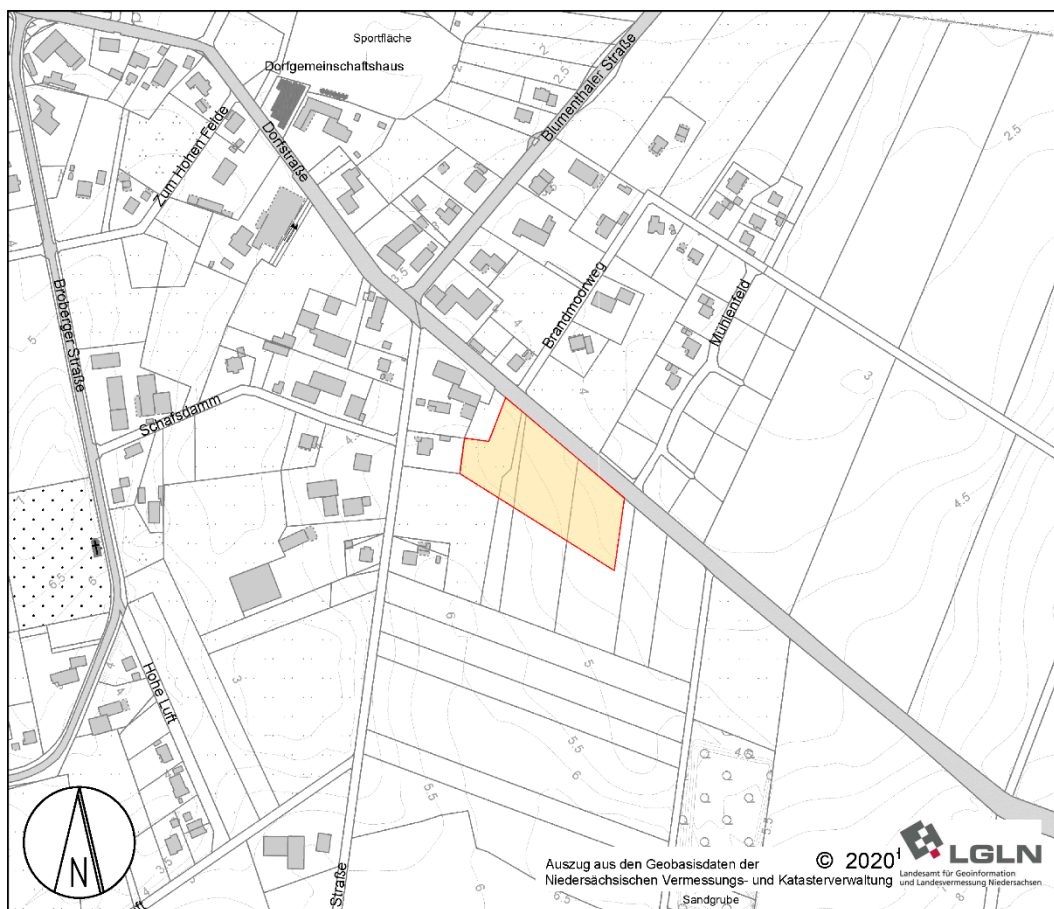


Gemeinde Kranenburg - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5
„Kleiner Hemmerick“
mit örtlichen Bauvorschriften**

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB



Abschrift



Gemeinde Kranenburg
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaie96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: Richter

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	2
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 b BauGB.....	4
2. Bestand.....	5
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	5
2.2. Natur und Landschaft	5
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1. Ziele der Raumordnung.....	7
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	8
3.4. Denkmalschutz.....	9
3.5. Archäologie	9
3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
3.7. Kampfmittelbelastung.....	9
3.8. Artenschutz	9
3.9. Bodenschutz	10
3.10. Landwirtschaft	10
3.11. Immissionsschutz	11
4. Planinhalt und Abwägung.....	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.5. Mindestgrundstücksgrößen	13
4.6. Grünflächen und grünordnersiche Festsetzungen	13
4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	14
5. Erschließung	16
6. Ver- und Entsorgung	17
7. Aussagen zur Eingriffsregelung.....	20
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	20
8.1. Bodenordnung.....	20
8.2. Kosten und Finanzierung	20
9. Flächenangaben	21

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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),
- 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),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04. 2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat am 27.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Kleiner Hemmerick“ beschlossen. In der Gemeinde Kranenburg werden stetig Wohnungen nachgefragt. Aus dem Bestreben heraus, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben, hat die Gemeinde daher beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.

Anlass der Planung ist das von der Gemeinde geplante Vorhaben zur Entwicklung und Realisierung eines Wohngebietes auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der Dorfstraße (Kreisstraße K4) und östlich der Estorfer Straße am südöstlichen Ortsrand von Kranenburg.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde für die Fläche dieses vorgesehenen Bebauungsplanes die Entwicklung weiteren Wohnbaulands in der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet, um attraktive Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele. Um in diesem Bereich die angestrebte Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage von Kranenburg an.

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes sollen im Plangebiet nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand mehrere Wohngebäude unterschiedlichen Zuschnitts mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl in Form von oberirdischen Stellplätzen sowie Nebenanlagen wie Müllsammelstellen entstehen.

Geplant ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit ca. 6 Wohnbaugrundstücken und maximal 12 Wohneinheiten an dieser Stelle der Kranenburger Ortslage. Die Baugrundstücke sollen

ausreichende Größen und geeignete Zuschnitte erhalten, um für die Grundstückseigentümlinnen ein sog. „Wohnen mit Pferd“ zu ermöglichen. Insbesondere auf den Baugrundstücken am südlichen Rand hin zur offenen Landschaft soll eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit privater Pferdehaltung ermöglicht werden.

Vorgesehen ist zudem eine harmonische äußere Gestaltung, durch die sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Die Grundstücke sollen zudem durch Pflanzungen von Laubbäumen und durch den Erhalt schützenswerter Gehölze an den Rändern eingegrünt werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Planung dient dem Ziel, Wohnnutzungen auf einer Fläche zu ermöglichen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Außenbereich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplans für die weitere städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich erforderlich ist.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 5 „Kleiner Hemmerick“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Kranenburg
- Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere der Nachfrage nach Wohnnutzungen in Kombination mit privater Pferdehaltung
- Erweiterung des Siedlungsgefüges durch angepasste Arrondierung des Siedlungskörpers
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes
- Sicherung der Erschließung

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.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kranenburg, Flur 6 mit den Flurstücken 76/9, 307/77 und 308/81 (jeweils teilweise) eine Fläche von ca. 0,79 ha (ca. 7.915 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

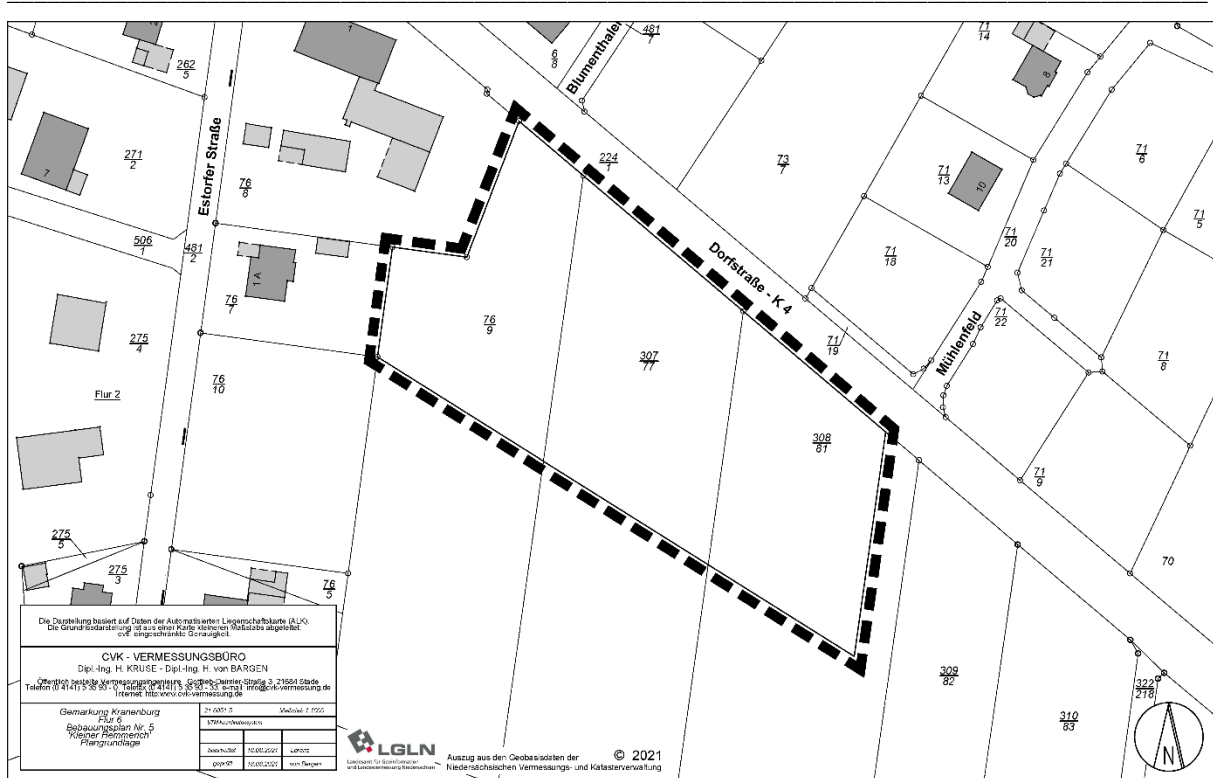


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches sowie eine Abrundung des Siedlungskörpers von Kranenburg darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt für Bebauungspläne, für die bis zum 31. Dezember 2022 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, § 13a BauGB entsprechend für solche Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen, da derzeit kein paralleles

Verfahren zur Aufstellung eines entsprechend benachbarten Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2. Bestand

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Dorfstraße (Kreisstraße K4) und südlich des Wohngebietes „Brandmoor“ (Straße Mühlenfeld) sowie östlich der Estorfer Straße und der entlang dieser befindlichen gemischten Bebauung. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges von Kranenburg am Ortsausgang Richtung Oldendorf.

Das Plangebiet wird durch das vorhandene, angrenzende Neubaugebiet und die umliegende Bebauung geprägt. Südlich und östlich befindet sich Ackerland. Die Fläche des Plangebietes selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Dorfstraße sind einzelne Straßenbäume vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet von Norden über die Dorfstraße, die an die Straße „Ostestraße“ anschließt. Über die Straße „Ostestraße“ bestehen Anschlüsse an die Bundesstraße 73 (B 73) und somit an das überörtliche Straßennetz. Das Ortszentrum ist fußläufig in jeweils rund 650 m Entfernung gelegen. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen Straßen angebunden und erschlossen.

2.2. Natur und Landschaft

2.2.1. Tiere und Pflanzen

Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerland sowie der Lage am Rand des Ortsgefüges kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestands im Plangebiet wurden u. a. im Rahmen der Aufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, in einem Fachbeitrag Artenschutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (siehe auch Kap. 3.8). Daraus entsprechend abgeleitete Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotop im Plangebiet; Schutzgebiete sind zudem nicht betroffen. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Entlang der Dorfstraße sind ggf. erhaltenswerte Gehölze vorhanden. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird die Fläche des Plangebietes insgesamt als Biotop von allgemeiner bis geringer Bedeutung mit – aufgrund des geringen Gehölzbestandes geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

2.2.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Mittlerer Podsol kartiert. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Beson-

ders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt werden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

2.2.3. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen.

2.2.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei. Eine Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Dorfstraße ausgehende Schadstoffbelastung gegeben.

2.2.5. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit relevanter aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich nicht erwartet. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet. Potenzielle Emissionsquelle ist die Kreisstraße (Dorfstraße). Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, die im Rahmen der Planung zu bewältigen sind.

2.2.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Das Plangebiet befindet sich zudem außerhalb des historischen Ortskerns, erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Landschaftsbild mit geringer Bedeutung bewertet. Die Straßenbäume entlang der Dorfstraße sind möglichst zu erhalten. Eine Einbettung des Plangebietes in die Landschaft (Randeingrünung) ist zu berücksichtigen.

2.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet liegt angrenzend an vorhandene Bebauung bzw. am and Rand des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen.

Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebietes das Vorranggebiet Windenergienutzung Kranenburg (2. Entwurf 1. Änderung RROP - Sachlicher Teilabschnitt Windenergie). Zu dem südlich befindlichen Windpark wird der erforderliche Abstand von 800 m eingehalten. Hierbei wurde auch der erforderliche Abstand zu dem aktuell im Verfahren befindlichen Entwurf des Vorranggebietes Windenergienutzung berücksichtigt. Auch das östlich kartierte Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand liegt mit 400 m ausreichend entfernt, sodass keine Beeinträchtigung vorbereitet wird.

Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen - an das Plangebiet an. Vor einer beabsichtigten Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft durch die Planung sind alternative Standorte zu prüfen. Hierzu wird auf den FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten verwiesen, in den die Fläche des Plangebietes im Rahmen des samtgemeindlichen Siedlungsflächenkonzeptes aufgenommen wurde. Die Belange der Landwirtschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP hinsichtlich im Rahmen dieses Konzeptes bzw. hinsichtlich einer Standortalternativenprüfung bereits abgearbeitet und abgewogen. Insofern ist die Planung als mit dem diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar anzusehen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) verankerten Planungsziele. Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland in der Gemeinde Kranenburg und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hinreichend dokumentiert worden. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt.

Die demografische Entwicklung Kranenburgs im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten aufgezeigt. Der kürzlich neu aufgestellte FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten stellt ein umfassendes Siedlungsflächenkonzept für die Samtgemeinde – und somit auch für Kranenburg – dar. Auf die Anfertigung eines eigenständigen gemeindlichen Siedlungsflächenkonzeptes soll daher verzichtet werden.

In Kranenburg wird das Ziel verfolgt, die wohnbauliche Entwicklung auf innerörtliche sowie an bestehende Bebauung anknüpfende Bereiche zu konzentrieren. Es sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte mit ansässigen landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben vermieden und zum anderen eine kompakte Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Fläche des Plangebietes ist vor dem Hintergrund der gemeindlichen Entwicklungsziele für die wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil des geplanten Wohnraums durch Nachfragen aus der Ortschaft selbst in Anspruch genommen wird, da in Kranenburg von der vorhandenen Bevölkerung bereits eine entsprechende Nachfrage und in diesem Fall insbesondere eine Nachfrage nach Angeboten für Wohnnutzungen in Kombination mit privater Pferdehaltung besteht.

3.2. Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) und im nördlichen Bereich als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes aus dem kleinflächigen, untergeordneten Bereich der gemischten Baufläche ist mit der städtebaulichen Ordnung und den Entwicklungszielen des FNP vereinbar.

Eine Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung ist mithin nicht erforderlich.



Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Kennzeichnung des Plangebietes (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

3.3. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) Sandacker (AS). 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 das Landschaftsbild. In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Podsol kartiert. In der Karte (Biotopverbund) hat der Bereich des Plangebietes eine allgemeine Bedeutung für den Biotopverbund (Gehölzverbund). Der LP kartiert im Plangebiet Suchräume für Ziele und Maßnahmen (Lokaler Hecken-Biotopverbund). Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Sandacker (AS) mit der Zielkategorie 4 (umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter) dar. Das Plangebiet besitzt erkennbar keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund. Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es befindet sich ferner in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsfreileitungen und Windenergieanlagen.

3.4. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

3.5. Archäologie

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einzuholen. 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 vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.7. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. 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, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Im Zuge der vormaligen wohnbaulichen Nutzung im nördlichen Bereich sowie der neuen Nutzung im westlichen Bereich konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8. Artenschutz

Das Plangebiet weist Einzelbäume in der Fläche und entlang der Dorfstraße unterschiedlicher Ausprägung auf. Es sind keine besonders schützenswerten Bäume vorhanden. Die Bäume können grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet (Baumhöhlen, siehe unten) sein. Durch die Umsetzung der Planung wird ggf. die Fällung von Bäumen notwendig. Vor der ggf. Fällung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Planung zum 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.

Im Plangebiet sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter und der Gehölzbrüter möglich. Baumhöhlen alter Bäume können von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden.

Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Baufeldräumungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sollte im Plangebiet im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen. Alternativ kann mit den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.9. Bodenschutz

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

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 freizuhaltenden 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 ortsnahe, 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.

3.10. Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 0,79 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen 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 des FNP aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in Kranenburg 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 vorhan-

dener 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.

3.11. Immissionsschutz

Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die nördlich angrenzend verlaufende Kreisstraße K4 (Dorfstraße). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr im Plangebiet bestehen.

Es ist jedoch möglich, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärmimmissionen von Verkehrseinrichtungen geringfügig überschritten werden können. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen des Lärmschutzes nachzuweisen. Andere erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO sowie dem § 13b BauGB vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

Insbesondere auf den Baugrundstücken am südlichen Rand hin zur offenen Landschaft soll eine Wohnnutzung im Zusammenhang mit privater Pferdehaltung ermöglicht werden. Bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Pferdehaltung sind jedoch innerhalb des WA nicht zulässig. Nach gefestigter Rechtsprechung entspricht die Haltung von Pferden nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets, so z. B. auch VGH Mannheim, Urteil vom 10.10.2003 - 5 S 1692/02. Die private Pferdehaltung ohne die Unterbringung größerer baulicher Anlagen wie Stall- und Lagergebäude ist als Nutzung lediglich innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Pferdeweide“ zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend geringgehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird daher auf 0,3 festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Gebieten. Im benachbarten Baugebiet „Brandmoor“ ist ebenfalls eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau dazu entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Tauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem WA eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird. Durch diese Festsetzungen und die Lage an der Dorfstraße wird ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert. Das Orts- und Landschaftsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird WA die **offene Bauweise (o)** festgelegt, in der nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind. Dies entspricht dem angestrebten Charakter des Baugebietes und der Wohnbebauung im näheren Umfeld.

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 wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** sowie **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** begrenzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den BauherrInnen und ihren ArchitektInnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden daher mit einem Abstand von 4 m zum Straßenraum der Dorfstraße festgesetzt. Auf den vom Straßenraum abgewandten Seiten innerhalb des Gebietes und zu den angrenzenden Bereichen halten die Baugrenzen einen Abstand von 3 m (Mindestabstand nach NBauO) zu den zukünftigen Grundstücksgrenzen. Zu der Planstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird ebenfalls ein Abstand von 3 m festgesetzt. Zu der festgesetzten Grünfläche wird kein Abstand gehalten, damit bauliche Hauptanlagen auch unmittelbar an diese angrenzen können. Dadurch wird ermöglicht, dass Hauptgebäude mit einem innerhalb der Grünfläche liegenden Anbau versehen werden können, soweit dieser mit der Zweckbestimmung der Grünfläche vereinbar ist.

Damit die Straßen- und Wegeräume der Dorfstraße nicht zu sehr eingeengt werden und um einen ausreichenden Abstand von baulichen Anlagen zu den schützenswerten Bäumen am westlichen Rand zu sichern, 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 entlang der Dorfstraße die 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 getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens **700 m²** aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens **400 m²** aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Gemäß des städtebaulichen Konzeptes sind jedoch auch wesentlich größere Baugrundstücke (aufgrund der beabsichtigten Wohnnutzung in Kombination mit privater Pferdehaltung) vorgesehen.

4.6. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Das Baugebiet erhält zudem mit der privaten Grünfläche am südlichen Rand – flächenhaft geteilt durch die Straßenverkehrsfläche - einen „grünen“ Übergang zum offenen Landschaftsraum.

Die **privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdeweide“** dienen der Unterbringung von Weide- und Auslaufflächen von privat gehaltenen Pferden. Die Pferdehaltung soll unmittelbar den im Plangebiet vorgesehenen Grundstücken zugeordnet sein. Auf der Grünfläche sollen die Freiflächen als Grünland zweckdienlichen mit Zäunen eingefriedet werden.

Die private Pferdehaltung ohne die Unterbringung größerer baulicher Anlagen wie Stall- und Lagergebäude ist als Nutzung innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Pferdeweide“ zulässig. Hier sollen jedoch untergeordnet bauliche Anlagen oder Einrichtungen wie kleine, offene Unterstände (Weidestände / Weidetränke) für Pferde oder Gerätehäuschen zulässig sein, die im Rahmen der Beweidung notwendig und mit dem Charakter als Grünfläche vereinbar sind. Obgleich diese Nutzungen (WA und Pferdeweide) in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, erscheinen sie vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes sowie der Größe und Lage der Grünfläche am südlichen Rand miteinander vereinbar.

In Teilbereichen kann die Fläche auch als Privatgarten oder extensives Grünland genutzt bzw. bewirtschaftet werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird zudem ein Pflanzgebot 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 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.

Entlang des südlichen Rands des Baugebietes wird ein 5 m breiter Streifen als private Grünflächen mit **Randeingrünung** zur Ausbildung des neuen Ortsrands vorgesehen. Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes nach Süden wird hierzu eine entsprechend detaillierte Festsetzung zur Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke mit Pflanzliste getroffen. Je Grundstück soll es den GrundstückseigentümerInnen ermöglicht werden an einer dafür passenden Stelle eine Lücke in der Randeingrünung zu lassen, um hier einen Durchgang zu den südlich angrenzenden Flächen für den weiteren Auslauf der gehaltenen Pferde zu schaffen.

4.7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der BauherrInnen unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,5 m über Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung auch mit den zuletzt entstandenen Baugebiet „Brandmoor“ darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen verwendet werden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO. Holzhäuser sollen abweichend davon zulässig sein.

Dächer

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Engobierte Dachpfannen sollen jedoch zulässig sein, da sie zwar als glänzend, aber nicht als hochglänzend anzusehen sind. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 25 Grad zugelassen. Mit Hauptdachflächen ist jeweils das den größten Teil des Gebäudes überdeckende Dach („Hauptdach“) gemeint. Andere Dachflächen z.B. von Anbauten oder Wintergärten („Nebendächer“) werden von der Vorschrift nicht berührt.

Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des

Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, wenn eine Nutzfläche von maximal 55 m² eingehalten wird. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörfliches und naturnah geprägtes Ortsbild. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen deshalb maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind als Zaunelemente grundsätzlich nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z. B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den dörflichen Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Da diese natürlichen Einfriedungen, anders als ein Zaunelement, in der Regel auch mit einem gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen sind, wird die Höhenbeschränkung hier aufgehoben. Für die Anpflanzungen sollen heimische Heckenpflanzen verwendet werden. Als Heckenpflanzung sind Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum zulässig. Alternativ sind auch andere Pflanzen entsprechend der vorgegebenen Pflanzenliste zulässig. Für straßenseitige Einfriedungen werden darüber hinaus Jäger- und Drahtzäune, wenn sie nicht in Hecken integriert sind, ausgeschlossen.

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 zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Um unter anderem die Entstehung sog. „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig.

Die Planung entspricht damit auch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), nach der die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder

Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

Es soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

5. Erschließung

Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll über die Dorfstraße (K4) erschlossen werden. Von der Dorfstraße abgehend ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,0 m geplant, die als Stichweg bzw. Wohnweg der Erschließung der Baugrundstücke dienen soll. Dadurch kann eine sparsame und effiziente Erschließung sichergestellt werden. Die notwendigen Leitungen können im Straßenraum dieser Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Planstraße wird im Einmündungsbereich für Begegnungsverkehr geeignet auf einer Länge von 10 m ab Asphaltkante der Kreisstraße auf eine Breite von mind. 6,50 m aufgeweitet, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße nicht zu gefährden.

Die fußläufige Anbindung an den Ort erfolgt entlang der nördlichen Seite der Kreisstraße; hier ist ein ausreichender Fußweg vorhanden.

Nach Süden ist ein Anschluss durch einen Erschließungsweg als Teil der Planstraße vorgesehen, der in den offenen Landschaftsraum mündet. Dieser Anschluss dient auch als Option für eine ggf. künftig zu planender Erweiterung des Baugebietes Richtung Süden. Der Anschluss dient auch der Erschließung des südlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Um die Erschließung des in der südöstlichen Ecke des Plangebietes gelegenen Grundstücks zu sichern, wird zusätzlich am östlichen Rand eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 3,5 m vorgesehen. Diese Fläche soll als Zufahrt und Leitungstrasse für das rückwärtig gelegene Grundstück dienen.

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. „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.

Gem. § 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 gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Gestaltung der Straßenräume

Der Ausbau der Stichstraße soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind, statt der üblichen städtischen Verkehrsberuhigungselemente, dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine schmale Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z. B. Fahrbahn in Asphalt oder gepflasterte Gosse einseitig) wird angeregt. Die Ausgestaltung des Straßenraums soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Ruhender Verkehr

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Im Straßenraum kann absehbar kein zusätzlicher Parkraum vorgehalten werden, ggf. kann Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes aber auch am Rand des Straßenraums erfolgen.

Grundstückszufahrten und Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

In Verbindung mit den Zielen zur Gestaltung des Straßenraumes ist es erforderlich, die Breite der Grundstückszufahrten auf 4 m zu begrenzen. Entlang der Dorfstraße werden Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen, um eine weitere Beeinträchtigung der bestehenden Baumreihe am Straßenrand zu vermeiden. Durch die Festsetzungen wird auch den formulierten Zielen Rechnung getragen, den prägenden Baum- und Gehölzbestand zu erhalten.

Fläche für die Abfallbereitstellung

Im Einmündungsbereich südöstlich der geplanten Stichstraße wird eine Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfallbereitstellungsfläche“ in einer Größe von ca. 30 m² festgesetzt. Die Fläche soll als Sammelstelle für Abfallbehälter der privaten GrundstückseigentümerInnen aus dem Baugebiet - voraussichtlich ausgenommen des Grundstücks in der südöstlichen Ecke - dienen. Durch die zweckentsprechende Nutzung dieser Fläche kann eine reibungslose Müllabfuhr sichergestellt werden (siehe auch nachstehendes Kapitel).

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Dorfstraße erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Das auf der gegenüberliegenden Seite der Dorfstraße befindliche Baugebiet „Brandmoor“ ist bereits an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Löschwasserversorgung

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

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. 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 wird, 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

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Beseitigungspflicht des Abwassers obliegt den Nutzungsberechtigten der Grundstücke und kann über Kleinkläranlagen sichergestellt werden.

Das gereinigte Abwasser (mit biologischer Nachreinigung) kann in dem Bereich durch Verrieselung auf den Grundstücken mittels geeinter technischer Methoden wieder dem Boden zugeführt werden. Der Bereich der Änderungsflächen befindet sich auf sandigem Boden und befindet sich mit ca. 5,5 m über Normalnull in ausreichend Abstand zum Grundwasser.

Die jeweilige Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen entsprechend zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gemäß § 96 Abs. 5 ist die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich.

Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung auf den privaten Grundstücken. Der Boden ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Podsol kartiert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in diesem Bereich als hoch angegeben (NIBIS -Kartenserver). Eine Entwässerung wird in dem Bereich daher als gesichert angesehen.

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

Näheres bleibt der nachfolgenden Erschließungs- und Ausbauplanung vorbehalten.

Schmutzwasserentsorgung

In der Gemeinde Kranenburg ist im Bereich des Plangebietes keine zentrale Abwasserbeseitigung hingegen vorgesehen. In diesem nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossenen Bereich wird aus Kostengründen auch in Zukunft weiterhin eine dezentrale Entsorgung mit privaten Kleinkläranlagen erfolgen müssen. Hierbei ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausbauplanung zu prüfen, ob und wie die Ableitung der gereinigten Abwässer möglich ist. So sind beispielsweise ausreichend leistungsfähige Vorfluter erforderlich. Die jeweilige Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist ggf. entsprechend zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gem. § 96 Abs. 5 NWG ist hier die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich. Es soll eine dezentrale Entsorgung, bspw. über Kleinkläranlagen sichergestellt werden.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz 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.

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

Die Gasversorgung soll nach Möglichkeit durch Anbindung an und Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Telekommunikation

Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

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 Ausbauplanung.

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 private Wohnstraße kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass eine reibungslose Müllabfuhr erfolgen kann. Die Gemeinde sieht daher an der Dorfstraße die Möglichkeit zur Unterbringung einer geeigneten und ausreichend großen Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke als anfahrbare Abholstelle für die Müllabfuhr. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen der erforderlichen Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der Dorfstraße zur Abholung aufgestellt werden können. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss bei Bedarf von den künftigen GrundstückseigentümerInnen oder der Gemeinde bereitgestellt werden.

7. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen sowie für die verkehrliche Erschließung zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Randeingrünung minimiert.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

8.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Kranenburg entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde.

9. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.595
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	90
Straßenverkehrsfläche	315
Versorgungsfläche Abfallbereitstellung	25
Private Grünfläche „Pferdeweide“	1.980
davon Randeingrünung	690
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	7.915

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

Kartengrundlagen:

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

Anlage

- Städtebauliches Vorkonzept (DIN A4 Querformat)