

Gemeinde Heinbockel

Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 9a

für das Gebiet

"Heinbockel, Neuenwiesen - Teilabschnitt West"

der Gemeinde Heinbockel

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand der Bearbeitung: 29. Oktober 1997

Bearbeitet im Auftrag des Erschließungsträgers
VB Finanzservice GmbH
Hauptstraße 7, 21726 Oldendorf

Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

1. Situation und Aufgabenstellung

1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Samtgemeinde Oldendorf hat bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bis heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das bisherige Dorfgebiet im Ortsteil Heinbockel der Gemeinde Heinbockel als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde am 16.10.1980 rechtskräftig. Die 1. Änderung vom 5.7.1984 und die 2. Änderung vom 24.10.1991 hatten keine Auswirkungen auf diese Wohnbaufläche, die nunmehr beplant wurde. Die 3. Änderung wurde inzwischen ebenfalls rechtskräftig. Die in Aufstellung befindliche 4. Änderung betrifft lediglich die Darstellung von Flächen für die Windkraftnutzung.

Für die angesprochene Wohnbaufläche in Heinbockel wurde der Bebauungsplan Nr. 9 „Heinbockel, Neuenwiesen“ aufgestellt. Die Größe des Plangebietes war (beplante Fläche): ca. 5,66 ha, wovon ca. 2,91 ha neue Bauflächen waren. In dieses Plangebiet wurden auch Flächen der Abrundungssatzung einbezogen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 9a umfaßt aus den vorgenannten Flächen einen Teilbereich von 0,9 ha.

Bei der Anzeige des Bebauungsplanes hat der Landkreis Stade für einen als Mischgebiet dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Gemeinde hat daraufhin beschlossen, jenen Teilbereich mit Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiets bekanntzumachen und für den als Mischgebiet ausgewiesenen Teilbereich umzuplanen. Um die inhaltliche Beziehung zum Bebauungsplan Nr. 9 und dem vorangegangenen Verfahren deutlich zu machen, wurde der neue Bebauungsplan mit der Nummer 9a versehen und erhielt die Bezeichnung „Heinbockel, Neuenwiesen - Teilabschnitt West“. Durch diesen Bebauungsplan werden in einem kleinen Teilbereichen Festsetzungen der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“ aufgehoben.

Die beplante Fläche umfaßt nach aktualisiertem Liegenschaftskataster die Flurstücke 137/1, 137/3 teilweise, 139/2, 139/3, 182 teilweise der Flur 1, Gemarkung Heinbockel. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“ ist im Plan als nachrichtliche Darstellung ersichtlich.

Die Gemeinde Heinbockel macht für die Beplanung und Erschließung des Bereiches „Neuenwiesen“ von § 124 BauGB Gebrauch und hat einen Erschließungsvertrag mit der VB Finanzservice GmbH, Hauptstraße 7 in 21726 Oldendorf geschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 9a ist davon nur indirekt und bezüglich der Planung berührt.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der Landkreis Stade hat gegen die Ausweisung eines Mischgebiets die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Er sieht die Verwirklichung eines Mischgebietes an gegebener Stelle als nicht realisierbar an und hat die Umplanung in ein Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen.

Dagegen bestehen seitens der Gemeinde zwar Bedenken, die sie in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert sehen möchte. Die Gemeinde sieht jedoch keine andere Möglichkeit, die geordnete städtebauliche Entwicklung und die vertraglich vereinbarte planungsrechtliche Absicherung der betroffenen Grundstückseigentümer zu erreichen, als dem Vorschlag des Landkreis Stade nachzukommen. Die Bedenken der Gemeinde fußen auf folgenden Aspekten:

- Die vorhandene, noch von der früheren landwirtschaftlichen Gebäudestruktur geprägte Bebauung, bietet Entwicklungsmöglichkeiten für verträgliche gewerbliche Nutzungen, wie sie für den ländlichen Raum typisch sein können; dafür könnte vorhandener Gebäudebestand (um)genutzt werden.

- In nur geringer Entfernungen zum Plangebiet liegt eine Gaststätte mit angegliedertem Luftgewehrschießstand. Die Freiflächen werden für das Schützenfest und unter Umständen auch für andere dörfliche Feste genutzt. Hieraus resultieren Belastungen der Umgebung.
- Der Himmelpfortener Weg wird durch landwirtschaftlichen Verkehr beansprucht, hierdurch werden die dorftypischen Belastungen hervorgerufen.
- In einiger Entfernungen zwar, aber dennoch spürbar, ist ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt.

Vor diesem Hintergrund war (auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan) eine Ausweisung als Mischgebiet angestrebt worden. Die Gemeinde legt Wert darauf, festzustellen, daß das Wohnen am Himmelpfortener Weg mit dorftypischen Beeinträchtigungen belastet ist.

Die Planung modifiziert die Darstellung des Flächennutzungsplanes, genügt aber der vom Landkreis vorgegebenen Gebietscharakterisierung.

1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung des folgenden Ziels:

↳ Klarstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der weiteren städtebaulichen Entwicklung östlich des Himmelpfortener Weges.

2. Planung

2.0 Das Plangebiet

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

Das Plangebiet liegt am Rande des Heinbockeler Siedlungsgefüges zwischen dem Neubaugebiet „Neuenwiesen“ und der Gemeindestraße „Himmelpfortener Weg“. Es wird nördlich von einem Campingplatz begrenzt.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist überwiegend als Innenbereich anzusehen. Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe geregelt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIa des geplanten Wasserwerkes Heinbockel. Die beantragten Schutzgebietsgrenzen sind als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung eingetragen. Die Bestimmungen der SchutzzoneVO sind einzuhalten.

2.1 Art der Nutzung

Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

↳ „Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine allgemeine Wohnnutzung. Ehemalige landwirtschaftliche Betriebe sind aufgegeben. Östlich des Himmelpfortener Weges ist in den letzten Jahren aufgrund einer Abrundungssatzung eine Wohnbebauung entstanden“ Verfügung des Landkreises Stade vom 09.12.97

ergänzt: Oldendorf, den 16.12.1997

Die Bauflächen werden entsprechend der Charakterisierung durch den Landkreis als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Mit den Nutzungsfestsetzungen wird für den Planbereich eine für ländliche Siedlungen charakteristische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen durchaus auch die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Handwerksbetrieben, Freiberuflern, Dienstleistungen und Ähnlichem.

Für das Allgemeine Wohngebiet sollen die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein, da sich diese Nutzungen nicht mit dem Charakter des betroffenen Bereiches vertragen

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl 0.3. Zulässig ist ein Vollgeschoß. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Die Größe der Baugrundstücke muß mindestens 700 qm für Einzel- und 350 qm für Doppelhäuser (bezogen auf jede Doppelhaushälfte) betragen. Eine entsprechende Textfestsetzung wird getroffen. Auch hierin zeigt sich ein im ländlichen Maßstab sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Wunsch nach kostengünstiger Erschließung. Grenzen der Verdichtung ergeben sich jedoch dadurch, daß insgesamt die ländliche Siedlungsform gewahrt bleiben muß.

Als Bauweise wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ergänzend zur Bauweise wird durch Festsetzungen zur Erdgeschoßhöhe (maximal 50 cm über Straßenmitte in Höhe des Grundstückes) und zur Mindestdachneigung (vgl. hierzu auch Festsetzungen zur Baugestalt) die städtebauliche Gestalt gesteuert.

Die Festsetzung hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschoßfußbodens (50 cm über Straßenmitte) dient dazu, sicherzustellen, daß Keller nicht übermäßig herausragen und sich Baukörper in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes wird jedoch festgesetzt, daß die straßenseitigen Baugrenzen nicht durch Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO überschritten werden dürfen. Damit soll die in Heinbockel prägende, offene Straßenraumgestalt gewahrt werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, die Kreisstraße 57 ist auf kurzem Wege erreichbar.

3.2 Innere Verkehrserschließung

Der „Himmelpfortener Weg“ ist in seinem vorhandenen Zustand für die Erschließung ausreichend. Er bedarf keiner Ausbaumaßnahmen. Einzelne Grundstücke in zweiter Reihe sind durch Baulasten erschließbar.

3.3 Wasserversorgung

Das Plangebiet hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung. Anschlußmöglichkeiten sind durch die in der Straße liegende Versorgungsleitung gegeben. Der Trinkwasserverband Stader Land weist in der Regel jedoch darauf hin, daß die Versorgung nur gesichert sei, wenn das geplante Wasserwerk Heinbockel realisiert werden könne. Für dieses Wasserwerk sind Schutzgebietsgrenzen beantragt, die in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt sind. Diese betreffen das Plangebiet wie auch nahezu die gesamte Ortslage Heinbockels. Eine SchutzzonenVO liegt im Entwurf vor. Sie ist einzuhalten.

3.4 Abwasserbehandlung

Schmutzwasser:

Himmelpfortener Weg ist an die Sammelkanalisation angeschlossen. Für das benachbarte Neubaugebiet muß das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Wegen der topographischen Verhältnisse muß die Anbindung zum Himmelpfortener Weg erfolgen. Hierfür wird im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Regenwasser:

Der Planbereich wird über vorhandene Gräben in nördlicher Richtung entwässert. Aufgrund der aktuellen Planung ergeben sich keinerlei neue Sachverhalte, da der Umfang möglicher baulicher Maßnahmen gering ist.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Planbereich ist in das örtliche Netz eingebunden.

4. Grünordnung

4.0 Natürliche Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die SG Oldendorf liegt noch nicht vor. Die Arbeiten daran sind jedoch fortgeschritten. Der betroffene Bereich schon wurde bei der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und dabei auch landschaftsplanerisch berücksichtigt. Aussagen liegen dort vor. Die entsprechenden Aussagen wurden im Planverfahren Nr. 9 „Heinbockel, Neuenwiesen“ detailliert dargelegt. Der Bebauungsplan Nr. 9a bezieht nur geringe Flächen ein, die einer zusätzliche Bebauung zugeführt werden können. Für diese kleinen Teilbereiche ist festzuhalten:

Bodenkundliche Standortkarte: Übergang 112/122 d.h. Übergang von grundwassernaher zu grundwasserferner Geest; Höhenlage 12 bis 14 m üNN:

(112) frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye;

(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole und Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley - Podsole.

Potentiell natürliche Pflanzendecke: Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden;
Biotoptypenkartierung: künftiges Bauland (GI) Intensiv-Grünland.

Die ihrem Umfang nach sehr kleinen neuen Bauflächen sind als intensiv bewirtschaftete Grünlandereien anzusehen

Beeinträchtigungen auf den zu bebauenden Flächen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Intensiv-Grünland) ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt nur eingeschränkt wertvoll. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

Boden: Stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2). Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse.

Wasser: (Wertstufe 1, sehr wenig beeinträchtigte GW-Situation). Es ist kein Oberflächenwasser in dem zu bebauenden Bereich des Plangebietes anzutreffen. Das Regenwasser soll in vorhandenen, offenen Gräben abgeleitet werden. Ein erheblicher Eingriff ist nicht erkennbar.

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

Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften: Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes anzunehmen, daß es als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Inaugenscheinnahme des Plangebietes sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis an die Grenzen keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild ohne Bedeutung, da es allseitig von Bebauung umgeben ist.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen lt. Flächennutzungsplan:

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

- Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen bestehendes Siedlungsgebiet;
- Erdmassenbewegungen sollten minimiert werden; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden;
- soweit möglich sollte Versiegelung vermieden werden;
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge;
- naturnahe Oberflächenentwässerung;
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Schutz und Erhaltung bestehender Gehölze;
- Pflanzgebote auf den Grundstücken;
- Höhenfestsetzungen;
- Einschränkungen für Materialverwendung;
- Dach- und Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;

4.1 Grün - Planung, Eingriff, Ausgleich, Ersatz

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren. Pflanzgebote für die einzelnen Grundstücke leisten teilweise Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff, der durch das Baugebiet zu erwarten ist. Textlich wird festgesetzt, daß auf jedem Grundstück ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Standortfremde Nadelgehölze dürfen nur als Einzel-elemente, nicht in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Alle in der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“ ausgewiesenen, erhaltenswerten Bäume werden im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse wurden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 9 behandelt und dort abschließend behandelt. Die dafür vertraglich gesicherten Ersatzmaßnahmen beinhalten auch die Erfordernisse aus dem Planverfahren 9a.

5. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen spielen im Plangebiet eine dem dörflichen Umfeld entsprechende Rolle. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise zumutbare und dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Einwirkungen entstehen. Zeitweise sind Immissionen durch Veranstaltungen in oder bei der Gaststätte zu erwarten, die als zumutbar angesehen werden. Aus dem Zugangsverkehr zum Campingplatz resultieren bislang keine nennenswerten Belastungen.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Heinbockel hat in den zurückliegenden Jahren Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das Baugebiet ist als Randbereich des alten, dörflichen Ortskern anzusehen. Um den beschrittenen Weg fortsetzen zu können, sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen. *(Die Numerierung wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 9 beibehalten. Hierdurch sind einzelne Nummern entfallen und entsprechend unten vermerkt).*

1. Für die Außenwände gilt: Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (weniger als 40 % der Außenwandfläche) bzw. für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten, ortstypischen Materialien und Farben geprägt werden.

2. - entfällt -

3. Für die Dächer gilt: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 40 m² Nutzfläche können auch mit Flachdächern versehen werden. Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude und größere Nebengebäude durch geneigte Dächer geprägt werden.

4. - entfällt -

5. - entfällt -

6. Für die Dachmaterialien gilt, daß nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig sind. Ausnahmen können für begrünte Dächer zugelassen werden. Dies erscheint angesichts der Farbvielfalt heute angebotener Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

Für die Gestalt bedeutsam sind auch die Textfestsetzungen über die Höhenlage der Baukörper, die sicherstellen, daß Keller und damit die Gesamtgebäude nicht zu hoch aufragen (siehe Bauweise).

7. Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes erfolgt im benachbarten Neubaugebiet.

8. Nachrichtliche Darstellungen

In der Planzeichnung sind als nachrichtliche Darstellungen enthalten:

- Beantragte Grenzen der Wasserschutzzone IIIa entsprechend der vom Trinkwasserverband vorgelegten Kartendarstellung.
- Grenze des Aufhebungsbereichs der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelfortener Weg“.

9. Bodenordnung

Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen, soweit überhaupt erforderlich, nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

10. Kostenschätzung

Kosten für die Erschließung entstehen nicht.

11. Finanzierung - entfällt

Im Oktober 1997

Heinbockel, den 31.10.1997

29. OKT. 1997



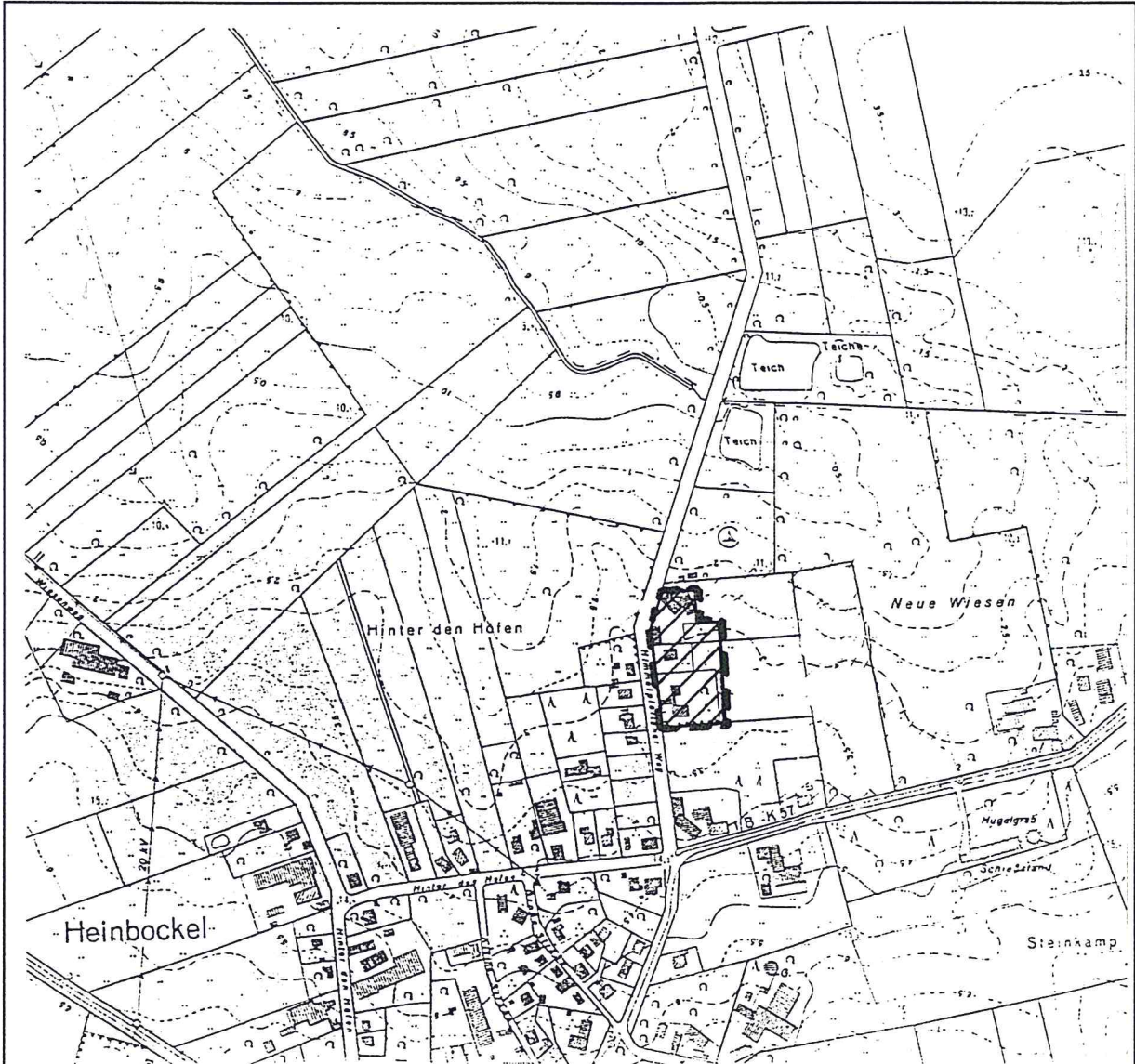
Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner & Architekt

gez. Heius
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 9 a
der Gemeinde Heinbockel
OT Heinbockel
für das Gebiet

"Heinbockel, Neuenwiesen - Teilabschnitt West"

unter Einbeziehung von Teilbereichen der
Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelfortener Weg“



Übersichtsplan 1:10000

Planverfasser:
Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Poststraße 27, 21709 Himmelforten
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016