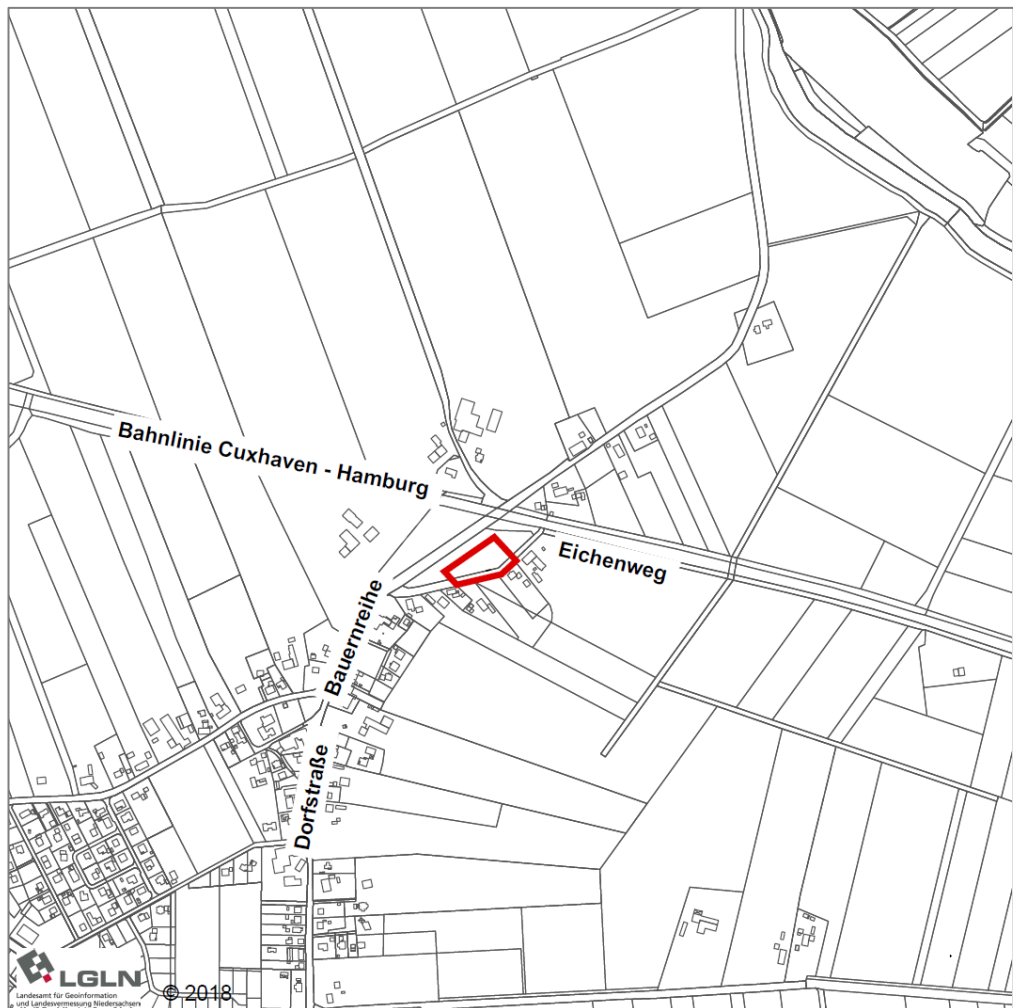


Gemeinde Burweg - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10
„Eichenweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Abschrift



Gemeinde Burweg

Gemeindeverwaltung:
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel: 04144-2099-0
E-Mail: gemeinde@burweg.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	2
2.	Grundlagen der Planung	2
2.1.	Rechtsgrundlagen der Planung.....	2
2.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets.....	3
2.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
3.	Bestand.....	4
3.1.	Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	4
3.2.	Belange des Umweltschutzes	4
4.	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
4.1.	Ziele der Raumordnung	7
4.2.	Flächennutzungsplan.....	8
4.3.	Denkmalschutz und Archäologie.....	8
4.4.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	8
4.5.	Kampfmittelbelastung	9
4.6.	Baugrund und Bodenschutz.....	9
4.7.	Artenschutz und Eingriffsregelung	9
4.8.	Landwirtschaft.....	11
5.	Planinhalt und Abwägung.....	12
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße.....	12
5.3.	Höhe baulicher Anlagen.....	12
5.4.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	12
5.5.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
5.6.	Grünordnerische Festsetzungen	13
5.7.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	14
5.8.	Immissionsschutz.....	16
5.9.	Verkehrliche Anbindung und Erschließung.....	18
6.	Ver- und Entsorgung	18
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	20
7.1.	Bodenordnung	20
7.2.	Kosten und Finanzierung	20
8.	Flächenangaben	20

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

1. Vorbemerkungen

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) den § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) wegen seiner Unvereinbarkeit mit dem Europarecht, insbesondere der SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG), für nicht anwendbar erklärt.

„Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher [...] auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen. [...]

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. [...]

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen, auch wenn eine solche Beteiligung zuvor bereits gemäß §§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Alternative 2, 13a Absatz 2 Nummer 1, 13b BauGB stattgefunden hat und sich die Inhalte des Plans auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der nachgeholtten Umweltprüfung nicht oder nur unwesentlich verändert haben. (Quelle: BMWStB)

Zu dem Bebauungsplan ist demnach gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten (siehe Teil B dieser Begründung).

2. Grundlagen der Planung

2.1. 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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 mit Bekanntmachung vom 12. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Im Bereich des Plangebiets sollen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand zwei Wohngebäude mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen sowie Nebenanlagen entstehen.

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. 10 „Eichenweg“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Burweg
- Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Schutz des vorhandenen Baumbestandes
- Erweiterung des Siedlungsgefüges durch städtebaulich geeignete Arrondierung des Siedlungskörpers und
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes.

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.

3. Bestand

3.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Burweg, zwischen den Straßen Bauernreihe (K 81) und Eichenweg. Nördlich verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Cuxhaven. Östlich des Plangebietes entlang des Eichenwegs ist überwiegend Wohnbebauung vorhanden. Weiter westlich, entlang der Bauernreihe befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung.

Das Plangebiet wird überwiegend durch angrenzende Wohnbebauung und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die nördlich verlaufende Eisenbahnstrecke geprägt. Die Fläche des Plangebietes selbst wurde ehemals als Sportplatz genutzt. Derzeit wird der Bereich als Grünfläche genutzt. Am südlichen Plangebietsrand befindet sich eine Baumreihe entlang des Eichenwegs. Entlang der Bauernreihe sind einzelne Straßenbäume vorhanden, während sich südwestlich des Plangebiets Baumbestand / Wald befindet.

Das Plangebiet kann direkt über den Eichenweg erschlossen werden, welcher weiter auf die Bauernreihe (K81) führt. Über die Bauernreihe bestehen Anschlüsse an die Bundesstraße 73 (B 73) und somit an das überörtliche Straßennetz. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen Straßen angebunden und erschlossen.

3.2. Belange des Umweltschutzes

3.2.1. Tiere und Pflanzen

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope von besonderer Bedeutung im Plangebiet. Am südlichen Randbereich befindet sich eine Baumreihe mit mittlerer Bedeutung für den Biotopverbund.

Es besteht durch die Planung aufgrund der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliches Grünland sowie der Lage umgeben von bestehenden Bebauungsstrukturen, der angrenzenden Straße sowie der nördlichen Bahnstrecke und hieraus resultierenden Vorbelastungen kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten (siehe auch Kap 4.7).

Südwestlich des Plangebiets sind Waldflächen vorhanden, zu denen die geplante Bebauung ausreichend Abstand einhalten soll. Auch der Baumbestand an der Bauernreihe wird durch die Planung nicht tangiert. Die Baumreihe entlang des Eichenwegs soll weitestmöglich erhalten werden.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse und der Größe wird die Fläche des Plangebietes insgesamt als Biotop von geringer bis mittlerer Bedeutung mit einem geringen Entwicklungspotential angesehen.

3.2.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als landwirtschaftlich genutztes Grünland anzusprechen und liegt auf der Oldendorfer Geest. Als Bodentyp ist gemäß Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) in der Bodenkarte (BUEK50) Tiefer Podsol-Gley kartiert. Im Plangebiet wurde der natürliche Boden bereits zum Ende des 19. Jahrhunderts abgetragen. Mit dem Sandboden wurde der Damm der nördlich liegenden Eisenbahnlinie aufgeschüttet. Zurückgeblieben ist Bodenabbaufäche, welche ca. 1,5 m unterhalb der umliegenden Straßenverkehrsflächen liegt. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. 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.

3.2.3. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der vorherigen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch bereits seit langem abgetragene natürliche Oberbodenstruktur.

3.2.4. 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. 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 geringe Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Bauernreihe und dem Eichenweg ausgehende Schadstoffbelastung gegeben.

3.2.5. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauungen, die angrenzenden Straßen, die nördlich verlaufende Bahnstrecke sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Aufgrund der nördlich verlaufenden Bahnstrecke ist mit Immissionen zu rechnen, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Zur Vermeidung Immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde daher ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt. Da sich aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten und der Größe des Plangebiets aktive Maßnahmen zum Lärmschutz

weniger eignen, sollen immissionsschutzrechtliche Konflikte durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen zum Lärmschutz auf Grundlage der Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens vermieden werden.

Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlichen Betriebe mit relevanter aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich nicht erwartet. Hierzu wurde entsprechend ein Geruchsgutachten erstellt (siehe Kap. 5.8).

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.

3.2.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die umgebende bestehende Bebauung, die nördlich verlaufende Bahnstrecke sowie durch die Gehölzbestände geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten kartiert den Bereich als von allgemeiner Bedeutung für das Ortsbild. Durch die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan wird zudem eine ortsübliche Gestaltung der geplanten Wohnbebauung sichergestellt. Erhebliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind daher nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Siedlungsgebiet und zudem als Beeinträchtigungszone von Bahnstrecken und Straßen dargestellt. Die südlich vorhandene Baumreihe ist als aufwertendes Element kartiert. Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist zudem durch die an den Rändern vorhandenen Gehölzstrukturen gut eingebettet. Die Straßenbäume entlang der Bauernreihe und des Eichenwegs sind möglichst zu erhalten. Die südwestlich angrenzenden Bäume sind im Landschaftsplan als Wald kartiert. Eine Beeinträchtigung wird durch einen ausreichenden Abstand zwischen den Bäumen und der geplanten Bebauung berücksichtigt.

3.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung – abgesehen vom Baudenkmal (im Schacht 3) 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.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1. Ziele der Raumordnung

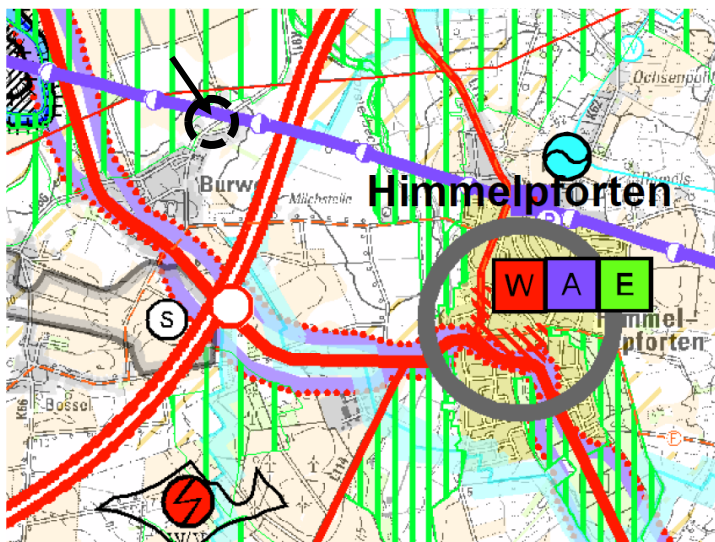


Abb.: Ausschnitt RROP 2013 Landkreis Stade mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (ohne Maßstab); schwarze Markierung eigene Darstellung

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; neugefasst am 17.09.2022, (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises

Stade sowie 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:

Nach dem LROP des Landes Niedersachsen sind die Ortschaften Stade und Hemmoor die zum Plangebiet nächstgelegenen Mittelzentren. Der Gemeinde Burweg wird keine besondere Funktion zugewiesen. Nördlich des Plangebiets ist die Bahnstrecke Cuxhaven – Hamburg als Vorranggebiet Eisenbahnstrecke dargestellt. Die Sicherung immissionsschutzrechtlicher Belange erfolgt im Rahmen der Planung. Östlich ist in ausreichender Entfernung ein Vorranggebiet Autobahn dargestellt. Konflikte mit den Zielen des Landes- Raumordnungsprogramms sind nicht erkennbar.

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 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen. Die Fläche befindet sich jedoch in Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG). (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Die Nutzung für Wohnbau ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

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 und am Rand des bauleitplanerisch gesicherten Bereiches. Nordwestlich der Bahnstrecke sind Vorbehaltsgebiete für die Natur und Landschaft kartiert. Die Bahnstrecke ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke kartiert, während östlich die geplante Autobahn als Vorranggebiet dargestellt ist. Über das Plangebiet selbst werden keine Aussagen zu Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung dargestellt. Widersprüche

sind durch die Planung nicht zu erkennen. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohngrundstücken, die im Rahmen der Eigenentwicklung für die ansässige Bevölkerung oder Familienrückkehrer bereitgestellt werden sollen.

4.2. Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Teilbereich, der sich jedoch

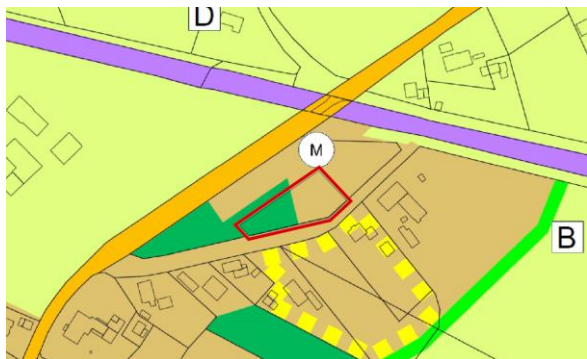


Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Kennzeichnung des Plangebiets (o. M.) © Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, Bearbeitung eigene Darstellung

im Bestand als Grünland darstellt sowie eine an der Straße vorhandenen Baumreihe (siehe Landschaftsplan der SG Oldendorf – Himmelpforten) ist als Wald dargestellt. Tatsächlich ist nur der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich als Wald anzusprechen.

Der Bebauungsplan kann aus Sicht der Gemeinde aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit dem Bebauungsplan flächenmäßig nur ein geringer Teil der dargestellten gemischten Bauflächen in diesem Bereich überplant wird. Die geplante Wohnbaufläche (davon ca. 900 m² überbaubare Grundstücksfläche) kann daher als Teilfläche aus den gemischten Bauflächen des FNP entwickelt werden. Der angestrebte und vorhandene Gebietscharakter der gemischten Baufläche so-

wie die Berücksichtigung der Waldflächen bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewahrt. Die Prägung der angrenzenden Bauflächen werden durch die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt; die Grundzüge des FNP werden hierdurch mithin nicht berührt.

4.3. Denkmalschutz und Archäologie

Bodendenkmale oder geschützte Baudenkmale gemäß § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich in ausreichender Entfernung ein Baudenkmal (Im Schacht 3) nach § 3 (NDSchG). Sie dürfen in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Es gelten die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nach § 8 und § 10 NDSchG im Einzelfall. Das Denkmal ist durch vorhandene Gehölze weitestgehend zum Plangebiet abgeschirmt, sodass eine potentielle Beeinträchtigung durch eine zukünftige Wohnbebauung voraussichtlich auszuschließen ist.

Östlich und westlich des Plangebiets sind im FNP Bodendenkmale, außerhalb der Ortslage von Burweg kartiert.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten

sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.5. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbe-
reich 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 ver-
dächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgrün-
den sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittel-
beseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.
Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.6. Baugrund und Bodenschutz

Im Plangebiet sind, entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten
des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS), nicht hebungs- und setzungsempfindliche Lo-
cker- und Festgesteine übliche lastabhängige Setzungen; gut tragfähiger Locker- und Festge-
steine kartiert.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotech-
nische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.
Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechni-
schen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-
1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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 ei-
nige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und
Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Boden-
arbeiten, 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 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 un-
terschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen soll-
ten 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.

4.7. Artenschutz und Eingriffsregelung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind Einzelbäume entlang der Bauernreihe
sowie im Süden des Plangebiets eine Baumreihe entlang des Eichenwegs vorhanden. Der
Landschaftsplan kartiert in der Karte Arten und Biotope das Plangebiet als von allgemeiner bis
geringer Bedeutung. Aufgrund der umgebenden Straßen, Bebauungsstrukturen und Nutzun-
gen besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebiets als Lebensraum.

Der vorhandene Baumbestand an der Straße Eichenweg soll weitestmöglich erhalten werden. Es werden zum Schutz der Straßenbäume daher Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend werden vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe im Rahmen dieser Planung durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Sollte es im Rahmen der Planung zum Verlust von Bäumen durch die Realisierung von Zufahrten kommen, wird hierfür Ersatz entsprechend erforderlich.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde eine Potentialabschätzung zum Artenschutz für den unmittelbar angrenzenden Bereich vorgenommen. Aufgrund der direkt angrenzenden Länge und dem gleichen räumlichen Zusammenhang sowie der bestehenden Nutzung als Grünland sind die Aussagen ebenfalls für den Bereich des Plangebiets relevant. Im Ergebnis sind im Bereich der Fläche Vorkommen von ungefährdeten Bodenbrütern und Gehölzbrütern möglich. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen werden daher eine „Bauzeitenregelung zum Bodenbrüterschutz“ und eine „Fällzeitbeschränkung zum Gehölzbrüterschutz“ empfohlen.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage umgeben von vorhandener Bebauung besteht grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten.

Zum Artenschutz wurde darüber hinaus für den geplanten Bereich des Bebauungsplans eine Potenzialabschätzung (siehe Teil B: Umweltbericht) vorgenommen.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet lässt sich die die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppen der gehölzbrütenden Vogel und der Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist dabei im Plangebiet nur in den Gehölzbeständen der alten Eichen relevant.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Amphibien und Reptilien, Wirbellose) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung sind im Untersuchungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG festgestellt worden. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann daher zum jetzigen Zeitpunkt nahezu ausgeschlossen werden.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Zum Schutz bodenbrütender Vogelarten soll die Baufeldräumung zur Herstellung der Bauflächen im Zeitraum zwischen 1. November und Ende Februar beginnen. Alternativ kann außerhalb dieses Zeitraums mit den Arbeiten begonnen werden, wenn wenige Tage vor dem Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass im Bereich der Fläche und in den straßenbegleitend vorhandenen Bäumen keine Brutgeschäfte stattfinden.

Sofern die Fällung von Bäumen notwendig wird, sind diese vorher auf ein Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Für eine ggf. erforderliche Fällung von Bäumen im Bereich der geplanten Zufahrten ist eine Fällgenehmigung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sowie Beachtung der festgesetzten Bauzeitenregelung erkennbar nicht ein. Entsprechende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten. Mit der Planung wird eine Neuversiegelung von 0,09 ha sowie die Überplanung Extensivgrünlands 0,20 ha ermöglicht. Die entstehenden Ausgleichserfordernisse (Eingriff in Arten- und Biotope sowie Boden) werden auf externen Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpool „Wasserkruher Moor“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Maßnahmen zum Ausgleich sind im Abschnitt B des Umweltberichtes ausführlich beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil B der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

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 sowie durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen minimiert.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

4.8. Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 0,25 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebiets dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Das Plangebiet ist im FNP bereits teilweise für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Wodurch einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben wurde. Der Bereich ist zudem durch die umgebenden Siedlungsstrukturen geprägt und planerisch als Außenbereich im Innenbereich zu bewerten. Auch die frühere Nutzung als Sportplatz ist bereits dem Siedlungsgefüge zuzuordnen. Die Planung dient dem Ziel der Innenentwicklung.

Die Planung stellt eine nur sehr kleinflächige Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche für bauliche Nutzungen dar. Dabei ist auch zu beachten, dass die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands nochmals kleinflächiger ist. Darüber hinaus ist die Fläche aus landwirtschaftlicher Sicht aufgrund ihrer geringen Größe und Lage als geringwertig anzusehen.

Im Übrigen ist die Fläche des Plangebietes im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet.

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 zu nicht 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. Art der baulichen Nutzung

Für die für Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Das Plangebiet soll in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle nicht zulässig sein, da sie dem Planungsziel zur Schaffung von Wohnbebauung und dem Charakter des angestrebten Wohngebietes nicht entsprechen würden.

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestgrundstücksgröße

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort angemessen sein und gleichzeitig eine gute Ausnutzung der Grundstücke für die Bauherren ermöglichen. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb durch die Festsetzung der **Grundflächenzahl (GRZ)** in Kombination mit einer Mindestgrundstücksgröße geschaffen. Die GRZ wird auf 0,3 festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den angrenzenden Grundstücken entlang des Eichenwegs und den angestrebten Grundstücksgrößen.

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstückgrößen** geregelt. Demnach müssen die **Einzelhausgrundstücke mindestens 800 m² und Doppelhausgrundstücke 400 m² je Haushälfte aufweisen**. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Die Mindestgrundstücksgröße dient auch dazu, dass die entstehende Bebauung sich in das städtebauliche/dörfliche Umfeld einfügt. Dabei werden die festgesetzten 800 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften als ortstypisch angesehen. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße im Baugebiet wird zur Wahrung der dörflichen Strukturen als notwendig erachtet.

5.3. Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund gegenwärtiger Baustile ist vorgesehen für das Plangebiet II Vollgeschosse als Höchstmaß festzusetzen.

Aufgrund gegenwärtiger unterschiedlicher Bautypologien und der Lage am Ortsrand soll neben der Geschossigkeit eine angemessene Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt werden. Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist hierbei die Fahrbahnoberkante der fertigen Erschließungsstraße im Bereich der Fahrbahnmittle an der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Eine für den dörflichen Charakter von Burweg angemessene Höhenentwicklung wird hierdurch sichergestellt. Zugleich wird durch die gewählten Festsetzungen den Bauwilligen ein gewisser Gestaltungsspielraum in verträglichem Maße zugestanden.

5.4. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzelhäusern 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 und je Doppelhaushälfte** begrenzt. Eine dem ländlichen Charakter angemessene und zeitgemäße Bebauung wird hierdurch gesichert.

5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt.

Die Baugrenzen sollen möglichst weiträumig angeordnet werden, um den Bauwilligen einen ausreichenden Gestaltungsspielraum einzuräumen und den Belangen der angrenzenden Bäume sowie des westlich karierten Waldes Rechnung zu tragen. Vorgesehen ist es, die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen festzusetzen. Zu den straßenseitigen Baugrenzen soll aufgrund der hier bestehenden Baumreihe ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Zu der westlich gelegenen Waldfläche wird aufgrund waldrechtlicher Belange ein Abstand von 35 m vorgesehen.

Zum Schutz der entlang des Eichenwegs vorhandenen Baumreihe wird zudem festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig sind.

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.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist durch angrenzend vorhandene Baumreihe und die westlich gelegene Waldfläche gut in bestehende Grünstrukturen eingebettet. Die entlang des „Eichenwegs“ straßenbegleitend verlaufende Baumreihe soll im Rahmen der Planung weitestmöglich erhalten werden.

Baumschutz

Zum Baumschutz wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass vorhandene heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1 m Höhe zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Verlust ist Ersatz durch 3 Neupflanzungen der gleichen Art entsprechend der textlichen Festsetzungen zu schaffen. Zum Schutz der Baumreihe werden ergänzend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Der Verlust der Bäume schließt den natürlichen Abgang der Bäume mit ein. Mit dem Verlust der Bäume ist auch der „unnatürliche“ Abgang gemeint, der z.B. durch ggf. unvermeidbare Baumfällung erfolgt. Die Erhaltungsfestsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Baumbestandes im Plangebiet bzw. im Gemeindegebiet und soll eine ungeplante Rodung von Bäumen im Sinne der Nachhaltigkeit verhindern. Der/Die jeweilige GrundstückseigentümerIn ist daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen / absterben bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend zu ersetzen. Mit dem Bebauungsplan wird somit eine rechtliche Verbindlichkeit i.S.d. Naturschutz geschaffen, die einzuhalten ist. Eine Unzumutbarkeit für die einzelnen GrundstückseigentümerInnen wird diesbezüglich seitens der Gemeinde nicht gesehen.

Da die ggf. von Verlust betroffenen Bäume sich auf öffentlichem Grund (Eichenweg, Gemeinde Burweg) befinden, sollte je ein Ersatzbaum direkt an die Stelle des abgängigen Baumes nachgepflanzt werden (soweit dies möglich ist) und die zusätzlichen zwei Neupflanzungen im Gemeindegebiet erfolgen.

In den zwei Bereichen der geplanten Zufahrten ist die Beseitigung von Baumbestand erforderlich. Die Bereiche wurden so gewählt, dass zwei relativ weniger stammstarke Eichen (Stammumfang 40 / 30 cm) sowie nicht schützenswerte Laubbäume mit geringen Stammdurchmessern betroffen sind. Für die beiden Eichen sind entsprechend der textlichen Festsetzung Ziff. 6.2 insgesamt 6 Ersatzpflanzungen umzusetzen. Die Ersatzpflanzungen sollen an geeigneten Stellen auf den Baugrundstücken innerhalb des festgesetzten Baugebietes (falls möglich) oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Eine verbindliche und abschließende Bestimmung ist nicht möglich. Die Ersatzpflanzungen sollen aber grundsätzlich möglichst nahe am Ort des Baum-Verlustes vorgenommen werden.

Pflanzgebot

Im Bereich der geplanten Grundstücke soll zudem eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein **Pflanzgebot** für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Pflanzenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: Stammumfang mind. 10 – 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1m. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von min. 18 m² herzustellen. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind im Kronentraufbereich der Bäume unzulässig.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ einzuhalten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 15 Grad Dachneigung sind mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und verglaste Wintergärten sowie Dachflächen, die mit PV-Anlagen versehen sind. Durch die Festsetzung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung Rechnung getragen werden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden. Auch soll das Erscheinungsbild des Quartiers zusätzlich aufgewertet werden.

5.7. 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 Bauherren unangemessen einzuengen.

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

Fassaden

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände soll – wie auch durch die Festsetzungen zur Dacheindeckung - sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen, jedoch auch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung entsprechend aktuellen Baustilen zulassen. Dementsprechend ist für die Außenwände der Gebäude Ziegelmauerwerk in den roten bis rotbunten Farben oder Holz zu verwenden. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen, können untergeordnet Teilflächen bis 40% auch in anderen Materialien ausgestaltet werden. Es sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig. Um eine Beeinträchtigung der angrenzenden Denkmale zu vermeiden, ist vor Ausführung eine Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde erforderlich.

Dächer

Bestimmte Dachformen oder eine Mindestdachneigung werden nicht festgesetzt, um künftig vielfältige Gestaltungsformen der Dachlandschaft und die Realisierung von Gründächern zu ermöglichen.

Durch die vorgesehene grünordnerische Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung Rechnung getragen werden.

Um sicherzustellen, dass Dächer ab einer Neigung von 16 Grad in für den ländlichen Raum typischer Gestaltung ausgeführt werden, wird festgesetzt, dass Dächer neigungsgleich auszubilden sind und nur matte Dachpfannen (ohne Engobe) in roten Farbtönen oder in Anthrazit (ohne Glasur) zulässig. Neben der Sicherung einer ortstypischen Gestaltung soll hierdurch insbesondere Blendwirkung vermieden werden, als auch den Belangen der Denkmalpflege Rechnung getragen. Ergänzend wird zudem festgesetzt, dass Doppelhäuser einheitlich eingedeckt werden sollen, um eine harmonische Gestaltung der Dächer sicherzustellen. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten soll auch Glas zulässig sein.

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. Auch ist die Kombination aus Solaranlagen und begrünten Dächern möglich, sofern sie nicht mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Gestaltung der nicht überbauten 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 Anlage von Gartenteichen ist zulässig.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Gärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Hierdurch wird insgesamt die Wohnqualität und die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Auch wird aufgrund künftiger Hitzesommer und vermehrt auftretender Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

5.8. Immissionsschutz

Lärm

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.10 wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung von dem Büro T&H Ingenieure GmbH aus Bremen vorgenommen, um die Immissionsbelastung durch die nördlich verlaufende Eisenbahnstrecke für den Bereich der geplanten Wohnbebauung zu ermitteln.

Das Gutachten hat ergeben, dass durch den Schienenverkehr tagsüber und nachts Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 /2/ Beiblatt 1 und auch Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ zu erwarten sind.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aufgrund der Lage und des Zuschnittes der Grundstücke sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen dieser Planung jedoch nicht städtebaulich geeignet und verhältnismäßig.

Um für die geplante Wohnbebauung einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume sicherzustellen, sollen daher Vorgaben für die Grundrissgestaltung sowie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Es werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Höhe des maßgeblichen Außenlärmpegels (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Innerhalb des Plangebiets sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten MALP bzw. Lärmpegelbereichen III und IV für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Tabelle: Maßgebliche Außenlärmpegel mit den berechneten Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 /7/

Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Schlafräume:

In Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} > 50$ dB (A) vorliegt, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht} \leq 50$ dB(A) vorliegt.

Außenwohnbereiche für allg. Wohngebiete (WA):

Hausnahe Außenwohnbereiche entlang der Bahnstrecke sind in dem gekennzeichneten Bereich WA** auf der schienenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Generelle Hinweise:

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Hinweis: Durch Gebäudeabschirmungen lassen sich üblicherweise Pegelreduzierungen von bis zu 5 dB erzielen.

Geruchsimmissionen

Zur Ermittlung und Beurteilung der potenziellen Geruchsimmissionen, liegt ein Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart (Stand Juli 2023) vor. Im immissionsrelevanten Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit emissionsrelevanter Tierhaltung. Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben. Eine detaillierte Betrachtung ist dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Die aus der Tierhaltung und den zugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verfrachtet werden und dort zu Geruchsbelästigungen führen. In diesem Zusammenhang wurden die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachtlich festgestellt.

Das vorgesehene Bebauungsplangebiet wird planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzt. Für Wohngebiete ist im Sinne der TA Luft 2021 (Anhang 7) ein Richtwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit angegeben. Im Plangebiet werden Immissionshäufigkeiten in Höhe von maximal 3% der Jahresstunden prognostiziert.

Fazit: Somit wird der Richtwert für Wohnnutzung in Höhe von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit eingehalten bzw. deutlich unterschritten. Entsprechend sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine, die Geruchsimmissionen betreffenden, Festsetzungen erforderlich. Durch das geplante Wohngebiet wird außerdem nicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verstoßen. Durch das Vorhaben werden darüber hinaus, immissionsrelevante Erweiterungen der Betriebe nicht eingeschränkt.

Geplante Autobahn

Die geplante Autobahntrasse der Autobahn A20 befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m. Das Verfahren zur Einleitung des Planfeststellungsverfahrens ist noch nicht erfolgt.

Die Planung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist nach dem aktuellen Sach-, Rechts- und Kenntnisstand aufgrund der Nähe zur geplanten Autobahn nicht erforderlich. Im Rahmen der Planung der Autobahn A20 im Bereich der Gemeinde Burweg werden bereits jetzt aufgrund des Bestands an Wohnbebauung aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig sein, um die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) einzuhalten.

Die vorhandene Wohnbebauung wird durch aktiven Schallschutz (Lärmschutzwälle) bis auf einen Einzelfall (Dorfstraße 5a) geschützt. Somit werden keine erheblichen Auswirkungen durch Lärm bei Realisierung der geplanten Autobahn erwartet. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass unter Berücksichtigung der schalltechnischen Auswirkungen der Autobahn die Grenzwertüberschreitungen zunehmen. Die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen wären dann, unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung, ggf. auszuweiten.

5.9. Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen über den Eichenweg erschlossen werden. Der „Eichenweg“ wird bis zur Straßenmitte als Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung festgesetzt.

Zum Schutz der straßenbegleitend vorhandenen Baumreihe am Eichenweg werden zusätzlich Festsetzungen zu den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach aktuellem Planungsstand wird in zwei Bereichen aufgrund der geplanten Zufahrten die Beseitigung von Baumbestand erforderlich. Die Bereiche wurden so gewählt, dass zwei vergleichsweise weniger stammstarke Eichen sowie nicht schützenswerte Laubbäume mit geringen Stammdurchmessern betroffen sind.

Zuwegung:

Zum Baugrundstück sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. 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.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss und Erweiterung der entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen im Eichenweg erfolgen.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Die Löschwasserversorgung soll durch Hydranten gesichert werden, 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 beachtet.

Ergänzende Hinweise zum vorbeugenden Brandschutz (LK Stade):

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. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet 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

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser soll nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu Verrieselung oder zu Versickerung gebracht werden.

Vorrangig ist das Niederschlagswasser vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern und grundsätzlich Versickerungsrigolen und vergleichbaren Versickerungsverfahren vorzuziehen. Grundsätzlich wird aber auch angeregt, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit der auf den Grundstücken vorliegenden Böden ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen.

Im Rahmen der Planung wurde ein **Bodengutachten** zur Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeholt. Im Rahmen von Sondierungen wurden Sande angetroffen. Im tieferen Untergrund sind Sande und Kiese über Geschiebelehm zu erwarten. Der Grundwasserspiegel liegt bei 1,2 m unter Geländeoberkante (GOK). Ab GOK ist der freie Sickerraum größer als 1m. Eine Versickerung ist somit möglich. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

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 Entwässerung ist daher nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen. Näheres bleibt der Einzelfallbetrachtung und somit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist entsprechend den geltenden Vorschriften (DWA-A 138 und die DWA-M 153) durch die dazugehörigen Versickerungsanlagen sicherzustellen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass entsprechend dem Arbeitsblatt DWAA 138 ein ausreichender Grundwasserflurabstand von $\geq 1,0$ m eingehalten wird.

Das Plangebiet liegt, aufgrund ursprünglicher Abgrabungen auf der Fläche (ehemaligen Sandabbaufäche), ca. 1,5 m unter dem umliegenden Gelände. Auf der Fläche besteht potenziell die Gefahr von Überflutung durch extreme Wetterereignisse (z.B. Starkregen). Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung ist daher zu prüfen, ob ggf. erforderliche Maßnahmen (z. B. Geländeauffüllung) zu treffen sind.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abführung des anfallenden Schmutzwassers kann durch den Anschluss und die Erweiterung der bestehenden Leitungen im Eichenweg sichergestellt werden. Das Schmutzwasser wird über die Druckrohrleitung über Himmelpforten weiter nach Stade geleitet. Die Kläranlage Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten. Die Schmutzwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens anteilig bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung zu verwenden. In diesem Zusammenhang wird auf die Mindestvorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind ausdrücklich erwünscht um den Belangen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. 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 die Planung 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.

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abgestimmt, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

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 Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. 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 Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.2. Kosten und Finanzierung

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

8. Flächenangaben

Fläche	in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.986
Verkehrsfläche	504
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	2.490

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

Anlagen:

- Bodengutachten, Prüf- und Ingenieurgesellschaft für Verkehrsflächen mbH, Bremen Februar 2022
- Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Eichenweg“ in der Gemeinde Burweg, T&H Ingenieure GmbH, Bremen November 2022
- Geruchsgutachten, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg GmbH, Oederquart Juli 2023