche Bausubstanz ist inzwischen umgenutzt, u. a. für Lagerzwecke.

Soziale Infrastruktur

Düdenbüttel liegt ca. 3 km vom Grundzentrum Himmelpforten entfernt. Himmelpforten, aber auch das ca. 5 km entfernte Stade, bieten eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch in Düdenbüttel sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Kindergartenplätze stehen in Hammah, Haddorf, Stade und Himmelpforten zur Verfügung. In Himmelpforten befindet sich die zuständige Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Himmelpforten und Stade. Eine grundlegende, medizinische Versorgung ist in Hammah, aber auch in Haddorf, Himmelpforten und Stade gegeben. Ein Klinikum befindet sich in Stade.

Natur und Landschaft

Am Nordrand des Gebietes befindet sich eine Wallhecke, die jedoch stark degeneriert ist. Der Boden südlich der Wallhecke wurde so angefüllt, dass der Wall nicht mehr erkennbar ist. Es ist kein Strauchbestand vorhanden. *Von den 7 vorhandenen Bäumen werden lediglich 5 als erhaltenswert eingestuft.* Zwei große Hybridpappeln sind nicht erhaltenswert und sollten vorab gefällt werden, um die zukünftige Neubebauung nicht zu gefährden. An der westlichen Grundstücksgrenze steht eine erhaltenswerte Baumreihe.

Erschließung

Das Plangebiet liegt am Ende einer kurzen Stichstraße, bei der es sich um eine private Erschließung zu den rückwärtigen Hof- und Lagerflächen handelt. Im Zuge der Planung wird diese Wegeverbindung zu einer öffentlichen Erschließung ausgebaut. Aus diesem Grund sind die betroffenen Flurstücke 37/12 und 37/29 (teilweise) in die Planung einbezogen.

1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Für die Planung wurden die Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramm 2008 (LROP) des Landes Niedersachsen sowie des Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade ausgewertet.

Das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in 2011/2012 fortgeschrieben. Die aktuelle Fassung der ist seit dem 03.10.2012 wirksam. Auch der aktualisierte Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Stade liegt vor. Mit der Veröffentlichung des RROP ist Anfang 2013 zu rechnen. Für das Plangebiet ergeben sich dadurch keine wesentlichen Änderungen, so dass an den bisherigen Ausführungen festgehalten wird.

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Zentralörtliche Einbettung und Verkehr

Himmelpforten (Sitz der Samtgemeinde) ist als Grundzentrum für die Gemeinde Düdenbüttel mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ im RROP festgelegt.

Außerdem ist die nahe gelegene Stadt Stade als Mittelzentrum und wichtiger Arbeitsort sowohl per MIV als auch per ÖPNV gut erreichbar. Düdenbüttel hat keine zentralörtliche Funktion zugewiesen bekommen.

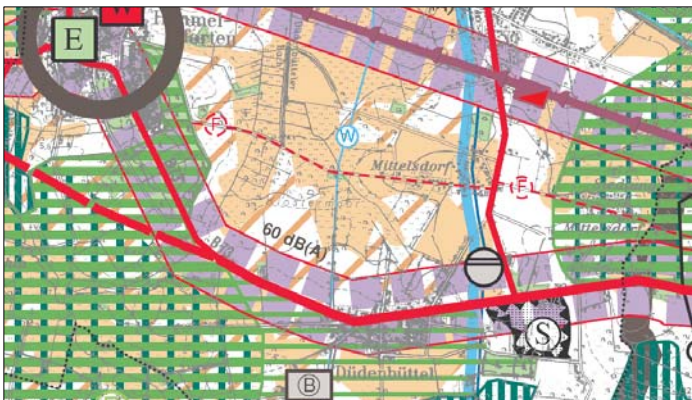
Südlich des Plangebietes verläuft die übergeordnete B 73 als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des gekennzeichneten Lärmbereichs von 60 dB(A) der B 73. Da die überbaubaren Flächen innerhalb der geplanten Wohnbaufläche jedoch einen Abstand von mindestens 100 m zur B 73 einhalten, die dazwischen liegende gemischte Bebauung eine abschirmende Wirkung hat und im innerörtlichen Bereich von einer reduzierten Fahrgeschwindigkeit auszugehen ist, ist anzunehmen, dass sich die Beschallung durch Verkehr im Änderungsbereich im verträglichen Maßstab bewegt. Die geplante Lärmschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2 m erfüllt auch in Bezug auf den Verkehrslärm eine abschirmende Wirkung.

Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft

Das Plangebiet liegt am Rande eines großflächigen Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft. Die Vorsorgefunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten. Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen.

Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung

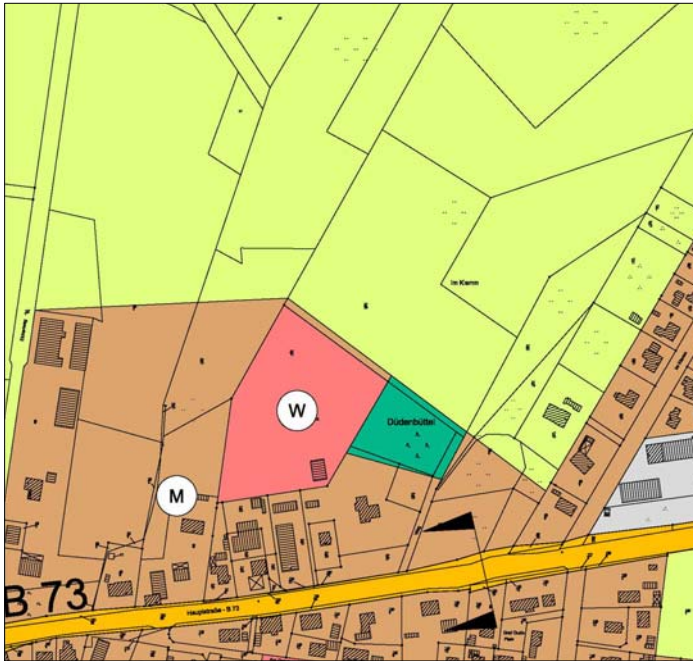
Für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Infrastruktur ist es in den Augen der Gemeinde auch erforderlich, Baugrundstücke für den langfristigen Eigenbedarf bereit zu halten. Dieses Ziel wird mit der Entwicklung des Wohngebietes erreicht. Vorrang- oder Vorsorgefunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.



Ausschnitt aus dem RROP 2004
(ohne Maßstab)

Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und im Rahmen des für die Eigenentwicklung der Gemeinde erforderlichen Umfangs. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

1.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam. Bisher wurden 31 Änderungen durchgeführt. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für die überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs mit Stand der 31. Änderung Wohnbauflächen (W) dar. Der südliche Teil des Geltungsbereichs und die westlich sowie südöstlich angrenzenden Bereiche sind als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an. Östlich angrenzend stellt der FNP eine Waldfläche dar. Südlich der gemischten Flächen ist die B 73 als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Planinhalt und Abwägung

2.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Nutzung: Das Konzept sieht die Nutzung der überwiegenden, nördlichen Flächen als dörflich geprägtes, allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Es werden Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten (bzw. einer je Doppelhaushälfte) zugelassen.

Im Nordosten – im aufgrund des erforderlichen Abstandes zum benachbarten Waldrand nicht für Wohnbebauung geeigneten Bereich nahe der Vorflut - wird eine Fläche zur Regenrückhaltung gesichert.

Im Südosten des Wohngebietes wird ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Flächen entlang der B 73 sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Entsprechend wird auch das westlich der erschließenden Stichstraße direkt an die B 73 angrenzende und derzeit mit einer Scheune bestandene Grundstück als Mischgebiet festgelegt.

Erschließung: Ein bestehender, privater Stichweg soll auch zukünftig der Erschließung des Plangebietes dienen. Er wird in das nördliche Plangebiet verlängert und ausgebaut, um die direkte Erschließung der geplanten Wohngrundstücke zu sichern. Ein städtebaulicher Mittelpunkt für das kleinteilige Wohnquartier wird durch die zentrale Wendeanlage ausgebildet. Von hier aus wird die Anbindung der Baugrundstücke im Norden des Plangebietes sowie der vorgesehenen Regenrückhalteflächen gesichert.

Ortsbild und Gestaltung: Die Bebauung im Wohngebiet soll dörfliche Maßstäbe mit einer relativ geringen Dichte und großen Grundstücken einhalten.

Pflanzvorschriften sollen eine standortgerechte Durch- und Eingrünung des Plangebietes sichern. Als Randeingrünung bleibt die vorhandene Baumreihe am Westrand erhalten. Zudem wird die Wallhecke am Nordrand wiederhergestellt.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im für die Wohnnutzungen vorgesehenen Plangebiet erfolgt eine Ausweisung als **Allgemeine Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Baugebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

In den WA sollen im gesamten Plangebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sowie die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sein, da die Gemeinde diese Nutzungen in dem geplanten (kleinen) Wohngebiet nicht für sinnvoll hält.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die Fläche westlich der erschließenden Straße, zwischen B 73, künftigem Wohngebiet und dem bestehenden Kfz-Betrieb wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, damit die ursprüngliche Prägung mit überwiegend nicht störenden Nutzungen erhalten bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend gering gehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben.

Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird daher in den WA auf **0,3** festgelegt.

Im MI wird die **GRZ** mit **0,6** festgesetzt.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der dörflichen Lage und Umgebung im gesamten Plangebiet auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

2.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Als Bauweise wird in den WA eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern (ED) festgesetzt. Dies wird durch die dörfliche Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise in der Ortslage.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern.

In den WA werden je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist außerdem je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

Auch im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da sie der üblichen Bauweise in Düdenbüttel an der B 73 entspricht. Eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist hier jedoch nicht erforderlich.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich soll die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** so weiträumig erfolgen, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Durch örtliche Gegebenheiten gibt es allerdings Einschränkungen, die Auswirkungen auf die Bebaubarkeit der Grundstücke haben.

Im nordöstlichen Geltungsbereich werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 35 m zum eingemessenen Waldrand festgesetzt, damit Gefährdungen durch Astabwurf etc. vermieden werden können.

Im Bereich des südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbetriebes wird mit Hilfe eines Abstandes von 15 m zur Grundstücksgrenze ein, dem Immissionsschutz dienender Abstand gesichert (Vgl. Kapitel 2.10 Immissionsschutz).

Im westlichen und nördlichen Randbereich ist es erforderlich, die bestehende Baumreihe (Westen) sowie die wiederherzustellende Wallhecke (Norden) zu schützen, die auch der Eingrünung des Gebietes dienen. Daher werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 5 m zu den Randeingrünungen festgesetzt.

Ansonsten werden die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten in der Regel mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie oder sonstigen Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Da die Grundstücke, dem dörflichen Rahmen angepasst, eher groß sind, dürfen bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports, nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Bestehende Gebäude, die im Mischgebiet die Baugrenzen überschreiten, haben Bestandsschutz.

Dies trägt zum einen dazu bei, dass der Straßenraum nicht zu stark eingeengt wird und sichert zum anderen den Erhalt der Grünflächen, weil massive Versiegelungen in der Nähe der Wurzelbereiche ausgeschlossen werden.

Im **MI** werden die Baugrenzen mit 5 m Abstand zu den angrenzenden Straßen (erschließende Stichstraße / B 73) festgesetzt. Einzig entlang der verbreiterten Mündungszone zur B 73 wird die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m geführt, um die Bebaubarkeit des schmalen Grundstücks nicht zu sehr einzuschränken. Zu den sonstigen Flächen wird ein Abstand der Baugrenzen von 3m als ausreichend angesehen.

2.5 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke in den WA wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 800 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens eine Größe von 500 m² aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

2.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet befindet sich zwar in der sog. 2. Reihe zur B 73. Trotzdem befindet es sich nahe des alten dörflichen Ortskerns, so dass Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich werden.

Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Der Gebäudebestand im Plangebiet wird von den Festsetzungen ausgenommen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

2.6.1 Dächer

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22 bis 50 Grad zugelassen.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird.

Für das Wohngebiet wird somit sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Raumbildende Hauptgebäude haben ortsübliche Dachneigungen einzuhalten. Ansonsten wird den Bauwilligen durchaus ein großer Gestaltungsspielraum ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen sind nur matte Materialien in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Diese Festsetzungen erscheinen angesichts der visuellen Vielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen und negative Fernwirkungen zu verhindern. Für die Dacheindeckung dürfen deshalb nur Materialien in den ortsüblichen, zurückhaltenden Farbtönen verwendet werden.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen dennoch möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollen sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

2.6.2 Außenwände

Ein roter Verblendstein ist das charakteristische örtliche Fassadenmaterial in der Region. Zur Vermeidung von Verunstaltungen und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes in Düdenbüttel ist deshalb für die Fassaden Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Untergeordnet (bis zu 40% der Außenwandflächen) können auch andere Materialien verwendet werden.

2.6.3 Gebäudehöhen

Damit die Gebäude nicht zu weit aus dem Erdreich herausragen, darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens maximal 50 cm über dem Straßenniveau liegen.

Um die Höhe der Gebäude insbesondere im Mischgebiet zu begrenzen, wird hier festgelegt, dass die Firsthöhe der geneigten Dächer 10,00 m nicht überschreiten darf. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

2.6.4 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sollen den dörflichen und naturnahen Charakter des Straßenraumes unterstreichen. Jäger- und Drahtzäune werden deshalb ausgeschlossen, sofern sie nicht in Hecken integriert sind.

2.6.5 Werbeanlagen

Da insbesondere entlang der B 73 eine gewerbliche Nutzungen erwartet werden, sollen im Hinblick auf Werbeanlagen einschränkende Festsetzungen getroffen werden, um das Ortsbild nicht übermäßig zu beeinträchtigen. So sind Werbeanlagen an Gebäuden nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. Dies dient insbesondere dem Schutz der Anwohner zur Nachtzeit.

2.7 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird von einer Stichstraße erschlossen, die an die B 73 anbindet. Diese Stichstraße soll für die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke erhalten, in das nördliche Plangebiet verlängert und ausgebaut werden. Die Erschließung wird als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt.

Die Verkehrsfläche hat im Einmündungsbereich zur B 73 eine Gesamtbreite von 8,50 m, die sich im weiteren Verlauf auf 6,00 bzw. 6,50 m verjüngt.

Für den Anschluss an die B 73 werden die ersten 25 m mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn und einseitigem Gehweg ausgebaut. Die weitere Erschließung im Wohngebiet erfolgt dann in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche mit einer geplanten Fahrgasse von lediglich 4,00 m Breite.

Für die der Planung des Einmündungsbereichs ist eine einvernehmliche Abstimmung bezüglich der erschließenden Stichstraße in die B 73 und eine anschließende förmliche Zustimmung der zuständigen Landesbehörde erforderlich.

Zentral innerhalb des Plangebietes ist die Ausbildung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 24 m geplant.

Von hier aus werden die Anbindung der Bauflächen im Norden des Plangebietes sowie er vorgesehenen Regenrückhalteflächen gesichert. Das Regenrückhaltebecken kann sowohl über den Spielplatz im Südosten des Plangebietes als auch über eine eigene Stickerschließung mit einer Breite von 4 m angefahren werden. Dieser Weg ist als Privatweg und somit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Vorgesehen ist eine wasserdurchlässig befestigt oder geschotterte Zuwegung.

Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücken nachzuweisen. Lediglich Stellplätze für Besucher sollen im Straßenraum untergebracht werden.

Gestaltung der Straßenräume

Die neue Erschließungsstraße ist im südlichen Abschnitt (20 m Anschlussbereich an die B 73) mit 8,5 m, in den übrigen Abschnitten mit 6,5 m bzw. 6 m Straßenraumbreite für die private Erschließung vorgesehen. Der Ausbau soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten, städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z.B. Fahrbahn in Asphalt, breite gepflasterte Gossen beidseitig oder in der Fahrbahnmittle, vereinzelt gepflasterte Stellplätze im Straßenraum) wird angeregt. Eine Ausführung in Asphalt wird wegen der gegenüber einer Pflasterung besseren Benutzbarkeit mit Rollschuhen, Kinderkarren etc. empfohlen. Darüber hinaus entsteht bei Asphalt weniger Lärm.

Der Ausbau der Fahrbahn ist mit 4 m Breite (bzw. 5,5 m im 20 m Anschlussbereich der B 73) vorgesehen. Ein Gehweg soll zunächst nur in den ersten 20 m der Erschließungsstraße von der B 73 kommend erstellt werden.

Die Anbindung des Plangebietes ist in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbauverwaltung auszugestalten, so dass die Anforderungen an die Verkehrssicherheit gewährleistet werden können.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Für (unbefestigte) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist ausreichend Platz. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Über die im Kapitel Grünordnung erläuterten Festsetzungen hinaus sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird empfohlen, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen sind.

Die Breite des Straßenraumes ist so bemessen, dass im Straßenraum auch einige Besucherstellplätze untergebracht werden können. Die spätere Ausgestaltung wird der Gemeinde überlassen.

2.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Im Straßenraum sind **Baumpflanzungen** in Abständen von höchstens bis zu 20 m festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14 cm verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird auch durch z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein **Pflanzgebot** für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum **auf jedem Grundstück** festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Ergänzend hierfür wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Randeingrünung

Der West- und der Nordrand des Gebietes werden jeweils in 5 m Breite als **private Grünflächen** festgesetzt. Um die Eingrünung des Gebietes zu sichern, wird die bestehende Baumreihe im Westen erhalten und die degenerierte Wallhecke im Norden wieder hergestellt.

Da sich Teile der Baumreihe außerhalb des Plangebiets befinden, werden alle im Plangebiet vorhandenen **Laubbäume** mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe, als zu erhalten festgesetzt.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen wird am Nordrand ein **Pflanzgebot** zur Wiederherstellung der Wallhecke festgesetzt, dessen Zusammensetzung, Ausführung und Qualität detailliert formuliert wird. Zusätzlich soll durch den Abstand der Baugrenzen zu den Grünflächen eine Bebauung der Gehölz- und Wurzelbereiche und erhebliche Beeinträchtigungen verhindert werden.

Die Bepflanzungen sind zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Anpflanzungen sind zudem vor Wildverbiss zu schützen und von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.

Spielplatz

Im Südosten des Gebietes wird eine **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz** festgesetzt. Damit soll die Bereitstellung einer nördlich der B 73 gelegenen Spielfläche für Kinder im unmittelbaren Einzugsbereich der geplanten Wohnbebauung planerisch vorbereitet werden.

2.9 Ver- und Entsorgung

Im Gebiet vorhandene Versorgungsleitungen und Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich von Versorgungsleitungen dürfen zur Vermeidung von Beschädigungen nur flachwurzeln- de Gehölze gepflanzt werden. Die Herstellung von Anschlüssen und Zugängen muss gesichert werden können.

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Die Abführung des Regenwassers aus dem Straßenraum soll durch Erweiterung und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll weit möglichst auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Dies ist aufgrund der örtlichen Boden- verhältnisse ggf. im Einzelfall schwierig. Nicht versickerbares Oberflächenwasser wird in einer im nordwestlichen Geltungsbereich vorgehaltenen Anlage zur Regenrückhaltung zurückgehalten und anschließend gedrosselt in die nördlich des Plangebietes liegende Vorflut geleitet. Zur Sicherung einer geeigneten und ausreichenden Regenwasserrückhaltung wurde in einem durch das Büro Galla & Partner erstellten Gutachten ein erforderliches Rückhaltevolumen von ca. 230 m³ ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlags- wasser gem. §8 WHG ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird. Auch ist ein entsprechender Beräumungstreifen sowohl für das Regenrückhaltebecken als auch für die nörd- lich angrenzende Wallhecke vorzusehen.

Abweichend davon ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unver- schmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Gebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den An- schluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vor- handenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sicherge- stellt werden. *Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungslei- tungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung*

zu beteiligen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitung für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Die vorhandenen Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, dürfen nicht überbaut werden. Weiterhin dürfen vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

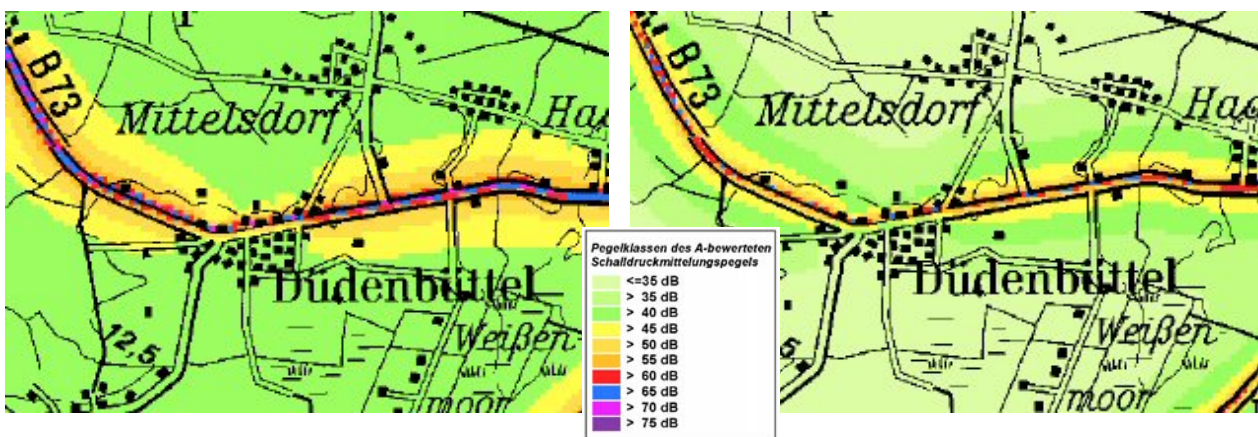
Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Lediglich die Anlieger der nördlichen 4 Grundstücke müssen ggf. ihre Tonnen bis an die Wendeanlage bringen.

2.10 Immissionsschutz

B 73

In ca. 100 m Entfernung südlich der zukünftigen Bauflächen verläuft die Trasse der B 73. Das Plangebiet befindet sich in zweiter Reihe und wird durch die bestehende Bebauung entlang der B 73 bereits gut abgeschirmt.



¹ Abb.: Geräuschbelastung durch Straßenverkehr

Gemäß des Kartenmaterials zur Geräuschbelastung im Straßenverkehr des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik und unter Berücksichtigung der schalltechnischen Richtwerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“) können zur überschlägigen Ermittlung folgende Werte zugrunde gelegt werden:

¹ Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie

	tags		nachts	
	zulässig	vorhanden	zulässig	vorhanden
WA	55 dB(A)	> 45 dB(A)	40 dB(A)	> 40 dB(A)
MI	60 dB(A)	> 55 dB(A)	45 dB(A)	> 50 dB(A)

Demnach sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um etwa 5 dB(A) in den Nachtzeiten wahrscheinlich.

Als zusätzliche Schallschutzmaßnahme wird zum südlich angrenzenden Gewerbebetrieb eine 2 m hohe Lärmschutzmaßnahme errichtet, die auch bezüglich der Verkehrsbelastungen von der B 73 eine abschirmende Wirkung entfaltet.

Die Entfernung (100 m) in Verbindung mit dem geltenden Tempolimit von 50 km/h und den abschirmenden Gebäuden bzw. Lärmschutzmaßnahmen wird als ausreichend angesehen, um unzumutbare Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung auszuschließen.

Lediglich im Bereich der Mischgebietsfläche bleiben insbesondere nachts auch weiterhin Überschreitungen zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind im Unterschied zu Richtwerten aber nicht als verbindlich anzusehen, sondern können im Rahmen der gemeindlichen Abwägung auch überschritten werden. Entscheidend für die Abwägung ist das Gebot, keine städtebaulichen Missstände zu schaffen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Aus diesem Grund wird auf der Planzeichnung ein Hinweis zum Lärmschutz angefügt, der besagt, dass das Plangebiet im Einflussbereich der vielbefahrenen Bundesstraße 73 liegt und damit Straßenlärm ausgesetzt ist.

Beim Neubau, Anbau oder wesentlichen Umbaumaßnahmen ist der bestehenden Vorlastung mit Straßenlärm ggf. Rechnung zu tragen, indem Außenbauteile und Fenster ausreichende Schalldämmmaße einhalten und bei der Grundrissgestaltung auf eine geeignete Orientierung von schutzbedürftigen Räumen geachtet wird. Die Maßnahmen sind jeweils an der konkreten Situation auszurichten.

Auch vor dem Hintergrund heutiger energetischer Anforderungen an Gebäuden und der Notwendigkeit kontrollierter Lüftung der Gebäude / Wohnungen kann angenommen werden, dass die Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes ohne weiteres möglich ist.

Insgesamt ist mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch **Verkehrslärm** im Plangebiet nicht zu rechnen.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Die Erreichbarkeit der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wird *gegenüber der bestehenden Situation* nicht beeinträchtigt.

Gewerbe

Mit der Planung rückt eine Wohnbebauung an den südwestlich benachbarten Gewerbebetrieb (Kfz-Werkstatt und -vertrieb) heran. Für die Wohnbaufläche gelten hohe Schutzansprüche. An der Schnittstelle zwischen dem Gewerbebetrieb und den künftig angrenzenden Wohnnutzungen kommt es daher möglicherweise zu Überschreitungen der für Wohnbauflächen anzusetzenden Lärmwerte. Hierzu ist festzustellen, dass der bestehende Betrieb Bestandsschutz hat.

Da es zu Immissionsschutzkonflikten mit dem benachbarten Gewerbebetrieb kommen könnte, wurde im Vorfeld eine schalltechnische Untersuchung zum Kfz-Betrieb Engelke vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg durchgeführt. Darin wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet infolge der südlich gelegenen Nutzung des Kfz-Betriebes berechnet und anhand der Vorgaben der TA Lärm Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes ermittelt.

Das Gutachten empfiehlt die **Baugrenze** im Plangebiet so zu wählen, dass die künftige Wohnbebauung einen Mindestabstand von 15 m zur Grundstücksgrenze des südlich angrenzenden Kfz-Betriebes einhält. Außerdem wird empfohlen, einen **Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m** zum Betrieb zu errichten. Mit der Festsetzung und Umsetzung dieser Maßnahmen wird die Einhaltung erforderlicher Immissionsrichtwerte im allgemeinen Wohngebiet als ausreichend gesichert angesehen. Im Bebauungsplan wird deshalb zum einen die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur Grundstücksgrenze des KFZ-Betriebes festgesetzt und zum anderen eine Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen = Lärmschutz festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist entweder ein Schallschutzwall oder eine Schallschutzwand in einer Höhe von mindestens 2 m über dem Geländeniveau auszuführen.

Da die Errichtung eines Walls bei einer Höhe von 2 m eine Fußbreite > 6 m erfordert, wird derzeit die Errichtung einer Schallschutzwand favorisiert. Hierbei ist zu beachten, dass die flächenbezogene Masse der Schallschutzwand mindestens 10 kg/m² betragen muss und eine geschlossene, luftdichte Bauausführung erforderlich ist. Bei Errichtung einer nicht durchsichtigen Wand innerhalb eines Abstandes von ≤ 20 cm zur angrenzenden Grundstücksgrenze muss gemäß § 12a NBauO ab einer Höhe von mehr als 1,80 m außerdem das Einverständnis des betroffenen Grundstückseigentümers eingeholt werden. Diese Einverständniserklärung wurde von der Gemeinde eingeholt.

2.11 Wald

Es ist ein Abstand von mindestens 35 m zwischen dem nordöstlich benachbarten Waldrand und der Wohnbebauung einzuhalten, um der potenziellen Gefahr herab fallender Totäste, umstürzender Bäume oder von der einen auf die andere Nutzung übergreifender Brände vorzubeugen. Diesen Aspekten wird im Bebauungsplan insoweit Rechnung getragen, als dass mit der Baugrenze ein Abstand von mindestens 35 m zum Waldrand eingehalten wird.

2.12 Denkmalschutz

Im Gebiet wird mit besonders zu schützenden Bodendenkmalen gerechnet. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Bodeneingriffe sind frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade abzustimmen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach § 13 (1) NDSchG einzuholen. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

2.13 Altlasten und Altablagerungen

Im südöstlichen Planbereich werden Altlasten und Bauschuttablagerungen aus der Nutzung als Lager eines Baugeschäftes vermutet. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Altlastenuntersuchung vorzunehmen. Altlastenfunde sind zu beseitigen. Grundsätzlich wird eine Prüfung der Bodenverhältnisse vor Beginn von Bauarbeiten empfohlen. Ggf. ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Ansonsten sind im Planbereich keine Altablagerungen bekannt.

2.14 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Landschaftsplan (LP) für die Samtgemeinde Himmelpforten stellt nördlich außerhalb des Geltungsbereichs großräumig zu erhaltende und zu entwickelnde, landschaftsprägende Gehölzkomplexe (Wallhecken) dar. Der Geltungsbereich selbst ist im östlichen Teilbereich als Industrie- und Gewerbeflächen (OG) und im westlichen Teilbereich als artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert.

Am Nordrand des Gebietes befindet sich eine Wallhecke, die jedoch stark degeneriert ist. Der Boden südlich der Wallhecke wurde so angefüllt, dass der Wall nicht mehr erkennbar ist, es ist kein Strauchbestand vorhanden und es befinden sich nur noch 5 erhaltenswerte großkronige Bäume im Bereich der ehemaligen Wallhecke. Am Westrand des Plangebietes befindet sich eine Baumreihe.

Die Erhaltung der großkronigen Bäume im Randbereich soll gesichert und eine Zerstörung oder Beschädigung verhindert werden. Die Baumreihe im Westen und die Bäume in der Wallhecke im Norden sichern die dorf- und landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes. Nach Osten ist die Eingrünung durch den Waldbestand bereits gegeben.

Soweit es sich um besonders geschützte Landschaftsbestandteile nach dem Naturschutzrecht handelt, gelten hier die naturschutzrechtlichen Bestimmungen, und zwar unabhängig von der Bauleitplanung. Die Erhaltung der Baumreihe und die Wiederherstellung der Wallhecke werden durch geeignete Festsetzungen gesichert. Eine Zerstörung oder Beschädigung wird weitest möglich verhindert. (Vgl. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche / Grünordnung)

Nordöstlich grenzt (Nadel-)Wald an das Gebiet an, der auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Gemäß RROP ist ein Mindestabstand der Bebauung von 35 m zu dem bestehenden Wald einzuhalten. (Vgl. Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche)

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der Nutzung als Lagerfläche und benachbarte Wohn- und Gewerbenutzungen nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Insgesamt ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Es werden jedoch umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Dafür ist ein externer Ausgleich erforderlich (vgl. Teil C der Begründung, „Eingriffsregelung“).

2.15 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zum Teil bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen.

2.16 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone IIIB. Die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen ist in der Schutzzone III des WSG Himmelpforten nur beschränkt zulässig. Für jedes Bauprojekt muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Die Aussagen der Schutzzonenverordnung sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung

3.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers /Erschließungsträgers, der eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

3.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten, da die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Folgekosten entstehen durch die Pflege für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Unterhaltung der Ausgleichsflächen nach Realisierung der Planung.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Düdenbüttel.

3.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind Verträge mit dem Erschließungsträger abzuschließen, die die Erstellung des Lärmschutzwalls, die Wiederherstellung der Wallhecke, den Ausbau der Straße und die entsprechende Finanzierung durch den Eigentümer bzw. Erschließungsträger sichern.

4 Flächenangaben

WA ca.	8.005	m ²
MI ca.	1.440	m ²
Straßenverkehrsflächen ca.	1.850	m ²
Kinderspielplatz ca.	615	m ²
Regenrückhaltung ca.	770	m ²
Private Grünfläche ca.	1.665	m ²
- darin Fläche für den Schallschutz ca.	385	m ²
- darin Flächen zum Anpflanzen ca.	505	m ²
Summe ca.	14.340	m²

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“. Das Schallschutzgutachten kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

Die Planung wurde ausgearbeitet vom Büro Cappel + Partner, Himmelpforten, im Auftrag von Markus Lingnau und im Einvernehmen mit der Gemeinde Düdenbüttel.

