



Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Himmelpforten

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 22
für das Gebiet
„Besenriede“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand der Bearbeitung: April 1998

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Himmelpforten

cappel
architekten & planer
poststraße 27, 21709 himmelpforten
tel 04144-1526 fax 04144-1016

1. Situation und Aufgabenstellung

1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Im Bereich „Stubbenkamp“ im Süden von Himmelpforten hat auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 13 in der Vergangenheit eine umfangreiche Wohnbautätigkeit stattgefunden. An diese Entwicklung soll nun angeknüpft werden. Mit der Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche im unmittelbaren Anschluß an das vorhandene und inzwischen dicht bebaute Wohngebiet am Stubbenkamp hat die Samtgemeinde Himmelpforten diesen Schritt bauleitplanerisch bereits vorbereitet. Diese Fläche, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, soll nun in einem ersten Teilabschnitt beplant werden.

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,5 ha.

In das Plangebiet wird mit den Grundstücken unmittelbar südlich des Steinkamps ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 13 einbezogen, um einen städtebaulich sinnvoll abgegrenzten Geltungsbereich zu erhalten, der eine einheitliche Planung des Bereiches ermöglicht. Für diese Fläche, die ca. 0,6 ha allgemeines Wohngebiet umfaßt, wird der Bebauungsplan Nr. 13 zugunsten dieses neuen Bebauungsplans aufgehoben.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Steinkamp
- im Osten durch einen Feldweg
- im Süden durch einen Graben und
- im Westen durch den Stubbenkamp.

Es umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Himmelpforten ganz oder teilweise: 38/2, 38/4, 38/5, 38/6, 38/740/2, 40/3, 40/4, 41, 42, 43, 302, 304 (tlw.), 305 (tlw.), 313 (tlw.).

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Himmelpforten erfüllt die Funktion des Grundzentrums für das Samtgemeindegebiet und hat daher die Aufgabe, auch die Wohnentwicklung in stärkerem Maße an sich zu binden. Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Himmelpforten zu einer starken Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven weitestgehend bebaut wurden. Diesem Umstand wurde auch in der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen in verschiedenen Änderungsverfahren immer wieder Rechnung getragen. Jetzt möchte die Gemeinde Himmelpforten auf dieser bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche im Süden von Himmelpforten dringend benötigte, neue Bauplätze schaffen, um eine weitere Wohnentwicklung zu ermöglichen.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche beschlossen. Durch die Erschließung des Plangebietes können in diesem ersten Abschnitt ca. 18 Baugrundstücke geschaffen werden, die kostengünstig erschlossen werden können. Die Planung stellt eine städtebauliche Fortentwicklung des vorhandenen Wohngebietes im Bereich „Stubbenkamp“ dar. Sie genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden.

- Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und damit der Landschaft soll der Siedlungsbereich entsprechend dem örtlichen Bedarf weiterentwickelt werden.

1.4 Angaben zum Bestand

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.

Das Gelände im Plangebiet ist eben und fällt nur leicht nach Süden zum Graben hin ab. Erst westlich des Plangebietes beginnt die Horsterbeck-Niederung, die deutlich tiefer gelegen ist. Im Süden und Osten schließt Ackerland an die neuen Bauflächen an. Nördlich des Plangebietes und an der westlichen Seite des Stubbenkamps liegen die vorhandenen bebauten Bereiche. In ca. 200-270 m Entfernung östlich des Plangebietes befindet sich ein Waldgebiet (Staatsforst).

Das Plangebiet stellt städtebaulich die Erweiterung des Wohngebietes im Bereich „Stubbenkamp“ (Bebauungsplan 13) dar. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und seiner Umgebung ist durch eine Wohnnutzung und eine eingeschossige offene Bauweise geprägt. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit ausschließlich als Ackerland bewirtschaftet. Die Fläche wird bis an die Wegesränder genutzt. Ihr Wert für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen. Bedeutsame Gehölze sind nicht anzutreffen.

2. Planung

2.1 Art der Nutzung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Planbereich werden keine Nutzungsarten unterschieden. Statt dessen wird eine einheitliche Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen, entsprechend der Nutzung und dem Charakter der baulichen Umgebung des Gebietes. Damit wird das Ziel festgelegt, daß das Plangebiet von seiner Nutzung her in die Umgebung eingebettet ist und in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Das Erreichen einer für ländliche Siedlungen typischen Durchmischung verträglicher Nutzungen mit Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben, Freiberuflern, Dienstleistungen und Ähnlichem entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO wird angestrebt. Im allgemeinen Wohngebiet sollen allerdings die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein, da sie sich mit dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht vertragen würden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird voll ausgeschöpft, um sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umzugehen. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die höchstmögliche Grundflächenzahl **GRZ 0,4**. Eine Beschränkung erfolgt jedoch hinsichtlich der Vollgeschosse. Unter Berücksichtigung der Randlage des Gebietes und des Charakters der umgebenden Bebauung soll höchstens ein **Vollgeschoß** zulässig sein, so daß insgesamt eine für ländliche Wohngebiete typische Bebauungsstruktur entsteht, die zugleich auch für die Randlage im Grundzentrum Himmelpforten angemessen verdichtet ist. Bei eingeschossiger Bebauung*erübrigt sich die Festsetzung einer Geschößflächenzahl.

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstücksgrößen** geregelt. Danach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens **600 m²** und Doppelhausgrundstücke je Haushälfte mindestens **350 m²** umfassen. Auch hierin zeigt sich ein im ländlichen Maßstab und der besonderen Lage des Gebietes angemessener sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Wunsch nach kostengünstiger Erschließung.

Als Bauweise wird festgesetzt, daß **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind. Um auch die Möglichkeiten für Einliegerwohnungen in den Einzelhäusern zu eröffnen, wird textlich festgesetzt, daß bis zu **zwei Wohneinheiten je Einzelhaus** zulässig sind. In Doppelhäusern dagegen soll höchstens **eine Wohneinheit je Haushälfte** zulässig sein. Weitergehende Festsetzungen werden hierzu nicht getroffen.

Die Baukörper sollen sich möglichst gut in die bauliche Umgebung und das Landschaftsbild einfügen. Daher wird eine über die Regelung der maximalen Geschossigkeit hinausgehende Höhenbeschränkungen der Gebäude für erforderlich gehalten. Dies geschieht mit Textfestsetzungen zur **Erdgeschoßhöhe**, die nicht mehr als **50 cm** über dem Straßenniveau liegen soll, so daß ein gegenüber dem Geländeniveau nur leicht erhöhter Sockel gebaut werden kann.

Ergänzend zur Bauweise wird durch Festsetzungen zur **Dachgestaltung** in den „Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung“ die städtebauliche Gestalt gesteuert, um ein dem dörflichen Charakter entsprechendes Aussehen der Bebauung zu erreichen. Es sind nur **geneigte Dächer** zulässig, mit einer **Mindestdachneigung** von **30°**.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Jedoch sollen die Straßenräume nicht durch **Garagen** und **Nebenanlagen** geprägt werden. Daher werden sie nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zugelassen.

3. Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Das äußere und übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich. Der Abfluß des Straßenverkehrs aus dem Plangebiet erfolgt über den Stubbenkamp aus dem Wohngebiet heraus zur B 73.

Die direkte Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine neue Anliegerstraße und zwei davon abzweigende Anliegerwege. Die Anliegerstraße ist als Stichstraße ausgelegt und verfügt über eine Wendeanlage am Ende des Stiches. Der Ausbau der Straße soll in verkehrsberuhigter Form

erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erfolgen.

Eine Durchgrünung des Straßenraums durch Baumpflanzungen ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85/95 sollen Berücksichtigung finden. Die neuen Verkehrsflächen sind mit 6,75 m Breite für die Anliegerstraße und 3,50 m Breite für den Anliegerweg geplant; 3,25 m sind für die Fahrbahn vorgesehen, daneben einseitig ein Gehweg mit 1,25 m Breite. Auf der anderen Straßenseite ist ein Streifen von 2,25 m Breite für Stellplätze und Straßenbäume vorgesehen. Näheres soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Die Anliegerwege, die eine Länge von ca. 25 m haben und jeweils zwei Grundstücke erschließen, brauchen keine Wendeanlagen. Für die angeschlossenen Grundstücke sind jedoch bei der Ausführungsplanung im Einmündungsbereich zur Anliegerstraße **Müllstandorte** vorzusehen. Auch ein Gehweg ist für die Anliegerwege nicht erforderlich.

Damit der ruhende Verkehr im Straßenraum in Grenzen gehalten wird, sollen auf jedem Grundstück **mindestens 2 Stellplätze** vorgesehen werden. Dies wird textlich festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch straßenunabhängige **Geh- und Radwege** ergänzt. Derartige Verbindungswege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungsstrukturen und dienen zur besseren Einbindung des Plangebietes in die benachbarten Siedlungsbereiche, zur besseren Erreichbarkeit des Spielplatzes und ggf. später auch zur Anbindung an Spazierwege in die freie Landschaft. Gerade durch attraktive, wegverkürzende Verbindungen abseits befahrener Straßen wird auch ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Benutzung bei innerörtlichen Zielen gegeben. Im Plangebiet sind zwei Wege vorgesehen. So führt ein Geh- und Radweg vom Wendehammer aus nach Osten und stößt dort auf den vorhandenen Verbindungsweg zwischen Steinkamp und dem Graben im Süden. Mit diesen Wegen wird zunächst die Erreichbarkeit des nördlich angrenzenden Wohngebietes mit dem Spielplatz für das B-Plangebiet verbessert. Zugleich wird auch Vorsorge für die Zukunft getroffen, denn später dient die Fortsetzung des Weges nach Süden auch zur wegemäßigen Anbindung zukünftiger Bauabschnitte.

Die Nutzung der vorhandenen Gemeindestraßen für den **landwirtschaftlichen Verkehr** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

3.3 Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Zwar ist die Nutzung des Gewinnungsgebietes Heinbockel zur Zeit noch offen, jedoch wird für die Planung davon ausgegangen, daß diesbezüglich in naher Zukunft eine Einigung erreicht wird, so daß die Versorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land auch in Zukunft als gesichert angesehen werden kann. Auch wird das Plangebiet nur schrittweise und nicht sofort einer Bebauung zugeführt werden. Daher sieht die Gemeinde Himmelpforten die Trinkwasserversorgung als gesichert an.

3.4 Abwasserbehandlung

Schmutzwasser:

Die benachbarten Bereiche verfügen über Anschlüsse an die Sammelkanalisation. Für das geplante Baugebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden.

Regenwasser:

Für den Planbereich wird kein Versickerungsgebot ausgesprochen. Entlang des Stubbenkamps verläuft der Hauptregenwassersammler, der westlich des Plangebietes in den Graben einspeist, der auch die südliche Plangebietsabgrenzung darstellt. Die Entwässerung des Plangebietes selbst durch Anschluß an den vorhandenen Kanal oder den im Süden verlaufenden Graben erfolgen. Einzelne Grundstücke können ggf. auch direkt über den Graben entwässert werden.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Planbereich kann in das örtliche Netz eingebunden werden. Die Versorgung des Neubaugebietes wird nach Angaben der ÜNH, die als zuständiger Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB beteiligt wurden, durch die vorhandenen Stationen übernommen. Neue Trafostationen sind daher nicht erforderlich.

3.6 Fernmeldetechnische Versorgung

Zum Anschluß des Plangebietes muß das vorhandene Netz erweitert werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn schriftlich mitgeteilt, damit ein rechtzeitiger Ausbau des Fernmeldenetzes und die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger möglich ist.

4. Grünordnung**4.0 Natürliche Grundlagen**

Ein Landschaftsplan für die SG Himmelpforten liegt im Entwurf vor. Für die Fläche selbst wird kein Konfliktpotential festgestellt. Dagegen wird die westlich anschließende Horsterbeck-Niederung, ein Bereich des in einiger Entfernung östlich liegenden Forstamtes Harsefeld und die südlich des Plangebietes liegenden Moorbereiche als Konfliktbereiche dargestellt. Die dargestellten Konflikte betreffen jedoch nicht die Wohngebietserweiterung durch das Plangebiet.

In der Karte „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ werden die Horsterbeck-Niederung und die Moorflächen südlich des Plangebietes gekennzeichnet. Weitere Aussagen zur betroffenen Fläche werden nicht gemacht.

Nach der Planungskarte des Landschaftsrahmenplans erfüllen die Horsterbeck-Niederung und die Moorflächen südlich des geplanten Wohngebietes die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG 07). Die Bestandskarte macht keine Aussagen zu der Fläche.

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

Naturraum:	Übergang grundwasserferne / -nahe Geest und Niedermoor
Biotoptypen:	Acker (A), keine schutzwürdigen Strukturen; kein erheblicher Eingriff
Boden:	(125) frische, örtl. staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden, mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggenesche, örtl. Pseudogley (112) frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye.
Wasser:	Oberflächenwasser: Graben am südlichen Rand; Grundwasser: keine besondere Bedeutung;
hpnV:	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
Klima:	Kaltluftentstehung (A), sonst keine besondere Funktion
Landschaftsbild:	ausgeräumter Acker, westlich Kante zur Horsterbeck-Niederung, östlich in 200-270 m Entfernung Waldflächen (Staatsforst); südlich in einiger Entfernung Moorgebiet
Tierwelt:	keine hohe Wertigkeit erkennbar
Landschaftsplan:	geringes Konfliktpotential

Grünbestand

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus intensiv bewirtschafteter Ackerfläche. Die Ackerfläche (Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans: A) weist durch die intensive Bewirtschaftung bis an die Wegesränder nur eine geringe Naturnähe auf. Auf ihr sind keinerlei Gehölze anzutreffen.

Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (intensiv bewirtschafteter Acker) ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

Boden: Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Durch die Bodenbearbeitung ist die natürliche Bodenfunktion durch stoffliche Einträge örtlicher Herkunft gestört. Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden.

Wasser: Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Es ist mit Ausnahme des Grabens am südlichen Plangebietsrand kein Oberflächenwasser anzutreffen; kein schwerwiegender Eingriff erkennbar. Der Eingriff beschränkt sich auf den Wasserabfluß (vgl. Boden).

Klima: Für das Klima hat das Plangebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für das Plangebiet anzunehmen, daß es als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Inaugenscheinnahme des Plangebietes sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis an die Grenzen keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den gegenwärtigen Ortsrand geprägt. Durch die Planung wird der Rand des bebauten Bereiches vorübergehend neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch durch die im Anschluß an diesen Bebauungsplan geplante Baugebietserweiterung nach Osten und Süden ausgeglichen wird, wenn der dann langfristige Ortsrand in den weiteren Bauabschnitten eingegrünt wird.

4.1 Grün - Planung

Das Plangebiet und seine zukünftige Erweiterungsfläche werden in der Karte „Landschaftsentwicklung“ des Landschaftsplan-Entwurfes der Samtgemeinde Himmelpforten dem Siedlungsgebiet von Himmelpforten zugeordnet, in dem folgende Ziele realisiert werden sollen:

- Erhalt der typischen Siedlungsform: Haufendorf
- Sicherung des ortsbildprägenden Altbaumbestandes bzw. der Hofgehölze
- Entwicklung landschaftstypischer naturnaher Eingrünung des Ortsrandes
- Ein-/Durchgrünung der Siedlungsbereiche (insbes. jüngerer)
- Verbesserung der Eingrünung von Gewerbeflächen
- dörfliche Gestaltung (Verwendung dörflicher Strukturen und Materialien bei Gebäuden, Gärten, Straßen, Freiflächen; Entsiegelung / Schutz unversiegelter Flächen)

Für die Planung von Bedeutung sind aufgrund der Lage und Einordnung des Plangebietes als Neubaugebiet davon die Punkte Ein- und Durchgrünung sowie die dörfliche Gestaltung. Da das Plangebiet nur den ersten Abschnitt eines insgesamt größerem Wohngebietes darstellt, stellt es nur für einen kurzen Zeitraum den Ortsrand dar. Eine Eingrünung ist daher aus Sicht der Gemeinde Himmelpforten für diesen jetzt beplanten Abschnitt nicht notwendig. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Abschnitt um ein Baugebiet, das durch seine Einbettung in das Siedlungsgefüge nicht zu den orts- und landschaftsbildprägenden Bereichen gehört. Ziele der dörflichen Gestaltung können insoweit auf das notwendigste beschränkt werden. Bei dem anschließenden Bauabschnitt, besonders im südlich angrenzenden Bereich, sind dagegen höhere Anforderungen zu stellen, da jener Bereich auch langfristig den Siedlungskörper nach Süden begrenzen wird.

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und dennoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden eine angemessene Verdichtung zu erzielen. Ein entsprechend geringer Teil des Ausgleichs wird innerhalb des Plangebietes durch Pflanzgebote für Bäume an Straße, Wegen und auf den Grundstücken verwirklicht. Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse werden ermittelt und auf einer geeigneten Fläche umgesetzt.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

- Das Plangebiet wird an bestehendes Siedlungsgebiet angegliedert;
- Erdmassenbewegungen sollten minimiert werden; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden;
- soweit möglich sollte Versiegelung vermieden werden;
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge;
- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung (Einbeziehung des Grabens);
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Pflanzgebote auf den Grundstücken;

- Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;
- Verwendung orts- und regionaltypischer Baumaterialien wird angeregt;

Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 24.995 m². Davon sind 5.870 m² Wohngebiet, 1.710 m² Straßenverkehrsfläche und 145 m² Geh- und Radweg dem Siedlungsbestand zuzuordnen.

1.980 m² sind als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Gehwegeflächen) neu geplant. Unter Berücksichtigung der sparsam bemessenen Breiten des Straßenraums und der Verwendung wasser-durchlässiger Materialien für den Geh- und Radwegbau werden ca. 1.450 m² als Versiegelungsflächen angerechnet.

Als zukünftige Neubaupläche (Allgemeines Wohngebiet), die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt 15.105 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet das, daß bis zu rund 6.050 m² Grundstücksflächen neu versiegelt werden.

Zusammenstellung der Zahlen:

Gesamtfläche Plangebiet	24.995 m ²
Neues Wohngebiet	15.105 m ²
Neue Straßenverkehrsflächen	1.475 m ²
Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca.	6.050 m ²
auf Ersatzfläche auszugleichende Versiegelung ca.	7.500 m ²

Ersatzfläche

Bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wurde dem Plangebiet einschließlich des nächsten Bauabschnittes (östlich und südlich angrenzend) eine Ersatzfläche im Bereich des Hohen Moores südlich des Plangebietes parzellenscharf zugeordnet. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 8/1 und 7/1 der Flur 10 der Gemarkung Himmelpforten. Die beiden Flurstücke sind gegenwärtig zum überwiegenden Teil mit standortfremden Nadelbäumen aufgeforstet. Entwicklungsziel ist das Ersetzen der vorhandenen Gehölze durch eine Aufforstung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen.

Im Entwurf des Landschaftsplans für die Samtgemeinde Himmelpforten wird mit dem gesamten Kernbereich des Hohen Moores ein gegenüber dem Flächennutzungsplan weiter gefaßter Bereich als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (1. Priorität) dargestellt. Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Ersatzfläche ist darin nur in ihrem dem Moor zugewandten Teil enthalten. Ziel des Landschaftsplans ist die Ausbildung von Pufferbereichen zwischen den wertvollen, nach § 28 a NNatG geschützten Moorbiotopen und den angrenzenden Intensivnutzungen. Weitere landschaftsplanerische Ziele für diesen Bereich sind (Karte Landschaftsentwicklung):

- Ersetzen von Nadelgehölzen durch Laubgehölze
- Bestandsschutz für die geschützten Biotope im Hohen Moor und die angrenzenden Brachflächen
- Ausbildung von Pufferzonen zwischen Moor und intensiver Nutzung

Der Erschließungsträger hat das Flurstück 8/1 erworben. Das Flurstück umfaßt eine Gesamtfläche von 5.407 m², von denen ca. 800 m² Moor und 4.607 m² mit Nadelgehölzen bestanden ist.

Der Erschließungsträger verpflichtet sich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag, für das Ersatzerfordernis zum Bebauungsplan Nr. 22 „Besenriede“ die vorhandenen Nadelgehölze durch ca. 4.607 m² standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen. Der Austausch hat zeitnah zu der Umsetzung des Bebauungsplans zu erfolgen. Die Artenzusammensetzung hat nach der Standortkartierung des Forstverbands Stade/Hadeln zu erfolgen. Näheres, wie Pflanz- und Reihenabstände, werden mit dem Forstverband abgestimmt, insbesondere auch die Gestaltung einer hochwertigen Übergangszone zu den Moorflächen, die zur Sicherung und zum Schutz des Bestands der nach § 28a NNatG geschützten Moorflächen im Sinne des Landschaftsplans dienen.

In die Gesamtbetrachtung von Eingriff und Ausgleich muß einfließen, daß auch die geschützte Moorfläche in Sinne der landschaftsplanerischen Ziele (Bestandsschutz, Pufferzone) in ihrer Wertigkeit gestützt wird. So gesehen erscheint es angemessen, die Kompensation durch die beschriebene Maßnahme pauschalierend mit 5.000 m² zu bewerten. Außerhalb dieser Fläche bleiben somit weitere 2.500 m² zu kompensieren.

Die Durchführung der o. g. Maßnahmen wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Der Vertrag sowie ein Lageplan werden der Begründung als Anlage beigelegt und zusammen mit dem Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht. Zusätzlich wird eine Verpflichtungserklärung abgegeben, die zum Inhalt hat, daß die übrigen 2.500 m² Kompensationserfordernis im Zuge des kurzfristig aufzustellenden Bebauungsplans für den diesem Plangebiet benachbarten Bereich abgegolten werden.

Diese Vorgehensweise wird als legitim angesehen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt im vorgesehenen Bereich keine Ersatzflächen zu adäquaten Bedingungen verfügbar sind. Darüber hinaus wird die Erschließung und Bebauung dieses Bebauungsplangebietes Nr. 22 nicht an einem Stück und nicht sofort erfolgen, so daß in einer Koppelung der Ersatzmaßnahmen über die genannte Verpflichtungserklärung an die Realisierung des benachbarten, kurzfristig in Zukunft zu beplanenden Bebauungsplans eine ausreichend zeitnahe Kompensation gesehen wird.

5. Immissionsschutz

5.1 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzutreffen.

5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise zumutbare und dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Einwirkungen entstehen.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Der Gemeinde Himmelpforten sind die Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes wichtig. Gleichwohl ist der geplante Bereich für das Ortsbild nur von untergeordneter Bedeutung, ebenso für das Landschaftsbild, da hier nur vorübergehend der Ortsrand neu geformt wird. Dennoch hält die Gemeinde Himmelpforten eine Einschränkung der Dachformen als Minimalanforderung hinsichtlich der Gestaltung der Bauten für erforderlich. Im einzelnen wird hierzu folgende Regelung getroffen:

1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 36 m² Nutzfläche können auch mit Flachdächern versehen werden.

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Dies wird als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich formuliert und als Satzung beschlossen.

7. Altablagerungen

Im Gebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Auch bietet die bisherige Nutzung keine Hinweise auch das Vorhandensein möglicher Altlasten. Das dennoch nicht auszuschließende Vorhandensein eventueller Altablagerungen im Plangebiet ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden. Mögliche Funde sind ggf. dem Landkreis Stade anzuzeigen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Hinweise auf archäologische Fundstätten sind für das Plangebiet und seiner näheren Umgebung derzeit nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die dennoch im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem LK Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

9. Kinderspielplatz

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes möchte die Gemeinde verzichten, da in ca. 200-300 m Entfernung mit dem Spielplatz an der Rosenstraße ausreichend große Spielflächen vorhanden sind, auf denen der relativ geringe Mehrbedarf durch diesen Bebauungsplan gedeckt werden kann. Bei der Planung der nächsten Bauabschnitte für den im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich unmittelbar südlich und östlich dieses Bebauungsplans wird ein Spielplatz vorgesehen, der dann auch den zukünftigen Bewohnern dieses Planbereiches dienen kann.

10. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Im gesamten Plangebiet sind daher die in der Schutzzonenvorschrift für das Wasserwerk Himmelpforten enthaltenen Beschränkungen und Verbote zu berücksichtigen.

11. Bodenordnung

Für die Neubaufäche hat der Erschließungsträger Vorverträge über den Ankauf der Flächen geschlossen. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Genehmigung des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

12. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 500.000 DM geschätzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

13. Finanzierung

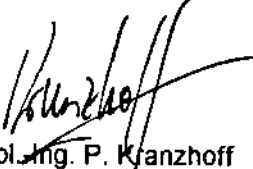
Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

14. Flächenangaben

Straßenverkehrsfläche vorhanden ca.	1.710 m ²
Straßenverkehrsfläche neu ca.	1.475 m ²
Zwischensummen Straßenverkehrsfläche	3.185 m²
Geh- und Radweg vorhanden (B-Plan 13) ca.	145 m ²
Geh- und Radweg neu ca.	505 m ²
Zwischensumme Geh- und Radwege ca.	650 m²
Zwischensumme Verkehrsfläche ca.	3.835 m²
Baugebiet (WA) vorhanden (B-Plan 13) ca.	5.870 m ²
Baugebiete WA neu ca.	15.105 m ²
Zwischensumme Baugebiete WA	20.975 m²
Wasserfläche Graben ca.	185 m ²
Summe Bebauungsplangebiet	24.995 m²

Im April 1998

Himmelpforten, den 28.04.98


Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

(L.S.)

Bürgermeister
Gz. Bardenhagen

Anlage 1 zum:

Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet „Besenriede“

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise und Anregungen geben für die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für den Straßenseitenraum und die privaten Hausgärten.

Pflanzenliste

Großkronige Straßen- u. Hausbäume

Stieleiche
Traubeneiche
Kastanie
Linde
Buche

Kleinkronige Straßen- u. Hausbäume

Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rot- u. Weißdorn

**Obstgehölze u. Gehölze mit
verwendbaren Früchten**

Haselnuß
Walnuß
Quitte
Apfel
Kirsche
Birne
Pflaume
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Beerensträucher

**Freiwachsende, reichblühende
Gehölze**

Zierquitte
Ranunkelstrauch
Flieder
Ginster
Forsythie
Strauchrose
Spierstrauch
Glockenstrauch
Felsenbirne

**Gehölze für freiwachsende
und geschnittene Hecken**

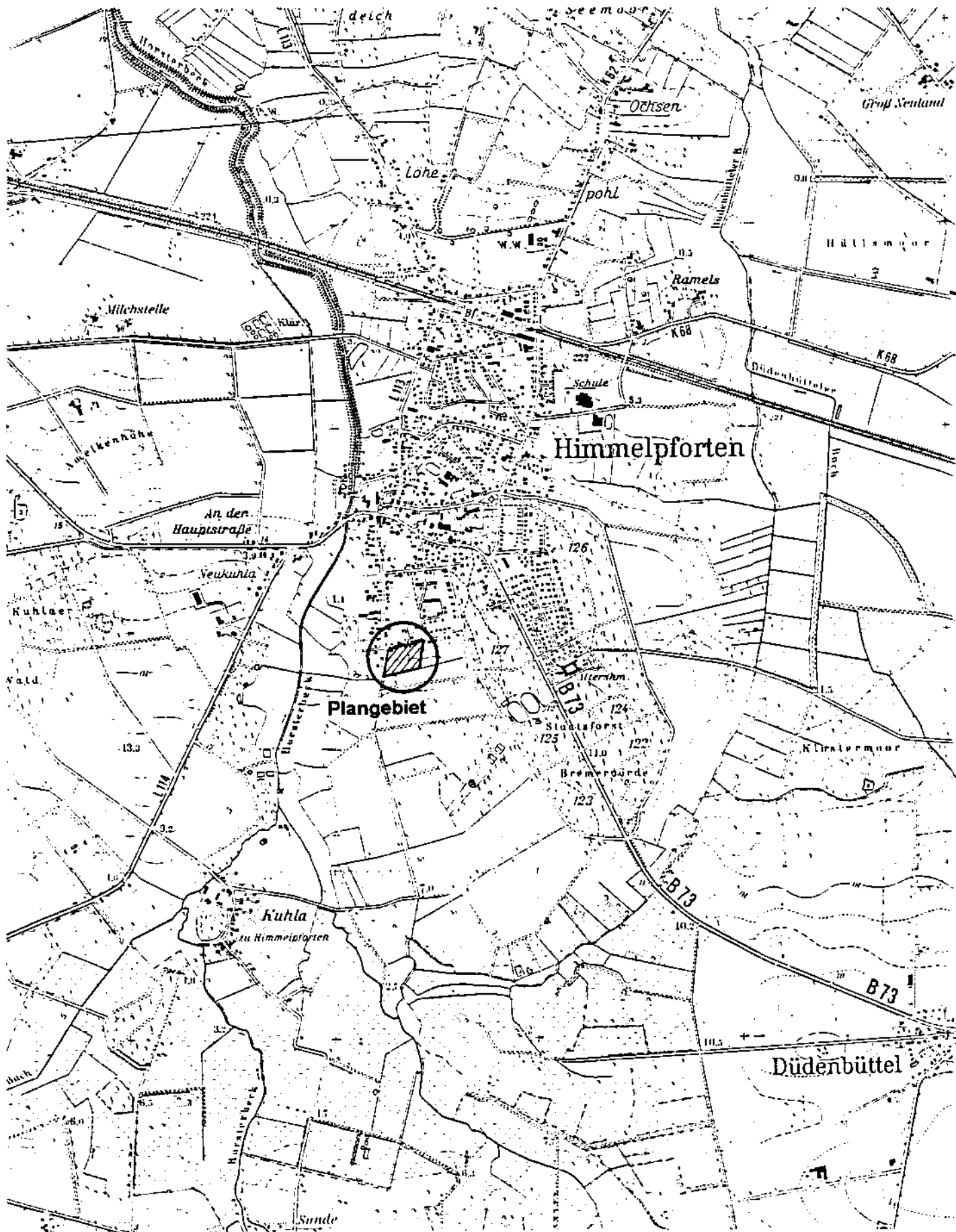
Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Weißdorn
Liguster
Kornelkirsch
Spindelstrauch
Eibe
Berberitze
Schneeball

Kletterpflanzen

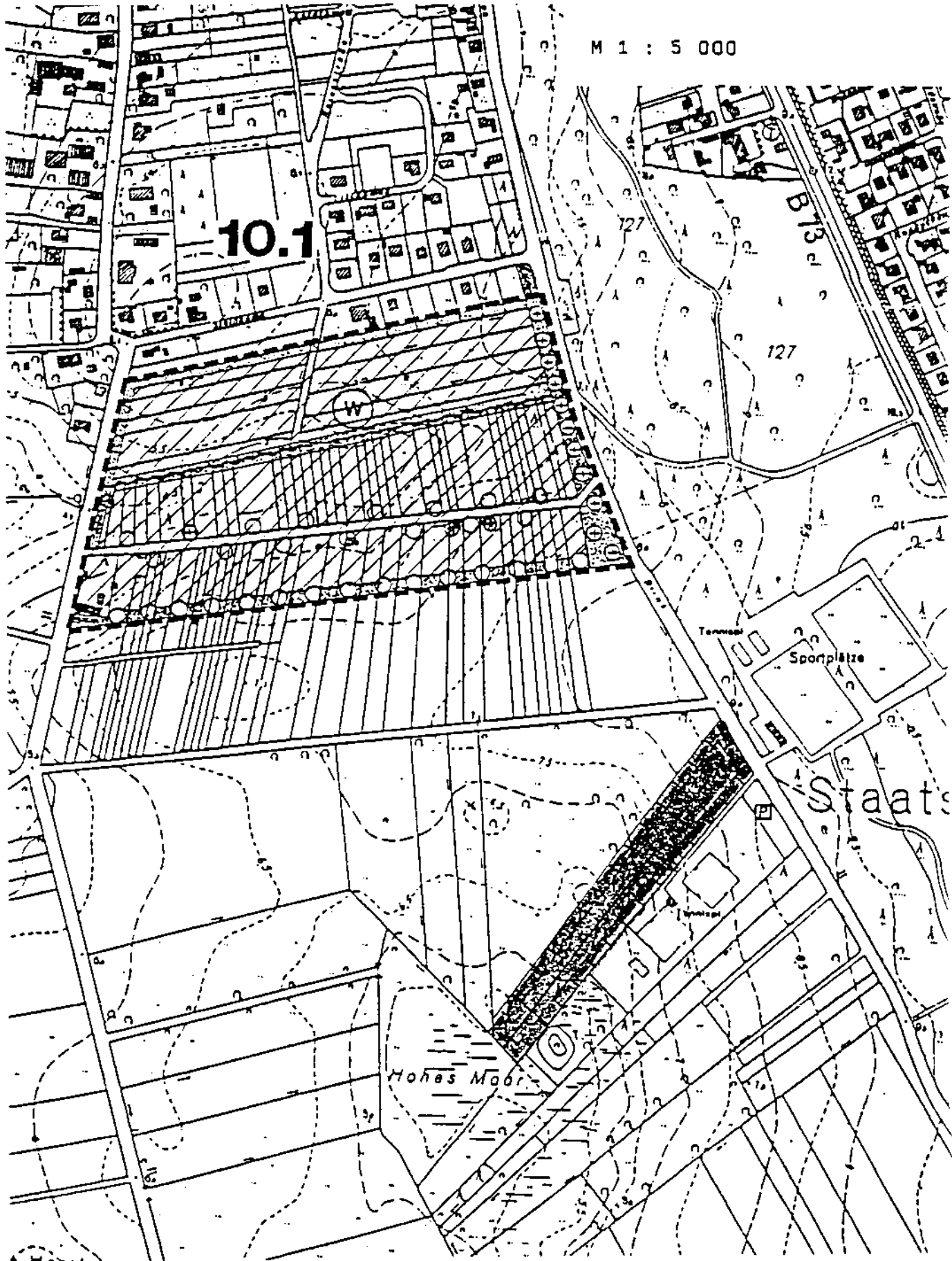
Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelier
Kletterrose

Anlage 2 zum:
Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Himmelforten für das Gebiet „Besenriede“

Übersichtsplan (M 1 : 25.000)



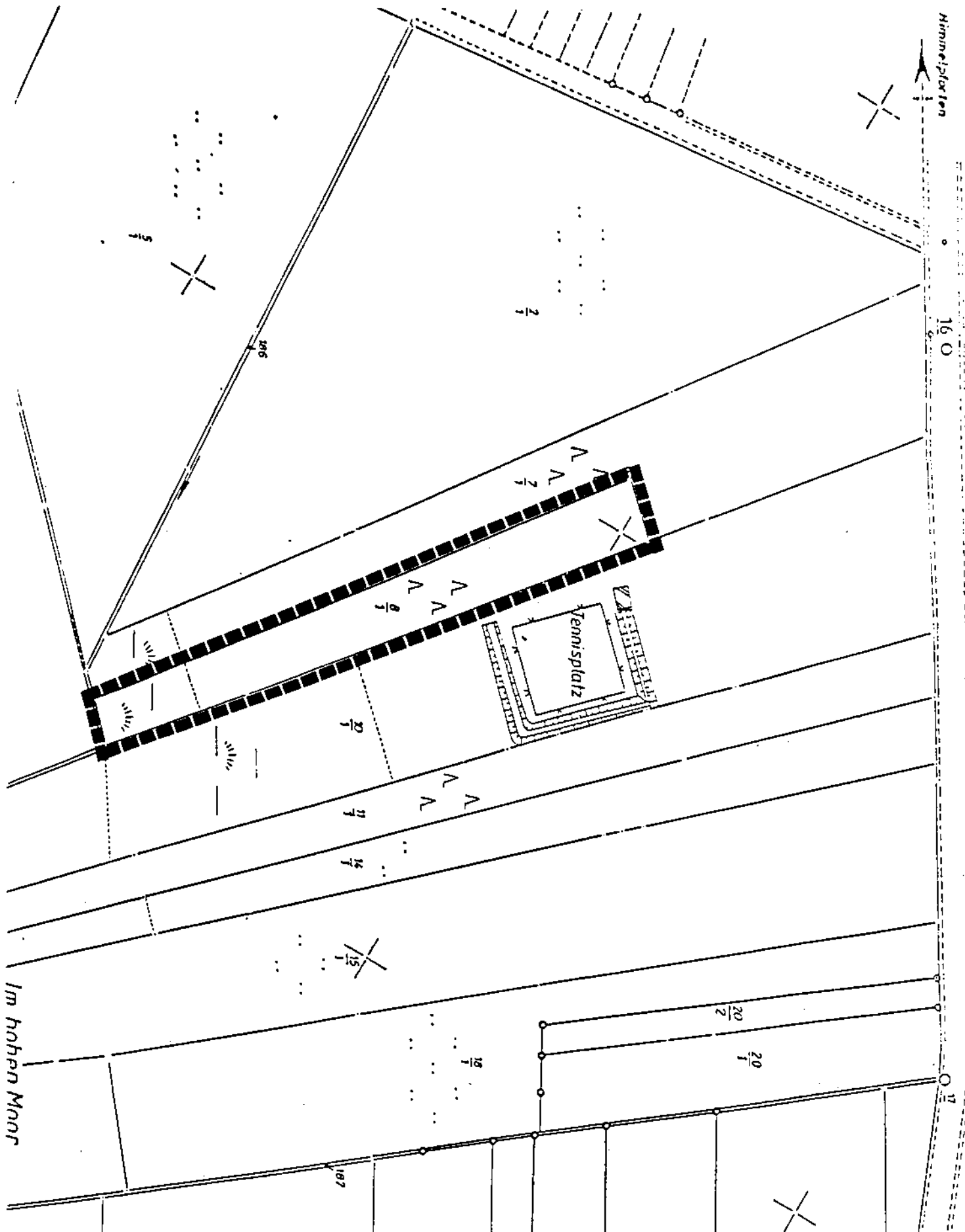
Anlage 3 zum:
Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Himmelporten für das Gebiet „Besenriede“
10. Änderung des Flächennutzungsplans (Auszug, M 1 : 5.000)



Anlage 5 zum:

Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet „Besenriede“

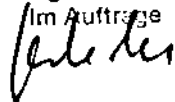
Ersatzfläche: Lageplan (Flurkarte, M 1 :3.200)



Die Übereinstimmung mit
dem Original wird bescheinigt.

Samtgemeinde Himmelsteden
Der Samtgemeindedirektor

Im Auftrage



(Falcke)

