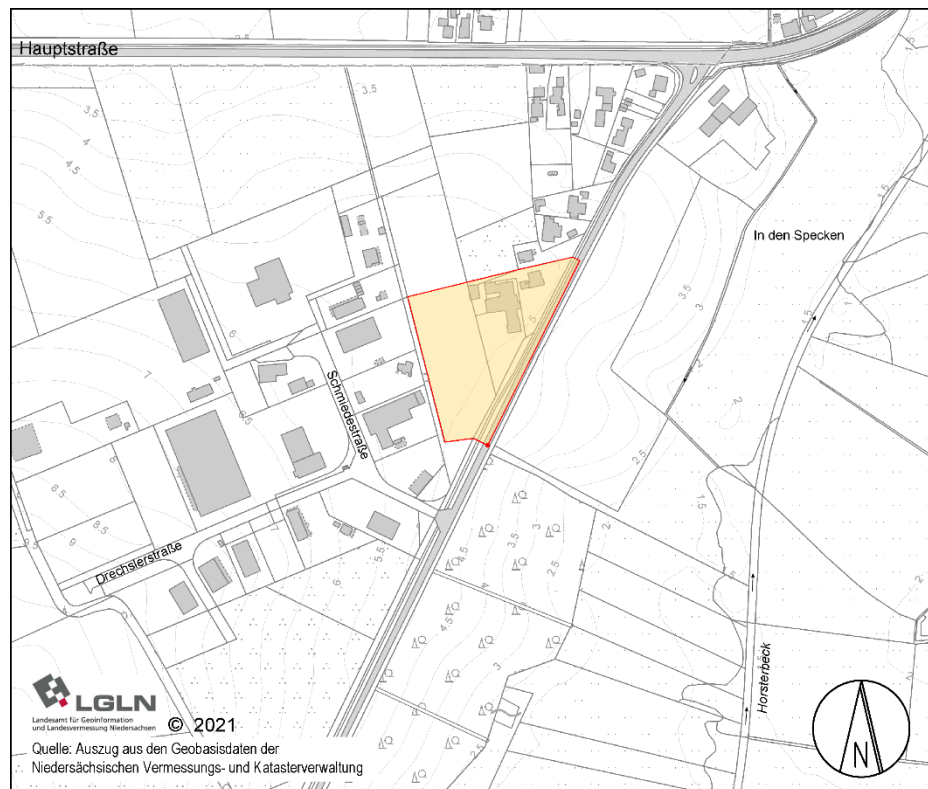


Gemeinde Himmelpforten - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 32 „Gesundheitszentrum Reinecke“ mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Entwurf

18. Januar 2022

Auftraggeber:

Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Richter

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung.....	3
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	3
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	3
2.	Lage und Bestandssituation.....	6
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.2.	Flächennutzungsplan.....	9
3.3.	Benachbarte Bebauungspläne.....	10
3.4.	Vorhandene Satzungen.....	11
4.	Fachplanerische Grundlagen.....	11
4.1.	Landschaftsplan.....	11
4.2.	Landschaftsrahmenplan.....	12
4.3.	Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation.....	12
4.4.	Boden.....	12
4.5.	Wasser.....	13
4.6.	Luft und Klima.....	13
4.7.	Orts- und Landschaftsbild.....	13
4.8.	Altlasten / Altablagerungen.....	14
4.9.	Kultur- und Sachgüter.....	14
4.10.	Immissionsschutz.....	14
4.11.	Artenschutz.....	14
4.12.	Kampfmittelbelastung.....	15
4.13.	Landwirtschaft.....	15
5.	Planinhalt und Abwägung.....	15
5.1.	Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	15
5.2.	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.4.	Bauweise.....	18
5.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
5.6.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
5.7.	Grünordnung.....	18
5.8.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	19
5.9.	Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung.....	19
5.10.	Ver- und Entsorgung.....	20
5.11.	Immissionsschutz.....	23

6. Planungsalternativen	24
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	25
7.1. Bodenordnung	25
7.2. Kosten und Finanzierung	25
8. Flächenangaben	26

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neukuhla“ in der Gemeinde Himmelpforten, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 25.11.2020 (DIN A4 Hochformat)

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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730)

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kuhla, Flur 1 mit den Flurstücken (teilweise) 95/63, 102/4 und 115/3 eine Fläche von ca. 1,42 ha (ca. 14.155 m²). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat am 09.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Gesundheitszentrum Reinecke“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die von dem Betrieb „Gesundheitszentrum Reinecke“ vorgesehene Erweiterung des Therapiezentrums um einen Neubau, die Schaffung von ca. vier Baugrundstücken für Wohngebäude sowie die Anlage der zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen und die Neuordnung von Flächen für künftige Betriebserweiterungen und eine Erweiterung der Stellplatzanlagen.

Mit der Planung soll zum einen der Betriebsstandort des Gesundheitszentrums in der Gemeinde gesichert und diesem zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten für die Zukunft eröffnet werden. Konkret ist der vorgesehene Erweiterungsbau für das Therapiezentrum notwendig, um die betrieblichen Erfordernisse und Bedarfe zu erfüllen. Ein im Vorwege gestellter Bauantrag zur Errichtung des geplanten Erweiterungsbaus wurde vom Landkreis Stade abgelehnt.

Darüber hinaus ist durch das Gesundheitszentrum beabsichtigt, Bauplätze für die Eigentümer zu schaffen, um ein Wohnen in direkter Nähe zum Betriebsstandort zu ermöglichen.

Derzeit sind zudem weitere Anbauten an das vorhandene Hauptgebäude des Therapiezentrums vorgesehen, welche durch die Planung ebenfalls planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden sollen.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

Aus Sicht der Gemeinde soll durch die Planung zudem eine (Neu-)Ordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet im Ortsteil Kuhla erreicht werden. Zudem soll die verkehrliche Erschließung an der Straße Neukuhla (Landesstraße L 114) gesichert werden.

Die auf dem Gelände vorhandenen Gehölze sollen im Rahmen der Planung überwiegend gesichert werden; lediglich im straßennahen Bereich an der L 114 ist die Rodung von Siedlungsgehölz vorgesehen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft des vorgesehenen Planungsgebietes bzw. des Betriebsgeländes zu einem Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 12a „Gewerbegebiet“ Himmelpforten) und der vorgesehenen Unterbringung von Wohnnutzungen im Plangebiet wurde als Grundlage für die Bebauungsplanung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Ziel und Zweck dieser Planaufstellung ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes und damit die Sicherung eines Betriebsstandorts sowie die Erweiterung des Wohnangebotes in der Gemeinde Himmelpforten. Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Die Planung dient der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ein ansässiges Gesundheitszentrum und Schaffung von Baugrundstücken in unmittelbarer Nähe zum Gesundheitszentrum
- Neuordnung und Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich der Ortslage sowie Sicherung der u.a. verkehrlichen Erschließung
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet ist im Ortsteil „Neu Kuhla“ südwestlich der Ortslage von Himmelpforten gelegen. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Landesstraße 114 (L 114), weiter nördlich verläuft die Bundesstraße 73 (B 73).

Westlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet Himmelpforten. Hier sind verschiedene Gewerbebetriebe wie ein Erdbau- und Transportunternehmen, ein Elektrohandel und ein Logistikunternehmen ansässig.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene gemischte Bebauung und Wohnbebauung
- im Westen durch ein vorhandenes Gewerbegebiet
- im Süden durch die L 114 sowie Acker- und Waldflächen
- im Osten durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen

Nutzungen und Bebauung

Derzeit wird die Fläche des Plangebietes durch Gebäude und Anlagen des ambulanten Gesundheitszentrums Reinecke (Hauptgebäude / Therapiezentrum, Schuppen, befestigte Stellplatzflächen, Zuwegungen etc.) sowie ein Wohnhaus genutzt.

Natur und Landschaft

Um die Gebäude des Gesundheitszentrums herum sind teilweise dicht mit Gehölzen bestandene Flächen vorhanden. Zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet ist zudem eine dichte Eingrünung vorhanden.

Konkret sind im Plangebiet verschiedene Grünstrukturen vorhanden: Im gebäudenahen Bereich des Therapiezentrums-Hauptgebäudes ist eine knapp 1.300 m² große, dicht mit Laubgehölzen bestandene Fläche vorhanden, von denen ca. 200 m² zur Schaffung einer verbindenden Zufahrt entfernt werden sollen. Entlang der L 114 sind mehrere Straßenbäume vorhanden. Auf den bebauten Grundstücken im nördlichen Bereich sind einzelne Bäume vorhanden. Außerhalb des Plangebietes entlang der westlichen Grenze ist eine sehr lückige Randeingrünung des angrenzenden Gewerbegebietes vorhanden.

Die unbebauten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die L 114 erschlossen. Weiter nördlich verläuft die B 73. An der L 114 ist die Bushaltestelle Himmelpforten, Neu Kuhla vorhanden. Der Bahnhof Himmelpforten sowie das Ortszentrum sind fußläufig in jeweils rund 2 km Entfernung gelegen. Vom Bahnhof besteht Anschluss in Richtung aus Himmelpforten und Stade sowie nach Hamburg. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen und geplanten Straßen angebinden und erschlossen.



Abbildung 3: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat das Grundzentrum Himmelforten die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu erfüllen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte, zu denen auch Himmelforten gehört, sowie auf Standorte mit Haltepunkten

des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Als Grundzentrum soll Himmelpforten zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung, aber auch vor allem die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung.

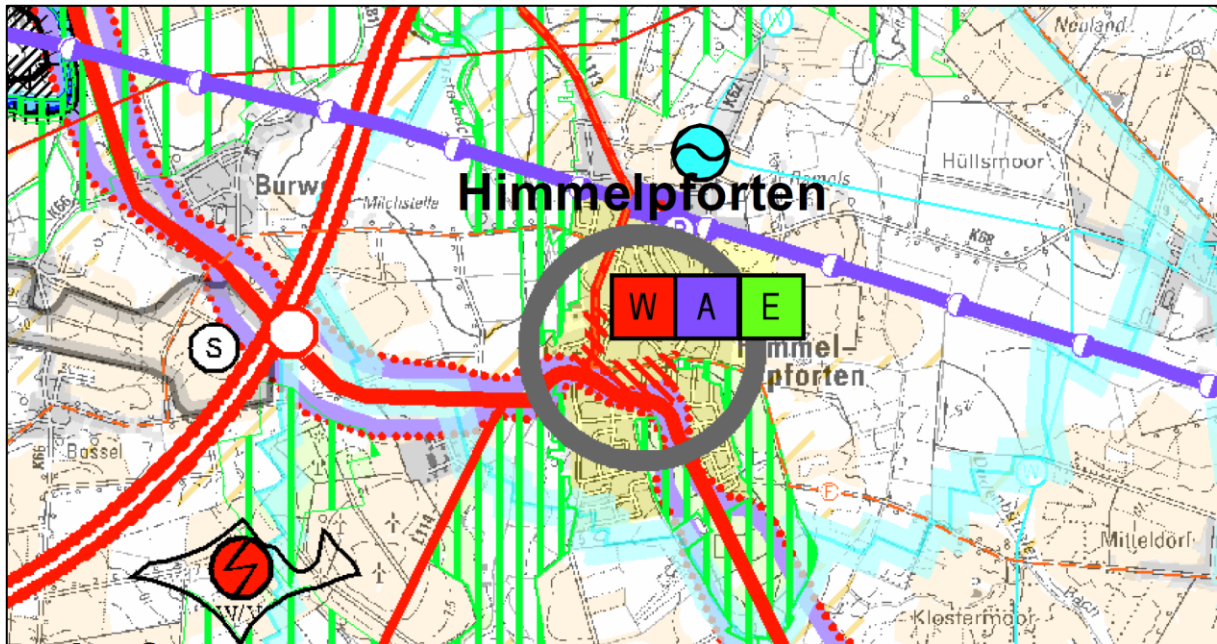


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (o. M.); Quelle: Landkreis Stade

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im bauleitplanerisch gesicherten Bereich.

Die Ortslage Himmelpfortens liegt innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Himmelpforten. Die entsprechenden Hinweise zum Trinkwasserschutz werden im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Weiter westlich des Plangebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Östlich des Plangebietes entlang der Horsterbeck liegt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Diese Gebiete werden durch die Planung erkennbar nicht berührt.

Südwestlich des Plangebiets befindet sich im Bestand der Windpark Kuhla. Zu der Grenze des Windparks besteht ein ausreichender Abstand (deutlich über 800 m) zum Plangebiet.

Der sachliche Teilabschnitt Windenergie des Regionalen Raumordnungsprogramms 2013 für den Landkreis Stade wurde für ungültig erklärt. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2013 - Sachlicher Teilabschnitt Windenergie befindet sich zurzeit in der Beteiligungsphase. Für den Landkreis Stade existiert daher momentan kein rechtsgültiger Teilabschnitt Windenergie und damit auch keine gültigen Vorranggebiete Windenergienutzung. Damit ist auch das südwestlich gelegene Vorranggebiet Windenergienutzung Kuhla ungültig.

Das Plangebiet befindet sich zudem im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes „Lärmbereich“ der nördlich verlaufenden B 73. Die Belastung des Plangebietes durch Verkehrslärm wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert untersucht.

Diese Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Wohnformen am Rand des Grundzentrums Himmelpforten sowie insbesondere der Sicherung der gesundheitlichen Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Himmelpforten und darüber hinaus. Mit der Planung soll daher insbesondere auch den Anforderungen des demografischen Wandels und der Barrierefreiheit Rechnung getragen werden.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes. Die Nutzung als Mischgebiet ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der wirksame FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen (M) dar. Westlich angrenzend werden gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Die L 114 wird als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die im FNP dargestellte Grenze der Ortsdurchfahrt befindet sich tatsächlich weiter südlich auf Höhe zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet. Eine Verlegung der Ortsdurchfahrt weiter Richtung Süden wird derzeit beantragt. Umliegend werden darüber hinaus Flächen für die Landwirtschaft und Wald dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Festsetzung eines Mischgebiets (MI) vorgesehen. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

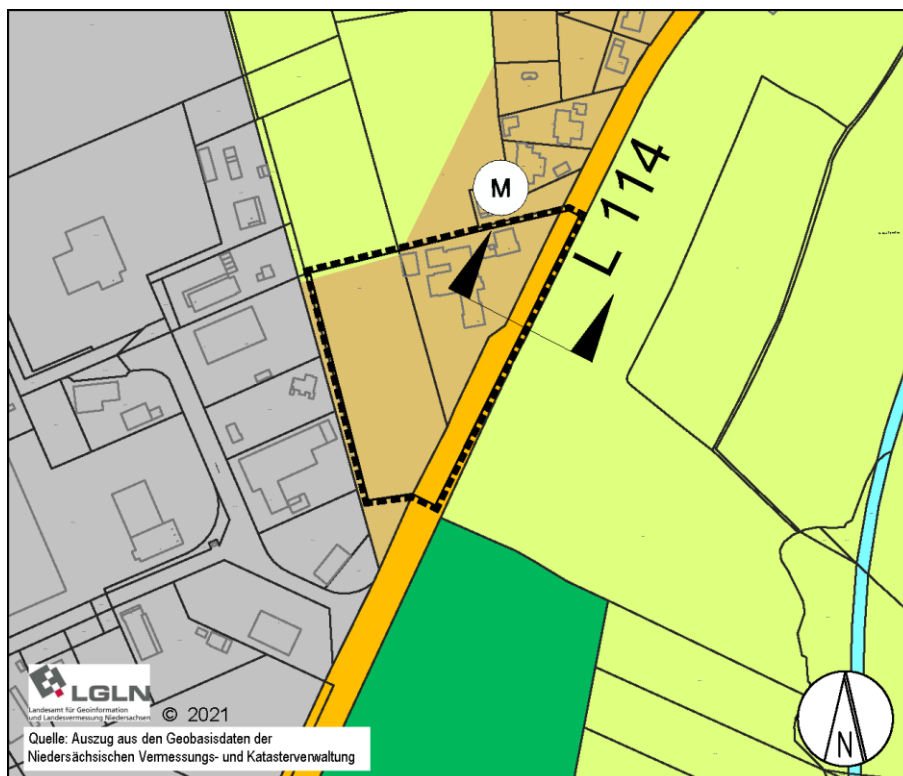


Abbildung 5: Ausschnitt FNP (o. M.); Quelle: Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten

3.3. Benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich westlich des Plangebiets existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12a „Gewerbegebiet“ (Rechtskraft: 16.02.1984) und dessen 1. Änderung (Rechtskraft: 19.03.1990). Dieser setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) fest, in dem nur gewerbliche Anlagen zulässig sind, die nicht wesentlich störend sind.

Zudem setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 8,0 m fest. Es werden Baugrenzen festgesetzt; mit einem Abstand von 6,5 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Darüber hinaus wird entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine öffentliche Grünfläche mit Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung) festgesetzt.

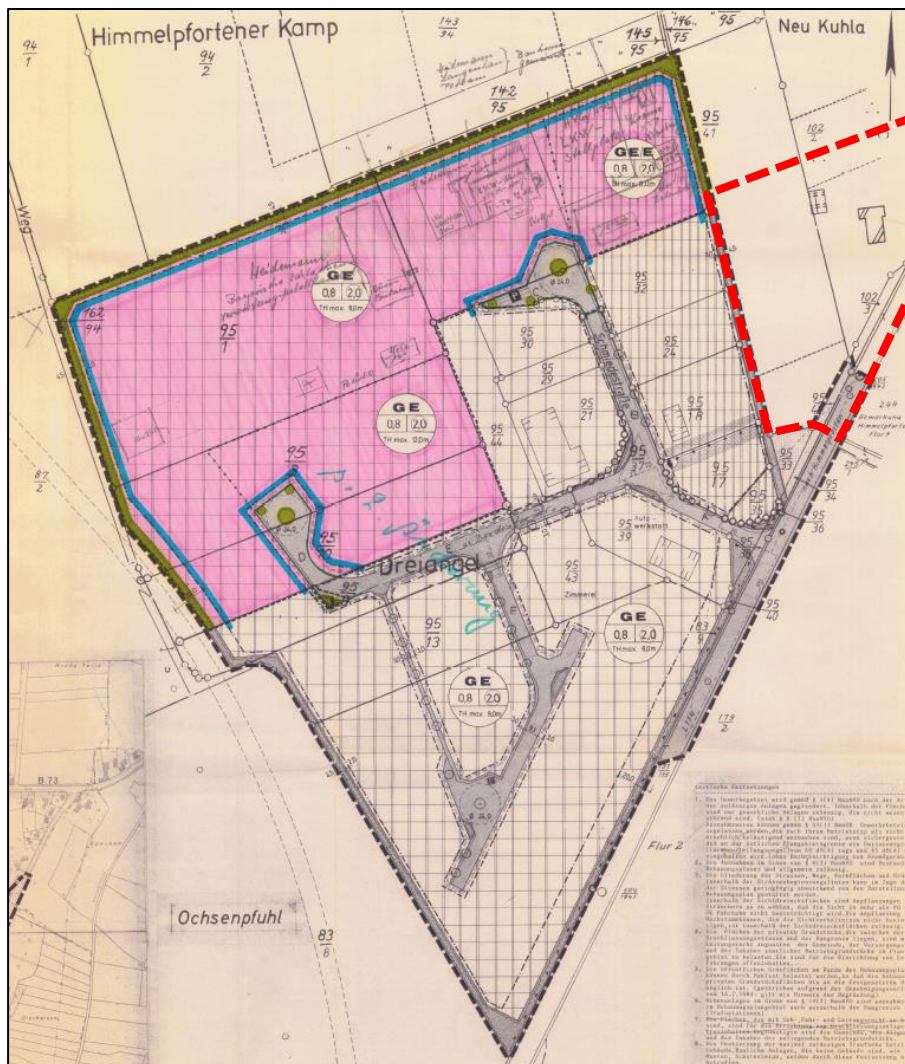


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12a mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten

Ausnahmsweise können hier Gewerbebetriebe zugelassen werden, die nach ihrem Betriebstyp als nicht erheblich belästigend anzusehen sind, wenn sichergestellt ist, dass an der östlichen Plangebietsgrenze (östliche Grenze des GEE) ein Emissionsgrad (Lärmbeurteilungspegel) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten wird (ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen).

3.4. Vorhandene Satzungen

Für einen Teilbereich des Plangebietes existiert die Abgrenzungssatzung „Himmelforten – Kuhla“ nach § 34 Abs. 2 BauGB (Rechtskraft: 13.03.1978). Der Geltungsbereich dieser Satzung erfasst lediglich den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, also der Bereich der vorhandenen Bebauung. Innerhalb des Geltungsbereichs der Abgrenzungssatzung gelten die Anforderungen des § 34 BauGB (Innenbereich) an die Zulässigkeit von Bauvorhaben bzw. baulichen Anlagen.

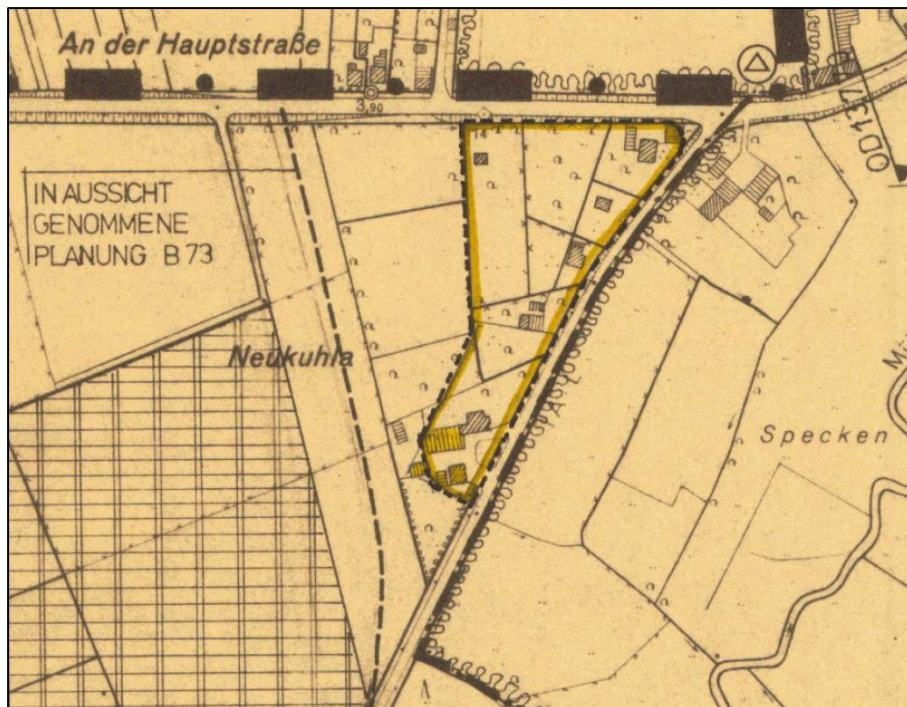


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Abgrenzungssatzung „Himmelforten-Kuhla“ (o. M.), Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten (Stand: Dezember 2019) kartiert für die bebauten Bereiche des Plangebiets Dorfgebiet/landwirtschaftliche Gebäude (OD). Für den unbebauten, westlichen Bereich des Plangebiets wird Artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert.

In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) zudem nur eine geringe Bedeutung für Landschaftsbild.

In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Pseudogley-Podsol und Gley-Braunerde kartiert.

In der Karte (Biotopverbund) werden für die unbebauten Bereiche des Plangebietes geeignete Bereiche zur Schließung größerer Unterbrechungen im Feucht- und Waldbiotopverbund kartiert (Biotopverbund: Bereiche zur Lückenschließung).

Der Landschaftsplan kartiert zudem für das Plangebiet ein Ortsbild allgemeiner Bedeutung.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine unüberwindbaren Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

4.2. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade (LRP 2014) weist als standortsspezifische Aussage zu der Fläche des Plangebietes Folgendes aus: Das Plangebiet und die Flächen westlich der Landesstraße sind der Zielkategorie ZK5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) zugeordnet. Die Flächen östlich der Landesstraße sind der Zielkategorie ZK1-012 „Horsterbeck mit Sunder Teiche“ zugeordnet. Der Bereich östlich der Landesstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer bis mittlerer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

4.3. Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der Gehölze im Bereich der Gebäude und des Gehölzstreifens am westlichen Rand (angrenzend an das Plangebiet) sowie einiger Einzelbäume keine höherwertigen Strukturen auf. Es besteht aufgrund der auf den unbebauten Bereichen ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Da es sich bei der überplanten Fläche im westlichen Bereich um Siedlungsflächen und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Grünland) in Siedlungsrandlage und somit um ein Biotop mit überwiegend geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere handelt, ist grundsätzlich festzustellen, dass lediglich mit einem Vorkommen von allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten zu rechnen ist und Ziele des Artenschutzes der Planung absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen werden.

Es wurde im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil B der Begründung) eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz vorgenommen, sodass sichergestellt werden kann, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz berührt sind.

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen. Die Qualität und der Erhaltungswert der im Bereich der Gebäude vorhandenen Gehölze wurde im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Teil B der Begründung) bewertet.

4.4. Boden

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Pseudogley-Podsol“ und „Gley Braunerde“ zugeordnet werden. Durch die bereits langjährig ausgeübte intensive landwirtschaftliche und bauliche Nutzung der Fläche können Vorbelastungen des Bodens entstanden sein, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können.

Aufgrund der bisherigen Nutzung und Versiegelung (Gebäude und Fahrflächen) ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden insgesamt von geringer Bedeutung.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sollten die folgenden allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ihre Beachtung finden:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

4.5. Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelforten, Zone IIIa und zugleich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes, Zone IIIa. Die örtlichen, durch Satzung festgelegten Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen grundsätzlich eher gering. Dadurch kann das Sickerwasser relativ schnell in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen.

Die im Plangebiet anstehenden Bodentypen sind jedoch weniger versickerungsfähig. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird laut NIBIS-Kartenserver als „gering“ angegeben.

Obwohl das Gebiet intensiv baulich und landwirtschaftlich genutzt wird, ist keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. Das Grundwasser wird als wenig beeinträchtigt eingeschätzt. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

4.6. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Durch die Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden L 114, besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

4.7. Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich am Rand des Siedlungsbereichs in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem gewerblich genutzten Bereich liegt, hat er keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Der LRP weist eine Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung und Beeinträchtigungszonen von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen, von Hochspannungsfreileitungen sowie Windkraftanlagen und Türmen, umrandet von Wallhecken, aus.

Das Ortsbild in diesem Bereich der Ortslage ist geprägt durch die gewerblichen und wohngenutzten Bebauungsformen und die Infrastruktur (Landesstraße). Aufgrund dieser städtebaulich gewerblich geprägten Lage ist das Ortsbild als wenig empfindlich gegenüber der geplanten

Erweiterung des Ortes zu bewerten. Der Bereich ist insgesamt für das Ortsbild von allgemeiner Bedeutung.

4.8. Altlasten / Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Dem Grundstückseigentümer sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

4.9. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. 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. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen werden.

4.10. Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes können im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich Lärm auftreten. Es ist mit Vorbelastungen durch Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe in Teilen des Plangebietes – insbesondere im südlichen und westlichen Bereich - zu rechnen.

Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind zu beachten.

Um die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Immissionsrichtwerte im weiteren Verlauf der Planung nachweisen zu können, wurde bereits eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die in dieser ermittelten Schutzansprüche und Maßnahmen werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zur frühzeitigen Klärung immissionsschutzrechtlicher Konflikte ist die Schalltechnische Untersuchung bereits zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrens angefügt.

4.11. Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Da die europäischen Vogelarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 bb) BNatSchG aber zu den besonders geschützten Arten zählen, ist mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur im Plangebiet und angrenzend (Gehölze, Hecken und Bäume entlang der L 114) besteht der Verdacht auf die Betroffenheit von streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse).

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden, auf den in dieser Planung zurückgegriffen werden kann. Im Fachbeitrag wurden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Zum Artenschutz wurde darüber hinaus für den geplanten Bereich des Bebauungsplans eine Potenzialabschätzung (Umweltbericht, siehe Teil B der Begründung) vorgenommen und artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Entsprechende Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.12. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.13. Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 0,56 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Mischgebietes dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als gemischte Baufläche (M) im Rahmen des FNP vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung sowie der 2. Änderung des FNP aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in Himmelpforten nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Im Rahmen des Vorhabens, für das mit dieser Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen, wird ein Nutzungskonzept aus Wohnen und gesundheitlichen Dienstleistungen vorgesehen.

Konkret umfasst das Vorhaben zum einen die Erweiterung des Gesundheitszentrums um einen ergänzenden, zweigeschossigen Neubau, in dem Praxis-/Therapieräume im Erdgeschoss und Aufenthalts-/Wohnräume im Obergeschoss untergebracht werden sollen, und der südwestlich des Hauptgebäudes Neukuhla 12 an der L 114 platziert werden soll (auf dem Flurstück 95/63). Zum anderen sollen im westlichen Bereich des Plangebiets (auf dem Flurstück 95/63) bis zu vier Wohngebäude errichtet werden.

Während die Lage und Dimensionierung des Erweiterungsbaus sich bereits konkretisiert haben, sind zum derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand für die städtebauliche Ausgestaltung und Anordnung der Wohnbaugrundstücke noch verschiedene Varianten denkbar. Zudem sind

Der gebäudenaher Gehölzbestand soll durch das Vorhaben überwiegend nicht beeinträchtigt werden. Lediglich im straßennahen Bereich an der L 114 ist die Rodung von ca. 200 m² Siedlungsgehölz geplant. Die Ableitung von durch das Vorhaben entstehenden Oberflächenwassern soll überwiegend über die Anlage von Regenwasser-Sickermulden erfolgen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO. Hier können Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen untergebracht werden (§ 6 Abs. 2 Nrn. 1-7 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO **nicht zulässig**. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dazu, städtebaulich störende Konfliktsituationen zu vermeiden, da sie mit dem angestrebten Charakter eines dörflichen gemischten Gebietes nicht vereinbar sind.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhen FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen dem gewerblich geprägten Bereich im Westen und dem durch Wohnbebauung geprägten Bereich im Norden gerecht werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird daher für das Plangebiet auf 0,4 festgelegt, was bei den angestrebten Grundstücksgrößen der geplanten Wohngebäude und der Erweiterungsbauten für das Gesundheitszentrum eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Diese Ausnutzung orientiert sich am Bestand sowie an den umgebenden Gebieten und bildet die Lage im beschriebenen Übergangsbereich ab. Die Orientierungswert-Obergrenze von 0,6 für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO wird im Plangebiet deutlich unterschritten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit **zwei Vollgeschoss (II)** als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe (TH max. und FH max.) soll dadurch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert werden. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auch festgesetzt, um hier die geplanten Bauformen und Nutzungen in angemessener Weise realisieren zu können. Zur Zulässigkeit von Staffelgeschossen werden keine gesonderten Regelungen getroffen; es gelten die Vorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper in dem der Lage des Plangebietes entsprechenden Maßstab wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhen** gesichert. Die Gebäude dürfen daher eine maximale Traufhöhe (TH) von 8,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 12,50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Die Festsetzung der zulässigen Höhen orientiert sich zum einen an dem in der näheren Umgebung bereits vorhandenen bzw. zulässigen Maß. Zum anderen ist ein Höchstmaß aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Himmelpforten erforderlich, um einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorzubeugen sowie den Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft einzubinden.

5.4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet die **offene Bauweise (o)** festgesetzt. An diesem Standort ist eine stärkere bauliche Nutzung seitens der Gemeinde wünschenswert und konform mit den planerischen Zielen. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll hier nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf und dem geplanten Vorhaben orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich für die Zukunft zudem die Möglichkeit geschaffen, auch andere Nutzungsformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungs-/Gewerbemarkt gerecht zu werden.

5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die Anzahl der Wohnungen im Plangebiet wird daher auf maximal **6 Wohnungen je Einzelhaus** und **2 Wohnungen je Doppelhaushälfte** festgesetzt. Damit wird der Maßstab der vorhandenen Bebauung aufgegriffen und gewahrt und die Entstehung von städtebaulichen Typologien in einer größeren Bandbreite von Wohnformen ermöglicht, die der Lage des Plangebiets gerecht wird. Dadurch soll auch dem Umfeld und dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen – auch wenn diese in dem konkret geplanten Vorhaben nicht vorgesehen sind - an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

5.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung soll so weiträumig erfolgen, dass den BauherrInnen und ArchitektInnen ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden.

Die Baugrenzen werden daher in der Regel mit einem Abstand von mindestens 3 m zum Straßenraum der L 114 und zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet wird aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ein auf 10 m bzw. 14 m erhöhter Abstand eingehalten.

Damit die Straßen- und Wegeräume der L 114 nicht zu sehr eingeengt werden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten** dürfen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

5.7. Grünordnung

Im Plangebiet sollen die **erhaltenswerten Grünstrukturen** gesichert und eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst erhalten und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Um den wertvollen gebäudenahen Gehölzbestand im zentralen Bereich des Plangebietes zu sichern, wird eine Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die Umgrenzung ist so bemessen, dass die Gehölze vollständig innerhalb der Fläche liegen. Die Kronentraufen

einzelner Gehölze können jedoch auch über die umgrenzte Fläche hinausragen. Daher wird zusätzlich festgesetzt, dass die Kronentraufbereiche bzw. Wurzelbereiche von Versiegelungen und Unterbauungen (Leitungsverläufe) freizuhalten sind.

Um eine verbindende Zufahrt zwischen den geplanten Stellplatzanlagen zu schaffen, ist im straßennahen Bereich an der L 114 die Rodung von ca. 200 m² Siedlungsgehölz notwendig. Der Bereich dieses Eingriffs wird entsprechend nicht als zu erhalten festgesetzt und im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen.

Grundsätzlich sollen die übrigen vorhandenen, wertvollen Gehölze im Plangebiet erhalten werden. Für die Straßenbäume entlang der L 114 innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und für vorhandene Einzelbäume auf den übrigen Grundstücksflächen im Plangebiet werden jedoch keine gesonderten Festsetzungen für erforderlich gehalten.

Zur **Gestaltung der privaten Gärten** wird ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen und Kirschlorbeeren 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 einen höheren ökologischen Wert erhält.

5.8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Notwendige Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung in Einzel- und Doppelhäusern zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind.

Für andere Bauformen wie Mehrfamilienhäuser, Hausgruppen oder gewerbliche Bauten gelten die Vorschriften des § 47 NBauO unbenommen.

5.9. Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Der auf Höhe des Plangebiets verlaufende Abschnitt der L 114 wird bis zur Hälfte der Breite des Straßenflurstücks (115/3) in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche **Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Straßenraum der L 114 ist hier ausreichend dimensioniert.

Das Gesundheitszentrum verfügt über eine direkte Zufahrt von der L 114 innerhalb der Ortsdurchfahrt, die bestehen bleiben soll und auch für die westlichen Flächen im Plangebiet als Anbindung genutzt werden kann. Zur verkehrlichen Erschließung des westlichen Bereichs des Plangebietes ist voraussichtlich eine zusätzliche Zufahrt an der L 114 vorgesehen bzw. die hier bereits vorhandene Zufahrt soll in ihrer Lage verlegt werden.

Die im westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen können über eine von der vorhandenen Stellplatzanlage abgehende Zufahrt (ebenfalls bereits im Bestand vorhanden) in den westlichen Bereich oder über eine direkte Anbindung an die L 114 erschlossen werden.

Um die Lage der vorhandenen und zusätzlich erforderlicher Zufahrten zu bestimmen und die Schaffung weiterer Zufahrten zu vermeiden, werden **Bereiche ohne Zu- und Abfahrt** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Aufgrund der Breite des Straßenraums der L 114 ausreichend gegebenen Anfahrtsicht ist eine Festsetzung von Sichtdreiecken nicht erforderlich.

Der ruhende Verkehr soll weiterhin auf der vorhandenen Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums sowie unmittelbar auf den vorgesehenen Wohnbaugrundstücken untergebracht werden. Es werden Flächen für zusätzliche Stellplätze vorgehalten, die im Zuge der Erweiterung des Gesundheitszentrums notwendig werden.

Die südliche Grenze der Ortsdurchfahrt an der L 114 wird derzeit in ihrer Lage noch überprüft – sie liegt aber weiter südlich ca. an der Grenze zwischen der im FNP dargestellten M-Fläche und G-Fläche. Eine weitere Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt vor das im Westen anschließende Gewerbegebiet wird derzeit beantragt.

Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

5.10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Die geplanten Neubauten sollen an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Neukuhla“ erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Baugebiet untergebracht werden.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gern. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine

Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Da eine Weicheindeckung (z. B. Reet) nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bislang keine konkreten Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen oder Angaben zum Flächenbedarf für eine ggf. erforderliche Erschließungsanlage (RRB) erfolgt. Ein Bodengutachten wurde aber bereits in Auftrag gegeben.

Das innerhalb des festgesetzten Mischgebietes entstehende Oberflächen- und Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Dazu soll entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ein Entwässerungsgraben und in der südlichen Ecke des Plangebietes eine Mulde zur Versickerung von Regenwasser mit einer Fläche von ca. 370 m² angelegt werden. Das verbleibende Oberflächenwasser soll in den Straßenseitengraben geführt werden. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück 95/33 wird eine Reservefläche für eine Regenwasser-Muldenversickerung mit einer Fläche von ca. 150 m² vorgesehen. (siehe Lageplan in Kapitel 5.1, Abbildung 8)

Dem Plangebiet kann als Bodentyp „Pseudogley-Podsol“ und „Gley Braunerde“ zugeordnet werden. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird als „gering“ angegeben (Auskunft aus dem NIBIS-Kartenserver des LBEG).

Vorbehaltlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens soll vorrangig nach entsprechender Prüfung das Niederschlagswasser vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit der auf den Grundstücken vorliegenden Böden ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Wenn sich die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung eignen, so ist das unbelastete Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer mit einer gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s*ha) einzuleiten oder über die Regenwasser-Kanalisation abzuführen – hier sind entsprechende Nachweise (gemäß Merkblatt DWAM 153 bzw. DWA-A 102-2IBWK-A 3-2) zu erbringen. Unabhängig davon ist es auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Abwassertechnische Vereinigung (ATV) hat mit der ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ein entsprechendes Regelwerk aufgestellt. Das Arbeitsblatt ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wurde im Januar 1990 erstmalig erarbeitet und 2005 als Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ überarbeitet.

Die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist nachzuweisen. Hierfür ist ein entsprechendes Konzept mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade abzustimmen. Es ist die DIN 19639 und die DIN 19731 zu beachten.

Die Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet soll über das örtliche Kanalnetz erfolgen. Das Gesundheitszentrum ist bereits an dieses angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den Schmutzwasserkanal in der L 114 erfolgen. Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen, um den entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen. Näheres bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Das geplante Baugebiet soll durch eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes an dieses angeschlossen werden. Dadurch kann die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Unabhängig von den üblichen Versorgungsstandards soll geprüft werden, ob im Rahmen eines energetischen Gesamtkonzepts Photovoltaik oder ein BHKW eingebunden werden kann. Auch die Schaffung von Ladepunkten für Elektromobilität wird in den weiteren Planungsschritten zu prüfen sein.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist bereits für den Bestand vorhanden, sodass eine Anbindung an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbau- und Erschließungsplanung.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbau- und Erschließungsplanung.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von 3,55 m ist zu gewährleisten. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der L 114 zur Abholung aufgestellt werden können.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen werden vor Beginn der Erschließungsplanungen und während weiterer Baumaßnahmen beteiligt.

5.11. Immissionsschutz

Die aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) gutachterlich empfohlenen, erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehrslärm und Gewerbelärm ist im Vorwege der Planung eine Schalltechnische Untersuchung erstellt worden (siehe Anlage).

Es werden die verkehrlichen Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten (L 114 und B 73) ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau hinsichtlich der Einwirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet bewertet.

Neben dem Verkehrslärm wurde auch die zu erwartende Lärmbelastung durch gewerblichen Lärm von Betrieben im näheren Umfeld des Plangebietes (v.a. westlich angrenzendes Gewerbegebiet) untersucht, um die Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Nutzungen zu überprüfen.

Hintergrund ist, dass die bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes und die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes Schutzansprüche nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) genießen. Die Anforderungen der TA Lärm müssen tagsüber und nachts erfüllt werden. Dabei ist zu beachten, dass für als Mischgebiete anzusprechende Flächen (und M-Flächen im FNP) mit 60 dB(A) / 45 dB(A) tagsüber / nachts höhere Werte angesetzt werden als für als allgemeine Wohngebiete anzusprechende Flächen (und W-Flächen im FNP), bei denen die zulässigen Höchstwerte bei 55 dB(A) / 40 dB(A) tagsüber / nachts liegen.

Die in dem Gutachten empfohlenen Maßnahmen zum Schallschutz werden in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Geruchsbelästigungen

Das Plangebiet befindet sich in einem geringfügig durch landwirtschaftliche Tierhaltung geprägten Gebiet. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Geruchsbelästigung sind somit nicht zu erwarten.

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.

Licht

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i. S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den

schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei der Planung und Errichtung von Beleuchtungsanlagen im Plangebiet, sind zum Schutz der Nachbarschaft und von Fledermäusen vor störenden Lichtimmissionen, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), mit Beschluss der LAI vom 13.09.2012, zu beachten.

Bauphase

Baulärm: Zum Schutz der Nachbarschaft vor Baulärm ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (vom 19. August 1970) zu beachten.

Staubentwicklung: Zum Schutz der Nachbarschaft vor erhöhter Staubbelastung durch Bautätigkeiten sowie Fahrzeugbewegungen, sind geeignete Maßnahmen zur Staubbiederschlagung bzw. Minimierung zu wählen. Als eine mögliche Maßnahme sei hier, in Abhängigkeit der Witterungsverhältnisse, das regelmäßige Wässern der Fahrwege genannt. Die öffentlichen Verkehrswege im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes, die hauptsächlich für den Baustellenverkehr genutzt werden, sollten regelmäßig auf Verschmutzung geprüft und gesäubert werden.

6. Planungsalternativen

Das Vorhaben einer Erweiterung des Gesundheitszentrums ist standortgebunden. Aufgrund der Prägung der Fläche durch die vorhandenen Nutzungen und der grundlegenden planerischen Zielsetzungen ist der gewählte Standort geeignet. Es ergeben sich praktisch keine anderweitigen, sinnvollerweise in Frage kommenden Standortalternativen.

Das Planungsziel, Wohnbaugrundstücke im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Gemeinde Himmelpforten derzeit nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung der nachgefragten Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- oder Doppelhäuser ist insofern gegeben. Des Weiteren ist die Fläche des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Teil des samtgemeindeweiten Entwicklungskonzeptes gesichert und stellt als solche eine konsequente Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Teil Himmelpfortens dar. Darüber hinaus bietet sich durch die Entwicklung der Wohnbaugrundstücke für die Betreiber des Gesundheitszentrums hier die Möglichkeit, auf eigenen Flächen Wohngebäude zur eigenen Nutzung zu realisieren.

Für die Anordnung der vorgesehenen Nutzungen wurden zunächst zwei Varianten vorgeschlagen, die aus den nachstehenden Abbildungen ersichtlich sind. Zwischenzeitlich ist die weitere städtebauliche Ausgestaltung des Plangebiets erfolgt (siehe hierzu Kapitel 5.1).



Abbildung 9: Aufteilungsvorschlag Nr. 1 (o. M.); Quelle: Mittelstädt Baugeschäft GmbH



Abbildung 10: Aufteilungsvorschlag Nr. 2 (o. M.); Quelle: Mittelstädt Baugeschäft GmbH

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers, der eine Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind zum Erreichen der Planungsziele daher nicht erforderlich.

7.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Himmelpforten entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans keine unmittelbaren Kosten.

8. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.42 ha.

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Nutzung	Fläche
Mischgebiet (MI)	ca. 12.158 m ²
Straßenverkehrsfläche (L 114)	ca. 1.997 m ²
Räumlicher Geltungsbereich	ca. 14.155 m²

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2021