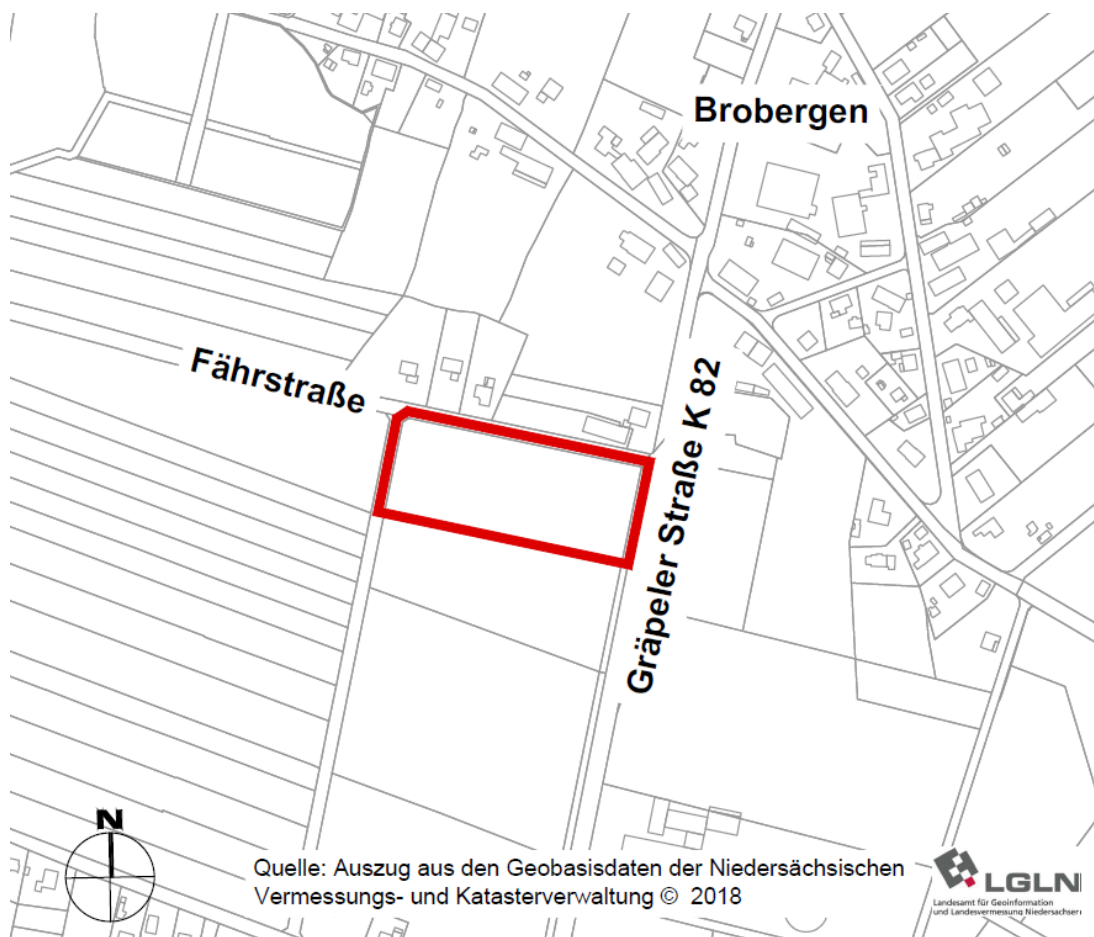


Gemeinde Kranenburg - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 6 „An der Fährstraße“

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB



Erläuterungen der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidender Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Stand: Mai 2022

Auftraggeber:



Gemeinde Kranenburg
Schützenstraße 5
21726 Oldendorf

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	2
2. Grundlagen der Planung	2
2.1. Rechtsgrundlagen der Planung	2
2.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
2.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
3. Bestandssituation	4
4. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	5
4.2. Flächennutzungsplan	6
5. Fachplanerische Grundlagen	6
5.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	6
5.2. Artenschutz	7
5.3. Natur- und Landschaft.....	7
5.4. Kultur- und Sachgüter	7
5.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	8
5.6. Kampfmittelbelastung.....	8
5.7. Landwirtschaft.....	8
5.8. Boden	8
5.9. Immissionsschutz – Geruch	8
6. Planungskonzept.....	9
6.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	9
6.2. Art der baulichen Nutzung	10
6.3. Maß der baulichen Nutzung	10
6.4. Bauweise	10
6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
6.6. Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.7. Mindestgrundstücksgrößen	11
6.8. Grünordnung.....	11
6.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	11
6.10. Ver- und Entsorgung.....	12
7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	13
8. Planungsalternativen.....	14

1. Vorbemerkungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden aufgefordert, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern (Scoping). Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- 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 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700, 730).

2.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand von Brobergen in Kranenburg westlich der „Gräpeler Straße“ (K 82) südlich der „Fährstraße“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Brobergen, eine Fläche von ca. 1,25 ha (ca. 12.545 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan zu entnehmen.



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

2.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat am 02.12.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Fährstraße“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Kranenburg der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken aus der örtlichen Bevölkerung durch die Realisierung eines Wohngebietes im Süden von Brobergen nachkommen.

Die Planung wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten planerisch vorbereitet. Vorgesehen ist die Bereitstellung von etwa sieben Bauplätzen am Ortsrand Brobergen, da ein hoher Bedarf nach Bauland von hier wohnenden Familien besteht und keine Flächen zur Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge verfügbar sind.

Aufgrund der Lage angrenzend an vorhandene Wohnbebauung sowie der bereits vorhandenen Erschließung über die „Fährstraße“ wird der Bereich für eine wohnbauliche Entwicklung entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als geeignet angesehen.

Planerisch ist das Plangebiet derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Insbesondere ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen bzw. eine weitestmögliche Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind maßgebliche Ziele der Planung.

Belange des südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs sollen im Rahmen dieser Planung berücksichtigt werden. Im Zuge des Verfahrens ist eine Verlegung der Ortsdurchfahrts-grenze vorgesehen, da die Bauverbotszone einer Bebauung des Plangebiets im östlichen Bereich derzeit entgegensteht. Die Erschließung soll weiterhin direkt über die „Fährstraße“ erfolgen.

Im Rahmen des Verfahrens wird zudem ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um die Entwässerung im geplanten Wohngebiet fachgerecht zu sichern.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Brobergen ist vorgesehen das Plangebiet zur offenen Landschaft einzugrünen. Auch soll der an den Rändern des Plangebiets vorhandene Baumbestand im Rahmen der Planung erhalten werden.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 6 „An der Fährstraße“ werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von (Wohn-)Bauland zur Deckung des mittel- bis langfristigen Eigenbedarfs in der Ortschaft Brobergen,
- Erweiterung der nördlich vorhandenen Wohnbebauung und Nutzung eines verkehrlich bereits angebundenen Standortes,
- Sicherung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zur gärtnerischen Nutzung,
- Etablierung einer Randeingrünung als Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung / Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Schutz vorhandener Gehölze,
- Insgesamt Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Brobergen westlich der „Gräpeler Straße“ (K 82) südlich der „Fährstraße“. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Randbereiche des Plangebiets sind mit Bäumen bestanden, am östlichen Randbereich kartiert der Landschaftsplan eine Baumreihe (HBA). Am nördlichen Plangebietsrand verläuft ein Entwässerungsgraben, welcher im Rahmen der Planung erhalten werden soll. Weiter westlich des Plangebietes mündet der Graben in die Oste.



Östlich der „Gräpeler Straße“, im Süden und im Westen setzen sich die landwirtschaftlichen Abb.: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © Umweltkarten Niedersachsen, eigene Darstellung

Flächen weiter fort. Südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich in ausreichender Entfernung ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Plangebiet ist direkt über die „Fährstraße“ erschlossen. Das Plangebiet befindet sich zudem westlich der „Gräpeler Straße“ außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD). Eine Verlegung der OD ist im Rahmen des Verfahrens vorgesehen.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie 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).

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 direkten Umfeld des Plangebietes. Weiter westlich des Plangebietes verläuft die Oste mit umgebenden Überschwemmungsgebieten. Sie befindet sich mit 600 m Entfernung jedoch in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Gemeinde Kranenburg keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen. Die Ortschaft Brobergen gehört zur Gemeinde Kranenburg und ist dem ländlichen Raum zuzuordnen, für den eine bauliche Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfes vorgesehen ist. (Vgl. RROP 2013) Das Plangebiet ist im RROP 2013 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen kartiert. Da innerhalb des Siedlungsbereiches jedoch keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbar oder vorhanden sind und weiter südöstlich gelegene Flächen aufgrund der Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb nicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind, wird eine Überwindung dieses Grundsatzes der Raumordnung in diesem vergleichsweise naturschutzfachlich geringerwertigen Bereich zur Sicherung der Eigenentwicklung als erforderlich angesehen.

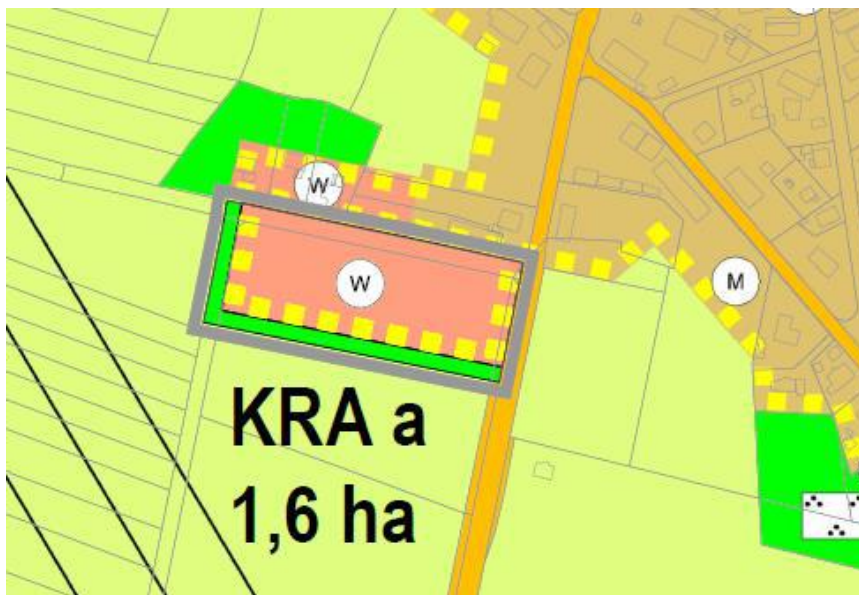
Ein Ausweichen auf andere Flächen, die nicht als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft kartiert sind, ist nicht möglich, da die Ortschaft Brobergen überwiegend von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben ist. Das Plangebiet grenzt südlich an den Siedlungsbereich von Brobergen an, einen Bereich der als bauleitplanerisch gesicherter, bebauter Bereich kartiert ist.

Weiter westlich des Plangebiets fließt die Oste, umliegende Landschaftsbereiche sind als Vorranggebiet für Natur- und Landschaft kartiert. Dieser Bereich befindet sich jedoch in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auch das

näher, westlich gelegene Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Weitere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Insgesamt entstehen durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung.

4.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche mit umgebender Randeingrünung dargestellt. Nördlich des Plangebietes grenzen bebaute Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an.



Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans durch den Landkreis Stade erfolgte kürzlich. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB perspektivisch aus dem FNP entwickelt werden, sobald dieser wirksam geworden ist.

Abb.: Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplans, (o. M.), eigene Darstellung

5. Fachplanerische Grundlagen

5.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert für das Plangebiet artenarmes Intensivgrünland (GI) sowie eine östlich und nördlich straßenbegleitend verlaufende Baumreihe (HBA) (Karte: Biotopbestand). In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Weiter westlich des Plangebiets sind Bereiche mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kartiert. Diese Bereiche befinden sich jedoch in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der Bereich des Plangebietes hat für das Ortsbild eine besondere Bedeutung (Karte: Landschaftsbild). Südlich sind Flächen von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild kartiert.

In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp „Erd-Niedermoor“ kartiert. In der Karte Biotopverbund ist die straßenbegleitend vorhandene Baumreihen kartiert. Auch kartiert der LP 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. Die kartierten Gehölze sollen im Rahmen der Planung erhalten werden.

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als artenarmes Intensivgrünland (GI) angrenzend an Gebiete der Zielkategorie 5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation), im Bereich der ZK 3 (Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit überwiegend erhöhter/mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter) gelegen dar. Westlich angrenzend befinden sich Gebiete der Zielkategorie 2 (Entwicklung und Sicherung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und/oder mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder mit besonderer Bedeutung (einschließlich Lücken) für den Biotopverbund).

Die im LP und LRP kartierten Baumreihen haben Bedeutung für den Biotopverbund. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an naturschutzfachlich bedeutsame Flächen (ZK2) wird im Rahmen dieser Planung ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Das Plangebiet wird der Landschaftsbildeinheit „Oste und Osteniederung zwischen Behrste und Burweg“ zugeordnet. Der Bereich hat eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Bereich grenzt jedoch unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Eine Vorbelastung besteht zudem in dem Bereich durch Hochspannungsfreileitungen (Beeinträchtigungszone von Hochspannungsfreileitungen).

5.2. Artenschutz

Es besteht aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage angrenzend an den Siedlungsbereich aktuell kein Verdacht auf ein Vorkommen geschützter Tierarten. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten (Gehölz- und Bodenbrüter). Die Arten sind gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen unempfindlich. Konkrete Hinweise auf andere geschützte Arten sind nicht vorhanden.

Aufgrund der straßenbegleitend vorhandenen Baumreihen sowie der westlich des Plangebietes gelegenen Gebiete der Zielkategorie 2 des Landschaftsrahmenplans und der weiter westlich verlaufenden Oste mit dem umgebenden potentiellen Landschaftsschutzgebiet „Osteniederung zwischen Gräpel und Burweg“ wird im Rahmen dieses Verfahrens ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

5.3. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

5.4. Kultur- und Sachgüter

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

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender

vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. 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.

5.6. Kampfmittelbelastung

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

5.7. Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 1,25 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung bei Realisierung der Wohnbebauung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Eine Inanspruchnahme wurde jedoch bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet.

Für die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Dieses wurden im Rahmen der 2. Änderung des FNP aufgezeigt. Alternativflächen die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet und verfügbar sind, sind nicht vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt (vgl. 5.9 Immissionsschutz -Geruch). Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

5.8. Boden

Dem Plangebiet kann der Bodentyp „Tiefer Podsol-Gley“ zugeordnet werden. Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und befindet sich südlich angrenzend an einen bereits bebauten Siedlungsbereich.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens und der vorhandenen angrenzenden Versiegelung und Bebauung, liegt bereits eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltsfaktors Boden vor.

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

5.9. Immissionsschutz – Geruch

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung (Kühe). Im Rahmen einer Erweiterung des Hofes um eine Milchviehanlage (Boxenlaufstall mit

Melkzentrum, Fahrhilfanlage, Güllebehälter) wurde 2011 ein Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde eine Geruchsimmisionsprognose erstellt. Der Hof wurde zwischenzeitlich, wie im Gutachten vorgesehen erweitert. Das Gutachten kann somit im Rahmen dieses Verfahrens verwendet werden.

Das Geruchsgutachten zeigt im Ergebnis, dass sich der Betrieb in ausreichender Entfernung zum geplanten Wohngebiet befindet. Von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehende Gerüche, die über den belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen (prognostiziert in Immissionshäufigkeiten von 10%, 15%, 20% und 25% der Jahresstunden), sind im Bereich der geplanten Wohnbebauung erkennbar nicht zu erwarten.

Mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen ist in diesem, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Bereich jedoch zu rechnen. Diese sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

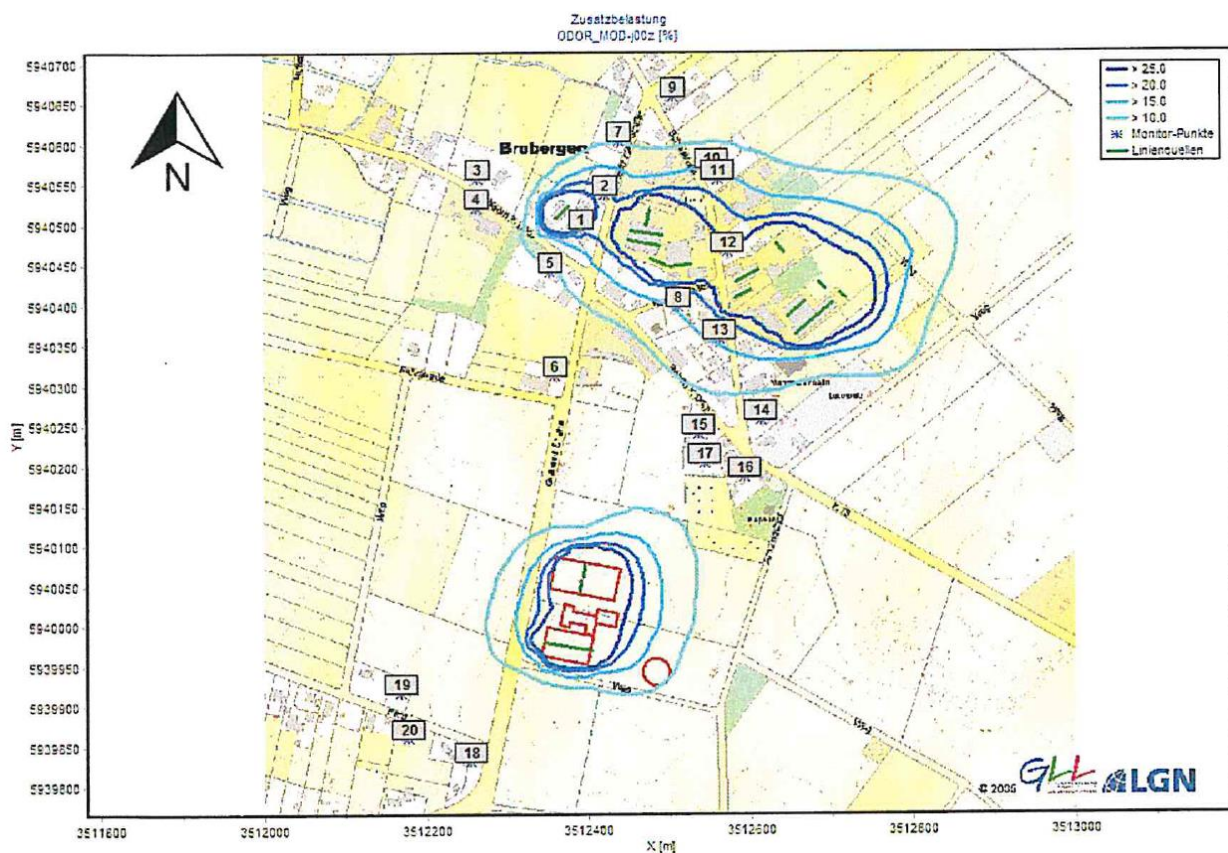


Abb.: Auszug aus dem Geruchsgutachten: Darstellung der Immissionsorte in der Umgebung des Vorhabens im Planzustand (Betrieb Waller) mit Isolinien, gemessen in Immissionshäufigkeiten in % der Jahresstunden, Quelle: Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg 2011

6. Planungskonzept

6.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept soll eine Einbettung des Baugebietes in die dörfliche Umgebung und in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Das städtebauliche Konzept orientiert sich dabei weitestgehend an der geplanten sowie nördlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung. Vorgesehen ist eine Entwicklung von etwa sieben Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, welche über die Fährstraße erschlossen werden sollen. Der Bereich soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Bebauungsdichte und die Höhe der geplanten Bebauung sollen der Ortsrandlage gerecht werden. Um große Anteile

der Grundstücke für eine gärtnerische Nutzung bereitzuhalten und Anpflanzungen zu sichern sowie die Versiegelung auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren, sollen sich die Bauflächen und Baufelder im vorderen Grundstücksbereich, entlang der Fährstraße erstrecken. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als private Grünflächen festgesetzt werden.

Um die geplanten Grundstücke in die Landschaft einzubetten, wird im südlichen Bereich zur freien Landschaft eine Randeingrünung vorgesehen. Außerhalb, entlang der westlichen Planzeile wird das Wohngebiet von vorhandenem Baumbestand eingefasst. Der an den Planzeileändern vorhandene Baumbestand soll im Rahmen der Planung erhalten werden. Im Rahmen der Planung wird zudem ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um die Entwässerung der Wohnbaugrundstücke sicherzustellen.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist eine einheitliche Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entsprechend der Planungsziele vorgesehen. Dies entspricht der nördlich bereits vorhandenen Bebauung, sodass eine Einbettung in die Umgebung sichergestellt wird. Im allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein. Sie würden dem Ziel einer Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die örtliche Bevölkerung entgegenstehen und sich nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet in Ortsrandlage 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.

6.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt werden.

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randlage gerecht werden. Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht ganz ausgeschöpft. Festgesetzt werden soll eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3, die bei den angestrebten Grundstücksgrößen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke ermöglicht.

Aufgrund der Ortsrandlage sieht die Gemeinde zur Begrenzung der Gebäudehöhen und zur ortstypischen Gestaltung die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. ein Vollgeschoss (I) vor. Durch die gewählte Festsetzung soll einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt sowie der Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

6.4. Bauweise

In dem vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet soll gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt werden. Dies entspricht dem dörflichen Charakter des Ortes und dem anzutreffenden Siedlungsbestand.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Wohngebiet soll auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **je Doppelhaushälfte** auf maximal **eine Wohnung** festgesetzt werden. Die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient dazu, eine zu den dörflichen Strukturen passende Bebauung sicherzustellen. Auch wird hierdurch der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

6.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Aufgrund des straßenseitig vorhandenen Baumbestandes sollen die Baugrenzen mit 5 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt werden, um den Schutz der Bäume und Gehölze zu gewährleisten.

Damit die Straßen- und Wegeräume nicht zu sehr eingeengt werden und um einen ausreichenden Abstand von baulichen Anlagen zu den schützenswerten Bäumen an den Rändern des Plangebiets zu sichern, soll darüber hinaus festgesetzt werden, 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 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird insgesamt ein großer Spielraum für die Anordnung von Gebäuden, Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

6.7. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 1.200 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens 600 m² aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden.

6.8. Grünordnung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Grünstrukturen im Osten, Westen und Norden gut in das Landschaftsbild eingebunden. Ergänzend ist zur Einbindung am südlichen Plangebietsrand eine Eingrünung vorgesehen. Im Plangebiet selbst sind keine Grünstrukturen vorhanden. Es soll daher eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Zur Gestaltung der privaten Gärten ist die Aufnahme von Pflanzgeboten in den Bebauungsplan vorgesehen.

Die südlichen Bereiche der Grundstücke sollen als private Grünflächen festgesetzt werden, da diese Bereiche für eine gärtnerische Nutzung vorbehalten werden sollen.

6.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Brobergen. Das Ortsbild von Brobergen ist als empfindlich zu bewerten. Aufgrund der dörflichen Lage werden zur Wahrung der ortstypischen Bauweise von Brobergen für die geplante Wohnbebauung daher örtliche Bauvorschriften vorgesehen. Vorgesehen sind Vorschriften zur Gestaltung von Außenwänden und Dächern sowie zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften darstellen, um für

das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrinnen und Bauherren unangemessen einzuengen.

6.10. Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasserversorgung

Die geplanten Wohngrundstücke sollen an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die Erweiterung der vorhandenen Leitungen erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Überflurhydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband 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.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Planung wird ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt. Die Oberflächenentwässerung ist durch Versickerung auf den privaten Grundstücken sowie über den vorhandenen Entwässerungsgraben vorgesehen. Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Podsol kartiert. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in diesem Bereich als hoch angegeben.

Grundsätzlich wird angeregt, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Die Beseitigungspflicht des Abwassers obliegt den Nutzungsberechtigten der Grundstücke und soll über Kleinkläranlagen sichergestellt werden. Es ist vorgesehen das gereinigte Abwasser über den an der Fährstraße vorhandenen Entwässerungsgraben in die Oste zu leiten. Eine Prüfung der Leistungsfähigkeit des Grabens erfolgt im Rahmen des Entwässerungskonzeptes.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

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

Es wird davon ausgegangen, dass eine Gasversorgung durch eine Anbindung an das bestehende Netz durch entsprechende Erweiterung sichergestellt werden kann. Der Netzbetreiber sollte rechtzeitig beteiligt werden.

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

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

7. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zu dem Bebauungsplan ist 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.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist keine besonders wertvollen Strukturen auf. Angrenzend an das Plangebiet, befinden sich im Bereich der „Gräpeler Straße“ und der „Fährstraße“ Baumreihen, die im Zuge der Planung erhalten werden sollen. Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine weiteren besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf **Tier- und Pflanzenwelt** werden aufgrund der vorhandenen Nutzung und der bestehenden Vorbelastungen nicht erwartet. Sie können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen verhindert bzw. vermindert werden. Es besteht aktuell kein Verdacht, dass negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten im Planbereich zu erwarten sind. Aufgrund der naturräumlichen Einbettung und der Nähe zu der weiter westlich verlaufenden Oste und umliegenden potentiellen Landschaftsschutzgebieten wird im Rahmen der Planung jedoch ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen und Erschließungsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des **Bodens** kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Die Beanspruchung des Bodens stellt nach derzeitigem Kenntnisstand den wesentlichen Eingriff dar.

Durch die Neuanlage von Gärten und die vorgesehene Eingrünung entsteht jedoch auch neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Der Bereich des Plangebietes hat für das **Ortsbild** eine besondere Bedeutung, durch eine ortsübliche Gestaltung durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen können Eingriffe in das Ortsbild vermieden werden. Durch den Erhalt der Baumreihen und Gehölze an

den Rändern des Plangebiets und die vorgesehene Eingrünung nach Süden zur offenen Landschaft können Eingriffe in das **Landschaftsbild** ebenfalls weitestgehend vermieden werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** und die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat für die übrigen Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** eine geringe Bedeutung. Negative Auswirkungen durch die Neuplanung werden hier nicht erwartet.

8. Planungsalternativen

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden umfassend Flächenalternativen in der Gemeinde Kranenburg untersucht. Untersucht wurden Flächen westlich des „Hüttenberg“, nordöstlich der Straße „Hüttenberg“ sowie südlich der Straße „Boben in Dörp“. Die Flächen wurden insbesondere aufgrund naturschutzfachlicher Konfliktpotentiale als nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung angesehen. In der Ortschaft Brobergen konnten aufgrund von umliegenden Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft nur zwei Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung gesichert werden. Das Plangebiet wurde aufgrund ungeklärter immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Rahmen der Neuaufstellung aus dem Verfahren genommen. Ein vorliegendes Geruchsgutachten kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass im Bereich des Plangebiets keine Immissionschutzkonflikte hinsichtlich Geruch zu erwarten sind. Das Plangebiet wurde daher im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Das Plangebiet wird unter naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten zur baulichen Entwicklung im Vergleich zu anderen Standorten als geeignet angesehen und grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich von Brobergen an. Vergleichbar geeignete Standorte sind in der Ortschaft Brobergen derzeit nicht verfügbar und kommen für die Planung nicht in Betracht.

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018