

Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Himmelpforten

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 23
für das Gebiet
„Löhweiden“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Himmelpforten

Stand der Bearbeitung: September 1998

cappel
architekten + planer



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526 fax 04144-1016

1. Situation und Aufgabenstellung

1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Mit dem Wohngebiet im Bäckermoor hat die Gemeinde Himmelpforten in den vergangenen Jahren eine Wohnbauentwicklung am westlichen Rand von Himmelpforten verfolgt. An diese Entwicklung soll nun angeknüpft werden, indem zur Abrundung des Siedlungsrandes zur Horsterbeck-Niederung ein weiteres Wohngebiet im nördlichen Anschluß geplant wird. Nach der Aufgabe des nahegelegenen Klärwerks erscheint der Ort für ein weiteres Wohngebiet günstig. Durch dieses Wohngebiet wird auch langfristig der Siedlungsrand Himmelpfortens in diesem Bereich gestaltet, da ein weiteres Vordringen der Bebauung in die Horsterbeck-Niederung nicht möglich ist.

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Samtgemeinde Himmelpforten die Entwicklung des Wohngebietes im Bereich „Löhweiden“ bauleitplanerisch vor. Diese Fläche, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt wird, soll nun parallel dazu durch einen Bebauungsplan geplant werden. Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für diese Fläche und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 3,6 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Straße „An der Bahn“,
- im Osten durch die Bebauung an der Bahnhofstraße,
- im Süden durch die Burweiger Straße,
- und im Westen schließt die durch Wiesen bzw. Grünland geprägte Horsterbeck-Niederung an.

Das Plangebiet umfaßt die folgenden Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Himmelpforten ganz oder teilweise: 201, 205/1, 200/1, 203/1, 200/3 tlw., 284 (Burweiger Str.) 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. Durch die starke Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre wurden die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven jedoch weitestgehend aufgebraucht. Diesem Umstand wurde auch in der Flächennutzungsplanung durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen in verschiedenen Änderungsverfahren immer wieder Rechnung getragen. Da nun für die Ortsentwicklung und zur Stärkung der grundzentralen Funktionen Himmelpfortens kurzfristig noch weitere Bauplätze benötigt werden, möchte die Gemeinde auf dieser Fläche im Westen von Himmelpforten ein weiteres Wohngebiet entwickeln.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche beschlossen. Durch die Erschließung des Plangebietes können ca. 42 Baugrundstücke geschaffen werden, die kostengünstig erschlossen werden können. Die Planung stellt städtebaulich eine Fortführung der Wohnentwicklung im Bereich Bäckermoor dar und wird auch langfristig den westlichen Ortsrand Himmelpfortens gestalten.

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 an hierfür geeigneter Stelle befriedigt werden.

- Weiterentwicklung und Abrundung 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, abgerundet und zur Horsterbeck-Niederung abgeschlossen 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 Westen zur Horsterbeck ab. Im Süden und Westen schließen Grünlandflächen an die neuen Bauflächen an. Nördlich des Plangebietes liegt in 40-80 m Entfernung die Bahnlinie und an der östlichen Seiten schließen die bebauten Grundstücke an der Bahnhofstraße an.

Das Plangebiet stellt städtebaulich die Abrundung und zugleich den Abschluß der Wohnentwicklung nach Westen dar, wobei an die zuletzt verfolgte Wohnentwicklung im Bereich „Bäckermoor“ angeknüpft wird. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist überwiegend 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 landwirtschaftlich genutzt. Ihr Wert für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen. Bedeutsame Gehölze sind nicht anzutreffen. Ein noch im Landschaftsplan auf dem Flurstück 203/1 kartierter Wald ist inzwischen unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren abgeholzt worden. Hier hat sich eine Ruderalvegetation gebildet. Die Ausgleichsmaßnahmen für die Abholzung werden unabhängig von diesem Bebauungsplan durchgeführt. Eine entsprechende vertragliche Sicherung ist bereits erfolgt., so daß für die Bemessung des Eingriffs und Ausgleichs eine geringere Wertigkeit angesetzt wird.

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 des Charakters 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 Lage im Grundzentrum Himmelpforten angemessen verdichtet ist. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstücksgrößen** geregelt. Danach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens **600 m²** und Doppelhausgrundstücke je Haushälfte mindestens **300 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 die Burweger Straße aus dem Wohngebiet heraus zur Bahnhofstraße.

Die direkte Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über eine neue Anliegerstraße und zwei davon abzweigende Anliegerwege. Die Anliegerstraße ist als Ringstraße angelegt, die einmal an die Burweger Straße anbindet. 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 4,00 m Breite für die Anliegerwege geplant. 4,00 m sind für die Fahrbahn vorgesehen, daneben einseitig ein Gehweg mit 1,50 m Breite. Auf der anderen Straßenseite ist ein Grünstreifen mit Straßenbäumen 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. Auch ein Gehweg ist für die Anliegerwege nicht erforderlich. Für die angeschlossenen Grundstücke sind jedoch bei der Ausführungsplanung im Einmündungsbereich zur Anliegerstraße **Müllstandorte** vorzusehen.

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 einen **Verbindungsweg** für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Planstraße und der Straße „An der Bahn“ ergänzt. Derartige Wegeverbindungen sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungsstrukturen und dienen zur besseren Einbindung des Plangebietes in die benachbarten Siedlungsbereiche. Gerade durch attraktive, wegverkürzende Verbindungen abseits befahrener Straßen wird auch ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Benutzung bei innerörtlichen Zielen gegeben. Mit dem geplanten Weg wird vor allem die Erreichbarkeit des Bahnhofes vom Wohngebiet aus für Radfahrer und Fußgänger verbessert. Der Verbindungsweg wird als **Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge** ausgebildet. Dies wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung gesichert.

Die Nutzung der vorhandenen Gemeindestraßen, wie Burweger Straße und „An der Bahn“, für den **landwirtschaftlichen Verkehr** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

3.3 Wasserversorgung

Trinkwasser:

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Dem Trinkwasserverband Stader Land liegt eine Bewilligung für das Gewinnungsgebiet Heinbockel vor, die jedoch zur Zeit noch nicht rechtskräftig ist. So ist die Nutzung des Gewinnungsgebietes Heinbockel zwar 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.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung wird durch mindestens zwei Hydranten gesichert, die im Zuge der konkreten Erschließungsplanung im Plangebiet vorgesehen werden. Hierfür wurden von der Freiwilligen Feuerwehr Himmelpforten Standorte vorgeschlagen, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Nach Angaben der Freiwilligen Feuerwehr Himmelpforten ist damit eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet.

Ein dritter Hydrant, der auch als Unterflurhydrant hergestellt werden könnte, ist aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr wünschenswert, um eine nachhaltige Versorgung zu gewährleisten. Ein Standort hierfür ist ebenfalls vorgeschlagen worden. Näheres soll der konkreten Erschließungsplanung überlassen werden.

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 aufgrund der Untergrundverhältnisse kein Versickerungsgebot ausgesprochen. Die Entwässerung des Plangebietes soll statt dessen durch Anschluß an das vorhandene Kanalnetz erfolgen.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Planbereich wird in das örtliche Netz eingebunden. Angaben dazu, inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes durch die vorhandenen Stationen übernommen werden kann, oder eine neue Trafostation erforderlich ist, werden von seiten der ÜNH im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB erwartet.

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.

3.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend der Satzung des Landkreises Stade erfolgen. Zur Sicherung der Entsorgung der an den Anliegerwegen gelegenen Grundstücke werden in den Einmündungsbereichen zur Anliegerstraße Müllstandorte vorgesehen (vgl. Abschnitt 3.1). Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

4. Grünordnung

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt vor. Im Landschaftsplan wird als Konflikt das Hineinragen von Baugebieten in die Bachniederung formuliert, das im Widerspruch zu den Aussagen des Landschaftsplan-Vorentwurfes stünde. Die Horsterbeck-Niederung wird westlich des Plangebietes als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Nach Auskunft des Landschaftsplaners bestehen hinsichtlich der Darstellung der Fläche als Bauland keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch grenzt der Bereich unmittelbar an den als wertvoll eingestuftem Bereich der Horsterbeck-Niederung an. Eine Bebauung sollte nach der Bewertung des Landschaftsplaners über eine gedachte Abrundungslinie hinaus nicht in den Niederungsbereich hineinragen.

Die Samtgemeinde Himmelpforten sieht in diesem Bereich die landschaftliche Situation durch das ehemalige Klärwerk und das Baugebiet „Bäckermoor“ im südlichen Bereich als beeinträchtigt an, so daß der nähere Landschaftsausschnitt nur eingeschränkte Bedeutung für das Landschaftsbild hat. Der Übergang zur Niederung ist in der Örtlichkeit nicht durch eine Kante oder ähnliches wahrnehmbar und daher nicht eindeutig festgelegt. Die Abgrenzung der neuen Baugebiete und damit auch die langfristige Grenze des Siedlungsbereiches zur Horsterbeck-Niederung orientiert sich daher an anderen topographischen Gegebenheiten. Die Baum-/Gehölzreihe westlich des ehemaligen Klärwerks und südlich der Burweger Straße stellt eine gute Abschirmung zwischen Niederung und Bebauung dar. Eine Bebauung nördlich der Burweger Straße soll dies aufgreifen und nicht tiefer in die Niederung hineinragen, als diese Gehölzreihe. Mit der entsprechenden Randeingrünung für den Bereich nördlich der Burweger Straße wird so die Ausprägung eines abgerundeten Siedlungsrandes langfristig gesichert.

Nach der Planungskarte des Landschaftsrahmenplans erfüllt die Horsterbeck-Niederung die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG 07). Die Bestandskarte macht keine Aussagen zu der Fläche.

Zu den natürlichen Gegebenheiten des Plangebietes selbst werden in den einzelnen Karten folgende Angaben gemacht:

- Zustandskarte: keine Aussagen
- Maßnahmenkarte: Feuchtgrünland-Erhaltung und Entwicklung
- Planungskarte: angrenzende Horsterbeck-Niederung ist potentielles LSG

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

| | |
|------------------|--|
| Naturraum: | Niedermoorstandort |
| Biotoptypen: | Acker (A), Intensivgrünland (GI), Grünlandbrache keine schutzwürdigen Strukturen; kein erheblicher Eingriff |
| Boden: | (023) Feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoorböden, verbreitet mit Sand im Untergrund; Niedermoore, stellenweise Anmoorgleye |
| Wasser: | kein Oberflächengewässer; Grundwasser: keine besondere Bedeutung; |
| hpnV: | Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet |
| Klima: | Kaltluftentstehung, sonst keine besondere Funktion |
| Landschaftsbild: | Übergang von Siedlung in grünlandgeprägte, landschaftlich wertvolle Horsterbeck-Niederung |
| Tierwelt: | keine hohe Wertigkeit erkennbar |
| Landschaftsplan: | Konfliktpotential: Hineinragen der Bebauung in die Horsterbeck-Niederung versus Freihalten der Niederung von Bebauung |

Gebiete und Objekte im Sinne des Naturschutzrechtes werden durch die Planung nicht gefährdet.

Grünbestand

Nach der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans sind auf der Fläche selbst keine wertvollen Bestände vorhanden. Ein noch als Laubwald-Jungbestand (WJL) dargestellter Bereich ist inzwischen abgeholzt. Für die Abholzung, die unabhängig vom Flächennutzungsplan im Vorwege erfolgt ist, wird auch unabhängig von der Bauleitplanung in angemessenem Umfang Ersatz gepflanzt, so daß bei dieser Planung in bezug auf den Eingriff die Wertigkeit mit Acker- und Grünlandflächen gleichbedeutend gesetzt wird.

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 neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch ausgeglichen werden kann, wenn der neue Ortsrand eingegrünt wird.

4.1 Grün - Planung

Das Plangebiet wird in der Karte „Landschaftsentwicklung“ des Landschaftsplans 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. Das Plangebiet wird auch langfristig den Ortsrand darstellen, da eine weitere Bebauung nach Westen mit den Zielen

der Landschaftsplanung nicht vereinbar wäre. Eine gute Eingrünung ist daher notwendig. Darüber hinaus handelt es sich 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.

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;
- naturnahe Oberflächenentwässerung, sofern möglich;
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Pflanzgebote auf den Grundstücken;
- Werksbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;
- Verwendung orts- und regionaltypischer Baumaterialien wird angeregt;

Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 36.030 m². Davon sind 740 m² Straßenverkehrsfläche (Burweyer Straße) dem Siedlungsbestand zuzuordnen. Grünflächen umfassen ca. 1.330 m² private Pflanzstreifen.

1.600 m² sind als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Gehwegeflächen) neu geplant. Unter Berücksichtigung der sparsam bemessenen Breiten des Straßenraums und der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für den Geh- und Radwegebau werden ca. 3.050 m² als Versiegelungsflächen an gerechnet.

Als zukünftige Neubaupläche (Allgemeines Wohngebiet), die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt 30.060 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet das, daß es zu rund 12.030 m² Grundstücksflächen neu versiegelt werden.

Zusammenstellung der Zahlen:

| | |
|---|-----------------------|
| Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca. | 12.030 m ² |
| Neue Versiegelung in Verkehrsflächen ca. | 3.050 m ² |
| auf Ersatzfläche auszugleichende Versiegelung ca. | 15.080 m ² |

Ersatzfläche

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde eine Ausgleichsfläche und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Bei der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird dem Plangebiet eine konkrete Ausgleichsfläche zugeordnet, die sich jedoch außerhalb der Samtgemeinde Himmelpforten befindet. Daher erfolgt keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Dabei handelt es sich um das Flurstück mit den nicht mehr in Betrieb befindlichen Klärteichen auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Horstbeck und ist auf dem beiliegenden Plan gekennzeichnet. Die Fläche liegt innerhalb der Gemarkung Durweg. Das Flurstück umfaßt eine Fläche von 41.686 m². Davon werden ca. 18.600 m² durch die Klärteiche belegt, die übrigen 23.086 m² sind als Grünland verpachtet.

Die Gemeinde Himmelpforten hat die Fläche von der Samtgemeinde Himmelpforten erworben, um sie als Flächenpool zum Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund zukünftiger Planungen und Maßnahmen sukzessive zur Verfügung zu stellen. Dies wird durch Baulast gesichert.

Für diesen Bebauungsplan soll nun eine erste Teilfläche in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde Himmelpforten verpflichtet sich, für die Ersatzerfordernis zu diesem Bebauungsplan Nr. 23 „Löhweiden“, dauerhaft ab dem 1.1.1999 von den genannten Flächen 15.080 m² zur Verfügung zu stellen und extensiv zu nutzen. Die Flächen sollen nur einmal im Jahr, nicht vor dem 15.07. gemäht und abgeräumt werden. Jegliche sonstige Bewirtschaftung wie Düngen, Spritzen, Walzen, Schleppen und Gruppenträumung wird unterlassen. Abweichungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Stade geregelt.

Die dauerhafte Sicherung der Ersatzmaßnahmen wird noch vor dem Satzungsbeschluß geregelt. Die Gemeinde wird erst dann den Satzungsbeschluß fassen, wenn zugunsten des Landkreises Stade – Untere Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde.

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.

5.3 Immissionen durch die Bahn

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Cuxhaven – Stade – Hamburg. Die Entfernung zum Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt im Nordosten des Plangebietes ca. 40 m (Grenze zu Grenze). Das Plangebiet liegt im beschallten Bereich der Bahnlinie.

Im Vorfeld der Untersuchungen zur 14. Flächennutzungsplan-Änderung wurde daher eine Lärmabschätzung für dieses Plangebiet durchgeführt. Gemäß dieser Abschätzung ist im Nordosten des Plangebietes mit einer geringfügigen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für

(abwiegend) allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 tagsüber (=55 dB(A)) um bis zu 2,8 dB(A) zu rechnen. Betroffen sind die nördlichen Teile zweier Baugrundstücke, die weniger als 62 m vom Gleis entfernt liegen. Die nächtlichen Orientierungswerte (=45 dB(A)) dagegen werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die relativ geringfügige Überschreitung, die auch nur einen kleinen Teil des Plangebietes betrifft und nur tagsüber eintritt, wird angesichts der geringen Störwirkung des Bahnlärms als im allgemeinen Wohngebiet verträglich angesehen. Zu diesem Ergebnis kommt auch die Abwägung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans, auf die hier Bezug genommen wird. Die Anforderungen an zumutbare Wohnverhältnisse sind danach gewahrt. Daher wird unter Anwendung des Abwägungsspielraums, der in der DIN 18005 mit ihren Orientierungswerten liegt, bei der vorliegenden Planung auf Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Baulichen und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen nicht getroffen werden.

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. Dennoch hält die Gemeinde Himmelpforten die Formulierung einzelner Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten für erforderlich. Im einzelnen werden hierzu folgende Regelungen getroffen:

1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen. Abweichend hiervon sind Holzhäuser zulässig.

2. Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 36 qm nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche zulässig.

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch orts- und regionaltypische Formen, Materialien und Farben 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 geringer Entfernung mit dem Spielplatz im Neubaugebiet Bäckermoor ausreichend große Spielflächen vorhanden sind, auf denen der Mehrbedarf durch diesen Bebauungsplan gedeckt werden kann. Die Gemeinde wird daher vor der Bekanntmachung des Bebauungsplans einen begründeten Antrag gemäß § 5 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz stellen, da die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder im Freien mit dem nahen Spielplatz im Baugebiet Bäckermoor ausreichend erfüllt werden.

10. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Im gesamten Plangebiet sind daher die in der Schutzzonenverordnung für das Wasserwerk Himmelpforten enthaltenen Beschränkungen und Verbote zu berücksichtigen. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis. Die Auflagen der Schutzzonenverordnung zum Grundwasserschutz sind auch während der Bauphasen einzuhalten.

11. Baugrund

Die Gemeinde hat für das Baugebiet im Vorwege eine Baugrunderkundung durch Raumkernsondierungen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, daß im Plangebiet einzelne moorige Bereiche vorhanden sind, die ggf. im Einzelfall besondere bauliche Vorkehrungen erfordern, die Bebaubarkeit des Plangebietes jedoch nicht grundsätzlich in Frage stellen.

12. 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.

13. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 1 Mio. DM geschätzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

14. Finanzierung

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

15. Flächenangaben

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Straßenverkehrsfläche vorhanden ca. | 740 m ² |
| Straßenverkehrsfläche neu ca. | 3.840 m ² |
| Zwischensumme Straßenverkehrsfläche | 4.580 m ² |
| Geh- und Radweg neu ca. | 60 m ² |
| Zwischensumme Verkehrsfläche ca. | 4.640 m ² |
| | |
| Baugebiete WA neu ca. | 30.060 m ² |
| Zwischensumme Baugebiete WA ca. | 30.060 m ² |
| | |
| Anpflanzen von Gehölzen ca. | 1.330 m ² |
| Zwischensumme Grünflächen ca. | 1.330 m ² |
| | |
| Summe Bebauungsplangebiet | 36.030 m² |

Im September 1998

Himmelforten, den 10. DEZ. 1998

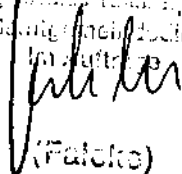

Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

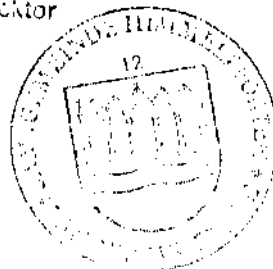

Bürgermeister



Die Übereinstimmung mit dem
Original wird bescheinigt.

Sanitätsrat
Der Sanitätsratdirektor


(Faltke)



Anlage 1 zum:

Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet „Löhweiden“

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
Berensträucher

**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

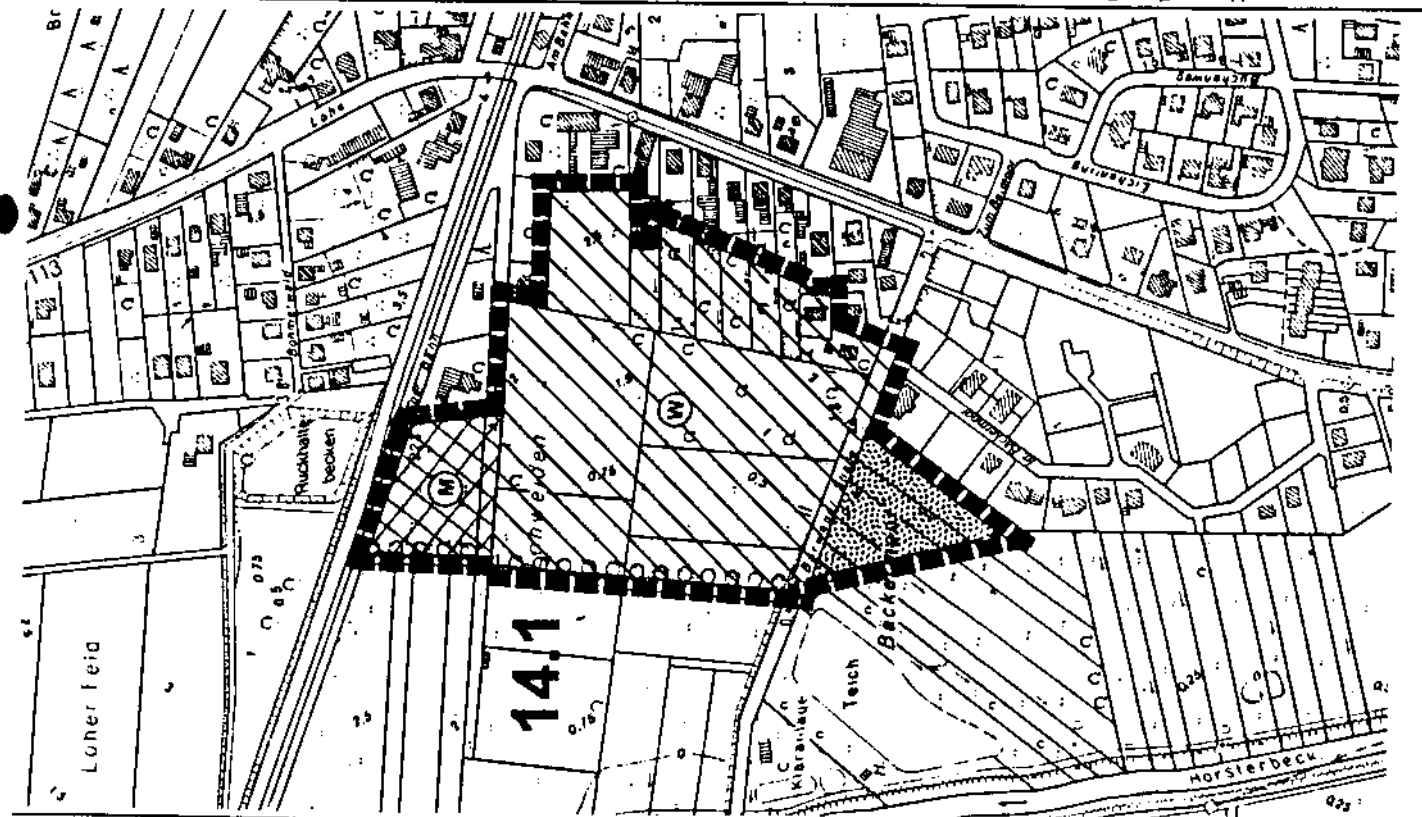
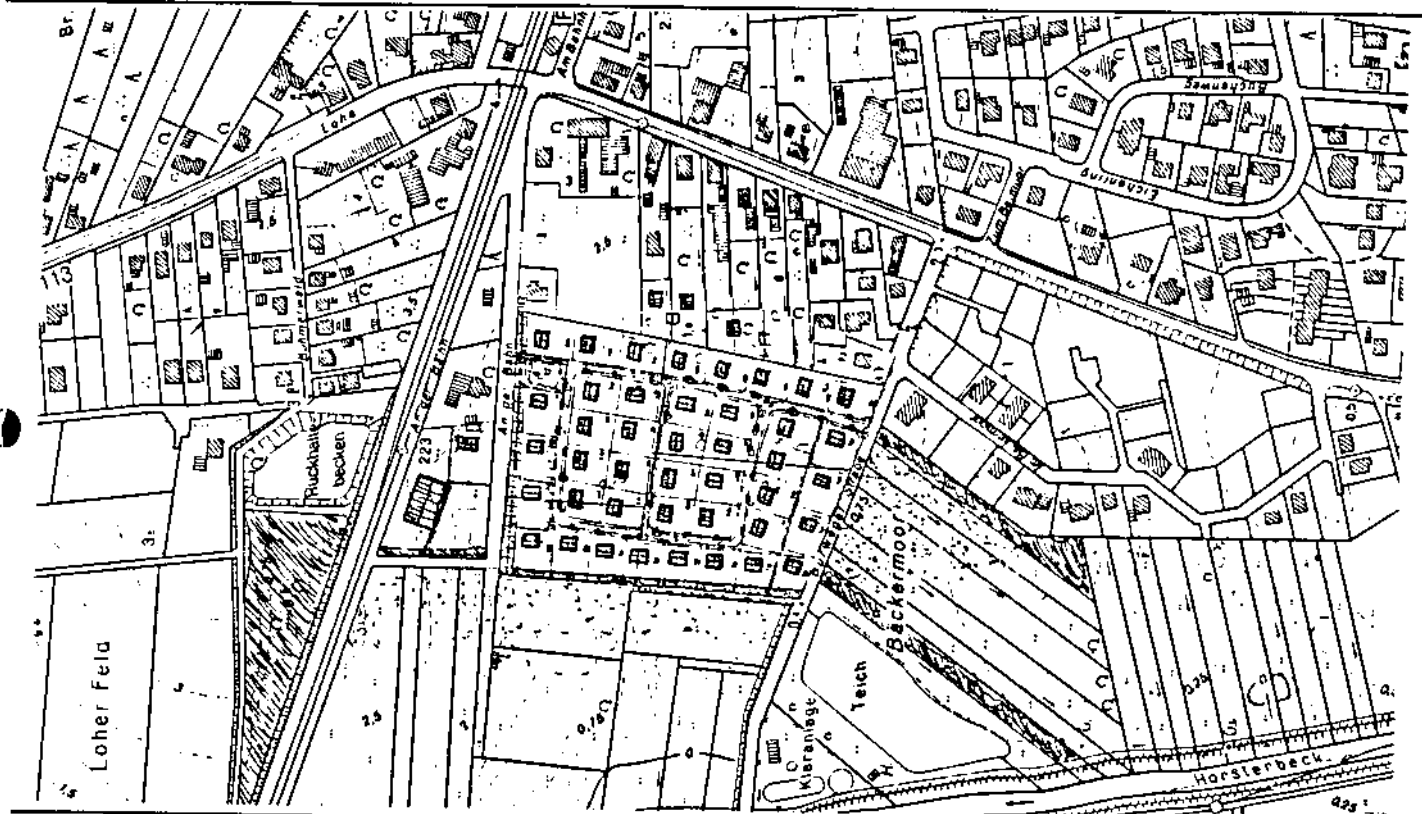
Kletterpflanzen

Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelier
Kletterrose

Samtgemeinde Himmelpforten
14. Änderung des Flächennutzungsplans

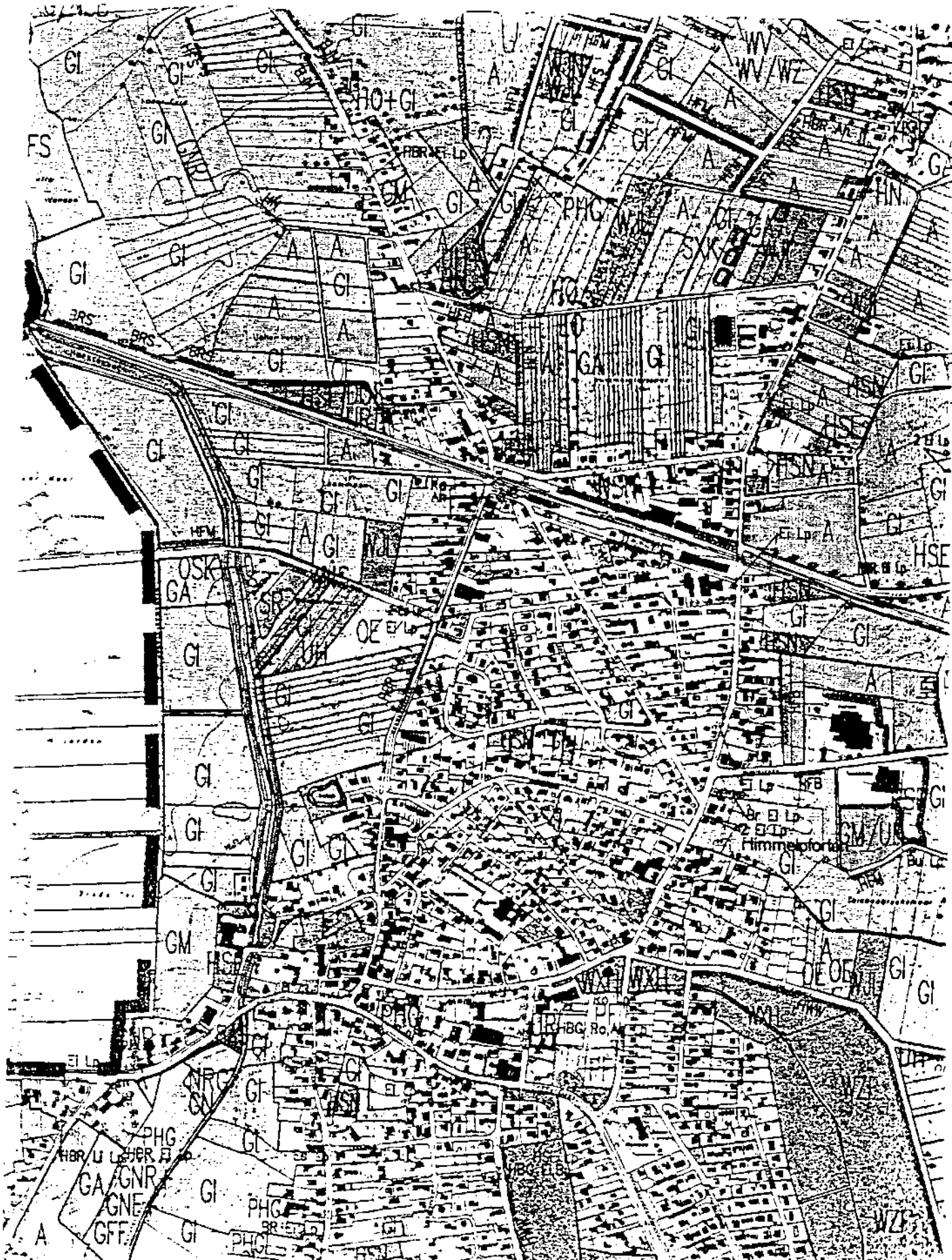
Änderungsfläche 14.1 Löhweiden
Entwurf zum F-Plan und Bebauungsvorschlag

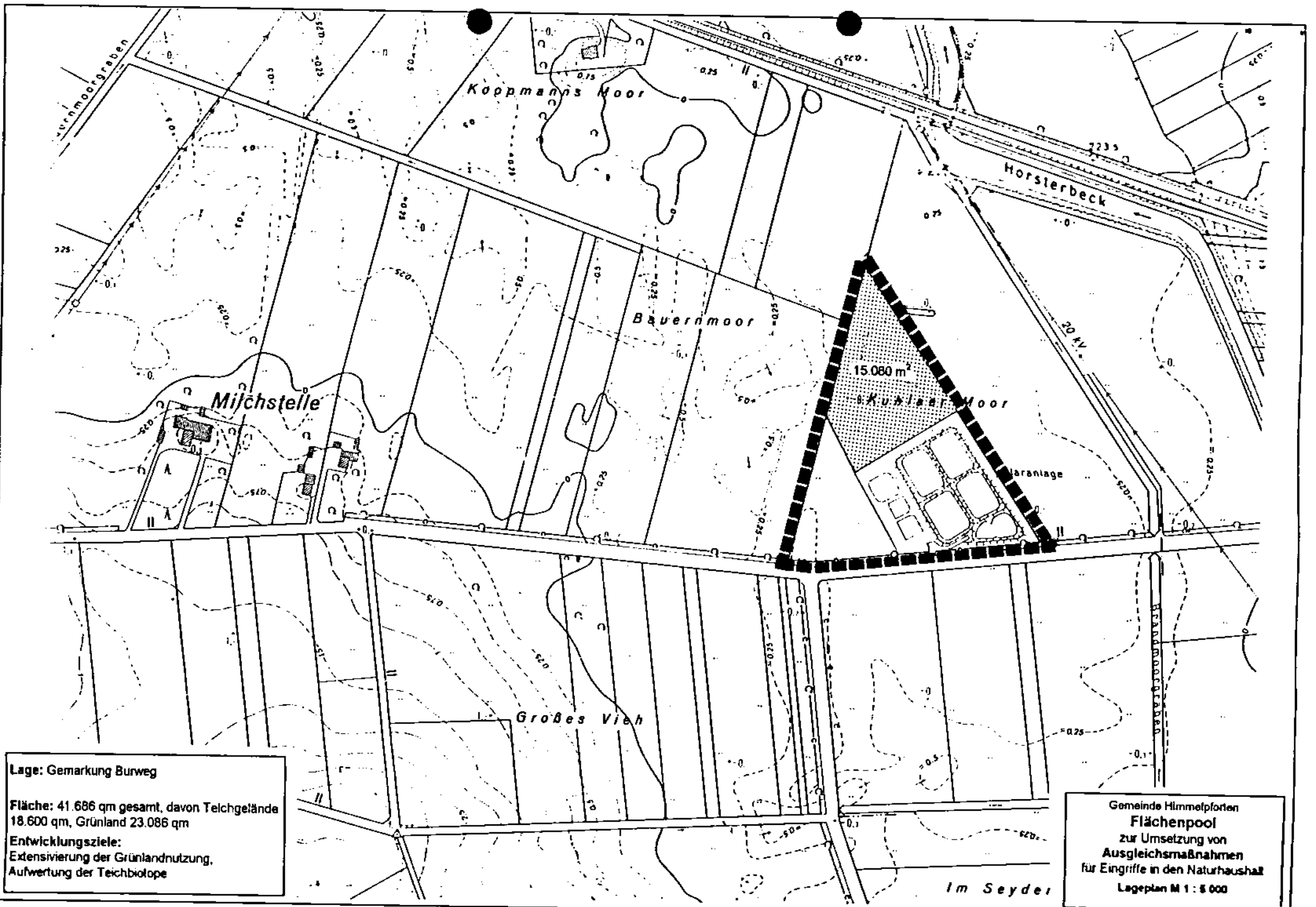
Maßstab 1 : 5.000



Anlage 3 zum:
Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Himmelporten für das Gebiet „Lohweiden“

Auszug der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes durch das Büro Sumfleth, Guderhandviertel (M 1 : 10.000)





Lage: Gemarkung Burweg

Fläche: 41.686 qm gesamt, davon Teichgelände 18.600 qm, Grünland 23.086 qm

Entwicklungsziele:
 Extensivierung der Grünlandnutzung,
 Aufwertung der Teichbiotope

Gemeinde Himmelporten
Flächenpool
 zur Umsetzung von
 Ausgleichsmaßnahmen
 für Eingriffe in den Naturhaushalt
 Lageplan M 1 : 5 000

Im Seydel