

**GEMEINDE HIMMELPFORTEN B E B A U U N G S P L A N Nr. 1 B**  
**" zwischen Poststrasse, Marktstrasse, B 73 und Friedhofsstrasse "**  
**mit örtlichen Bauvorschriften gemäß Nds. Bauordnung (NBauO)**

---

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

---

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBI.I. S. 2253) zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBI.I.S. 3486)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBI.I.S.123) zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBI.I. S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI.I.S. 58)
- Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl.S. 226) zuletzt geändert am 9.9.1993 (Nds. GVBl. S. 359)
- §§ 56,97,98 und 91(3) der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 13.7.1995 (Nds. GVBl. S. 199)

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Gemarkung Himmelpforten, Flur 7, Flurstücke 19/58, 19/206, 19/286, 19/279, 23/21, 23/27, 87/3,23/24, 23/23, 86/3,19/285, 19/314, 23/13, 19/319, 85/2, 85/1, 14/2, 11/3, 13/11,13/12, 13/9, 13/10, 86/5, 86/7, 86/6, 16/3, 16/6, 16/5, 8/5, 8/4, und Flur 6, Flurstück 120/4

(Stand der Planunterlage 7.8.1990)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Ostgrenze der Strasse " Am Friedhof" zwischen B 73 und Poststrasse
- im Norden durch die Nordgrenze der Poststrasse, Flurstück 86/7 der Flur 7, Gemarkung Himmelpforten, zwischen Marktstrasse und Strasse "Am Friedhof"
- im Westen durch die Westgrenze der Marktstrasse Flurstück 120/4 der Flur 6, Gemarkung Himmelpforten
- im Süden durch die Südgrenzen der Flurstücke 19/206, 19/58, 19/319,19/279, 85/1, 16/3,16/3,16/6, 8/5 der Flur 7, Gemarkung Himmelpforten und die Südgrenze des Flurstücks 120/4 der Flur 6, Gemarkung Himmelpforten bzw. durch die Nordgrenze der B 73 zwischen den Straßen "Am Friedhof" und "Marktstrasse"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Himmelpforten ist aus dem Übersichtsplan M 1 : 5 000 klar ersichtlich.

**Beschreibung des Planungsgebietes**

---

Das Bebauungsplangebiet liegt am Rande des Ortskerns und des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Himmelpforten. Ein Teil des Planungsgebietes ist seit langem als Friedhofsfläche (kirchlich) genutzt; die Friedhofskapelle von 1839 wurde als Baudenkmal eingestuft. An der Poststrasse wurde in jüngerer Zeit eine neue Friedhofskapelle errichtet.

Ausser der alten Friedhofskapelle sind folgende Baudenkmale zu berücksichtigen:

- Friedhof als Gesamtanlage
- Kriegerdenkmal 1870/71
- Kriegerdenkmal 1914/18
- Grabstelle der Familie Arfken
- Grabstelle der Familie Meyer.

Innerhalb der Friedhofsfläche, die ca die Hälfte des Planungsgebietes einnimmt, sind ortsbildprägende Laubbaumbestände vorhanden, die zu erhalten sind.

Im westlichen Teil des Planungsgebietes sind bauliche Anlagen vorhanden, von denen das Gebäude Hauptstrasse 4 als Baudenkmal zu berücksichtigen ist.

Die vorhandenen sieben Gebäude im Planungsgebiet sind als Geschäfte Handwerksbetriebe, Arztpraxis, Gaststätte und als Wohngebäude genutzt.

Vorhandene ältere Gebäude sind eingeschossig mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoß errichtet worden; ein Gebäude innerhalb des Flurstücks 13/9 wurde als Geschäftshaus zweigeschossig mit Flachdach errichtet. Das Flurstück ist an der Poststrasse großflächig versiegelt.

Das Planungsgebiet weist von der B 73 aus nach Nordwesten ein Gefälle von ca 3,0 m auf. Höhenpunkte wurden innerhalb der das Gebiet begrenzenden Strassenflächen eingemessen und in die Planunterlage zu diesem Bebauungsplan eingetragen.

Auch in diesem bebauten Teil des Planungsgebietes sind ortsbildprägende Baumbestände vorhanden, die eingemessen und in der Planunterlage verzeichnet wurden. Allerdings ist zu bemerken, daß zu Beginn des Jahres 1995 ca 50 dieser Bäume gefällt wurden. Auch die beiden Bäume Nr. 61 und 62 sind nicht mehr vorhanden. Diese Einzelzeichnungen von Bäumen wurden in der Planunterlage gestrichen.

Im Westen und Norden liegen dem Planungsgebiet Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen sowie Anlagen für den Gemeinbedarf benachbart.

An der Poststrasse wurde ein Geschäftsbereich mit Post, Praxen, Einzelhandelsbetrieben und weiteren Dienstleistungseinrichtungen in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden entwickelt.

Prägend für das Planungsgebiet ist die Nachbarschaft des zentralen Marktplatzes mit Dorfgemeinschaftshaus und Schützenhalle und dem markanten Baumbestand.

Südlich und östlich liegen dem Planungsgebiet Wohnbauflächen mit überwiegend eingeschossiger Bebauung benachbart, ausserdem eine Gaststätte und Dienstleistungseinrichtungen an der B 73 und das Rathaus der Gemeinde bzw. Samtgemeinde Himmelpforten.

#### Planungsablauf

Die Gemeinde Himmelpforten hatte 1990 beschlossen, für das genannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Miteinander von Gewerblichen Nutzungen und Wohnen im Gebiet zu ordnen, ausserdem um eine notwendige Friedhofserweiterungsfläche zu sichern und vorhandenen Baumbestand als zu erhaltend festzusetzen.

Nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentlicher Auslegung wurde das Planungsverfahren 1993 unterbrochen.

Grund der Unterbrechung war im wesentlichen die Freihaltung einer öffentlichen Grünfläche und die Erhaltung von Baumbeständen, über die keine Einigung erzielt werden konnte.

Nach Beseitigung eines grossen Teils des Baumbestandes an der Marktstrasse hat sich die Situation im Planungsgebiet grundlegend geändert.  
Gleichzeitig ist ein dringender Planungsbedarf gegeben, um eine städtebauliche Ordnung in diesem zentralen Bereich der Ortslage Himmelpforten zu erhalten.

#### Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten wurden im Planungsgebiet dargestellt:

- Friedhof mit Kapelle
- Friedhofserweiterungsfläche nach Westen
- Fläche für den Gemeinbedarf - kirchliches Gebäude -
- Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4
- von der Mischgebietsfläche ausgehend führt ein Wanderweg zu der Waldfläche am Rande der Ortslage Himmelpforten.

Dieser Bebauungsplan Nr. 18 wurde aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, wobei eine Abweichung der Friedhofserweiterungsfläche in ihrem Zuschnitt begründet werden kann.

§ 8 BauGB wurde somit berücksichtigt.

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes für das Planungsgebiet zeigt die Anlage, die dieser Begründung beigelegt ist.

#### Begründung für die Auswahl des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Himmelpfortens. Eine bauliche Nutzung von Flächen an Erschliessungsstrassen ist im Rahmen der Bestimmungen des § 34 BauGB möglich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen folgende Gründe:

- im Blockinnenbereich liegende Flächen, die nicht ohne weitere Erschliessung bebaubar sind, sollen geordnet werden;
- eine Friedhofserweiterungsfläche ist von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten;
- Baumbestände sollen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten und geschützt werden;
- optische Beeinträchtigungen des Friedhofsbereichs sollen durch Randbepflanzungen vermieden werden;
- Die Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen innerhalb des Mischgebietes soll mit Rücksicht auf den Umgebungscharakter beschränkt werden;
- Baudenkmale im Planungsgebiet und ihr Umfeld sollen berücksichtigt werden; insbesondere soll durch Festsetzungen des Bebauungsplanes eine angemessene Gestaltung der Umgebung des Baudenkmals Hauptstrasse 4 erreicht werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist durch die umgebenden vorhandenen Strassenzüge bestimmt.  
Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, weil innerhalb des Flurstücks 11/3 Änderungsabsichten benannt wurden.  
Ausserdem besteht ein Bedarf, die Friedhofsfläche klar abzugrenzen und die Art der Nutzungen innerhalb des Flurstücks 13/9 durch Festsetzungen des Bebauungsplanes zu regeln.

#### Planungskonzeption

##### Verkehrerschliessung

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Bundesstrasse 73

begrenzt, die hier innerhalb der geschlossenen Ortslage verläuft.

Die B 73 weist eine hohe Verkehrsbelastung auf, die langfristig zu berücksichtigen sein wird.

In der Aktualisierung des Generalverkehrsplanes des Landkreises Stade 1989 wurde folgende Verkehrsbelastung/ 24 Stunden benannt:  
11 351 DTV, LKW-Anteil 11 %.

Wenn ein Zuschlag für Innerortsverkehr von 5-10 % angesetzt wird, und wenn weiter eine Verkehrszunahme bis 2000 um ca 25 % berücksichtigt wird, so werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in Teilen des Planungsgebietes überschritten.

Diese Orientierungswerte lauten für Mischgebiete:  
tags maximal 60 dB(A)                      nachts maximal 50/45 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV vom 12.6.1990) betragen.  
tags maximal 64 dB(A)                      nachts maximal 54 dB(A)

Die Werte der DIN 18005 können in 40 m Abstand vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der B 73 eingehalten werden. Das bedeutet, daß im Bereich des Baudenkmals Hauptstrasse 4 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Daher ist angeraten, innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichs Schallschutzvorkehrungen an Gebäudeaussenflächen, Fenstern, Türen und im Freiraum zu treffen. Lärmindernde Maßnahmen sollen einen Schalldämmwert von mindestens 32 dB(A) - entsprechend der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719- aufweisen. Besser ist es, Schutzmaßnahmen entsprechend der Schallschutzklasse III der VDI-Richtlinie zu wählen.

Von seiten des Strassenbaulastträgers sind Zuschüsse zu Schallschutzeinrichtungen im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sollen in dem Umfang und der Art vorgenommen werden, daß keine dahingehenden Ansprüche an den Strassenbaulastträger abgeleitet werden können.

Die Fläche, für die Schutzmaßnahmen empfohlen werden, wurde gemäß § 9(5) BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bauvorhaben, die direkt an der B 73 liegen und von dieser aus erschlossen werden, können nur nach Beteiligung des Strassenbauamtes Stade errichtet bzw. wesentlich geändert werden.

Das Planungsgebiet ist allseits von ausgebauten Verkehrswegen umschlossen, so daß zur Erschliessung von überbaubaren Grundstücksflächen im Planungsgebiet keine zusätzlichen Strassen geplant werden müssen. Das Flurstück 13/12 ist über eine private Zufahrt zugänglich.

Flächen für den ruhenden Verkehr stehen im öffentlichen Strassenraum zur Verfügung.

Innerhalb der Strasse "Am Friedhof" wurden Parkplätze in Längsaufstellung angelegt. Sie sind insbesondere für den entstehenden Bedarf bei Beerdigungen geschaffen worden, können aber auch den weiteren Bedarf der Besucher und Kunden innerhalb des Planungsgebietes befriedigen.

An der Marktstrasse wurden Parknischen für ca 30 PKW angelegt. Parkplatzflächen wurden durch Baumpflanzungen und Pflanzinseln gegliedert.

Innerhalb der Parkflächen in der Strasse "Am Friedhof" wurden vorhandene Bäume als "zu schützende und zu erhaltende Bäume" gekennzeichnet. Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich einiger vorhandener Bäume Pflege- und Entsiegelungsmaßnahmen

erforderlich sind, um eine Schädigung des Bestandes zu vermeiden.

Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist gemäß Nds. Bauordnung auf den Privatgrundstücken zu decken. Flächen für Stellplätze wurden an einigen Stellen innerhalb der Baugebiete gekennzeichnet und sind dort vorhanden.

Stellplätze und Garagen können auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze innerhalb der Flächen MI 2-6 dürfen allerdings nur neu angelegt werden, wenn sie mit einer wasserdurchlässigen begrünbaren Decke versehen werden.

Im Bereich des Baudenkmals ,Flurstück 8/5, sind Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Ausnahme gilt, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erreicht wurde und wenn somit § 8 NDSchG (Umgebungsschutz von Baudenkmalen) beachtet wurde.

Innerhalb aller Stellplatzflächen sollen Bäume so angepflanzt werden, daß sich ein geschlossenes "Baumdach" im Interesse der Ortsbildgestaltung und des Klimaschutzes ergibt. Mindestens pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand im Bereich von Stellplätzen (z.B. Flurstück 13/9) ist zu erhalten und vor Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.

Der vorhandene Fußweg innerhalb der Friedhofsfläche wurde eingangs erwähnt. Dieser Weg soll in seiner jetzigen Lage aufgehoben werden, da er unmittelbar vor der weitgehend verglasten Front der Friedhofskapelle verläuft und sich bei Trauerfeiern Störungen ergeben. Die Wegefläche wird in den bepflanzten Friedhofsbereich mit einbezogen.

Da eine Fußwegeverbindung zwischen Waldbereich und Poststrasse weiterhin erwünscht ist, kann im Rahmen einer späteren Friedhofserweiterung innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ein Fußweg so hergerichtet und abgeschirmt werden, daß Beeinträchtigungen im Kapellenbereich vermieden werden.

## Planung

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Fläche für den Gemeinbedarf - Friedhofskapelle - 2 055 qm
- öffentliche Grünfläche - Friedhofsfläche - mit Erweiterungsfläche
- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- vorhandene Strassenflächen mit Grünflächen und Nebenflächen.

Nach der Art der vorhandenen und vorgesehenen Nutzung wurde das Mischgebiet in sechs unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Innerhalb des Mischgebietes MI 1 - 4 und MI 6 sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 (2) 1-6 BauNVO allgemein zulässig.

Zulässig sind:

- Wohngebäude § 6(2)1 BauNVO
- Geschäfts- und Bürogebäude § 6(2)2 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 6(2)3 BauNVO
- sonstige Gewerbebetriebe § 6(2)4 BauNVO

Diese Anlagen sind nur im Erdgeschoß zulässig.

Die Obergeschosse sollen dem Wohnen und sonstigen nicht störenden Nutzungen vorbehalten bleiben.

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 6(2)5 BauNVO

Dieser Standort zwischen Marktplatz, Friedhof und

- Rathaus ist für Anlagen und Nutzungen gem. § 6(2)5 BauNVO besonders geeignet.
- Gartenbaubetriebe § 6(2)6 BauNVO
- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen § 6(2)7 BauNVO  
Diese Anlagen würden das Planungsgebiet belasten und den Charakter des Bereichs unzumutbar verändern.
  - Spielhallen, Diskotheken und artverwandte Einrichtungen § 6(2)8 u. 6(3) BauNVO  
Andere Vergnügungsstätten wie Kegelbahn, Bowlingbahn sind ausnahmsweise zulässig, insbesondere in Verbindung zu gastronomischen Einrichtungen § 6(3) BauNVO  
Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen u.ä. müssen hier ausgeschlossen werden mit Rücksicht auf den bewohnten Charakter des Gebietes und die Ruhebedürftigkeit im Friedhofsbereich.  
Vergnügungsstätten wie Kegelbahnen u.ä. können im Planungsgebiet ausnahmsweise zugelassen werden, vorzugsweise als Betriebsteile von Gaststätten und Beherbergungsbetrieben - sofern Nachbarnutzungen insbesondere nachmittags, abends und nachts nicht durch Lärmeinwirkungen belästigt werden.

Eine bisher nicht bebaute Fläche wurde als MI 5 bezeichnet. In diesem Bereich wurden die zulässigen Nutzungen u.a. mit Rücksicht auf die benachbarte Friedhofsfläche stärker differenziert als in dem übrigen Mischgebiet. Durch die textlichen Festsetzungen zum Gebiet MI 5 soll sichergestellt werden, daß eine z.Z. vorgesehene Anlage für "Betreutes Wohnen" realisiert wird. Daher wurden in diesem Gebiet nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2)5 BauNVO zugelassen. Die zulässigen Nutzungen wurden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 präzisiert. Es sind nur behinderten-gerecht gestaltete betreute Wohn-Anlagen mit dazugehörigen Versorgungseinrichtungen zulässig. Es ist vorgesehen, innerhalb der Flächen MI 5 und MI 6 eine zusammenhängende Einrichtung zu errichten, wobei im Gebiet MI 6 auch ergänzende Therapie- und Dienstleistungsanlagen geschaffen werden können. Die Zuwegung zum Gebiet MI 6 soll von der Marktstrasse aus über das Gebiet MI 6 erfolgen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wurde nach dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Im nördlichen Teil des Gebietes (MI 1) wurde in Anlehnung an die vorhandene Nutzung beiderseits der Poststrasse eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In diesem Bereich, der Teil des zentralen Geschäftsbereichs ist, läßt sich eine konzentriertere bauliche Nutzung rechtfertigen. Ausserdem wurde eine GFZ von 0,8 in den Gebieten MI 5 und MI 6 festgesetzt. In den Gebieten MI 2 und MI 3 wurde eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Hier soll in Anlehnung an den Bestand eine weniger verdichtete Bebauung erreicht werden. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl darf durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen um maximal 0,1 überschritten werden.

Im Gebiet MI 4 wurde auf die Festsetzung der Grundflächenzahlen oder Geschoßflächenzahlen und der Bauweise verzichtet. Art und Maß baulicher Ergänzungen oder Umbauten im Bereich des Baudenkmals müssen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bestimmt werden.

Die Grundflächenzahl wurde in den Gebieten MI 1 - 3 und MI 5 - 6 mit 0,4 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl kann in MI 1 und 6 um maximal 50 % überschritten werden, in den Gebieten MI 2, MI 3 u. MI 5 um maximal 20 % .(also GRZ max 0,6 bzw. 0,48). Stellplätze und Zufahrten, die eine wasserdurchlässige begrünbare Decke erhalten, müssen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet werden.

Um möglichst grosse Grundstücksanteile für eine Begrünung und Bepflanzung erhalten zu können, wurden zwei Festsetzungen getroffen:

- die Festsetzung Nr. 7 soll einen Anreiz geben, notwendige Stellplätze auch unterirdisch anzulegen;
- die textliche Festsetzung Nr.11 dient dem Ziel, innerhalb des denkmalwerten Bereichs notwendige Stellplätze und Garagen in die überbaubaren Grundstücksflächen zu verweisen und so begrünte Freiflächen in der Umgebung des Baudenkmals Hauptstrasse 4 zu erhalten.

Ausser in dem vorhandenen Geschäftsbereich an der Poststrasse (MI 1) müssen alle Stellplätze im Planungsgebiet mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde im Planungsgebiet ebenfalls unterschiedlich festgesetzt.

In Anpassung an den Bestand wurde im Gebiet MI 1 eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Im übrigen Gebiet gilt die eingeschossige Bauweise. Aus Gründen der Maßstäblichkeit wurde die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude auf maximal 4,0 m begrenzt, in den Gebieten MI 5 und MI 6 auf 5,50 m.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Aussenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen.

Geschoßflächen in den Erdgeschossen der Gebäude, die der Marktstrasse und Poststrasse zugewandt sind, sollten überwiegend einer gewerblichen Nutzung oder für Dienstleistungseinrichtungen vorbehalten bleiben, während Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß für Wohnzwecke reserviert sind.

### Bauweise

Innerhalb der Gebiete MI 2 - 3 und MI 5 gilt die offene Bauweise. Hier können neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen errichtet werden.

Wie bereits ausgeführt, wurde im Gebiet MI 4 im Bereich des Baudenkmals auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

In den Gebieten MI 1 und MI 5 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Um das beschriebene Planungsziel zu erreichen, hier in MI 5 eine betreute Wohnanlage zu errichten, wurden für diese Fläche Gebäude zugelassen, die bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise eine Länge oder Breite von mehr als 50 m erhalten dürfen. Gebäude- und Nutzeinheiten innerhalb der Flächen MI 5 und MI 6 dürfen als zusammenhängender Baukörper entwickelt werden.

Um dennoch bauliche Anlagen in die Maßstäblichkeit der vorhandenen prägenden Bebauung einfügen zu können, wurde die Festsetzung getroffen, daß Baukörper von mehr als 30 m Länge durch einen Versatz von mindestens 1,0 m Tiefe zu gliedern sind.

(textliche Festsetzung e.) gemäß Nds. Bauordnung)

Durch gliedernde Gebäudeversprünge läßt sich eine Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen erreichen, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Dieser Gliederungsgedanke war auch bestimmend für die Führung

der Baugrenzen im Gebiet MI 1. Hier sind - orientiert am Bestand - auch Gebäude von maximal 80 m Länge zulässig, unter der Voraussetzung, daß sie durch gliedernde Elemente in den städtebaulichen Gesamtrahmen eingepaßt werden.

Alle überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen definiert. Grosse zusammenhängende bebaubare Flächen bieten freie Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der getroffenen Festsetzungen. Falls Baugrenzen unmittelbar an private Bepflanzungsflächen angrenzen, muß die Bepflanzung nach Art und Grösse zu den bebaubaren Flächen hin gestaffelt werden.

Eine Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wurde nur im Gebiet MI 3 getroffen, um historische Raumgestaltungselemente aufzugreifen und um das Umfeld des Baudenkmals angemessen formen zu können.

Um das Erscheinungsbild des Baudenkmals nicht zu beeinträchtigen, wurden folgende Festsetzungen im Gebiet MI 4 und den Nachbarflächen getroffen:

- die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, daß der Blick auf das Baudenkmal nicht durch Bauteile überdeckt und beeinträchtigt wird;
- Baugrenzen wurden unmittelbar um das Baudenkmal geführt; eventuell vorgesehene Änderungen an dem denkmalwerten Gebäude sind nach Art und Umfang mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen;
- es wurden Flächen für Bepflanzungen festgesetzt, wodurch der Raum um das Baudenkmal abgegrenzt werden soll;
- die Gestaltung der Grundstücksflächen in der Umgebung des Baudenkmals muß im Einzelfall mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Damit soll eine zurückhaltende, in Material und Farbe der Situation angepaßte Formgebung erreicht werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wurde auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,3 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 niedriger als in den benachbarten Mischgebieten festgesetzt, um die notwendigen baulichen Anlagen in einen großzügigen Grünraum einbetten zu können.

Bauliche Anlagen dürfen hier eine Höhe von maximal 12,0 m nicht überragen, bezogen auf den eingemessenen Höhenpunkt "C". Ausschlaggebend ist der höchste Punkt des Gebäudes, ohne Berücksichtigung von Schornsteinen, Masten oder sonstigen Sonderbauteilen.

Innerhalb der Friedhofsfläche wurden wenige Festsetzungen getroffen:

- die eingangs genannten Baudenkmale wurden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf den Umgebungsschutz dieser Anlagen ist im Einzelfall zu achten.
- die textliche Festsetzung Nr. 8 zu dem zu schützenden Baumbestand gilt auch für diese öffentliche Fläche. Zu schützende Baumbestände wurden zum Teil einzeln eingemessen, zum Teil als "Fläche zum Erhalten von Baumbeständen" festgesetzt und somit geschützt.  
Eine Erweiterung von Begräbnisplätzen innerhalb der "Fläche zum Erhalten von Baumbeständen" ist nur unter Schonung der Bestände möglich.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Friedhof" sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig; auf die Festsetzung einer überbaubaren Fläche für diese Anlagen wurde verzichtet.

Die vorhandene Friedhofsfläche hat eine Gesamtgrösse von 21 455 qm. Abzüglich des baumbestandenen Bereichs sind es z.Z. 18 850 qm Flächen für Grabanlagen und entsprechende Nebenanlagen. Der Bedarf an Friedhofsflächen wird aus der erwarteten Einwohnerzahl (ca im Jahr 2000 - 2010) und einem Flächenbedarf von 4,5 - 5 qm je Einwohner ermittelt.

Die Einwohnerzahl in Himmelpforten betrug am 31.12.1995 4 337 Personen. Im Planungsziel wird eine Einwohnerzahl von ca 4 700 - 4 800 in Himmelpforten erwartet, in der Samtgemeinde von ca 9 300. Von dieser Zahl für die Gemeinde Himmelpforten abzuziehen sind die Einwohner von Kuhla und Breitenwisch, für die Friedhofsflächen ausserhalb von Himmelpforten zur Verfügung stehen. (ca 255 - 260 Personen). Im Prognosejahr müssen demnach in Himmelpforten Friedhofsflächen für ca 4 450 - 4 550 Einwohner zur Verfügung stehen. Mit ca 20 000 - 22 750 qm wäre demnach der Bedarf an Friedhofsflächen in Himmelpforten längerfristig zu decken. ( 4 450 qm x 4,5 qm bzw. 4 550 Einw. x 5,0 qm )

In diesem Bebauungsplan wurde eine Friedhofserweiterungsfläche in einer Grösse von 1 175 qm festgesetzt. Damit stehen insgesamt 22 630 qm Friedhofsfläche (inclusive der Fläche mit Baumbestand) zur Verfügung. Der beschriebene Flächenbedarf kann längerfristig gedeckt werden. Die Friedhofsfläche wird nicht unzumutbar eingeengt, und es stehen auch Flächen für Bepflanzungen und die Gestaltung der Umfelder der Baudenkmale zur Verfügung.

Für die Friedhofserweiterung wurde eine Teilfläche des Flurstücks 11/3 in Anspruch genommen. Dieser Flächenzuschnitt wurde abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan gewählt. Jedoch wird so erreicht, daß das Friedhofsareal arrondiert wird und daß Flächen genutzt werden, für die eine zusätzliche Verkehrerschliessung erforderlich würde, wenn sie als Bauflächen festgesetzt wären.

Da die vorbereitete Friedhofserweiterungsfläche ausreichend groß ist, um den absehbaren Bedarf zu decken, ist die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes begründet und zulässig.

Am Rande der Friedhofsfläche wurden Flächen für Baumpflanzungen festgesetzt.

Diese Bepflanzungen wie auch die geplanten Randpflanzungen im Mischgebiet dienen der Schaffung und Erhaltung eines ungestörten Kirchhofes. Durch die Randbepflanzungen soll u.a. die Sicht vom Friedhof aus auf unruhig wirkende Bauteile und Reklameanlagen abgeschirmt werden.

#### Festsetzungen gemäß Nds. Bauordnung

Die Festsetzung, nur geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 ° für Hauptgebäude zuzulassen, berücksichtigt den gestalterischen Rahmen, der durch die meisten Nachbargebäude und die vorhandenen Gebäude im Planungsgebiet gesetzt wird. Insbesondere das Gemeinschaftsgebäude auf dem Marktplatz erfordert durch seine Gestaltung ein Gegenüber, das keine Flachdächer zuläßt. Es wird empfohlen, das vorhandene Gebäude Poststrasse 18 im Rahmen einer möglichen Umnutzung und Umgestaltung ebenfalls mit geneigten Dächern zu versehen.

Im Bebauungsplan wurden alle Formen von geneigten Dächern zugelassen, um den Gestaltungsspielraum von Bauwilligen nicht übermäßig einzuengen.

Damit der Charakter eines geneigten Daches und eine ruhige Dachlandschaft erkennbar und erhalten bleiben, wurde die Grösse von Dachflächenaufbauten beschränkt. Sie dürfen maximal 1/3 der Trauflänge jeder Dachfläche einnehmen.

Aussenwand- und Dachflächen müssen in ortsüblichen Materialien mit matter Oberfläche und in den Farben rot, rotbraun oder braun ausgeführt werden. Diese Farbskala kann durch weiße, grüne oder hellgraue Farbgebungen an Nebengebäuden oder an Einzelteilen der Fassaden aufgehellt werden. Ein Einfügen neuer baulicher Anlagen in den zentralen Ortsbereich wird somit erreicht.

Das Gebäude Poststrasse 18 hat eine Aussenhaut aus hellen Klinkern erhalten. Ergänzungen an diesem Gebäude oder Reparaturen dürfen abweichend von dem angegebenen Farbmodul gestaltet werden, um eine Anpassung an die vorhandene bauliche Anlage zu erreichen.

Auch an Fassadenöffnungen wurden nur Materialien und Farben zugelassen, die ortstypisch sind und sich der Umgebung unaufdringlich anpassen.

Die textliche Festsetzung e.) zur Gliederung der Baukörper und Erhaltung der Maßstäblichkeit in der Ortslage wurde bereits begründet.

Festsetzungen zu Werbeanlagen waren erforderlich, weil in dem Gebiet Nutzungen vorhanden und möglich sind, die Reklameanlagen erfordern. Durch Beschränkung der Werbeanlagen in Grösse, Anzahl pro Gebäude, Höhenlage und Beleuchtung werden beunruhigende Wirkungen im wesentlichen vermieden. Werbeanlagen- insbesondere Leuchtwerbungen sollen so plaziert werden, daß sie nicht in den Friedhofsbereich hineinwirken.

#### Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen, falls sie erforderlich werden.

Die Friedhofserweiterungsfläche wird zur gegebenen Zeit von der öffentlichen Hand erworben werden. Sie muß bis zu diesem Zeitpunkt in einem gepflegten Zustand erhalten werden. (siehe textliche Festsetzung Nr. 16).

Im übrigen berücksichtigt der Bebauungsplan vorhandene Eigentumsstrukturen, so daß Flächen im Planungsgebiet abschnittsweise von ihren Eigentümern einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, bzw. es können Veränderungen der vorhandenen Nutzungen eingeleitet werden, ohne daß bodenordnende Maßnahmen erforderlich sind.

#### Technische Versorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch Anschluß an die Versorgungsanlagen der Überlandwerk Nord-Hannover AG. Freileitungen sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen. Eine vorhandene Trafostation an der Poststrasse wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die Beseitigung von Hausmüll wird durch die Satzung des Landkreises geregelt. Gewerbliche Abfälle sind ggf. gesondert zu entsorgen.

Eine Gasversorgung ist im Planungsgebiet durch die Anlagen der Stadtwerke Stade gegeben.

Anlagen der Post und der fernmeldetechnischen Versorgung sind in allen öffentlichen Strassen und Wegen bereits vorhanden. Im Falle eines Aus- oder Umbaus vorhandener Strassen ist das zuständige Fernmeldeamt so früh wie möglich zu informieren, damit unterschiedliche Baumaßnahmen koordiniert werden können.

Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen und Maßnahmen anderer Leitungsträger müssen dem zuständigen Fernmeldeamt, Niederlassung 5, Postfach 90 50 00 in 21071 Hamburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Richtfunktrassen - Telekom - sind im Planungsgebiet nicht zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerks Himmelpforten. Die Bestimmungen der Schutzzonen-Verordnung vom 1.2.1971 müssen bei allen Planungen und Maßnahmen beachtet werden.

Die Wasserversorgung wird durch Anlagen des Trinkwasserverbandes Stade Land gesichert. Falls Feuerlöscheinrichtungen errichtet werden sollen, muß hierzu ein Antrag der Gemeinde beim Versorgungsverband eingereicht werden.

Schmutzwasser wird über vorhandene Sammler der örtlichen Kläranlage zugeführt. Das Schmutzwasser wird über Hausanschlüsse den vorhandenen Kanalisationsleitungen zugeleitet.

Systeme zur Sammlung und Ableitung von Oberflächenwasser sind im Planungsgebiet vorhanden. Oberflächenwasser - zumindest der Dachflächen - soll auf den Einzelgrundstücken versickert oder aufgefangen werden - mit einem Überlauf zur Kanalisation. Festsetzungen zur Beschränkung der Flächenversiegelung im Planungsgebiet dienen dem Ziel, den Oberflächenwasserabfluß zu Spitzenzeiten zu verringern.

Das Oberflächenwasser der Strassen wird durch Kanalisation und das der Grundstücke durch Hausanschlüsse gesammelt und abgeleitet. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist gesichert.

Standorte von Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten sie entdeckt werden, so ist der Landkreis Stade umgehend zu informieren.

#### Grünflächen - privat und öffentlich

Im Planungsgebiet wurde eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von 22 630 qm festgesetzt.

Die privaten Flächen für Bepflanzungen innerhalb des Mischgebietes haben eine Gesamtgröße von 750 qm. In ihnen soll eine mehrreihige Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen und Bäumen angelegt werden.

Auch nach dem bedauerlichen Verlust von ca 45 Bäumen an der Marktstrasse bleiben ca 70 Laubbäume im Planungsgebiet, die als " zu erhaltend und zu schützend" festgesetzt wurden.

Hinzu kommt der Bereich mit flächenhaftem Baumbestand innerhalb des Friedhofs in einer Größe von ca 3 000 qm, in dem Baumbestände erhalten werden müssen.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 13 wird erreicht, daß mindestens 25-35 Laubbäume im Planungsgebiet angepflanzt werden.

Nachdem ca 45 - 50 Laubbäume im Planungsgebiet beseitigt wurden und die ehemals baumbestandene Fläche einer an diesem Standort sinnvollen Nutzung zugeführt werden soll, besteht ein Bedarf, den innerörtlichen Grünraum am Marktplatz wieder aufzuwerten.

Daher soll ein möglichst großer Teil der gefälltten Bäume innerhalb des Planungsgebietes durch Neuanpflanzungen ersetzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Die Standortauswahl für diese Nachpflanzungen wurde generell nicht festgesetzt, um in der Gebäudeplanung flexibel zu bleiben. Allerdings ist es

städtebaulich erwünscht, den Raum an der Marktstrasse wieder durch Baumbestand zu fassen. Daher müssen mindestens 10 der Ersatzbäume in den bezeichneten Bereichen an der Marktstrasse angepflanzt werden. (in MI 2 und MI 6 ).

Auf die Planung eines Kinderspielplatzes wurde in dieser Lage verzichtet. Für Kleinkinder sollen Spielmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken angelegt werden. Für grössere Kinder steht der westlich an das Planungsgebiet angrenzende Marktplatz als Spiel- und Bewegungsfläche zur Verfügung. Die Verkehrsbelastung der Marktstrasse läßt ein Querren der Kinder ohne besondere Gefahren zu. Die Gemeinde Himmelpforten wird gleichzeitig mit dem Anzeigeverfahren zu diesem Bebauungsplan eine Befreiung von den Bestimmungen des Nds. Spielplatzgesetzes beantragen.

### Naturschutz und Landschaftspflege

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen gemäß § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Bauleitplanung abgewogen werden.

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild müssen - auf der Grundlage einer Bestandsbewertung, der Zielaussagen des Landschaftsrahmenplanes und gemeindlicher Ziele und Grundsätze der Landschafts- und Ortsentwicklung - bewertet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffswirkungen sind vorzusehen.

### Zustand der Planungsgebietes

ökologische Landschaftseinheit: grundwasserferne Geest, tlw. Niedermoorstandort

Bodentyp: Geest (Vegetationsböden)

Bodenart: frische, örtlich staunasse, meist steinige lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; tlw. feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoorböden, verbreitet mit Sand im Untergrund

potentiell natürl. Vegetation: Buchen-Traubeneichen-Wald, Hainbuchen - Stieleichen-Wald

Grundwasserneubildungsrate: mittel (200-250 mm/Jahr)

Da das Gebiet seit langem besiedelt ist, sind natürliche Strukturen wesentlich verändert worden.

In der Planungskarte zum Landschaftsrahmenplan wurden keine besonderen Aussagen zu dem innerhalb der bebauten Ortslage gelegenen Bereich gemacht. Die Ortslage Himmelpforten wurde als Lebensraum von Fledermäusen (Breitflügelfledermaus) benannt.

Die gemeindlichen Entwicklungsziele können wie folgt zusammengefaßt werden:

- innerhalb der bebauten Ortslage soll eine "grüne Lunge" erhalten bleiben, von der aus Verbindungen zu den Waldflächen im Süden und Osten Himmelpfortens bestehen bleiben;
- es soll ein zentraler bewohnter Versorgungsbereich entwickelt werden, der durchgrünt ist
- innerhalb des Baugebietes sollen ortstypische Bauformen sowie Materialien und Farben verwandt werden

- Nistplätze und Lebensräume für die heimische Fauna sollen erhalten bleiben.

### Zustand des Planungsgebietes

Ausserhalb der vorhandenen und geplanten Friedhofsfläche und der Gemeinbedarfsfläche sind im Planungsgebiet ca 8 000 qm bisher unversiegelter Flächen vorhanden. Sie werden als Gartenflächen genutzt; zum Teil sind diese Flächen als Folge der Rodung von ca 45 Bäumen in ihrer Struktur stark gestört. Die übrigen ca 7 - 8 000 qm Flächen in den Mischgebieten MI 1 - 4 sind bereits durch Bebauung geprägt. Die geplante öffentliche Grünfläche stellt sich als Wiesenfläche dar; da unterhalb der Oberfläche in Teilbereichen Erdkollektoren für eine Heizungsanlage verlegt wurden, wurden die vorhandenen Bodenstrukturen gestört.

### Eingriffe

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in unterschiedliche Naturgüter vorbereitet:

#### Boden

Einwirkungen auf Bodenstrukturen werden in Teilbereichen durch Flächenversiegelung und Bodenbewegung ausgelöst. In bisher unbebauten Bereichen in einer Gesamtgrösse von ca 8 000 qm gehen Bodenfunktionen wie Filterung und Absorption verloren. Da das gesamte Gebiet seit langem durch unterschiedliche Nutzungen verändert wurde, ist der Eingriff unerheblich.

#### Wasser

Versiegelung und Bebauung von Flächen führt zu einer verminderten Versickerung von Oberflächenwasser im Boden. Der Eingriff ist nach Grösse und Lage als gering bis allgemein zu bewerten.

#### Luft/Klima

Der Staubfilterung und Durchlüftung des Gebietes diene der fast geschlossene Baumbestand, der beseitigt wurde. Der Eingriff ist als erheblich zu bewerten.

Durch eine verstärkte bauliche Nutzung und Kfz-Verkehr wird die Aufwärmung im Gebiet erhöht. Die Bedeutung des Gebietes als Frischluftschneise innerhalb von Bauflächen bleibt erhalten. Dieser Eingriff ist als gering bis allgemein zu bewerten.

#### Fauna, Vegetation

Besondere Pflanzenarten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Lebensräume für heimische Fauna sind durch das Fällen von Laubbäumen verloren gegangen.

Insbesondere im Bereich der öffentlichen Grünfläche bleiben jedoch Nistplätze und Lebensräume der heimischen Fauna erhalten. Der Eingriff ist als gering bis allgemein zu bewerten.

#### Orts-/Landschaftsbild

Durch die Beseitigung des Baumbestandes wurde das Ortsbild stark beeinträchtigt. Ein weitgehender Ersatz des ehemaligen Baumbestandes im Planungsgebiet ist daher dringend erforderlich.

Für das Ortsbild ist der noch vorhandene Baumbestand von grosser Bedeutung, der erhalten bleiben muß. Durch Bebauung wird das Ortsbild beeinträchtigt, wenn ortsuntypische Bauformen gewählt werden.

Der Zustand im Planungsgebiet, seine Bedeutung für die Ortslage Himmelpforten und die möglichen ergänzenden Nutzungen wurden

gegenübergestellt, um abwägen zu können, welche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild hervorgerufen werden und durch welche Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich erreicht werden kann. Dabei wurden die "naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Nds. Landesamtes für Ökologie, 1994, zu Grunde gelegt.

Die Absicherung der Maßnahmen der nachstehenden Tabelle erfolgt über zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden folgende flankierende Maßnahmen festgesetzt, die insbesondere Vermeidung von Beeinträchtigungen, der Minderung von Flächenversiegelungen und der Durchgrünung des Gebietes dienen:

- der Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde beachtet, indem die Möglichkeit einer baulichen Ergänzung innerhalb vorhandener Bauflächen genutzt wurde und indem zu deren Verkehrserschließung vorhandene Verkehrsflächen genutzt wurden;
- die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19(4) BauNVO der Grundflächenzahlen wurden beschränkt; diese Möglichkeit ist im Gebiet MI 1 - bedingt durch vorhandene Nutzung und Flächengestaltung - nur in geringem Umfang gegeben. Im Falle von Umbaumaßnahmen sollten aber auch hier begrünbare, wasserdurchlässige Flächenbefestigungen angelegt werden.
- Nebenanlagen müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern es Gebäude sind.
- Innerhalb von Stellplatzflächen sind Laubbäume anzupflanzen;
- Oberflächenwasser soll im Planungsgebiet versickern oder aufgefangen werden;
- die Bepflanzungsart und -Dichte wurde detailliert festgelegt;
- innerhalb der privaten Grundstücksflächen müssen - entsprechend dem Grad der Flächenversiegelung - Laubbäume angepflanzt werden;
- innerhalb der öffentlichen Grünfläche müssen Randbepflanzungen angelegt werden.

Durch diese Gesamtmaßnahmen wird ein Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erreicht. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Planung beachtet.

#### Vollzug der Maßnahmen zu Naturschutz und Landschaftspflege

Innerhalb der Friedhofsfläche, der Fläche für den Gemeinbedarf und der öffentlichen Strassenflächen wird die Gemeinde die Festsetzungen und Empfehlungen des Bebauungsplanes umsetzen und für eine ordnungsgemäße Erhaltung und Pflege von Grünbeständen und für Neuanpflanzungen aus standortheimischen Arten sorgen.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird durch präzise Festsetzungen zu Art und Umfang von Bepflanzungen sichergestellt, daß die genannten Funktionen zum Schutz von Naturhaushalt und Ortsbild erfüllt werden können.

Die Gemeinde wird ihr Einvernehmen zu Bauanträgen davon abhängig machen, ob alle Festsetzungen des Bebauungsplanes beachtet wurden.

Für die gefälltten Bäume, die innerhalb des Planungsgebietes nicht durch Neuanpflanzungen ersetzt werden können, muß ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes eine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb dieser Fläche ist ein Ersatz mindestens im Verhältnis 1 : 2 zu leisten (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Es ist städtebaulich sinnvoll, die notwendige Kompensation möglichst ortsnah zu leisten oder z.B. eine Wegerandbepflanzung anzulegen.

Über die dauerhafte Sicherung der Ersatzfläche und den Zeitpunkt der Bepflanzung wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Landkreis Stade abgeschlossen werden.

**Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

---

**BETROFFENE SCHUTZGÜTER/FUNKTIONEN UND WERTE**

---

**SCHUTZGUT BODEN**

---

Ausprägung, Grösse und Wert der betroffenen Bereiche	stark überprägter Naturboden ,Wertstufe 2, teilweise schwach überprägter Naturboden extensiv bewirtschafteter Baumbestand, allerdings durch Zutritt verdichtet
Voraussichtliche Beeinträchtigung	Beseitigung von Baumbestand und damit Veränderung der Bodenstrukturen und des Wasserhaushalts, Bodenversiegelung durch Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen, kulturelle Nutzung im Friedhofsbereich, insgesamt ca 8 000 qm unversiegelter Flächen betroffen, vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3, erhebliche Beeinträchtigung
Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Begrenzung der Flächenversiegelung, Verzicht auf ergänzende Verkehrserschliessungsflächen, Erhalten von Baumbestand vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden
Ausgleichsmaßnahmen	Bepflanzung mit standortheimischen bzw.-gerechten Arten; je 80 qm ergänzende Flächen versiegelung ist min.1 Laubbaum zu pflanzen; mindestens pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen, Ersatz der gefälltten Bäume im Verhältnis 1:1 im Planungsgebiet und 1:2 ausserhalb des Planungsgebietes
Ersatzmaßnahmen	Anpflanzung von ca 40 standortheimischen bzw- gerechten Laubbäumen ausserhalb des Planungsgebietes -

---

**SCHUTZGUT Wasser**

---

Ausprägung, Grösse und Wert der betroffenen Bereiche	4,96 ha beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 2
Voraussichtliche Beeinträchtigung	erhöhte Bodenversiegelung, höhere Verdunstung von Niederschlagswasser nach Wegfall von ca 45 Bäumen, vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3, erhebliche Beeinträchtigung
Verkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung	Versickern von Oberflächenwasser im Planungsgebiet, auch der bestehenden Siedlungsflächen, Verwendung wasserdurchlässiger Materialien; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden
Ausgleichsmaßnahmen	Erhalten offener Vegetationsflächen (z.B. bei Baumstandorten) Bepflanzungsmaßnahmen siehe Schutzgut Boden; keine erhebliche Beeinträchtigung

---

## SCHUTZGUT LUFT/KLIMA

---

Ausprägung, Grösse und Wert der betroffenen Bereiche 2,55 ha wenig beeinträchtigte Bereiche, (Friedhof und Fläche mit Baumbestand) Wertstufe 2, 2,41 ha stark beeinträchtigte Bereiche, Wertstufe 3

voraussichtliche Beeinträchtigung Erhöhung der Temperaturen durch Verlust von temperatenausgleichenden Baumbeständen und durch Heizung und Verkehr, Verringerung von kaltlufterzeugenden Flächen, Erhöhung der Schadstoffbelastung, erhebliche Beeinträchtigung

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung Erhaltung von Baumbeständen und offenen Vegetationsflächen  
Erhaltung von Grünverbindungen zu Waldflächen  
vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden

Ausgleichsmaßnahmen wie Schutzgut Boden und Wasser, Anpflanzungen innerhalb von Strassenflächen und Stellplätzen zur Minderung der Aufwärmung, Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen und privaten Bereich  
keine erhebliche Beeinträchtigung

---

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS / ORTSBILD

---

Ausprägung, Grösse und Wert der betroffenen Bereiche beeinträchtigte bis stark beeinträchtigte Bereiche, Wertstufe 2-3

voraussichtliche Beeinträchtigung Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung, Verlust von ortsbildprägendem Baumbestand, vorher Wertstufe 2-3, nachher Wertstufe 3, erhebliche Beeinträchtigung

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung Verwendung ortstypischer Bauformen, Farben und Materialien, Beschränkung der Werbeanlagen, Erhaltung von Baumbeständen; Erhaltung von Freiflächen im Bereich des Baudenkmals; vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden

Ausgleichsmaßnahmen Anpflanzung von Laubbäumen und Gehölzen im öffentlichen und privaten Bereich, Gestaltung des Siedlungsrandes und Abschirmung des Friedhofsbereichs durch Bepflanzung, Festsetzung von Baumpflanzungen an der Marktstrasse zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes, Raumbildung durch Bepflanzung im Bereich des Baudenkmals; sonst siehe Schutzgut Boden und Wasser  
keine erhebliche Beeinträchtigung

## SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN, GEFÄHRDETE PFLANZEN UND TIERARTEN

Ausprägung, Grösse und Wert der betroffenen Bereiche	4,96 ha Siedlungsfläche, Baumbestand und öffentliche Grünfläche, keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten, Vorkommen von Fledermäusen Vorkommen von Vögeln (Kulturfolger) im Friedhofsbereich und in der baumbestandenen Fläche, Wertstufe 2
Voraussichtliche Beeinträchtigung	erhöhte Frequentierung des Lebensraumes, Umbau von Vegetation Beseitigung von Nist- und Ruheräumen nach Fällen von Bäumen
Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigung	Erhalten von Baumbeständen, Beschränkung von Lichtwerbung, vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden
Ausgleichsmaßnahmen	Anpflanzen von heimischen Laubbäumen, Schaffung von Lebensräumen und Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Friedhofsbereich und an Gebäuden Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen
Ersatzmaßnahmen	Anpflanzen von ca 40 Bäumen ausserhalb des Planungsgebietes- möglichst ortsnah

## Städtebauliche Werte

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgrösse von		4,96 ha.
davon	Verkehrsflächen vorhanden einschließlich der Nebenflächen und Pflanzflächen innerhalb der Strassenbegrenzungslinien	9 728 qm
	Friedhofsfläche vorhanden	21 455 qm
	mit flächenhaftem Baumbestand	ca 3 000 qm
	öffentliche Grünfläche geplant	1 175 qm
	gesamt	22 630 qm
	Fläche für den Gemeinbedarf	2 055 qm
	Mischgebiet MI 1 - 6	15 187 qm
	davon MI 1	4 375 qm
	MI 2	4 767 qm
	MI 3	1 300 qm
	MI 4	755 qm
	MI 5	2 570 qm
	MI 6	1 420 qm
	Flächen zur Bepflanzung im MI-Gebiet	750 qm
	zu erhaltende Einzelbäume	ca 70
	anzupflanzende Einzelbäume	mindestens 30

## Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Anlagen der Verkehrserschliessung, der Entsorgung, der Strom-, Wasser- und Gasversorgung sind im Planungsgebiet vorhanden.

Kosten werden der Gemeinde Himmelpforten entstehen durch  
- den Erwerb und die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche  
- durch die Errichtung von Hydranten.

Himmelpforten, den 12.08.1996 *Müller* v. Bürgermeister



*Hardenberg*  
Gemeindedirektor

Anlage: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Januar 1996  
Juni 1996 (redaktionelle Änderung)



- 1.) Innerhalb des Mischgebietes MI 1 - 4 und MI 6 sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 1-6 BauNVO allgemein zulässig.  
Nicht zulässig sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2)7 BauNVO gemäß § 1(5) i.V. mit § 1(9) BauNVO.  
Vergnügungstätten gemäß § 6(2)8 und 6(3) BauNVO wie Spielhallen, Diskotheken und ertverwandte Einrichtungen sind nicht zulässig gem. § 1(5) i.V. mit § 1(9) BauNVO.  
Ausnahmsweise zulässig sind andere Vergnügungstätten im Sinne von § 4a (3)2 BauNVO. (z.B. Kegelbahn, Bowlingbahn).
- 2.) Oberhalb des Erdgeschosses innerhalb der Mischgebiete MI 1 - 4 und MI 6 sind Anlagen und Nutzungen gemäß § 6(2) 4 BauNVO - sonstige Gewerbebetriebe - nicht zulässig.
- 3.) Innerhalb des Mischgebietes MI 5 sind nur Anlagen und Nutzungen gemäß § 6 (2) 5 BauNVO allgemein zulässig.  
Zulässig sind:  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke  
Es sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig wie  
a.) Altenwohnungen  
b.) Altenheim  
c.) Beherbergungseinrichtung für " Betreutes Wohnen "  
d.) Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter a. bis c. genannten Anlagen und Nutzungen  
( Die unter a. bis d. genannten Anlagen und Nutzungen müssen behindertengerecht mit Aufzügen, Rollstuhlrampen, selbstöffnenden Türen, breiten Durchgängen und dergleichen ausgestattet sein).  
e.) kulturellen Zwecken dienen Gebäude, Räume und Einrichtungen (z.B. Vortragsraum)  
Stellplätze und Garagen sind nur zur Deckung des durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarfs zulässig. (§ 12(6) BauNVO)
- 4.) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen von Garagen, Nebenanlagen und dergleichen maximal überschritten werden  
- im Gebiet MI 1 und MI 6 um 50 %  
- in den Gebieten MI 2, MI 3 und MI 5 um 20 %  
Nebenanlagen, die Gebäude sind, müssen in MI 1 - 6 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. (§ 14(1) BauNVO).  
Die Grundflächen von Nebenanlagen in MI 1 - MI 6 sind ausnahmsweise nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn nur geringfügige Auswirkungen auf die Bodenfunktion erwartet werden. (§ 19(4)2 BauNVO).
- 5.) Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und dergleichen, die eine wasserdurchlässige, begrünbare und belüftbare Decke erhalten, müssen nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet werden. (§ 19(4) BauNVO)
- 6.) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die festgesetzte Geschosflächenzahl nicht anzurechnen, wenn diese um nicht mehr als 0,1 überschritten wird. (§ 20(3) BauNVO)
- 7.) Die festgesetzte Geschosflächenzahl darf um die Fläche von notwendigen Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, ausnahmsweise überschritten werden. (§ 21 a(5) BauNVO)
- 8.) Die gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume müssen erhalten und gepflegt werden. Falls einer dieser Bäume abgängig ist, muß am gegebenen Standort bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung ein laubabwerfender, standortgerechter Hochstammbaum gleicher Art nachgepflanzt werden, der zur Pflanzzeit in 1,0 m Höhe über Gelände einen Stammumfang von mindestens 15 cm aufweist.  
Eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm Größe ist im Bereich des Stammes der erhaltenswerten Bäume freizuhalten.  
Innerhalb der Friedhofsfläche ist der Baumbestand (ca 145 Eichen und ca 10 Buchen) innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalten von Baumbeständen weitgehend zu erhalten und bei der Anlage von Wegen bzw. Grabstellen zu schonen.  
Die privaten Flächen für Bepflanzungen innerhalb des Mischgebietes sind flächenhaft mit standortheimischen bzw. -gerechten Bäumen, Sträuchern und Unterpflanzungen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand darf maximal 1,50 m betragen. Folgende Pflanzenarten sind zu wählen: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Linde, Feldahorn, Spitzahorn, Robinie, Esche, Crataegus, Gleditsia, Wildrose, Hasel, Holunder, Hartriegel, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Wildpappel, Wildflieder, Ginster, Efeu, Farn, Nispel, Sanddorn, Brombeere, Waldrebe, Waldgelbblatt. In maximal 10,0 m ist ein Hochstammbaum anzupflanzen.
- 9.) Unabhängig von anderen getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung muß ein Ersatz für ca 45 Laubbäume geschaffen werden, die im Januar 1995 gefällt wurden. Mindestens 25 dieser Ersatzbäume müssen innerhalb des Planungsgebietes angepflanzt werden (Stamm-Umfang und Pflanzeneuwahl siehe textl. Festsetzung Nr. 8) Die in der textlichen Festsetzung Nr. 13 genannten 10 Bäume an der Marktstrasse können auf die genannte Anzahl angerechnet werden.  
Wenn Ersatzpflanzungen ausserhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes vorgenommen werden, sind für jeden gefällten Laubbaum mindestens zwei Ersatzbäume anzupflanzen und zu unterhalten. (Stammumfang und Pflanzeneuwahl siehe oben).
- 10.) Innerhalb der Flächen MI 2 - 6 sind Stellplatzflächen nur zulässig, die eine wasserdurchlässige, begrünbare Befestigung erhalten. (Neuanlage) (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Grobpfaster mit breiten Fugen). Innerhalb der privaten Stellplatzflächen ist mindestens pro 4 Stellplätze ein laubabwerfender Hochstammbaum anzupflanzen. Folgende Pflanzenarten sind zu wählen: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Winterlinde, Ahorn, Kastanie, Akazie, Robinie.
- 11.) Innerhalb des Flurstücks 8/5 sind Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Belange der Denkmalspflege beachtet sind.
- 12.) Das Niederschlagswasser der Dachflächen von Neubauten ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern oder aufzufangen, mit Überlauf zur Kanalisation. (§ 9(1)20 BauGB)
- 13.) Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 80 qm Grundstücksfläche, die bebaut oder versiegelt wird, mindestens ein standortheimischer Hochstammbaum (Laubbaum) anzupflanzen und zu pflegen. Die Bäume müssen zur Pflanzzeit einen Stammumfang von mindestens 15 cm in 1,0 m Höhe über OK Erdoberfläche aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 qm Größe herzustellen.  
Zusätzlich sind anzupflanzen:  
- mindestens 6 standortheimische bzw. -gerechte Laubbäume im Bereich des Baudenkmales, Flurstück 8/5  
- mindestens 10 standortheimische bzw. -gerechte Laubbäume an der Marktstrasse innerhalb des Flurstücks 11/3. (MI 2 und MI 6). Diese 10 Laubbäume gelten als Ersatzpflanzungen für die unter 9. genannten gefällten Bäume. (Pflanzeneuwahl siehe oben)  
Die Baumstandorte können von den Einzelzeichnungen im Bebauungsplan abweichen.
- 14.) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Friedhof) sind zweckgebundene bauliche Anlagen (z.B. Geräteschuppen) zulässig.
- 15.) Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude in MI 5 und MI 6 darf maximal 5,50 m betragen. Diese Höhenangabe ist bezogen auf die Oberkante des des Gebäude jeweils erschliessenden Strassenabschnitts.  
Innerhalb der Gebiete MI 2, 3, 4 beträgt die zulässige Traufhöhe maximal 4,0 m (Bezugshöhe siehe oben).
- 16.) Die östliche Teilfläche des Flurstücks 11/3 ist mit einer geschlossenen Vegetationsdecke (Grünlandinsaat) zu versehen und ordnungsgemäß zu pflegen, bis die Nutzung als "öffentliche Grünfläche/ Friedhof" einsetzt.
- 17.) Innerhalb des Gebietes MI 5 gilt die "abweichende Bauweise" gemäß § 22(4) BauNVO. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, daß Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Innerhalb der Flächen MI 5 und MI 6 darf ein zusammenhängender Baukörper entwickelt werden.

a.)  
Dächer von Hauptgebäuden müssen eine Mindestneigung von 30 ° aufweisen. Ausnahmsweise sind andere Dachneigungen zulässig, wenn eine Anpassung an vorhandene Gebäude erreicht werden soll.  
Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer (0 - 5 ° Neigung) nur zulässig, wenn deren Grundfläche nicht grösser als 40 qm ist. Soweit Nebengebäude oder Garagen an der Grundstücksgrenze unter Inanspruchnahme der Bestimmungen des § 12 NBauO errichtet werden, so sind unter der Voraussetzung dieser Bestimmungen Flachdächer zulässig.

b.)  
Die Aussenwandflächen und vom öffentlichen Strassenraum aus sichtbaren Dachflächen sind in Materialien mit matter Oberfläche in den Farbtönen rot, rotbraun, braun auszuführen. Ausnahmsweise sind andere Materialien und Farben zulässig, wenn so eine Anpassung an vorhandene bauliche Anlagen erreicht wird.  
An Nebengebäuden, Garagen und an maximal 1/5 aller Aussenwandflächen von Gebäuden sind Farbgebungen wie grün, weiß, hellgrau - mit matter Oberfläche - zulässig.  
Ausnahmsweise sind für Dächer von Garagen und Nebengebäuden grüne Farbgebungen zulässig.  
Ausser Glas sind glänzende und reflektierende Baustoffe nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt für solertechnische Elemente nicht.

c.)  
Dachaufbauten und Dachflächeneinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Traufhöhe einer jeden Dachfläche nicht überschreiten.

d.)  
An Fassadeöffnungen wie Fenstern, Türen, Toren sind nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben weiß, grün, braun, Holz-naturbelassen zulässig.

e.)  
Gebäudelängen und -Breiten, die das Maß von 30 m überschreiten, müssen durch einen Baukörperersatz von mindestens 1,0 m Tiefe gegliedert werden.

f.)  
Werbeanlagen sind nur zulässig bis zu einer Höhe von 4,0 m (Oberkante der Werbeanlage) über OK der des Gebäude jeweils erschliessenden Strasse. Die Höhenangabe bezieht sich auf den nächstgelegenen eingemessenen Höhenpunkt.  
Lichtwerbeanlagen sind nur mit weißem oder gelbem Licht und hinterleuchtetem oder angeleuchtetem Embell zulässig.  
Für jede Einrichtung in einem Gebäude ist nur eine Werbeanlage zulässig. Zusätzliche Werbeanlagen an einem Gebäude sind in einer gemeinsamen Hinweisstafel von max 1 qm Grösse zusammenzufassen.

Werbeanlagen sind nicht zulässig

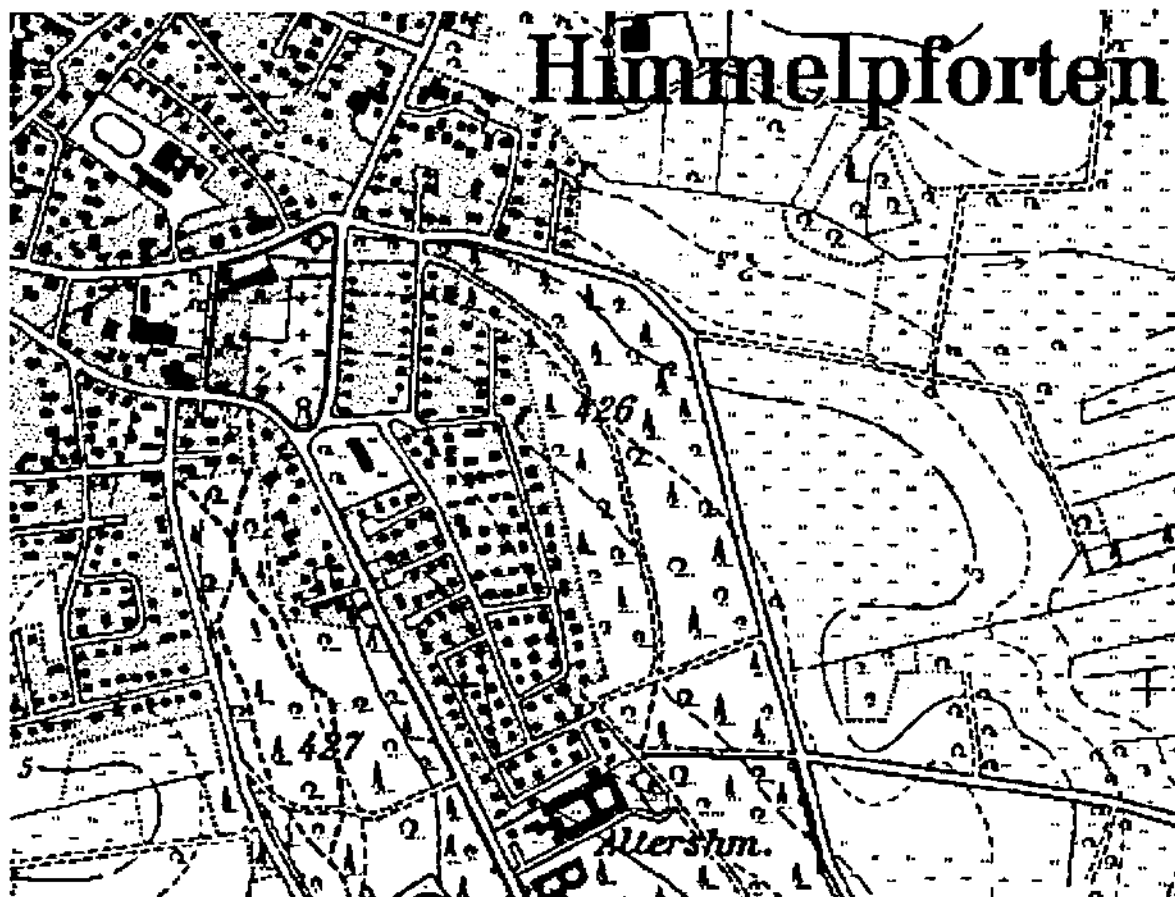
- als Senkrechtwerbung
- mit Intervallschaltung
- auf sich bewegenden Körpern am Gebäude
- mit einer Höhe von mehr als 50 cm (Buchstaben- bzw. Emblemhöhe)
- freistehende Werbeanlagen mit einer Flächengrösse von mehr als 2 qm

#### Hinweise

Innerhalb des Flurstücks 8/5 sind bauliche Anlagen nur zulässig, wenn sie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt wurden. Gebäudehöhen, -Proportionen und Auswahl von Baumaterialien sind unter Berücksichtigung des Baudenkmals zu bestimmen.  
Der Umgebungsschutz gemäß § 8 Nds. Denkmalschutzgesetz ist im Bereich aller nachrichtlich dargestellten Baudenkmale im Planungsgebiet zu beachten.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" ist zu beachten.

Gemeinde Himmelforten - Landkreis Stade  
Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 18  
**"Zwischen Poststraße, Marktstraße, B 73  
und Am Friedhof"**  
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 22. Juli 2003

**bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Himmelforten**

cappel  
architekten+planer



Poststraße 27, 21709 Himmelforten  
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel  
Dipl.-Ing. J. Geisler

Bearbeitung der Eingriffsregelung

in Zusammenarbeit mit:  
Landschaftsarchitekt K. Ebler, Wohlerst

1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung .....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich .....	1
1.3	Erfordernis der Planaufstellung .....	1
1.4	Ziele der Planung .....	1
2	Angaben zum Bestand.....	2
3	Aussagen des Flächennutzungsplans .....	2
4	Städtebauliche Planung und Abwägung .....	3
4.1	Städtebauliches Konzept Ortsmitte Himmelforten .....	3
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.5	Verkehr .....	9
4.5.1	Verkehrliche Anbindung.....	9
4.5.2	Straßenverkehrsflächen.....	10
4.5.3	Stellplätze .....	10
4.6	Ver- und Entsorgung.....	11
4.6.1	Wasserversorgung.....	11
4.6.2	Entwässerung / Regenwasserabführung .....	11
4.6.3	Schmutzwasserentsorgung.....	11
4.6.4	Versorgung mit elektrischer Energie.....	11
4.6.5	Fernmeldeversorgung.....	11
4.6.6	Müllentsorgung.....	11
4.7	Immissionsschutz.....	12
4.8	Trinkwasserschutz .....	13
4.9	Denkmalschutz .....	13
4.10	Altablagerungen .....	13
4.11	Soziale Infrastruktur .....	13
5	Grünordnung .....	13
5.1	Beschreibung und Bewertung der Eingriffsflächen.....	14
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen .....	15
5.3	Ermittlung der Eingriffsflächenwerte .....	16
5.4	Eingriffsbewertung .....	17
5.5	Geplante Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	17
5.6	Sicherung der extern zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen .....	18
6	Örtliche Bauvorschriften.....	19
6.1	Außenwände.....	19
6.2	Dächer.....	19
6.3	Gebäudehöhen .....	19
6.4	Einfriedungen.....	20
6.5	Werbeanlagen.....	20
7	Sonstige Festsetzungen und Auswirkungen der Planung.....	21
8	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	21
8.1	Bodenordnung.....	21
8.2	Kosten.....	21
8.3	Finanzierung .....	21
9	Flächenangaben.....	22

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen der Planung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 20.02.2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

### **1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Marktstraße“ im Ortszentrum von Himmelpforten am 10.12.2002 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage der Gemeinde Himmelpforten. Es liegt inmitten bereits besiedelter Flächen. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Poststraße,
- im Osten durch die Straße , Am Friedhof ,
- im Süden durch die Hauptstraße (Bundesstraße B 73) und
- im Westen durch die Marktstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/4, 8/5, 11/3, 11/4, 13/6, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 16/3, 16/5, 16/6, 19/280, 19/285, 19/314, 19/ 319, 23/13, 23/23, 23/24, 23/25, 85/1, 85/2, 86/5.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 4,5 ha.

### **1.3 Erfordernis der Planaufstellung**

Himmelpforten erfüllt für das Samtgemeindegebiet die Funktion eines Grundzentrums. Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher Lage. Ein gültiger Bebauungsplan für diesen Bereich existiert nicht. Ein im Jahr 1996 vorbereiteter Bebauungsplan mit gleicher Bezeichnung und gleichem Geltungsbereich wurde nicht zur Rechtskraft gebracht. Die Anfrage eines Investors am bestehenden Standort des SPAR-MARKTES ein Einzelhandelsgeschäft mit ca. 1.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erstellen, erfordert nun die Aufstellung eines Bebauungsplanes. In Zuge dieser Planungen sollen auch die Erweiterung des benachbarten Friedhofs sowie die planungsrechtliche Einstufung angrenzender Grundstücke verankert werden.

### **1.4 Ziele der Planung**

Himmelpforten übernimmt für die Samtgemeinde grundzentrale Versorgungsfunktionen. Die aktuelle Planung soll den Erhalt und die Weiterentwicklung eines breit gefächerten Einzelhandelsangebotes auch in Zukunft sicherstellen. Durch die Bereitstellung eines angemessenen Angebotes soll eine hohe Kaufkraftbindung erreicht werden. Der Einzelhandelsstandort Himmelpforten sichert somit auch für die Zukunft seine Attraktivität und den Erhalt der bestehenden Geschäfte.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der nun im Entwurf vorliegenden Planung, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 mit der Ausweisung eines Sondergebiets GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL und von MISCHEGEBIETEN und ergänzenden Sortiments- und Flächenbeschränkungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Dabei verfolgt die Gemeinde im Einzelnen die Ziele:

- Der Standort Poststraße / Marktstraße soll seiner zentralen örtlichen Lage und seiner historisch gewachsenen Funktion entsprechend aufgewertet und weiterentwickelt werden.
- Hier soll in verkehrsgünstiger Lage die bestehende zentrale Achse der geschäftlichen Entwicklung gestärkt werden.
- Negative Auswirkungen auf den Wettbewerb im örtlichen Einzelhandel sollen durch geeignete, über die Empfehlungen von GESA hinausgehenden Nutzungseinschränkungen (Sortiments- und Flächenbegrenzungen, Baugrenzen etc.) ausgeschlossen werden.
- Besonders auch das „Stubig-Gelände“ soll nach den Jahren der städtebaulichen Brache einer dem Ortszentrum angemessenen Entwicklung zugeführt und der dort bestehende, sehr unbefriedigende Zustand beendet werden.
- Weiterhin sollen die erforderlichen Friedhoferweiterungsflächen gesichert werden.
- Der Verlust an großen Laubbäumen durch die vor Jahren erfolgte Rodung soll durch Neupflanzungen, so weit möglich, kompensiert werden.
- Mit der Planung will die Gemeinde ihrer raumordnerischen Aufgabe entsprechend eine attraktive Nahversorgung sicherstellen. Damit soll nicht nur das Grundzentrum Himmelpforten gestärkt, sondern zugleich auch Einkaufsverkehr in benachbarte Mittelzentren (vor allem Stade) reduziert werden.

## **2 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet gliedert sich strukturell in zwei Bereiche. Im Osten ist der Friedhof gelegen, an dessen nördlichen Ende die Friedhofskapelle steht. Der Friedhof steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Innerhalb der Friedhofsfläche sind einige Grabmale als Einzeldenkmale festgelegt. Auch das Gebäude im Süden an der Ecke Marktstraße / Hauptstraße ist als Baudenkmal deklariert. Im nördlichen Teil des Friedhofs steht eine große Ansammlung von hohen Eichen und einigen Buchen. Die Abgrenzung zu den westlich angrenzenden bebauten Bereichen des Plangebietes wird durch eine zwei bis drei Meter hohe Buchenhecke gebildet.

Die westliche Hälfte des Plangebietes ist im Bereich der Poststraße mit drei Häusern bebaut, die neben Wohnnutzung auch mit Gastronomie und Dienstleistungsangeboten belegt sind. Hier ist derzeit auch der Spar-Markt angesiedelt. In zentraler Lage an der Marktstraße ist ein unbebautes Grundstück gelegen, welches durch seinen desolaten Zustand einen negativen Einfluss auf das Ortsbild ausübt. Das daran anschließende Einzelhaus ist im Erdgeschoss mit einem Drogeriemarkt belegt. Den Abschluss zur Bundesstraße hin bildet ein Grundstück, das mit einem Einzelhaus und Nebengebäude bebaut ist.

Nach Süden bildet die Bundesstraße B 73 eine deutliche Zäsur. Im Westen schließt sich die unbebaute Fläche des Marktplatzes an.

## **3 Aussagen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 20. Änderung. Der Planbereich ist von bisherigen Änderungen nicht berührt gewesen und stellt noch den Stand seiner Bekanntmachung vom 12.02.1981 dar.

Die aktuellen Darstellungen sehen im wesentlichen ‚Mischgebiet‘ für den Bereich entlang der Marktstraße und ‚Grünfläche‘, bzw. ‚Flächen für den Gemeinbedarf‘ mit der Zweckbestimmung ‚Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ an der Straße ‚Am Friedhof‘ vor.

In wesentlichen Teilen lässt sich der neu aufzustellende Bebauungsplan direkt aus den Vorgaben des Flächennutzungsplan entwickeln. Das Areal des Sondergebietes wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gemäß den Zielen der Gemeindeentwicklung das Ortszentrum zu stärken, einer Flächennutzungsplanänderung unterzogen, um dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können.

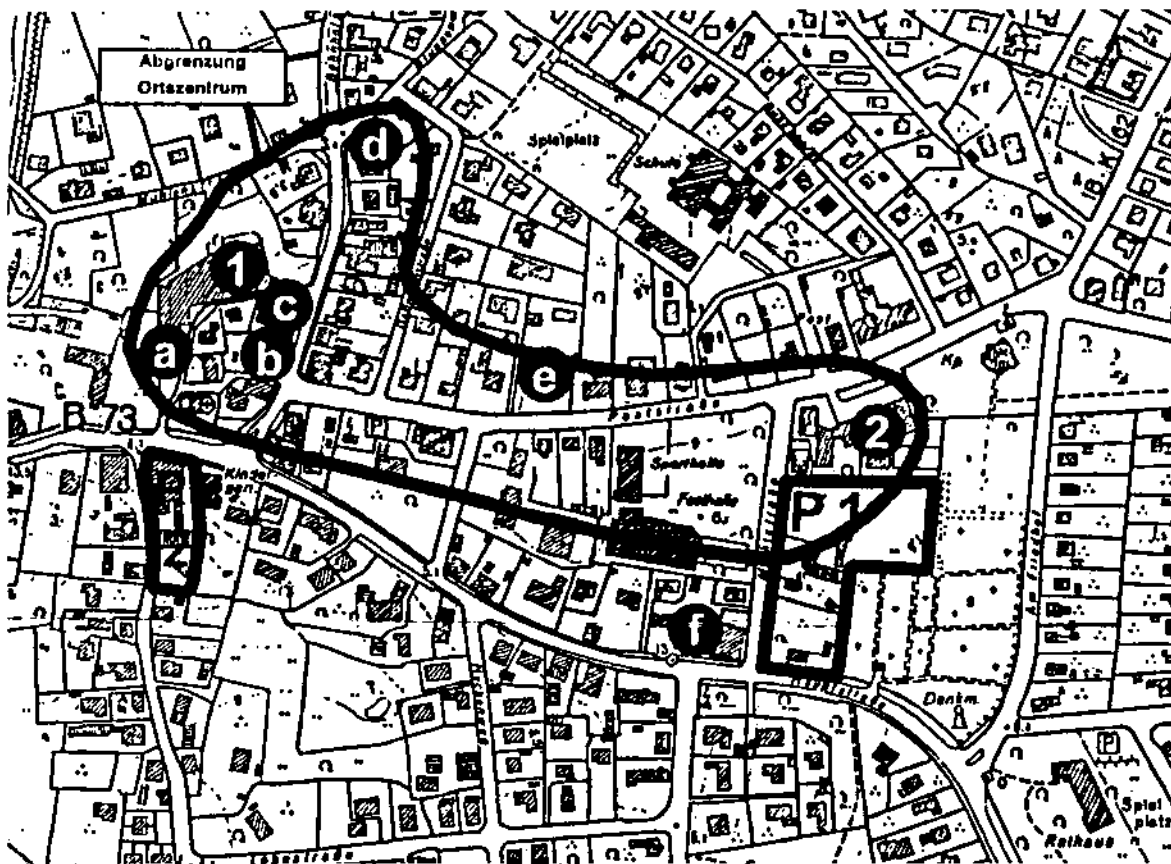


Zwischen Kirche und Rathaus ist eine Vielzahl der Himmelpfortener Angebote achsenartig aneinander gereiht und durch Hauptstraße und Poststraße verbunden. Der Besatz an Geschäften, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen wird in der eingefügten Kartendarstellung aufgezeigt.

Der östliche Abschnitt mit Friedhof und Rathaus wird zwar funktional und gestalterisch dem Ortszentrum zugeordnet und sollte städtebaulich entsprechend behandelt werden, jedoch hier nicht im Sinne von Geschäftszentrum. Der enger zu fassende, geschäftlich geprägte Zentrumsbereich entspricht den auch von GESA / TUHH zu Grunde gelegten Abschnitten von Poststraße und Bahnhofstraße mit einer kleinen Abweichung hinsichtlich des Volksbankkomplexes, der in den Geschäftsbereich Poststraße / Marktstraße einbezogen werden muss. Inhaltlich ist diese Abgrenzung darin begründet, dass sich innerhalb der Achse zwischen Kirche und Rathaus die geschäftlichen Aktivitäten an zwei Stellen verdichten:

- einerseits im Bereich der unteren Bahnhofstraße und dem westlichen Ende der Poststraße und
- andererseits im östlicheren Abschnitt der Poststraße zwischen Buschhorne und Marktstraße.

Diese beiden Einzelhandelsschwerpunkte lassen sich aus der Kartendarstellung gut ablesen. Dazwischen sind einzelne geschäftliche Nutzungen und Dienstleistungsangebots an Poststraße und Hauptstraße eingestreut, so z.B. auch etliche der örtlichen gastronomischen Betriebe.



**Abgrenzung Ortszentrum Himmelpforten nach GESA / TU HH 2001**

Neben Geschäften und privaten Dienstleistungen sind in angesprochenen Bereich zwischen Rathaus im Osten und Kirche im Westen u.a. aber auch anzutreffen: Eulsetehalle (Mehrzweckhalle) mit dem Marktplatz, Wochenmarkt in der Marktstraße, Kindergarten, Grundschule, Heimatmuseum, Villa von Issendorf mit Gemeindebücherei, Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen, Feuerwehr, Schützenanlage, Rathaus, Kirche und Friedhof.

Bedeutsam sind im zentralen Teil Himmelpfortens auch die historischen Strukturen und Gebäude und der hervorragende Großbaumbestand, deren Wahrung und Weiterentwicklung für das Gesicht Himmelpfortens und seiner Identität unverzichtbar sind. Auch in diesem Sinne waren die Himmelpfortener Bestrebungen, das Ortszentrum zu entwickeln, sehr erfolgreich.

Außerhalb des zentralen Ortsbereiches gibt es auch einige periphere Geschäftsstandorte z.B. in Richtung Bahn (Zachow und Saatucht), an der Bundesstraße in Richtung Cuxhaven (Penny und Stöver) und den Wehber'schen Mühlenkomplex am Ortsrand. Von diesen Standorten sind die Sortimente von Penny und Wehbers Mühle für das Ortszentrum relevant.

Vor diesem Hintergrund und den deutlich gewordenen Ansiedlungsinteressen von Einzelhandelsketten hat die Gemeinde Himmelpforten im Jahr 2001 eine Einzelhandelsuntersuchung bei GESA / TU HH in Auftrag gegeben, um die Tragfähigkeit des örtlichen Einzelhandels und mögliche Spielräume für weitere Entwicklungen untersuchen lassen. Diese Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

- Zusätzliche Ansiedlungen von Vollsorimentern oder Lebensmittel-Discountern sind zu vermeiden,
- insbesondere im Bereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung,
- generell im Bereich der Bundesstraße B 73
- und mit Einschränkung auch auf dem so genannten Stubig-Gelände.

Das Gutachten aus dem Jahr 2001 ist unter der Prämisse aufgestellt worden, dass zusätzlich zu den drei bestehenden Vollsorimentern ein Kleinverbrauchermarkt angesiedelt wird. Vor diesem Hintergrund ist die Ansiedlung eines Kleinverbrauchermarktes an der Marktstraße zwar als grenzwertig vertretbar angesehen worden. Die Studie legte jedoch auch dar, dass dieses mit Risiken für den bestehenden Einzelhandel verbunden sei. Jede Neuansiedlung würde einen Verdrängungswettbewerb initiieren, der mit einiger Wahrscheinlichkeit vor allem zu Lasten des Sparmarktes an der Poststraße, dem gegenwärtig schwächsten Wettbewerber, gehen würde.

Zwar ist nach Aussagen des Gutachtens dem Bereich untere Bahnhofstraße Priorität als Kernbereich einzuräumen, jedoch soll die *„Entwicklung in der Poststraße (zwischen Bahnhofstraße und Marktstraße) durch Stärkung und Verdichtung der schon vorhandenen Nutzungskombinationen aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie unterstützt werden.“* (GESA / TUHH S. 78)

Das Gutachten von GESA / TUHH weist im Übrigen auch daraufhin, dass *„die Gemeinde auf eine konsequente Einhaltung und Nutzung des Bau- und Planungsrechts achten“* sollte. (GESA / TU HH S. 78)

Dem örtlichen Handel und dem bislang verfolgten kommunalen Entwicklungskonzept wurde in der Untersuchung generell ein gutes Zeugnis ausgestellt. Deutlich wurde auch, dass Himmelpforten von seiner verkehrsgünstigen Lage und auch dem weniger entwicklungsfähigen benachbarten Grundzentrum Oldendorf begünstigt, einen Einzugsbereich hat, der etwa das Doppelte der eigenen Einwohnerzahl umfasst.

Im Jahr 2002 hatte sich nun eine neue Fragestellung ergeben. Durch das konkrete Ansiedlungsinteresse von Investoren ausgelöst, war zu beurteilen, ob die Entwicklung eines reduzierten Kleinverbrauchermarktes am Standort des bestehenden Sparmarktes unter Einbeziehung des so genannten „Stubig-Geländes“ mit dem verfolgten städtebaulichen Konzept und den bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich sei. Daher wurde eine Fortschreibung des vorliegenden Gutachtens zur Klärung der Auswirkungen eines solchen kleineren Vorhabens auf den örtlichen Einzelhandel bei GESA beauftragt.

Die Ergebnisse (GUTACHTENERGÄNZUNG ZUR EINZELHANDELSANALYSE FÜR 21709 HIMMELPFORTEN – WIRKUNGSANALYSE FÜR EINEN KLEIN-VERBRAUCHERMARKT IM STANDORTBEREICH MARKTSTRAßE / POSTSTRAßE, GESA, SEPTEMBER 2002) wurden schriftlich in einem Ergänzungsgutachten niedergelegt und zusätzlich in Sitzungen und im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mündlich dargelegt.

Die Ergebnisse des Ergänzungsgutachtens 2002 lassen sich wie folgt zusammenfassen.

*„Die vorgelegte Verbrauchermarkt-Planung greift die Hauptrisiken der im Hauptgutachten untersuchten Variante auf und minimiert sie durch*

- a) *eine Verlegung des Standortes in den Eckbereich Marktstraße / Poststraße und somit durch eine Integration des Vorhabens in den definierten Zentrumsbereich;*
- b) *eine Reduktion der Verkaufsfläche sowie*
- c) *eine gezielte Ablösung des vorhandenen Spar-Marktes.“ (GESA S. 7)*

Auf Grund des Gutachtens ebenso wie der weiter gehenden mündlichen Aussagen von Herrn Dipl.-Kfm. Gustafsson (GESA) kann konstatiert werden:

- Das Vorhaben eines Kleinverbrauchermarktes (WANDMAKER), in dem der bestehende Sparmarkt aufgeht und der somit als eine Entwicklung eines vorhandenen Standorts, nicht als Neuansiedlung zu werten ist, ist städtebaulich zu begrüßen, da dies dem Ziel dient, diesen Standort aufzuwerten und zu entwickeln.
- Durch die geplante Größe des Marktes von nur noch 1.600 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche (gegenüber 2.100 m<sup>2</sup> im Gutachten aus 2001) und der Einbeziehung der 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des bestehenden Sparmarktes, ist die Dimension des Vorhabens anders als im Jahr 2001 als unbedenklich in Hinblick auf die bestehende Einzelhandelsstruktur zu werten.
- Ergänzende Shop-Angebote im unmittelbaren Umfeld, die teilweise ja heute schon bestehen und ausgebaut werden sollen, sind als Beitrag zur Stabilisierung des Standorts Poststraße / Marktstraße zu werten und zu begrüßen.
- Aus Gutachtersicht ist eine kleinteilige Nutzungsbeschränkung in Bezug auf Randsortimente und angelagerte Shop-Angebote angesichts der absehbaren Gesamtgröße des Komplexes nicht angezeigt.
- Auszuschließen ist jedoch die Ansiedlung einer weiteren Großfläche und / oder eines Lebensmittel-Discounters.
- Das Wandmaker-Konzept eines ländlichen Kaufhauses mit einem nennenswerten Anteil von aperiodischen Artikeln (NON-FOOD) kann das örtliche Angebot bereichern. Es kann auch gegen den bestehenden, starken Standortverbund ALDI / EXTRA bestehen, ohne diesen jedoch zu sehr zu schwächen und somit im Bestand zu gefährden.
- Negative Auswirkungen auf benachbarte Grundzentren werden trotz des schon heute über die Samtgemeinde Himmelpforten hinausgehenden Einzugsbereiches ausgeschlossen.

Da diese Aussagen von der Kaufmannschaft aus dem Bereich der unteren Bahnhofstraße bezweifelt wurden und von dort ein eigenes Gutachten (GUTACHTEN ZUR BEURTEILUNG DES ANSATZES EINES VERBRAUCHERMARKTES IM STANDORTBEREICH MARKT-/ POSTSTRASSE IN 21709 HIMMELPFORTEN, E.U.P. - UNTERNEHMENSBERATUNGSGESELLSCHAFT MBH, NORDERSTEDT, OKTOBER 2002) vorgelegt wurde, sind in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die gegensätzlichen Positionen eingehend erörtert worden. Im Beisein der Gutachter Herrn Dipl.-Kfm. Gustafsson und Herrn Dipl.-Kfm. Engelmann (EUP) wurden die Argumente ausgetauscht und deren Stichhaltigkeit erwogen. Dabei waren u.a. auch Vertreter der IHK und des Einzelhandelsverbandes und der örtlichen Kaufmannschaft zugegen.

Die Gemeinde sah im Ergebnis die Aussagen des GESA / TU HH –Gutachtens gestützt. Für diese Auffassung spricht auch die inzwischen vorliegende raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis Stade und die grundsätzliche Beurteilung des Vorhabens durch die IHK. Beide halten allerdings enge Grenzziehungen für weiter gehende Entwicklungen für erforderlich.

Ein Verzicht auf die Entwicklung dieses Standortes innerhalb des durch das Einzelhandelsgutachten aufgezeigten Rahmens müsste angesichts der bestehenden räumlichen Strukturen, der zur Verfügung stehenden Flächen und der Möglichkeiten auch für den ruhenden

Verkehr angemessene Lösungen anzubieten, als städtebauliche Fehlentscheidung und als verpasste Chance gewertet werden.

Es wird im Rahmen dieser Begründung zum Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten, weitergehende Passagen der Gutachten zu zitieren. Beide Gutachten stehen bei der Gemeinde zur Verfügung, können dort bei Bedarf auch eingesehen werden.

Neben den Aspekten der Verträglichkeit für den örtlichen Einzelhandel wurden auch die verkehrlichen und die lärmtechnischen Auswirkungen des Vorhabens im Vorfeld gutachterlich untersucht.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Um die Einzelhandelsentwicklung im östlichen Ortszentrum gezielt steuern zu können, wird für den nördlichen Bereich, auf dem heutigen Areal des Spar-Marktes zuzüglich einer südlichen Ausweitung, gemäß §11 (3) BauNVO ein Sondergebiet (SO) , Großflächiger Einzelhandel' ausgewiesen.

Für die verbleibenden, bereits bebauten Flächen an der Marktstraße werden Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Um eine Verträglichkeit mit den ortszentralen Funktionen zu gewährleisten, werden die sonst allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) ausgeschlossen. Auch die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Weiterhin sollen in den Mischgebieten **MI 1** bis **MI 4** oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sein, um eine gemischte Nutzungsstruktur zu gewährleisten.

Um ein Übergewicht des Einzelhandels im Bereich Poststraße/Marktstraße zu unterbinden, sind in den Mischgebieten **MI 2** und **MI 4** Einzelhandelsnutzungen generell ausgeschlossen. In den Beratungen im Rahmen der Planung wurde jedoch deutlich, dass die Gemeinde gewillt ist, im Mischgebiet **MI 2** die Errichtung von Nebenräumen von Einzelhandelsbetrieben ggf. über Befreiung zu ermöglichen. Dies berührt die städtebaulichen Zielsetzungen der Planung nicht, da es vor allem darum geht, einerseits die Verkaufsflächen zu begrenzen, um das innerörtliche Gleichgewicht nicht zu stören, andererseits aber entlang der Poststraße eine größtmöglich Attraktivität zu fördern.

Im Sondergebiet **SO – GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** nach §11 (3) BauNVO sind nur Ladennutzungen zulässig.

Für die Ladennutzungen im Sondergebiet **SO – GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** werden festgesetzt:

- a) Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit maximal 2.430 Nutzfläche.
- b) Innerhalb dieser Nutzfläche ist eine eigengenutzte Verkaufsfläche von max. 1.600 qm zulässig.
- c) Innerhalb der eigengenutzten Verkaufsfläche sind max. 400 qm für Artikel des aperiodischen Bedarfs zulässig. (s. GIF-Definition nächste Seite)
- d) Zusätzlich zur eigengenutzten Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> dürfen maximal weitere 250 qm auf Windfang, Kassen- und Vorkassenzone sowie Mietfläche für Konzessionäre im Vorkassenbereich entfallen.
- e) Verbleibende Flächen dürfen nur als Lager oder für sonstige Nebenräume des Verbrauchermarktes genutzt werden.
- f) Außerhalb der vorgenannten Großfläche (a-e) sind im Bereich des Sondergebietes maximal 400 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche zulässig. Dabei wird die maximale Größe einzelner Verkaufsflächen auf 300 m<sup>2</sup> beschränkt.

Die festgesetzten Größen gehen einerseits auf die konkrete Vorhabenplanung, andererseits auf die Ergebnisse der ergänzten Einzelhandelsanalyse zurück und werden dort für tragfähig und mit den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen verträglich ausgewiesen. Die Forderungen der raumordnerischen Beurteilung von 20.12.2002 sind in den Bebauungsplan übergeführt worden.

Für die sortimentsbezogenen Definitionen wurde zurückgegriffen auf: „GIF- Definitionskatalog Arbeitskreis Handel“ August 2000, GIF – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.“ Seite 5:

**„Periodischer Bedarf (täglich Bedarf) – Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf = Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen und Heimtierfutter**

**Aperiodischer Bedarf – Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien / Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.“**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsausschlüsse festgesetzt:

- Lebensmittel-Discounter
- Apotheke

Der Ausschluss von Lebensmittel-Discountern beruht auf den Ergebnissen der Einzelhandelsanalyse und ist unerlässlich, um einen unerwünschten Verdrängungswettbewerb zu unterbinden. Der Ausschluss weiterer Apotheken ist ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde, da mit den vorhandenen Apotheken in Himmelpforten die Versorgung gesichert ist. Apotheken als Frequenzbringer sollen am bisherigen Standort in der Bahnhofstraße gesichert werden.

Für die im Plangebiet bestehende Betriebsform 'Drogeriemarkt' besteht Bestandsschutz. Ein weiterer Betrieb dieser Art ist zur Vermeidung eines übermäßigen Angebotes dieser Art aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Diese genannten Festsetzungen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen ziehen insgesamt einen engen Rahmen für die geschäftliche Entwicklung und lassen somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen erscheinen. Die Größe des möglichen Einkaufszentrums wird auch im Sinne der raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Stade und der Stellungnahme der IHK vom 04.12.02 auf das verträgliche Maß begrenzt.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Mischgebiete mit 0,6 im Eckbereich Poststraße / Marktstraße und im Übrigen mit 0,4 festgesetzt, um an dieser zentralen Stelle eine Verdichtung im angemessenen Maßstab zu ermöglichen. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 vorgesehen. Die Eingrenzung der tatsächlich überbaubaren Fläche wird durch die Festlegung von Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen werden eng an die vorliegende Vorhabenplanung angelehnt, um auch auf diesem Wege zu verdeutlichen, dass eine weitergehende Entwicklung städtebaulich ausgeschlossen werden soll.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht notwendig, da die zulässige Zahl der Vollgeschosse dem Bestand entsprechend auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt ist.

Für gewerbliche Nutzungen in Obergeschossen wird in Himmelpforten an dieser Stelle keine Grundlage gesehen. Gegen eine weitere wohnbauliche Nutzung über den Bestand hinaus sprechen insbesondere die mit der geplanten gewerblichen Nutzung / Einzelhandelsnutzung verbundenen Belastungen der Wohnqualität.

#### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

##### **Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Sondergebiet **SO – GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** und im Mischgebiet **MI 1** und **MI 2** dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise errichtet werden. Hier gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude auch einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen, wenn die Bebauung im Zusammenhang erfolgt. Im Sondergebiet **SO – GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits den bestehenden Strukturen, andererseits aber auch der konkreten Vorhabenplanung Rechnung getragen.

**Offene Bauweise** - In den Mischgebieten **MI 3** und dem südlichen **MI 4** wird entsprechend den vorhandenen Strukturen die offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden sehr eng an das geplante Vorhaben einerseits und den vorhandenen Bestand andererseits angelehnt. Damit wird vor allem das Ziel verfolgt, den Rahmen der künftigen Entwicklungen sehr eng abzustecken, und ein nicht gewünschtes, weiteres Wachstum an dieser Stelle restriktiv zu handhaben.

Für den Bereich des Sondergebietes werden auch Grenzen für die möglichen Stellplatzflächen festgeschrieben. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die insgesamt recht umfangreichen Stellplatzanlagen nach Lage und Größe zu steuern. Im übrigen Plangebiet besteht für eine derartige Maßnahme keine Erfordernis.

#### **4.5 Verkehr**

##### **4.5.1 Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet ist über die B 73 und die K 62 gut an das Gemeindegebiet angebunden. Die Grundstücke selbst werden durch die Poststraße und die Marktstraße hinreichend erschlossen.

Die durch die Erweiterung des Verbrauchermarktstandortes neue Verkehrssituation wird in der Verkehrsuntersuchung der Planungsgemeinschaft Dr.- Ing. Theine (PGT), Hannover, November 2002 dargestellt. Zentrale Themen sind die Auswirkungen auf das Umfeld der Poststrasse und die Leistungsfähigkeit der Einfahrt B 73 / Marktstrasse im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsströme.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden in Kapitel 5 (Zusammenfassung der Ergebnisse und Handlungsempfehlung) auf Seite 26 des Gutachtens folgendermaßen dargestellt:

*„Die geplante Ansiedlung eines WANDMAKER-Marktes mit Shops auf dem Eckgrundstück Markt- / Poststraße (B-Plan Nr. 18) wird eine Erhöhung der Verkehrsmengen im angrenzenden Straßennetz nach sich ziehen. Der Kunden-, Beschäftigten- und Anlieferverkehr wird an den Spitzentagen insgesamt auf rund 2.800 Kfz/24 h geschätzt (als Summe beider Richtungen). Hiervon werden ca. 35 - 40 % über den Ostabschnitt der Poststraße, ca. 30 - 35 % über den Westabschnitt der Poststraße und ca. 30 % über die Marktstraße abgewickelt. Da das Nahversorgungszentrum den vorhandenen SPAR-Supermarkt auf dem Grundstück ersetzt, reduziert sich das tatsächliche Neuverkehrsaufkommen um ca. 1.050 Kfz/24 h, so dass insgesamt nur eine Zunahme von ca. 1.750 Kfz/24 h im angrenzenden Straßennetz wirksam wird.*

*Auf Grund der vorhandenen geringen Verkehrsmengen in der Markt- und Poststraße gewährleistet die geplante verkehrliche Erschließung des Nahversorgungszentrums im B-Plan Nr. 18, mit je einer Anbindung an die Markt- und Poststraße, im unmittelbar angrenzenden Straßennetz eine Verkehrsabwicklung mit guter Qualität. Zur Optimierung der Verkehrsabwicklung auf dem Grundstück selbst ist eine Ausweisung der geplanten Stellplätze an der*

süd- und nordöstlichen Grundstücksgrenze für Mitarbeiter zweckmäßig. Zielführend ist es auch, eine ausreichende Zahl von Fahrradabstellplätzen zu schaffen.

Eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung ist heute an beiden Einmündungen auch ohne Lichtsignalanlage gegeben, wobei das Fehlen eines Aufstellbereiches für linksabbiegende Verkehre zeitweise keinen zügigen und sicheren Verkehrsfluss gewährleistet, d.h. es kommt hier an den Einmündungen der Marktstraße und der Straße Brink, insbes. zu verkehrlichen Spitzenzeiten, zu Behinderungen der Geradeausverkehre im Zuge der B 73. Entsprechend der Straßenkategorie der Hauptstraße (B 73) ist heute nach Maßgabe der entsprechenden Richtlinien die Einrichtung einer Linksabbiegehilfe erforderlich, für die Linksabbieger in die Marktstraße und v.a. für die Linksabbieger in die Straße Brink, um Behinderungen des Geradeausverkehrs im Zuge der B 73 zu vermeiden.

Der Knotenpunkt Marktstraße / B 73 stellt die südwestliche Anbindung des B-Plan- Nr. 18 an das übergeordnete Straßennetz bzw. an die B 73 dar. Durch die geringen zusätzlichen Neuverkehre, die über den Knotenpunkt Marktstraße / B 73 zukünftig abgewickelt werden, ist eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung nach wie vor gegeben, wenn auch mit einer geringfügigen Zunahme der mittleren Wartezeit für die von der Marktstraße zur B 73 abbiegenden Verkehre. Durch das geplante Nahversorgungszentrum besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.“

Auf Grund dieser Aussagen geht die Gemeinde davon aus, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes auf Grund der gemeindlichen Planung ausgehen werden.

Das Gutachten kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

#### **4.5.2 Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet ist von allen vier Seiten mit Straßenverkehrsflächen umgeben. Von der Straße „Am Friedhof“ her ist das Plangebiet nicht an Straßenverkehrsflächen angebunden. Von der Bundesstraße B 73 gibt es zwei Zufahrten: eine Andienung zum Friedhof und eine Zuwegung zu dem Wohnhaus Hauptstraße.

Über die Marktstraße und Poststraße können alle bebauten Grundstücke erschlossen werden.

Bisher findet einmal pro Woche, jeweils am Donnerstag Nachmittag ein Wochenmarkt in der Marktstraße statt. Zu diesem Zweck wird die Marktstraße für einen Zeitraum von ca. 6 Stunden in einem Teilabschnitt gesperrt. Dies wird nicht länger möglich sein, wenn von der Marktstraße die Erschließung des geplanten Kleinverbrauchermarktes erfolgt. Eine Verlegung des Wochenmarktes in den Bereich des Marktplatzes wird damit erforderlich. Entstehende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

#### **4.5.3 Stellplätze**

Im Bereich des Bebauungsplans können die zusätzlich erforderlichen Stellplatzanlagen entsprechend der durch RdErl. vom 35.2.88 (Nr.3.3 - §11(3) 1 Stellplatz je 10-20m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche) erforderlichen Anzahl geschaffen werden. Im Umfeld stehen weitere öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde, den östlichen Abschnitt der Poststraße aufzuwerten und zu entwickeln, ist es erforderlich, die Anbindung des neuen Komplexes des Kleinverbrauchermarktes zur Poststraße sicherzustellen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan u. a. auch eine Passage zwischen Poststraße und dem Bereich des geplanten WANDMAKER-Marktes mit Mindestbreite und Mindesthöhe festgesetzt. Aus dem gleichen Grund der Attraktivierung der zur Poststraße orientierten Gebäudefront wird festgesetzt, dass die an der Poststraße gelegene Stellplatzanlage Abstand zum Gebäude halten muss, so dass dort ein Fußweg geschaffen werden kann. Es wird daher für den Bereich des Sondergebietes von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Flächen für Nebenanlagen (in diesem Fall Stellplatzan-

lagen) festzusetzen. Für den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine konkreten Festlegung zur Lage der Stellplätze notwendig.

Weitergehende Gestaltungsvorstellungen können mit den Mitteln des Bebauungsplans nicht sanktioniert werden. Diesbezüglich wird die Gemeinde im Rahmen des städtebaulichen Vertrags und des Erschließungsvertrags sicherstellen, dass die kommunalen Entwicklungsziele und städtebaulichen Gestaltungsvorschriften verwirklicht werden.

## **4.6 Ver- und Entsorgung**

### **4.6.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an das örtliche **Trinkwasser**-Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die **Löschwasserversorgung** ist durch zwei Hydranten im Umkreis von maximal 300 m zu sichern. Ein Hydrant ist in im Bereich der Poststraße vorhanden. Sofern ein weiterer derzeit nicht zur Verfügung steht, ist ein zusätzlicher Standort im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr detailliert zu bestimmen.

### **4.6.2 Entwässerung / Regenwasserabführung**

Die mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Versiegelung, erheblichen Regenwassermengen können gegenwärtig vor Ort nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

Es ist technisch möglich eine Zuleitung zum kommunalen Netz zu erstellen und diese im Bereich „Forth“ anzuschließen, das hier die entsprechenden Abflusskapazitäten vorhält. Andernfalls ist anfallendes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und ggf. zu versickern. Die Bodenverhältnisse ermöglichen grundsätzlich eine Versickerung. Näheres wäre ggf. ingenieurtechnisch zu prüfen und im Zuge der Baumaßnahmen mit der Gemeinde abzustimmen und entsprechend auszuführen.

Auf Grund der beiden Alternativen wird für das Plangebiet ein Versickerungsgebot nicht konkret festgesetzt.

### **4.6.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das örtliche Kanalnetz ist möglich. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

### **4.6.4 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Planbereich ist in das örtliche Netz eingebunden. Im nordöstlichen Bereich existiert bereits eine Trafostation.

### **4.6.5 Fernmeldeversorgung**

Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

### **4.6.6 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

#### 4.7 Immissionsschutz

Aufbauend auf der Verkehrsuntersuchung der PGT hat die Gesellschaft für Technische Akustik (GTA mbH, Hannover) im Dezember eine schalltechnische Untersuchung für das unmittelbare Umfeld der Verbrauchermarkterweiterung vorgenommen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in Kapitel 6 (Zusammenfassung) auf Seite 18ff. des Gutachtens folgendermaßen dargestellt:

*„Die Projektgesellschaften Hahn GmbH u. Co. KG und Dethlefsen GmbH in GbR planen, in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Samtgemeinde Himmelpforten auf dem Eckgrundstück Poststraße / Marktstraße ein Nahversorgungszentrum zu errichten.*

*Hierzu soll der bereits vorhandene Pkw-Parkplatz an der Poststraße erweitert werden und ein zusätzlicher Pkw-Parkplatz mit Erschließung von der Marktstraße entstehen. Ferner wird der geplante Verbrauchermarkt mit Anlagen für den Lkw-Lieferverkehr sowie mit stationären technischen Anlagen ausgestattet.*

*Als schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens sind die nördlich der Poststraße gelegenen Wohn- und Bürogebäude (Kerngebiet bis Buschhöhe, anschließend allgemeines Wohngebiet), die unmittelbar westlich und südlich an das Bauvorhaben angrenzende Bebauung an der Marktstraße (Mischgebiet) sowie der östlich und südlich angrenzende Friedhof (öffentliche Grünfläche) zu betrachten.*

*Auf der Grundlage der Planungsunterlagen wurde ein schalltechnisches Modell erstellt, mit dessen Hilfe zu erwartenden Geräuschimmissionen in der schutzbedürftigen Nachbarschaft prognostiziert und beurteilt werden konnten.*

*Die Ergebnisse dieser Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:*

*Die während der Tageszeit zu erwartenden Geräuschimmissionen unterschreiten an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für MI-Gebiete bzw. 55 dB(A) für WA-Gebiete sowie den Orientierungswert der DIN 18005-1 Bbl. I von 55 dB(A) für Friedhöfe. Im Bereich der unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ist davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert nur knapp unterschritten wird [teilweise weniger als ein 1 dB(A)].*

*Für die Nachtzeit ist zu erwarten, dass der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für MI-Gebiete bzw. 40 dB(A) für WA-Gebiete sowie der Orientierungswert von 55 dB(A) für den Friedhof an allen maßgeblichen Immissionsorten unterschritten werden.*

*Kurzzeitige Geräuschspitzen halten das Maximalpegelkriterium der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts ein.*

*Anlagenbezogene Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen führen nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräuscheinwirkungen.*

*Zur Erzielung einer ausreichenden Prognosesicherheit [Unterschreitung des Immissionsrichtwertes bei der Prognose um mindestens 1 dB(A)] werden in den entsprechenden Bereichen Schallschutzwände als aktive Maßnahmen zur Geräuschminderung empfohlen. Die in Anlage 4 dargestellten Wände sollten eine Höhe von mindestens 2 m und eine ausreichende Länge haben. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen unterschreiten die Ergebnisse der Geräuschimmissionsprognose die Immissionsrichtwerte um mindestens 1 dB(A).*

*Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Geräuschminderung ist eine Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich.“*

*Eine konkrete Festsetzung der empfohlenen Lärmschutzwälle soll im Bebauungsplan nicht erfolgen, da die berechneten Belastungen den Grenzwert von 60 dB(A) unterschreiten. Der marginale Nutzen der Lärmschutzwälle (Verminderung des möglichen Lärmpegels um maximal 0,8 dB(A) im Obergeschoss) ist den visuellen Beeinträchtigungen für die Bewohner und das Ortsbild gegenüber zu stellen.*

*Unter Würdigung des Kosten-Nutzen Verhältnisses und der gestalterischen Gesichtspunkte erscheint der Einbau von Schallschutzfenstern im akuten Bedarfsfall als bevorzugte Lösung. Dieser tritt ein falls die Toleranz der Prognosesicherheit von 1 dB(A) voll ausgeschöpft wird.*

*Im Bereich der Bundesstraße B 73 sind gemäß der im RROP dargestellten 60 db(A) Isofone Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für die bestehende Wohnbebauung anzunehmen. Bei Neubau-/Umbaumaßnahmen in diesem Bereich sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.“*

Das Gutachten kann bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

#### **4.8 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Bei allen baulichen Maßnahmen und Nutzungen sind die Bestimmungen der Schutzverordnung zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens, das zur Trinkwassergewinnung dient, ist zu vermeiden.

#### **4.9 Denkmalschutz**

Im Plangebietes sind innerhalb der Gesamtanlage des Friedhofs geschützte Baudenkmale nach § 3 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt. Es handelt sich dabei um zwei Grabstellen, die beiden Kriegerdenkmale und das Leichenhaus. Diese werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Weiterhin ist das Wohnhaus Hauptstraße Nr. 4 als Baudenkmal verzeichnet. Aus diesem Grund sind für dieses Grundstück in den textlichen Festsetzungen besondere Auflagen zu der Gestaltung von Nebenanlagen dargestellt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### **4.10 Altablagerungen**

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

#### **4.11 Soziale Infrastruktur**

Aus der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf die örtliche soziale Infrastruktur zu erwarten.

### **5 Grünordnung**

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten seit Mai 2002 vor. Für die Fläche des Bebauungsplanes sowie die Auswirkungen der Planung ist daraus kein Konfliktpotenzial abzulesen. Die Umsetzung der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG / NNatG erfolgt in Anlehnung an die Ergebnisse früheren Planungen zum Bebauungsplan Nr. 18, welcher seinerzeit nicht zur Rechtskraft gelangte. Hierbei ist eine verbal-argumentative Beschreibung der Eingriffstatbestände und der erforderlichen Kompensation durch ein Bemessungsmuster transparent und nachvollziehbar darzustellen.

Es ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs.3 (Satz 4) BauGB nicht alle bislang unbebauten Bereiche als Eingriffsflächen zu bewerten sind: „*Ein Ausgleich ist nicht erforderlich,*

so weit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." Zwar ist der Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahr 1996 nicht in Kraft gesetzt worden, jedoch waren bzw. sind weite Bereiche des Plangebiets zweifelsfrei ohne ausdrückliche Überplanung als Innenbereich bebaubar. In diesem Zusammenhang ist der hohe Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich zu beachten.

### 5.1 Beschreibung und Bewertung der Eingriffsflächen

Naturraum:	grundwasserferne, ebene bis wellige Geest, (Höhe ca. 7,5mNN),
Boden:	frische, örtlich staunasse, meist steinige lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden
hpnV:	trockener Eichen-Buchen-Wald
Landschaftsbild:	Wohn- und Geschäftsbauten innerörtlich, Friedhof parkartig
Biotoptypen:	Baumgruppen, Einzelbäume, Rasenflächen, Brache geschotterte Flächen, Pflasterflächen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage von Himmelpforten. Es ist an allen Seiten von Straßen umgeben. Der westliche Teil wird derzeit als Mischgebiet genutzt, der östliche Teil als Friedhof.

Die „Karte über naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche in Niedersachsen“ weist keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile aus.

Ebenso gilt dieses für die „Karte für den Naturschutz wertvoller Bereiche in Niedersachsen“, die im weiteren Umfeld, keine schutzwürdigen Bereiche ausweist.

#### ODS verstädtertes Dorfgebiet ( Mischgebiet, 370 qm):

Der östliche Bereich, parallel zur Marktstraße, zeigt sich derzeit als verstädtertes Dorfgebiet (Mischgebiet). Hier finden sich einzelne Wohnhäuser, ein SCHLECKERMARKT und ein SPARMARKT jeweils beide mit größerem Parkplatz.

Dieser Bereich wird weitgehend als Bestand übernommen. Lediglich eine Fläche von ca. 370 qm wird dem Friedhof zugeordnet.

#### UHM halbruderale Gras- und Staudenflur ( 3340 qm ):

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur. Diese hat sich in den letzten Jahren auf gebäudenahen Freiflächen entwickelt, weil über eine konkrete bauliche Nutzung mit dem Eigentümer keine Einigkeit erzielt werden konnte. Entsprechend den Aussagen der Begründung der alten Bebauungsplanung Nr. 18 sind in Teilbereich Erdkollektoren für eine Heizungsanlage verlegt.

#### PFR Friedhofsfläche ( 290 qm):

Ein Teil der Friedhofsfläche soll für Parkplätze in Anspruch genommen werden. In diesem Bereich soll eine Baumgruppe von ca. 10 Eichen gefällt werden.

Bereits während der früheren Planung waren vom Eigentümer der zentralen Fläche (Mischgebiet) ca. 45 Laubbäume entfernt worden.

Angesichts dieser stark anthropogen beeinflussten Standorte wurde auf weitergehende faunistische, bodenkundliche, klimatische und wasserkundliche Bestandsaufnahmen und Bewertungen verzichtet.

Die Bewertung der Fauna erfolgt im Rahmen der vorgefundenen Biotope. Auf Grund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Begehung und der vegetationskundlichen Erfassung ist eine sichere Ableitung der Werteinheiten möglich.

## **5.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen**

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

### **Mensch, Siedlung und Verkehr**

- Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, wird die Eingrünung der bestehenden und geplanten Gebäude vorgesehen.
- Die sinnvolle Umnutzung der bestehenden Flächen und Gebäude schafft neue Arbeits- und Verdienstmöglichkeiten in der Region.

### **Biotope (Tier- und Pflanzenwelt) siehe auch Boden und Wasser**

- Pflanzung von Linden an der Grenze zwischen Mischgebiet und Friedhof.
- Fassaden- und Dachbegrünung.
- An den Fassaden und in ungenutzten Dachräumen sollten Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorgesehen werden.
- Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Auch dieses wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass die Freiraumgestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.
- Die Bauherren sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzenqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: 2 x verpflanzt 100-150 cm. Die anzupflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 14-16 cm haben.

### **Boden: siehe auch Biotope und Wasser**

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in gebäudeinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch).
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite.

### **Wasserhaushalt: siehe auch Biotope und Boden**

- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung. dabei ist zu beachten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten liegt. (siehe auch 4.8 Trinkwasserschutz)
- Vermeidung von Versiegelung, so weit möglich.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz).
- Zisternen zur Brauchwassernutzung können auch im Gewerbebereich helfen, Geld und Wasser einzusparen.

**Klima (Luft, Lärm, Licht und Staub):** Siehe auch Mensch, Biotope, Boden und Wasser

- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaik.
- Fassadenbegrünung.

### **Landschaftsbild**

- Das Landschaftsbild ist von diesem B-Plan nicht betroffen, da es sich um eine rein innerörtliche Umstrukturierung handelt.
- Höhenbegrenzung und Begrenzung der Geschossigkeit.
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben.
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen: z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune.
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation, insbesondere im Bereich des Parkplatzes und als Übergang zum Friedhof.
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, z.B. alte regionaltypische Obstbaumhochstämme.
- Dachbegrünung schafft neuen Lebensraum auf den sonst stark versiegelten Grundstücken.
- Fassadenbegrünung sollte insbesondere an großen, fensterlosen Außenwänden vorgesehen werden.

### **5.3 Ermittlung der Eingriffsflächenwerte**

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 46.290 m<sup>2</sup>. Der Bestand lässt sich hinsichtlich der Eingriffsermittlung wie folgt aufteilen:

#### **Nicht als Eingriff zu wertende Flächenanteile**

einbezogene Straßenfläche	5.210 m <sup>2</sup>
einbezogene Friedhofsfläche	24.130 m <sup>2</sup>
einbezogenes Mischgebiet	13.050 m <sup>2</sup>
<u>Gras- und Staudenflur wird zu Friedhof</u>	<u>700 m<sup>2</sup></u>
Summe der nicht als Eingriff zu wertenden Flächen	43.090 m <sup>2</sup>

#### **Als Eingriff zu wertende Flächenanteile**

Mischgebiet wird zu Friedhof	370 m <sup>2</sup>
Friedhofsfläche wird zu Sondergebiet	290 m <sup>2</sup>
<u>Gras- und Staudenflur wird zu Mischgebiet</u>	<u>2.540 m<sup>2</sup></u>
Summe: als Eingriff zu wertende Flächen	3.200 m <sup>2</sup>

Zusätzlich zu dem flächenbezogenen Ausgleich sind noch ausstehende Kompensationsmaßnahmen für die 45 bereits im Jahr 1995 gerodeten Bäume im Bereich der Gras- und Staudenflur zu erbringen.

## 5.4 Eingriffsbewertung

Ermittlung der derzeitigen ökologischen Werte der vom Eingriff betroffenen, d. h. überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) und des von der Planung betroffenen Raumes.

Als wesentlicher Eingriff auf die Gras- und Ruderalfluren wird die durch die Planung entstehende Versiegelung angesetzt. Die auszugleichenden Eingriffe durch Versiegelung lassen sich rechnerisch wie folgt bemessen:

Biotop	Friedhofsgelände			Mischgebiet/ Sondergebiet					
	Fläche	Faktor*	Komp.	Fläche	Faktor*	Komp.	Fläche	Faktor*	Komp.
Mischgebiet	370	0,8	296						
Friedhofsgelände (Baumgruppe)				290	-2,0	-580			
Gras- und Ruderalflur				2540	-0,8	-2.032			
<b>Kompensationsbedarf</b>			<b>296</b>			<b>-2.612</b>			

\*Faktor = Anrechnung als versiegelte Fläche, \*\* Fläche von 2.540 mal Grundflächenzahl 0,80

Die Baumgruppe auf den Friedhof: Totalverlust = Faktor 2,0

Durch flächenhafte Eingriffe auf die Friedhofsflächen und die Gras- und Staudenflur entsteht gemäß oben stehender Tabelle ein Kompensationsbedarf von **2.316 m<sup>2</sup>**, der soweit nicht innerhalb des Gebietes möglich, außerhalb des Geländes ausgeglichen werden muss.

## 5.5 Geplante Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in dem Mischgebiet Gehölzpflanzungen vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes werden auf Grund der Festsetzungen ca. 25 - 30 Bäume gepflanzt. Hierdurch wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass das Ortsbild im zentralen Ortsbereich wesentlich durch große Gehölze geprägt ist, die sich vom Wald am Klosterfeld bis zur Kirche weit gehend ohne Unterbrechung durch den Ort ziehen. Auch dem Aspekt des Verbunds dieser Gehölzstrukturen kommt große Bedeutung zu.

Die Gemeinde und Privateigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der bestehenden und der neu anzupflanzenden Gehölze verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzenqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: 2 x verpflanzt 100-150 cm. Die anzupflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 14-16 cm haben.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden im Plangebiet getroffen:

Die gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Bei Verlust sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz 2 Bäume der gleichen Baumart mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei Verlust von sonstigen Laubbäumen mit einem Stammumfang größer 40 cm sind als Ersatz jeweils 2 Bäume der gleichen Baumart mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem STU von 14 – 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzung hat vordringlich im Bereich der Stellplatzanlage zu erfolgen.

Innerhalb der Friedhofsfläche ist der Baumbestand (ca. 145 Eichen und 10 Buchen) zu erhalten und bei der Anlage von Wegen und Grabstätten zu schonen.

Die friedhofseitige Fassade des Verbrauchermarktes ist mit Rankgewächsen zu begrünen. Ca. alle 5 m ist eine Pflanzfläche für jeweils eine Pflanze anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Entlang der Grenze zwischen Sondergebiet und Friedhof sind als Abschirmung zwischen Verbrauchermarkt und Friedhofsgelände 10 bis 12 Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem STU von 14-16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.

Die oben genannten Festsetzungen werden in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen. Sie sind einerseits Kompensation für unvermeidbare Eingriffe und andererseits von entscheidender Bedeutung für das Ortsbild.

Insgesamt ergibt sich aus der konkreten Vorhabenplanung und den genannten Festsetzungen das Erfordernis ca. 70 Bäume zu pflanzen (45 für die frühere Rodung, ca. 12 für zusätzliche Baumverluste, ca. 13 für die Anlage von Stellplätzen), davon können voraussichtlich ca. 30 im Gebiet realisiert werden. Für das verbleibende Defizit in Bezug auf Bäume wird eine Flächengröße von 1.000 m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt (40 x 25 m<sup>2</sup>), das außerhalb des Plangebietes zu kompensieren ist.

### **5.6 Sicherung der extern zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen**

Aus der Ermittlung der Eingriffsintensität ergibt sich, dass außerhalb des Plangebietes ein Kompensationsbedarf für flächenhafte Eingriffe auf **2.316 m<sup>2</sup>** und weitere **1.000 m<sup>2</sup>** für Bäume zu decken ist.

Als geeignete Stelle hierfür wird eine im Eigentum der Kirche stehende Fläche am südwestlichen Ende des „Stubbenkamps“ gesehen. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche des Flurstücks 279/4 mit einer Größe von ca. 3.300 m<sup>2</sup>, das als Intensivgrünland (GI) anzusehen ist. Es liegt im Übergang zur Niederung des Horsterbeck. Ein an der nördlichen Grenze verlaufender Graben ist schaupflichtig. Hiervon soll daher ein Abstand von 5 m eingehalten werden. Die Nutzung dieser Fläche für Kompensationsmaßnahmen der vorgesehenen Art steht im Einklang mit den Aussagen des Landschaftsplans.

Auf der bezeichneten Fläche soll eine Gehölzpflanzung als externe Kompensationsmaßnahme erfolgen. Es wird hierfür eine Fläche mit einer Größe von ca. **3.300** zur Verfügung gestellt. Die Anpflanzung wird durch eine Einzäunung gegen Wildverbiss gesichert. Dieser Begründung zum Bebauungsplan sind ein Lageplan der Kompensationsfläche und ein Pflanzschema beigelegt, so dass sich weitergehende Aussagen zur Gehölzpflanzung erübrigen. Ein Ausschnitt der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans der Samtgemeinde Himmelpforten zeigt die Lage der Kompensationsfläche in einer Übersicht.

Zur dauerhaften Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Eigentümer, der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Himmelpforten, bzw. anderen Beteiligten, sofern solche betroffen sind, abgeschlossen. Lageplan und Pflanzschema werden diesem Vertrag beigelegt. Zusätzlich kann eine Absicherung im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 zwischen Gemeinde und Vorhabenträger erfolgen.

Die Sicherung der Kompensation wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt mit Baubeginn der Erschließung. Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes vom Eigentümer zu dulden. Jegliche Verschlechterungen, im Sinne des Naturschutzes, des bisherigen Zustandes sind zu vermeiden.

## **6 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.1 Außenwände**

Die Gemeinde Himmelforten hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des alten Ortskernes. Deshalb sind einige Mindestanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich.

Dazu gehört, dass im Bereich des Plangebietes die Außenwände der Hauptgebäude weit gehend durch das regionaltypische Verblendmauerwerk geprägt sein sollten, und zwar in Rot- bis Brauntönen. Jedoch soll keine Einengung allein auf dieses Material und Farbspektrum erfolgen. So sollen untergeordnet bis 40 % auch andere Materialien zulässig sein.

Davon unberührt bleibt die Verwendung anderer Materialien und Farben bei untergeordneten Bauteilen. Diese Vorschriften sollen nicht für Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten, da für diese Gestaltungsvorschriften für entbehrlich gehalten werden.

### **6.2 Dächer**

1. In den Mischgebieten (MI) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn ihre Fläche 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für vorhandene Flachdächer besteht Bestandsschutz.

2. Im Sondergebiet (SO) sind Dächer zwischen 25 Grad und 48 Grad zulässig. Für vorhandene Flachdächer besteht Bestandsschutz.

3. Zur Verwirklichung besonderer architektonischer Gestaltungen, zur Schaffung von Vordächern und insbesondere im Zusammenhang mit einer konstruktiv überzeugenden Dachausbildung über dem komplexen Gebäudegrundriss können ausnahmsweise auch größere Flachdachbereiche zugelassen werden.

4. Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Hauptgebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Eine Farbfestsetzung für Dacheindeckungen erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Eine matte Oberfläche in roten, rotbraunen, braunen Farbtönen oder anthrazit ist daher vorgeschrieben. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich erwünscht und sollen über Befreiungen im Einzelfall zugelassen werden. Hinsichtlich der Nebenanlagen, Garagen und Carports werden entsprechende Festsetzung nicht getroffen.

Für den Bereich der geplanten und zeichnerisch festgesetzten Passage wird von der Gemeinde eine lichtdurchflutete Konstruktion gefordert. Daher sollen Ausnahmen von geneigten Dächern möglich sein, um besondere städtebauliche und architektonische Gestaltungen zu ermöglichen.

### **6.3 Gebäudehöhen**

1. Die Traufhöhen der baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) dürfen maximal 5,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

2. Die Firsthöhen der geneigten Dächer im Mischgebiet (MI) dürfen 10,00 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

3. Im Sondergebiet (SO) darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen maximal 12,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

Diese Festsetzungen sollen sicherstellen, dass die geplante Bebauung mit dem Umfeld harmonisiert und insbesondere auch in Richtung des Friedhofs keine störenden Wirkungen entfalten kann. Zugleich geben die festgesetzten Höhen den mit dem Himmelfortener Ortsbild verträglichen Gestaltungsrahmen wieder.

## 6.4 Einfriedungen

Zwischen Sondergebiet und angrenzenden Friedhof sind Einfriedungen herzustellen und zwar:

- a) an der südlichen Grundstücksgrenze durch die Errichtung eines Zauns mit ca. 2,00 m Höhe aus Holzlamellen oder vergleichbaren Materialien in Verbindung mit einer Begrünung, ggf. auch in schallschützender Ausführung entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens;
- b) die östliche Grundstücksgrenze ist mit einem 2 Meter hohen Zaun einzufrieden und dieser ist mit Efeu zu beranken.

Diese Festsetzungen zur Einfriedung in Richtung Friedhof ergeben sich einerseits aus den Anforderungen der Denkmalpflege. Der Friedhof als Baudenkmal bedarf eines optischen Schutzes, einer Abschirmung zum geplanten Markt und einer angemessenen Einfriedung. Dies wurde schon im Vorfeld der Planung von der Denkmalbehörde in die Planung eingebracht. Auch in den Gesprächen zwischen Vorhabenträger und örtlicher Kirchengemeinde wurde dieses Thema angeschnitten und eine angemessene Einfriedung vereinbart. Dies fand Ausdruck in der oben zitierten Festsetzung. Die Festsetzungen stehen im Einklang mit den Vereinbarungen mit der Kirchengemeinde und werden von dieser in Eigenregie ausgeführt.

## 6.5 Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

5.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m<sup>2</sup> beschränkt. Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schriftgröße größere Längen aufweisen.

5.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.

5.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

Einzelhandelsgeschäfte sind darauf angewiesen, mit Werbung auf sich und ihren Standort aufmerksam zu machen. Dieses geschieht vorwiegend durch Werbetafeln die auch direkt am Gebäude angebracht sind. Jedes Einzelhandelsunternehmen hat eine Farbgebung, eine Schrifttype und ein Logo mit einem jeweils hohen Wiedererkennungswert.

Insbesondere in einem dörflichen Umfeld, das in einem hohen Maße durch naturbezogene Farbgestaltung gekennzeichnet ist, stechen die eher kräftig leuchtenden Werbeanlagen deutlich heraus. Was durchaus im Interesse der Betreiber ist, muss aus Sicht einer integrierten Ortsplanung kritisch begutachtet werden. Die oben stehenden Festsetzungen stellen daher eine Synthese aus den jeweiligen Anforderungen der Werbung und der Ortsbildgestaltung dar. Insbesondere sind die plakativen Werbeanlagen im Wesentlichen an das Gebäude gebunden und hier auf einige Bauteile beschränkt. Bewegliche Anlagen, die ein unruhiges Element in das Erscheinungsbild des Ortskernes einbringen könnten sind gänzlich ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen werden vergleichbare Regelungen an anderer Stelle des Himmelpfortener Ortszentrums aufgegriffen.

## **7 Sonstige Festsetzungen und Auswirkungen der Planung**

### **Passage**

Mit der Planung verbindet die Gemeinde den Wunsch und das Ziel den östlichen Abschnitt der Poststraße mit der dort gelegenen Post, Volksbank und Drogerie aufzuwerten und zu entwickeln. Um dieses Ziel verwirklichen zu können, ist es erforderlich sicherzustellen, dass der neue Komplex des Kleinverbrauchermarktes nicht nur zur Marktstraße orientiert ist sondern auch zur Poststraße Verbindung hält und die Front zur Poststraße auch als Geschäftszeile wahrnehmbar bleibt. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Passage zwischen Poststraße und dem Bereich des geplanten Wandmaker-Marktes mit Mindestbreite und Mindesthöhe festgesetzt.

### **Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, s.a. 4.5.3)**

Aus den gleichen Gründen der Attraktivitätssteigerung der zur Poststraße hin orientierten Gebäudefront wird festgesetzt, dass die an der Poststraße gelegene Stellplatzanlage einen Abstand von 1,5 Metern zum Gebäude halten muss, damit dort ein Fußweg geschaffen werden kann. Weitergehende Gestaltungsvorstellung der Gemeinde können mit den Mitteln des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Diesbezüglich wird die Gemeinde im Rahmen des städtebaulichen Vertrags und des Erschließungsvertrags sicherstellen, dass die kommunalen Entwicklungsziele und städtebaulichen Gestaltungsvorschriften verwirklicht werden.

### **Verlegung des Wochenmarktes (s.a. 4.5.2)**

Bisher findet einmal pro Woche, jeweils am Donnerstag Nachmittag ein Wochenmarkt in der Marktstraße statt. Zu diesem Zweck wird die Marktstraße für einen Zeitraum von 6 Stunden in einem Teilabschnitt beidseitig für jeglichen Fahrzeugverkehr gesperrt. Dies wird nicht länger möglich sein, wenn von der Marktstraße die Erschließung des geplanten Kleinverbrauchermarktes erfolgt. Eine Verlegung des Wochenmarktes in den Bereich des eigentlichen Marktplatzes hinein wird damit erforderlich. Entstehende Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag.

## **8 Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Einer zweckdienlichen Nutzung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

### **8.2 Kosten**

Kosten entstehen für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, für das Wassersiel bis zum Anschlusspunkt „Forth“ und für die Verlegung des Wochenmarktes. Diese werden in allen Fällen vom Vorhabenträger übernommen. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag bzw. der Erschließungsvertrag, der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde geschlossen wird.

Weitere Kosten für die Herrichtung neuer Erschließungsstraßen oder den Ausbau der vorhandenen Erschließung entstehen nicht.

### **8.3 Finanzierung**

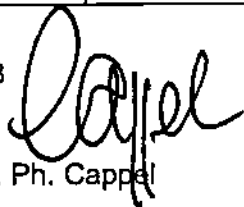
Für die Gemeinde Himmelpforten entstehen keine Finanzierungserfordernisse.

## 9 Flächenangaben

<b>Baugebiete</b>	Mischgebiete	6.557 m <sup>2</sup>
	Sondergebiet 'Großflächiger Einzelhandel'	8.887 m <sup>2</sup>
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen <sup>1</sup>	1.985 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsflächen	5.015 m <sup>2</sup>
	Versorgungsfläche Elektrizität	73 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen</b>	Friedhof	22.588 m <sup>2</sup>
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern <sup>1</sup>	4.999 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.	45.075
	<sup>1</sup> Geht nicht in Gesamtflächenberechnung mit ein, da Lage innerhalb , Friedhof' und , Kirche'	

Im Juli 2003

Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel  
Stadtplaner



Himmelpforten, den 24.8.03

Bürgermeister




Anlage BP Nr. 18 der Gemeinde Himmelpforten  
„Poststraße, Marktstraße, B 73 und Am Friedhof“

**Liste für standortgerechte Gehölze im Siedlungsbereich**

Standorte mit Raum zur freien Entwicklung der Pflanzen

**Bäume**

Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )
Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Sandbirke	( <i>Betula pendula</i> )
Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )
Hainbuche	( <i>Carpinus Betulus</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )
Traubenkirsche	( <i>Prunus padus</i> )
Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )

**Sträucher**

Kreuzdorn	( <i>Rhamnus cartahticusa</i> )
Haselnuss	( <i>Corylus avellana</i> )
Schwarzer Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
Eingriffeliger Weißdorn	( <i>Crataegus monogyna</i> )
Vogelbeere	( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Zitterpappel	( <i>Populus tremula</i> )
Schlehe	( <i>Prunus spinosa</i> )
Salweiden	( <i>Salix caprea</i> )

Standorte in Hausnähe für naturnahe Gärten

**Bäume**

Walnuss	( <i>Jugals regia</i> )
Roskastanie	( <i>Ilex aquifolium</i> )
Holzapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )

Apfel Hochstamm

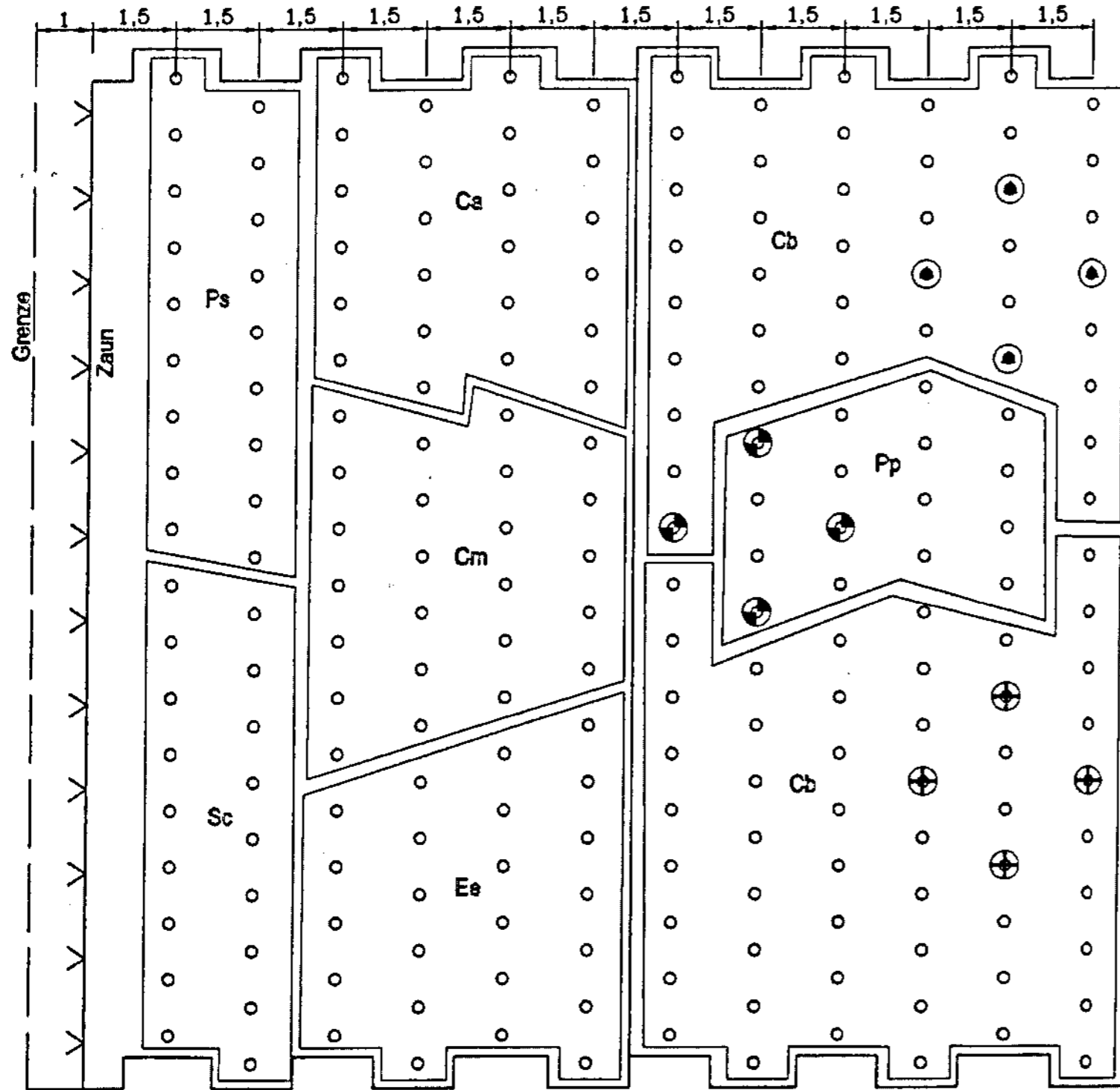
Kirsche Hochstamm

Birne Hochstamm

## **Sträucher**

Felsenbirne	<i>(Amelanchier ovalis)</i>
Roter Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Besenginster	<i>(Cytisus scoparius)</i>
Forsythie	<i>(Forsythia intermedia)</i>
Heckenkische	<i>(Lonicera xylosteum)</i>
Liguster	<i>(Ligustrum vulgare)</i>
Johannisbeere	<i>(Ribes nigrum)</i>
Hundsrose	<i>(Rosa canina)</i>
Weinrose	<i>(Rosa rubiginosa)</i>
Roter Holunder	<i>(Sambucus racemosa)</i>
Efeu	<i>(Hedera helix)</i>
Buchsbaum	<i>(Buxus sempervirens)</i>

# PflanZRaster



6-Reihen Strucher

6-Reihen Bäume

Reihenabstand 1,5 m  
 Abstand in der Reihe 1 m  
 Pflanzenqualität gemäß anliegender Pflanzenliste

## Bepflanzungsplan Himmelpforten

### Bäume

(Pflanzenqualität: Heister 150/200)

- ⊕ Fraxinus excelsior - Esche
- ⊗ Acer campestre - Feldahorn
- ⊕ Quercus robur - Stieleiche

(Pflanzenqualität: Strauch 2xv. 60/100)

- Cb Carpinus betulus - Hainbuche
- Pp Prunus padus - Traubenkirsche

### Sträucher

(Pflanzenqualität: Sträucher 2xv. 60/100)

- Ca Corylus avellana - Haselnuß
- Cm Crataegus monogyna - Weißdorn
- Ee Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ps Prunus spinosa - Schlehe
- Sc Salix caprea - Salweide

5x

Anderung	Datum	Bearbeiter
Der Auftraggeber: Samtgemeinde Himmelpforten	Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Ebler	
Projekt: Bepflanzung der Kompensationsfläche 279/4 Himmelpforten		
Bemerkung: PflanZRaster	Blattnummer: 5051.2	Blattgröße: A3
Maßstab: 1:100		
Planer: Wohlerst, den 23 April 2003		

# Bepflanzungsplan Himmelpforten



Anderung	Datum	Bearbeiter
Der Auftraggeber: Gemeinde Himmelpforten		LandschaftsArchitektur Dipl.-Ing. Klaus Ebler
Projekt: Bepflanzung der Kompensationsfläche 279/4 Himmelpforten		
Bezeichnung: Bepflanzungsplan		Blattnummer: 5051.1 Blattgröße: A3 Maßstab: 1:1000
Planer: Wohlerst, den 16 April 2003		