

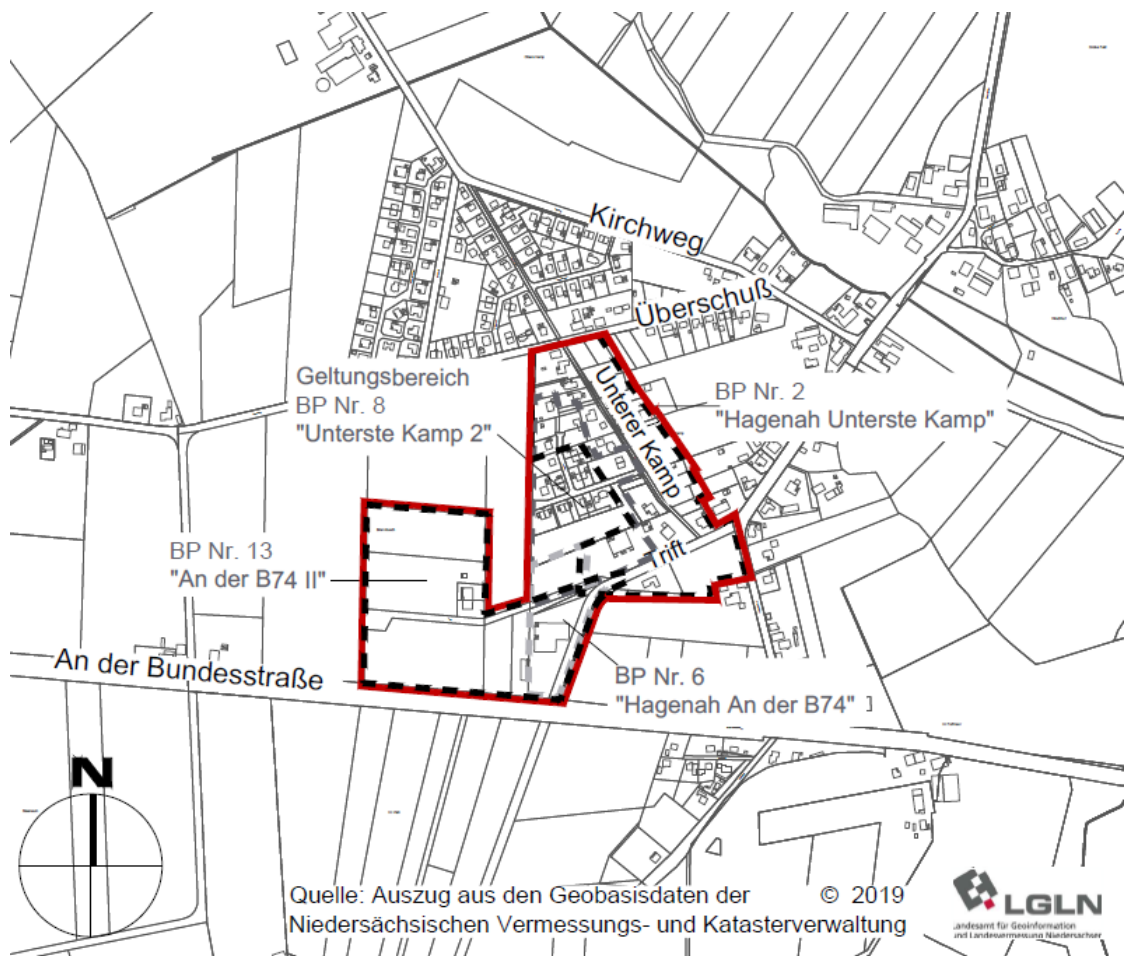
Gemeinde Heinbockel - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16 „Unterer Kamp / Am Wall / Trift“

mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Entwurf

Stand: März 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Heinbockel
Schützenstraße 5
21726 Oldendorf
Tel.: 04144-20 99-140

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Grundlagen der Planung | 3 |
| 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung | 3 |
| 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes | 3 |
| 1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung | 5 |
| 2. Lage und Bestandssituation | 6 |
| 3. Planerische Rahmenbedingungen..... | 8 |
| 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 8 |
| 3.2. Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.3. Bestehende Bebauungspläne | 12 |
| 4. Fachplanerische Grundlagen | 15 |
| 4.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan | 15 |
| 4.2. Artenschutz | 15 |
| 4.3. Natur- und Landschaft..... | 16 |
| 4.4. Kultur- und Sachgüter | 16 |
| 4.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen..... | 16 |
| 4.6. Kampfmittelbelastung | 17 |
| 4.7. Landwirtschaft..... | 17 |
| 4.8. Boden | 17 |
| 5. Planinhalt und Abwägung..... | 18 |
| 5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept | 18 |
| 5.2. Art der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 5.3. Maß der baulichen Nutzung | 21 |
| 5.4. Bauweise | 22 |
| 5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 22 |
| 5.6. Mindestgrundstücksgrößen | 23 |
| 5.7. Überbaubare Grundstücksfläche..... | 23 |
| 5.8. Öffentliche Grünflächen | 24 |
| Spielplatz | 24 |
| 5.9. Grünordnung..... | 24 |
| 5.10. Ausgleichsflächen | 25 |
| 5.11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO | 25 |
| 5.12. Verkehrliche Erschließung | 26 |
| 5.13. Ver- und Entsorgung..... | 26 |
| 5.14. Immissionsschutz..... | 29 |
| 5.15. Bodenordnung | 30 |
| 5.16. Kosten und Finanzierung | 30 |

| | |
|-------------------------|----|
| 6. Flächenangaben | 31 |
|-------------------------|----|

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen:

- Schallimmissionsprognose im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 16 der Gemeinde Heinbockel, technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Bremerhaven, Februar 2023

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

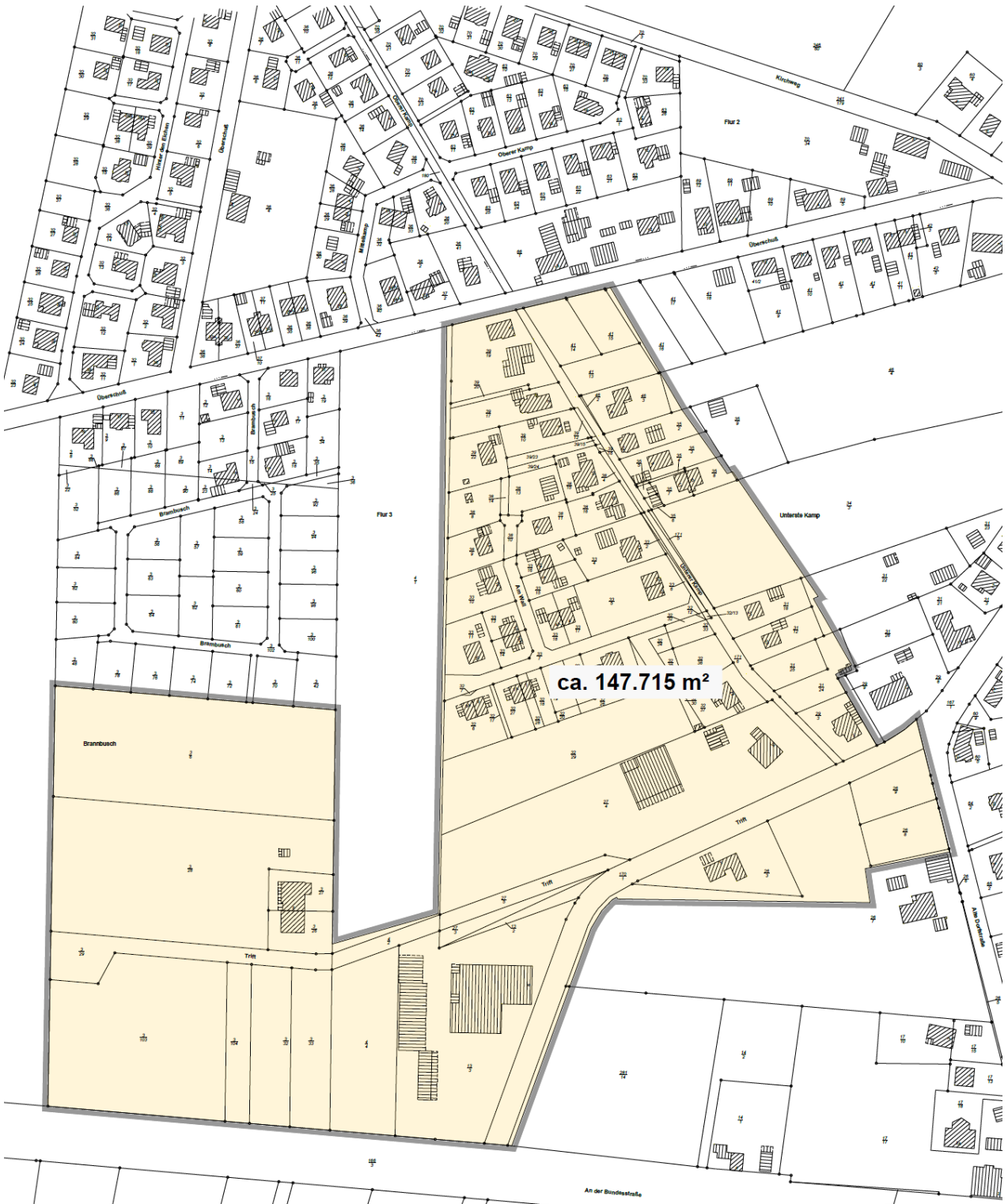
Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. S. 306),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Hagenah, Flur 3 und umfasst eine Fläche von ca. 14,77 ha.

Der Bereich teilt sich auf die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Bebauungsplan Nr. 2 „Hagenah Unterste Kamp“, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Bebauungsplan Nr. 6 „Haganah An der B 74“, Bebauungsplan Nr. 8 „Unterste Kamp 2“, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sowie den zuletzt aufgestellten Bebauungsplan Nr. 13 „An der B74 II“ auf, die mit diesem Bebauungsplan Nr. 16 „Unterer Kamp / Am Wall / Trift“ überplant werden. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



ca. 147.715 m²

| | | |
|--|------------|---|
| CVK - VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure · Gottlieb-Daimler-Straße 3, 21684 Stade Telefon (0 4141) 5 35 93 - 0, Telefax (0 4141) 5 35 93 - 33, e-mail: info@cvk-vermessung.de Internet: http://www.cvk-vermessung.de | | |
| Gemarkung Oldendorf Flur 2 | | Auftragsnr.: 18 6050 4 Maßstab 1:500 |
| Plangrundlage B-Plan Nr. 23 | | |
| UTM-Koordinaten | | |
| gemessen | ---- | ---- |
| bearbeitet | 18.10.2018 | Retzlaff |
| geprüft | 18.10.2018 | Haupt |

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

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Unterer Kamp / Am Wall / Trift“ sollen bestehende Wohn-, Dorf- und Gewerbegebiete, welche sich zwischen den Straßen Überschuss und der B74 erstrecken in einem Bebauungsplan zusammengeführt und an die örtlichen Gegebenheiten sowie aktuelle Erfordernisse angepasst werden.

Die Planung überplant vier bestehende Bebauungspläne, die innerhalb des Geltungsbereiches derzeit den baurechtlichen Rahmen bestimmen. Das Plangebiet ist durch vielfältige Nutzungen geprägt. Im Norden befindet sich überwiegend Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und teils nebenerwerbliche Landwirtschaft sowie private Tierhaltung. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch gewerbliche Betriebe geprägt.

Der überwiegende Bereich liegt im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 2 „Hagenah Unterste Kamp“ aus dem Jahr 1986, der ehemals im nördlichen Bereich Dorfgebiete und im südwestlichen Bereich gewerbliche Nutzungen festsetzte. Der mittlere westliche Bereich ist heute durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Unterste Kamp 2“ aus dem Jahr 1995 überplant, der im Bereich der Straße „Am Wall“ ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Hinzu kommen im südlichen Bereich der Straße Unterste Kamp zwei Änderungen der Bebauungspläne.

Im Süden des Bereiches entlang der Straße „Trift“ gilt heute der Bebauungsplan Nr. 13 „An der B74 II“, der in einem östlichen Bereich den Bebauungsplan Nr. 6 „Hagenah an der B 74“ überlagert, der ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt.

Durch die Zusammenführung und Überplanung der bestehenden Bebauungspläne soll das derzeit unübersichtliche Planwerk aus verschiedenen Bebauungsplänen und Änderungen neu strukturiert und an die örtlichen Gegebenheiten sowie gegenwärtigen Erfordernisse angepasst werden.

In diesem Zuge sollen nördlich angrenzend an das südwestlich der Straße „Unterer Kamp“ gelegene eingeschränkte Gewerbegebiet, das mit Wohngebäuden für Betriebsleiter und Büronutzung des Betriebs Meyer bebaut ist, weitere Grundstücke für Wohnnutzung entstehen. Durch die Übernahme und Anpassung des vorhandenen Lärmschutzwalles an den Bestand zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet, wird auch künftig die Entstehung immissionsrechtlicher Konfliktpotentiale vermieden. Ferner wird durch die Anpassung des Lärmschutzwalles ein bisher unbebautes Grundstück für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet. Durch die vorgesehene Wohnbebauung im geplanten dörflichen Wohngebiet (MDW) entsteht zudem eine weitere Abschirmung zwischen gewerblicher- und Wohnbebauung.

Auch soll die Straßenplanung der Straße „Unterer Kamp“ im nördlichen Bereich an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Ebenso ist vorgesehen die Straßenplanung der Straße „Trift“ im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches anzupassen und in westlicher Richtung zu verkürzen. Durch stimmige Festsetzungen im Bereich der Gewerbegebiete soll die langfristige gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft gesteuert werden.

An den Rändern zur freien Landschaft bleiben Randeingrünungen bestehen, um die Abgrenzung zur umgebenden Landschaft auch künftig zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 verfolgt die Gemeinde Heinbockel insbesondere die folgenden Ziele und Zwecke:

- Steuerung der langfristigen gewerblichen und wohnbaulichen Entwicklung im Bereich „Unterer Kamp / Am Wall / Trift“,
- Zusammenführung bestehender Bebauungspläne in einem Planwerk,
- Anpassung der Festsetzungen an gegenwärtige Anforderungen,
- Anpassung der Straßenplanung an örtliche Gegebenheiten und gegenwärtige Anforderungen,

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortsrandlage,
- Sicherung der Erschließung,
- Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes, insbesondere zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung,
- Sicherung erforderlicher Kompensationsflächen

2. Lage und Bestandssituation

Das knapp 14,8 Hektar große Plangebiet erstreckt sich entlang der Straßen „Unterer Kamp“, „Am Wall“ und „Trift“ und umfasst das durch durchmischte Bebauung geprägte Gebiet entlang der Straße „Unterer Kamp“, den durch Wohnbebauung geprägten Bereich entlang der Straße „Am Wall“ und den durch gewerbliche Bebauung geprägten Bereich im Osten der Straße „Trift“. Der Planbereich ist bereits bebaut und voll erschlossen. In südlicher Richtung ist über die Straße „Trift“ die Bundesstraße 74 auf kurzem Wege erreichbar.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße „Überschuß“,
- im Westen überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie eine private Pferdehaltung, nord- und südöstlich durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen sowie die Straßen „Trift“ und „An der Bundesstraße“ sowie
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Bereich des Dorfgebietes befinden sich neben Wohnnutzungen und umgebenden Gärten



kleinere gewerbliche Nutzungen wie ein Schilderbetrieb und eine kleine private Pferdehaltung. Vereinzelt befinden sich unbebaute Grundstücke in dem Bereich. Ein Teilbereich östlich der Straße „Unterer Kamp“ wird als Ackerfläche (AS) genutzt.

Das Wohngebiet entlang der Straße „Am Wall“ ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt. Am südlichen Rand des Wohngebietes befindet sich ein kleiner Spielplatz. Die Bereiche des

Abbildung: *Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung*

Wohn- und Dorfgebietes weisen im Bereich der privaten Gärten teils Gehölzbestand auf.

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet wird durch einen ca. 10 m breiten bepflanzten Wall zum Gewerbebetrieb Meyer, der als Lärmschutz fungiert, abgegrenzt. Im Osten des Betriebes befinden sich im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhäuser mit Betriebsleiterwohnungen und Büros.

Südlich der Straße Trift befindet sich ein Wohngebäude mit eigener Stallanlage für Pferde. Der umgebende Gartenbereich wird teilweise als Weide genutzt.

Im Südwesten des Plangebietes westlich der Straße „Trift“ liegt ein Gewerbegebiet, das bisher im vorderen Bereich durch den gewerblichen Betrieb der Firma Newtec mit einer großvolumigen Halle bebaut ist. Rückwärtig befinden sich zwei weitere Hallengebäude.

Die weiter westlich gelegenen Flächen südlich der Straße „Trift“ sind für den Bau eines weiteren Handwerksbetriebes sowie die Ansiedlung eines Hundeübungsplatzes vorgesehen. Derzeit werden sie als Sandacker und dahinterliegendes artenarmes Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Nördlich hiervon hat die örtliche Feuerwehr ihren Standort. Angrenzend befinden sich Sportplätze für Faustball. Eine zum Teil auf einem Wall gelegene Randeingrünung sorgt für eine Einbettung der Bebauung in die Landschaft. Im Norden bildet sie in diesem Bereich zusammen mit dem Regenrückhaltebecken und einer weiteren Grünfläche die erforderliche Pufferzone zum nördlich gelegenen in Entwicklung befindlichem Wohngebiet.

Der Ostrand des „Trifts“ ist durch eine Baum-Strauch-Hecke begrenzt. Die B 74 ist beidseitig mit Bäumen bestanden.

Das Plangebiet wird im Osten und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen begrenzt. Im Süden grenzen die Straße „Trift“ sowie ebenfalls dahinterliegende landwirtschaftliche Flächen an den Planbereich. Im Norden setzt sich überwiegend Wohnbebauung entlang des „Oberen Kamps“ fort.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

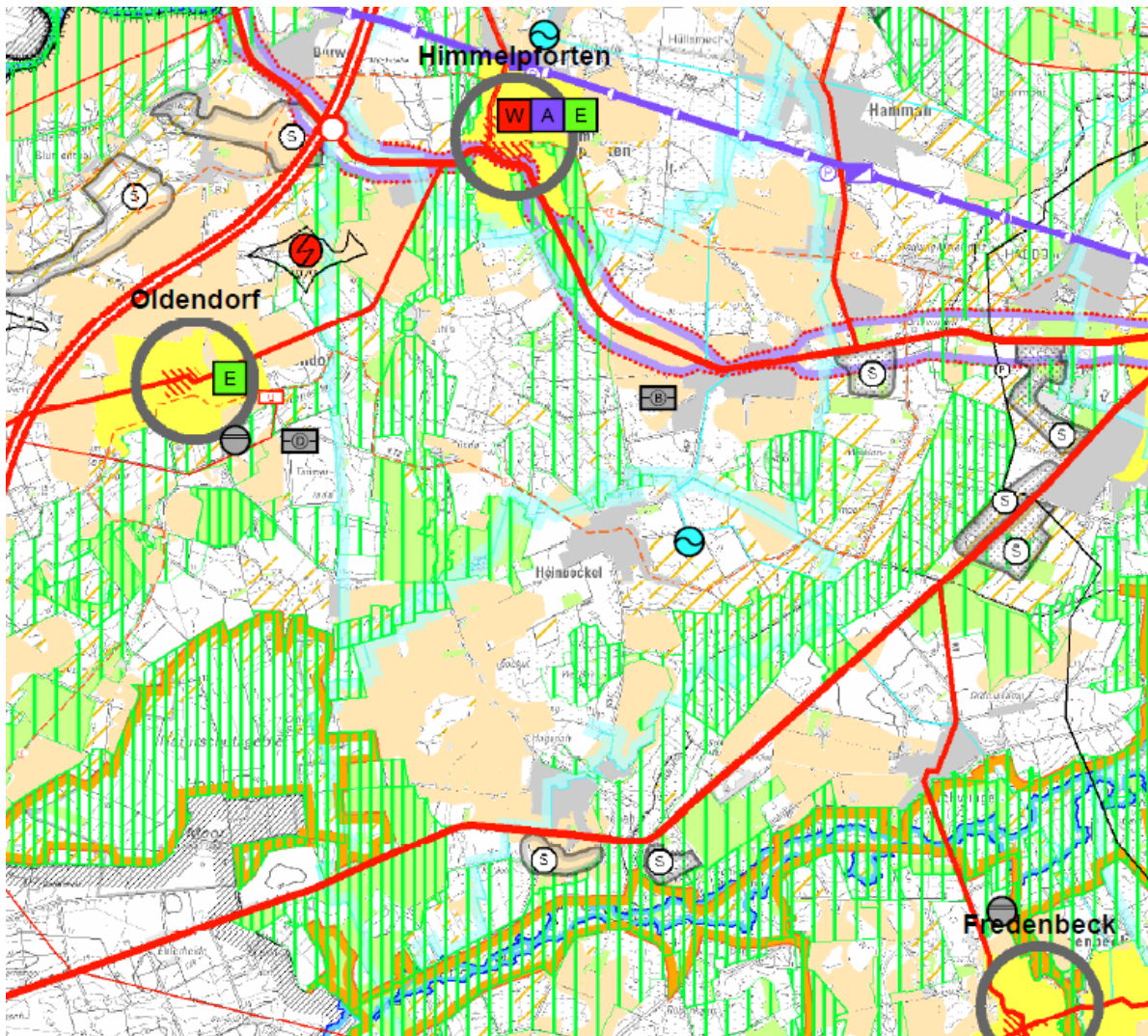


Abbildung: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab), (Teilabschnitt Windenergie aufgrund 1. Änderung unwirksam)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 (LROP) des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 17.09.2022, Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Die Gemeinde Heinbockel befindet sich in der Samtgemeinde Oldendorf Himmelpforten. Das Landes-Raumordnungsprogramm kartiert für den Bereich des Plangebietes die angrenzende Lage an einer Hauptverkehrsstraße sowie in einem Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung.

Das nächstgelegene Mittelzentrum Stade liegt rund 13 km entfernt und ist über die Bundesstraße 73 gut erreichbar.

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm befindet sich das nächstgelegene Grundzentrum Oldendorf mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung in etwa 5 km Entfernung. Das Grundzentrum Himmelpforten mit den Schwerpunktaufgaben Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung liegt etwa 10 km entfernt. Das Grundzentrum Fredenbeck liegt nur in etwa 9 km Entfernung. Das Plangebiet selbst ist im RROP 2013 überwiegend als baulandplanerisch gesicherter bebauter Bereich ausgewiesen. Ein westlicher Teilbereich befindet sich auf einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde der Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund der verkehrstechnisch besonders günstigen Lage Vorrang vor der landwirtschaftlichen Vorsorge gegeben. Im Westen liegt das Gebiet in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass geplante Nutzungen den Trinkwasserschutz entsprechend der Schutzzonenverordnung zu berücksichtigen haben. Im Süden verläuft die Bundesstraße, sie ist als Straße regionaler Bedeutung festgelegt.

Hagenah gehört zum ländlichen Raum und übernimmt keine zentralörtliche Funktion oder Entwicklungsaufgabe. Im ländlichen Raum soll zur Erschließung, Förderung und Pflege des wirtschaftlichen Entwicklungspotentials der Bestand der mittleren und kleinen Gewerbebetriebe gepflegt werden. Weiterhin soll ein positives Investitionsklima zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung ist bereits im Zuge der Aufstellung der geltenden Bebauungspläne, zuletzt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfolgt. Die Planung erfolgt auf bereits dargestellten Bauflächen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

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

3.2. Flächennutzungsplan

Für den Planbereich wurde zuletzt der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die parallel erfolgte 13. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Oldendorf geändert und eine gewerbliche Baufläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 neu dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde kürzlich neu aufgestellt und ist seit Juni 2020 wirksam.

Im Bereich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich des „Unteren Kamps“ gemischte Bauflächen dar. Ein westlicher Teilbereich südlich der Straße „Am Wall“ ist als Wohnbaufläche dargestellt. Südlich „Am Wall“ und im Bereich „Trift“ stellt der FNP gewerbliche Bauflächen dar.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind Grünflächen als Randeingrünung sowie als Abstandsfläche zum nördlich geplanten Wohngebiet dargestellt. In den Grünflächen sieht der

Bebauungsplan Ausgleichsflächen sowie die Regenrückhaltung vor. Im westlichen Bereich wird sowohl nördlich wie auch südlich der Straße „Trift“ eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch wenn die der Erschließungsstraße nördlichen Flächen der Unterbringung von Sportanlagen sowie einem Feuerwehrrätehaus dienen, nehmen sie zusammen nur einen geringen Anteil an der gesamten dargestellten gewerblichen Baufläche ein und können, da diese Nutzungen auch im Gewerbegebiet zulässig sind, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

In Richtung Norden des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes schließen Wohnbauflächen des angrenzenden Siedlungsbereiches an das Plangebiet an. Im Osten stellt der Flächennutzungsplan angrenzende Mischgebiete dar. In südlicher und westlicher Richtung sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Bundesstraße.

Die Planung orientiert sich an den bestehenden Darstellungen. Das allgemeine Wohngebiet im Bereich der Straße „Am Wall“ kann im nördlichen Bereich aus den dargestellten gemischten Bauflächen entwickelt werden. Auch wenn der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche darstellt, ist dies vor dem Hintergrund zu werten, dass ursprüngliche Bebauungspläne (BP Nr. 2) Dorfgebiete ausgewiesen haben. Die Landwirtschaft hat in diesem Bereich keine wesentliche Bedeutung und ist nur durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung der angrenzenden Ländereien präsent. Der Charakter des Ortsbereiches entspricht diesem jedoch nicht, daher wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 ein allgemeines Wohngebiet in diesem Bereich festgesetzt.

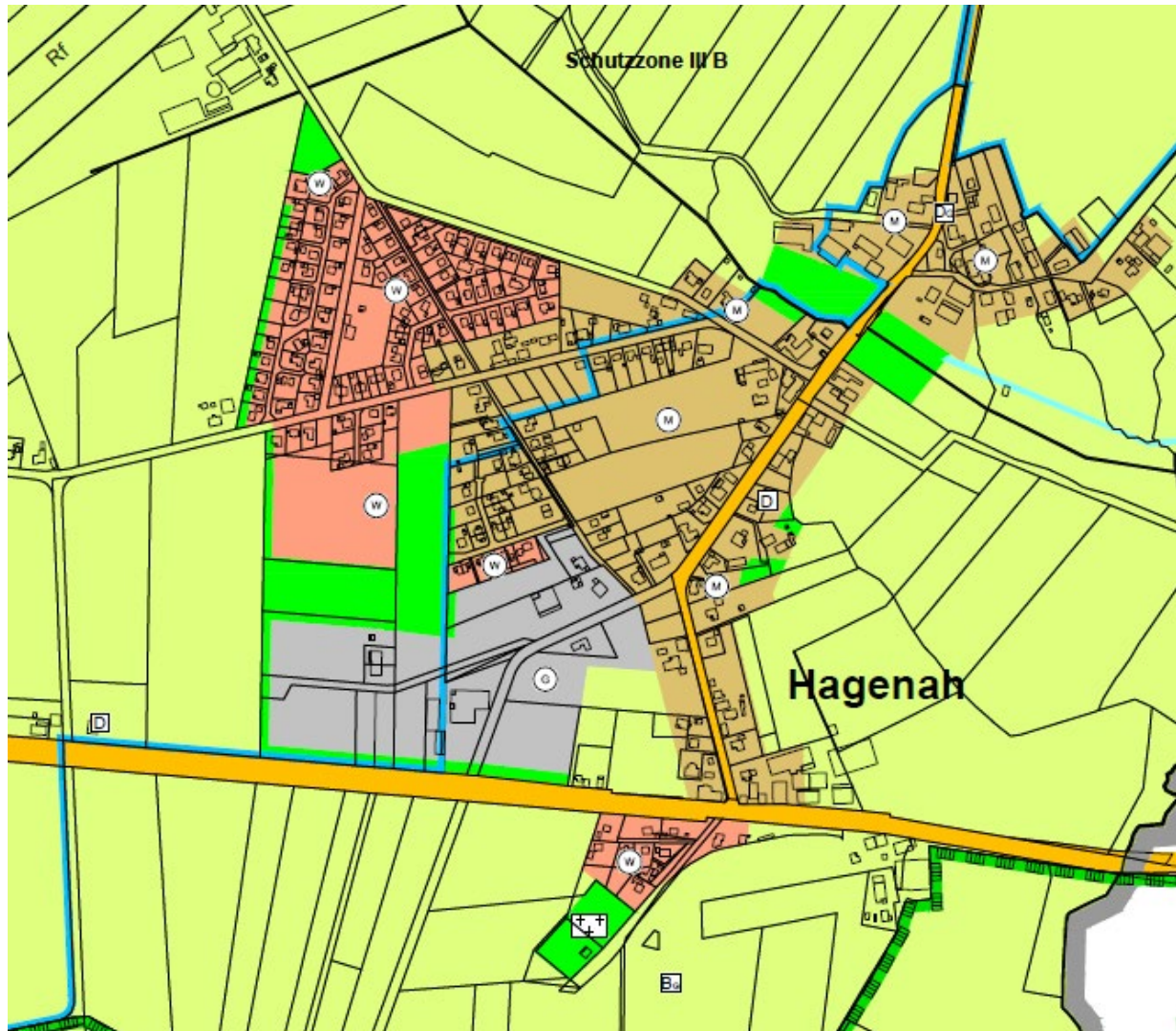


Abbildung: *Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für den Planbereich (ohne Maßstab)*

Mit der kleinteiligen Erweiterung des Wohngebietes um ein Grundstück sowie durch die vorgesehene Festsetzung als gemischte Baufläche im Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet, weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab.

Der Bebauungsplan kann aus Sicht der Gemeinde dennoch aus dem wirksamen FNP entwickelt werden, da mit dem Bebauungsplan nur ein geringer Teil der dargestellten gewerblichen Bauflächen angesprochen wird. In der Gesamtbetrachtung wird die gewerbliche Nutzung weiterhin vorhanden und in Zukunft zulässig sein, so dass der Gebietscharakter durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiterhin gewahrt bleibt. Die Prägung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes wird durch das Mischgebiet nicht beeinträchtigt. Die Entwicklung eines Mischgebietes aus der deutlich größeren gewerblichen Baufläche und die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes um ein Grundstück erscheinen daher in diesem Fall möglich und tragen zudem durch die Lage des Plangebietes dem Trennungsgrundsatz Rechnung. Eine parallele Änderung des FNP ist somit nicht erforderlich.

Der weitere Bereich entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Insgesamt kann der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.3. Bestehende Bebauungspläne

Die Gemeinde hat in verschiedenen Bebauungsplänen die städtebauliche Entwicklung im Bereich des „Unteren Kamps“ vorbereitet.

Der ursprüngliche **Bebauungsplan Nr. 2 „Hagenah, Unterste Kamp“** wurde im Jahr 1991 aufgestellt. In diesem Bebauungsplan wurde eine Zonierung von Gewerbe, eingeschränktem Gewerbe und Dorfgebiet vorgenommen. Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet wurde ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Mit der Aufstellung des **Bebauungsplans 6 „Hagenah, An der B 74“** wurden nördlich und südlich der Straße „Trift“ Gewerbegebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde im nördlichen Bereich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 überplant. Der rechtliche Rahmen für den südlichen Teilbereich wird heute durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 bestimmt.

Mit der Aufstellung des **Bebauungsplans 8 „Hagenah, Unterste Kamp II“** aus dem Jahr 1996 wurde die ursprünglich vorgesehene Zonierung aufgrund der tatsächlichen Nutzung als problematisch angesehen, da sich der westliche als Dorfgebiet ausgewiesene Bereich durchweg als Wohngebiet darstellt. Die Grundstücke am „Unteren Kamp“ wurden hierbei nicht einbezogen. Zudem wurden in dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und Wohnbebauung zu lösen. Festgesetzt wurden daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit begrenzten Schallschutzpegeln sowie die Errichtung von Lärmschutzanlagen zwischen den festgesetzten Gewerbegebieten und dem nördlich festgesetzten Wohngebiet als Pufferzone. Auch wurden Flächen für Anpflanzungen und erforderliche Abstände zwischen den Nutzungen festgesetzt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke festgesetzt, dass nur Anlagen, Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Für die südliche Bauzeile der Wohnbebauung wurden hinsichtlich etwaiger Aufenthaltsräume im Obergeschoss Lärmschutzanforderungen festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Aufgrund der eingeschossigen Bebauung wurde auf eine Geschossflächenzahl verzichtet.

Die Höhe baulicher Anlagen wurde durch Festsetzungen zur Traufhöhe begrenzt. Im WA wurde eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es wurde eine **Mindestgrundstücksgröße** mit 700m² für Einzelhäuser und 400m² für Doppelhäuser festgesetzt. Für den Bereich wurden zudem **örtliche Bauvorschriften** für Mauerwerk, Dächer sowie zur Dachneigung getroffen.



Abbildung: *Collage bestehender B-Pläne, eigene Darstellung (ohne Maßstab)*

Mit der Planung wurden für den Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 und seiner 1. Änderung aufgehoben.

Mit der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8** und der **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2** wurden die Festsetzungen im Bereich des gewerblichen Grundstücks Meyer angepasst. Die zwischen dem westlichen Gewerbegebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzte Lärmschutzmaßnahme mit 2,5 m Höhe entfiel, da sie aufgrund der Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet für Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsleiter und Büronutzungen des angrenzenden Gewerbebetriebes nicht erforderlich ist. Da im Gebiet eine eingeschossige Bauweise festgesetzt ist, wurde auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. Alle übrigen Festsetzungen in diesem Bereich blieben unberührt.

Zuletzt wurde für den Bereich südlich und westlich der Straße „Trift“ der **Bebauungsplan Nr. 13 „An der B 74 II“** im Jahr 2006 aufgestellt. Im südlichen Bereich wurde ein Gewerbegebiet

festgesetzt, um die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes „Newtec“ zu ermöglichen und weitere Grundstücke im geringen Umfang zur gewerblichen Entwicklung zu erschließen.

Nördlich des „Trifts“ wurden eine Fläche für Gemeinbedarf für das heutige Feuerwehrgerätehaus und Sportflächen für vier Faustballfelder festgesetzt.

Der Bebauungsplan überlagert den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie im nördlichen Bereich einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 8. Die Überlagerung dieser Bereiche wurde insbesondere aufgrund der geänderten Erschließungsplanung mit einem Verlauf weiter im Norden, erforderlich. Die Entwicklung in diesem Bereich ist im Zusammenhang mit der nördlich geplanten Wohnnutzung südlich der Straße Überschuss zu sehen. Im Norden befindet sich daher eine Pufferzone mit einer auf einem Wall gelegenen Randeingrünung sowie einem Regenrückhaltebecken.

Die Grundflächenzahl ist im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt, im Bereich der Feuerwehr und der Sportanlagen wurde ein GRZ von 0,5 festgelegt. Zur Vermeidung von ungewünschten Fernwirkungen wurden zudem Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet mit max.12 m im nördlichen Bereich und mit max.10 m getroffen. Im gesamten Geltungsbereich ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Als Bauweise ist im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, in der die Gebäude – wie in der offenen Bauweise - mit Grenzabstand errichtet werden, aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, um z.B. größere Hallen im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Da die Baugrenzen großräumig angelegt sind und genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken besteht, sind bauliche Nebenanlagen, die Gebäude sind und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um den offenen Charakter des Straßenraums zu bewahren.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine offene Bauweise festgelegt, bauliche Anlagen sollen hier den seitlichen Grenzabstand wahren. Zur Entwicklung des Ortsbildes setzt der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften für die Außenwände von Hallen fest. Auch bestehen Einschränkungen für Werbeanlagen. Für Wohn-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude werden Vorschriften zur Dachneigung sowie für die Außenwände zur Verwendung von Mauerwerk getroffen.

Der gesamte Bereich ist von Anpflanzungen als Abgrenzung zur freien Landschaft umgeben. Die im nördlichen Bereich westlich des Regenrückhaltebeckens festgesetzte Grünfläche wurde durch die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 14 „Hagenah-Brambusch“** ebenfalls überplant. Der Bereich der Grünfläche wurde im Zuge der Planung des nördlich angrenzenden Wohngebietes ergänzend als Ausgleichsfläche festgesetzt und eine Fußwegverbindung zum nördlichen Wohngebiet vorgesehen.

Im Norden des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes grenzen die Bebauungspläne **BP 5 „Hagenah Oberste Kamp“** und **BP 7 „Hagenah Unterste Kamp 2“** an. Der BP 5 überplant die Abrundungssatzung „Überschuss“ aus dem Jahr 1993. Er setzt in dem nördlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes angrenzenden Bereich ein Dorfgebiet fest.

Der **Bebauungsplan Nr. 7** setzt im nordwestlichen Bereich nördlich der Straße „Überschuss“ angrenzende Wohngebiete fest. Er überplant einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 2 „Hagenah, Unterste Kamp“. Da dieser Bereich sich räumlich von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durch die Straße Überschuss abgrenzt und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 liegt, wird der Bereich im Rahmen dieser Planung nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der aktuelle Landschaftsplan (rechtskräftig seit Juni 2020) stellt den Bereich des Plangebietes überwiegend als Siedlungsfläche dar. Lediglich der südwestliche Teilbereich der Erweiterung des Gewerbegebiets und der Bereich der Sportflächen werden als landwirtschaftlich genutzte Flächen (artenarmes Intensivgrünland (GI), landwirtschaftliche Lagerfläche (EL) und Sandacker (AS)) dargestellt. In diesem Bereich stellt der Landschaftsplan umgebend sowie westlich an den Siedlungsbereich angrenzend Sandacker dar (AS). Der Bereich des Feuerwehrgerätehauses ist als Siedlungsbereich kartiert. Im Norden wird der Bereich durch Ruderalflur (UR) im Randbereich begrenzt. Nördlich des „Trifts“ und im nordwestlichen Randbereich ist linienhaftes Gehölz kartiert. Südöstlich des „Trifts“ verläuft eine nach § 22 BNatschG geschützte Wallhecke (HW). Sie ist als Biotop mit hoher Bedeutung kartiert. Der weitere Bereich des Plangebietes besitzt keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund.

Der Bereich befindet sich in einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Bebauung im Südwesten der Fläche ist der Landschaftsbildbereich vorbelastet. Die Wallhecke östlich der Straße Trift ist ein schützenswerter Landschaftsbestandteil. Sie wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet ebenfalls überwiegend als Siedlungsfläche dar. Auch die Darstellungen im südwestlichen Bereich decken sich mit den Darstellungen des Landschaftsplanes. Das Plangebiet befindet sich überwiegend in einem Gebiet mit der Zielkategorie 5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation), der südwestliche Bereich ist der Zielkategorie 4 (umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter) zugeordnet. Südöstlich der Straße „Trift“ ist eine nach § 22 BNatschG geschützte Wallhecke (HW) mit Bedeutung für den Biotopverbund kartiert. Der weitere Bereich des Plangebietes besitzt auch nach LRP keine besondere Bedeutung für Arten und Biotope bzw. den Biotopverbund.

Das Plangebiet hat zudem nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es befindet sich ferner in der Beeinträchtigungszone von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen. Im südwestlichen Bereich sind flächig beeinträchtigende Einrichtungen (Gewerbe- und Industrie-flächen) kartiert. Die südöstlich der Straße Trift befindliche Wallhecke ist als aufwertendes, lineares Element kartiert. Sie wird im Rahmen der Planung gesichert.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Stade erkennbar.

4.2. Artenschutz

Die Gemeinde Heinbockel liegt naturräumlich auf der Stader Geest. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Siedlung) und Nutzung besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Die südöstlich der Straße „Trift“ verlaufende Wallhecke wird durch die Planung weiterhin gesichert, sodass eine Beeinträchtigung hier ebenfalls auszuschließen ist.

Es sind keine weiteren geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Lebensraum geht verloren, der derzeit – bei Siedlungsnutzung oder intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung (überwiegend als Acker-

land) – nur eingeschränkt bedeutsam ist. Durch die Übernahme der das Plangebiet umgebenden Randeingrünungen werden bestehende Anpflanzungen weiterhin gesichert sowie in bisher unbebauten Bereichen durch Randeingrünung neuer Lebensraum geschaffen.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Es sind im Plangebiet lediglich Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten, die gegenüber Siedlungsnutzungen weniger empfindlich sind. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen. Die bisher unbebauten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen und bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Entsprechende Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Neben der südöstlich der Straße „Trift“ vorhandenen Wallhecke“ sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Das südlich des Plangebietes befindliche Schwingetal befindet sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet und wird nicht beeinträchtigt.

4.4. Kultur- und Sachgüter

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

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund von Bodendenkmalen im näheren Umfeld ist jedoch mit weiteren Funden zu rechnen. Vor Beginn von Bau- und Erdarbeiten ist eine Genehmigung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) einzuholen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Flächen sowie teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

4.6. Kampfmittelbelastung

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

4.7. Landwirtschaft

Durch die Planung werden teilweise landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch bereits durch die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Landwirtschaftliche Flächen, die für eine bauliche Entwicklung nicht vorgesehen sind, werden durch die Planung nicht beansprucht.

Auch landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

4.8. Boden

Für das Plangebiet ist in den Bodenkarten Niedersachsen (BK 50) überwiegend der Bodentyp „Mittlerer Pseudogley-Podsol“ kartiert. Der südwestliche Bereich des Plangebiets ist als „Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde“ kartiert. Es handelt sich in diesem Bereich um einen schutzwürdigen Boden, welcher die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllt, entsprechende Böden sind vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen (Hinweis des LBEG aus der frühzeitigen Beteiligung). Dieser Bereich befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes, in welchen bereits die geltenden Bebauungspläne überwiegend eine gewerbliche Entwicklung vorsehen. Eine weitere Verdichtung von Böden wird nicht vorbereitet.

Vorhandene schutzwürdige Böden wurden bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes in den rechtskräftigen Bebauungsplänen entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Entwicklung sollten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes beachtet werden (siehe hierzu Umweltbericht als Teil B dieser Begründung).

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden.

Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639).

Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften sollte vermieden werden.

Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema.

Es wird empfohlen Bodenabtrag zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen und Zwecken der Planung soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ein gemeinsamer Bebauungsplan mit vereinheitlichten Festsetzungen geschaffen werden und durch die Anpassung an gegenwärtige Erfordernisse eine maßvolle Nachverdichtung in Teilbereichen ermöglicht werden.

Im nördlichen Bereich, für welchen der baurechtliche Rahmen derzeit noch durch die Bebauungspläne Nr. 2 „Hagenah Unterste Kamp“ und Nr. 8 „Unterste Kamp 2“ sowie die 1. und 2. Änderung der Bebauungspläne bestimmt wird, soll ein städtebaulich stimmiger übersichtlicher Entwicklungsrahmen entstehen und die Möglichkeit der maßvollen Nachverdichtung verbessert werden. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen hierbei an den bestehenden Festsetzungen orientieren, jedoch entsprechend des baulichen Bestandes und der aktuellen Erfordernisse aktualisiert werden.

Für die im Plangebiet zuvor festgesetzten Dorfgebiete im nördlichen Bereich entlang der Straßen „Überschuß“ und „Unterer Kamp“ sollen entsprechend der vorhandenen baulichen Prägung und Nutzung dörfliche Wohngebiete festgesetzt werden. Landwirtschaftlichen Nutzungen sind in diesen Bereichen aufgrund der vorhandenen und umgebenden Wohnbebauung nur vereinzelt, teils als nebenerwerbliche Betriebe vorhanden, sollen jedoch weiterhin zulässig sein. Zugleich soll eine wohnbauliche Nachverdichtung in den Bestandsgebieten ermöglicht werden. Insbesondere Teilbereiche östlich der Straße „Unterer Kamp“ sind für eine Nachverdichtung geeignet. Hierfür ist ferner vorgesehen die überbaubaren Grundstücksflächen, durch eine Verlagerung der Baugrenzen dichter an die Straße, insbesondere an der Straße „Überschuß“, zu vergrößern.

Wesensbestimmend für die zuvor festgesetzten Dorfgebiete i. S. d. § 5 BauNVO ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Dies ist für eine wohnbauliche Nachverdichtung in dem Plangebiet jedoch nicht mehr zweckdienlich.

Der mittlere Bereich entlang der Straße „Am Wall“ soll entsprechend der vorhandenen Bebauung weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die südlich angrenzende Grünfläche mit Bepflanzung zur erforderlichen Abschirmung bzw. der Lärmschutzwall mit 3,3 m Höhe nach Süden wird übernommen.

Die zwischen Wohngebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet und Spielplatz dargestellte Grünfläche mit 3,3 m hohem Lärmschutz im Bereich des Flurstückes 32/31 soll im Zuge dieser Planung entfallen. Aufgrund der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes zwischen Wohnbebauung und dem südlichen Gewerbegebiet, welches nur das Wohnen nicht störende Nutzungen zulässt, ist ein Lärmschutz in diesem Teilbereich nicht mehr erforderlich. Hingegen wurde der Lärmschutzwall im Bestand in südlicher Richtung fortgesetzt, um einen effektiveren Lärmschutz zum südlich gelegenen Gewerbebetrieb Meyer zu bilden. Es ist daher vorgesehen

den Lärmschutzwall entsprechend des Bestandes ebenfalls in südlicher Richtung darzustellen, um auch weiterhin einen ausreichenden Lärmschutz zwischen Gewerbe und nördlich gelegener Wohnbebauung in diesem Bereich zu sichern. Hierdurch entsteht ferner im nördlichen bisher für die Anlage einer Lärmschutzmaßnahme vorgesehenen Bereich ein weiteres Grundstück für Wohngebäude, welches nach Süden zum Gewerbebetrieb Meyer durch den vorhandenen Lärmschutzwall ausreichend abgegrenzt ist. Zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen der Planung ergänzend ein Gutachten zum Immissionsschutz erstellt.

Der mittig vorhandene Spielplatz soll im Zuge der Planung erhalten werden. Entsprechend der gewünschten baulichen Nachverdichtung für Wohn- und Büronutzung nördlich angrenzend an die Betriebsleiterwohnhäuser des Gewerbebetriebes Meyer im derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich, soll zwischen der Wohnbebauung und dem eingeschränkten Gewerbegebiet entsprechend der gegenüberliegenden Straßenseite des Unteren Kamps ebenfalls ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Durch eine Nachverdichtung in diesem Bereich wird ferner die Abschirmung zu den nordwestlichen Wohngebäuden verbessert.

Auch für den Bereich südlich der Straße „Trift“ soll neben der bestehenden landwirtschaftlichen nebenerwerblichen Nutzung eine wohnbauliche Nachverdichtung vorbereitet werden. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet und Dorfgebiet entsprechen hier nicht mehr dem baulichen Bestand und der angestrebten Entwicklung. Der Bereich soll aufgrund der geänderten Entwicklungsziele ebenfalls als dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden in diesen Bereichen die Baugrenzen in 9 m Abstand zu der Straße Trift festgesetzt.

Im südwestlichen Bereich soll wie bereits durch den Bebauungsplan Nr. 13 die vorgesehene Neuansiedelung ländlicher Gewerbebetriebe beibehalten werden. Aufgrund aktueller Erfordernisse ist jedoch vorgesehen, den westlichen Bereich der Straße Trift bis zum Wendehammer zu verkürzen, um somit mehr Raum für die gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Die festgesetzte Ausgleichsfläche des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hagenah-Brambusch“ sowie das westlich angrenzend an das im Bebauungsplan Nr. 13 dargestellte Regenrückhaltebecken werden in diesen Bebauungsplan übernommen. Die Verbindung der Gebiete durch einen Fußweg wird an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst, wodurch die Wegeverbindung östlich des Regenrückhaltebeckens verläuft.

Für Bereiche des Plangebiets entlang der Straßen „Unterer Kamp“ und „Am Wall“ ist überwiegend eine Reduzierung des Abstandes der Baugrenzen zur Straße sowie zu den Anpflanzungen auf 3 m vorgesehen, um mehr Möglichkeiten zur Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken zu schaffen und Nachverdichtungspotentiale besser nutzen zu können.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes wird die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO übernommen. Hier sollen Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Dies entspricht den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplanes.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht zulässig**. Der Ausschluss dieser Nutzungen dient dazu auch künftig städtebaulich störende Konfliktsituationen zu vermeiden, da sie zum

einen mit dem angestrebten Charakter des Wohngebietes nicht vereinbar sind (insb. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) und zum anderen aufgrund der Randlage und dörflichen Prägung des Plangebiets an anderen Standorten im Gemeindegebiet (z.B. Anlagen der Verwaltung sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes) angesiedelt werden sollen.

Dörfliche Wohngebiete (MDW)

Für die dörflich geprägten Bereiche soll entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen das mit dem beschlossenen Gesetz zur Mobilisierung von Bauland eingeführte Dörfliche Wohngebiet (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt werden. Dies ermöglicht die Weiterentwicklung der bestehenden neben-erwerblichen landwirtschaftlichen Nutzungen sowie auch eine wohnbauliche Nachverdichtung. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein. Das dörfliche Wohngebiet soll der Erleichterung des Zusammenlebens in dörflichen Gebieten dienen und mehr Flexibilität bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in dörflich geprägten Lagen erlauben.

Die in § 5a Abs. 3 genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Dieser Nutzungsausschluss dient dazu, städtebauliche Konfliktsituationen zu vermeiden. Für solche Nutzungen wird an anderer Stelle der Gemeinde ausreichend Raum gegeben.

Gewerbegebiete

Für den Bereich der Gewerbegebiete GE1 und GE 2 GEe werden die bestehenden Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne zur Art der baulichen Nutzung unverändert in diesen Bebauungsplan übernommen.

Die Gewerbegebiete **GE 1 und GEe** dienen dem Bestandsbetrieb Helmut Meyer Hagenah GmbH & Co. KG. **Das GE 2** dient sowohl der Betriebserweiterung der Firma Newtec als auch der Neuansiedlung ländlicher Gewerbebetriebe. Für die Bereiche werden **Gewerbegebiete (GE 1, GE2 und GEe)** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Da gegenüberliegend des GE2 Sportanlagen errichtet werden und die Gewerbegebiete den Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen, werden von den sonst in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen **Sportanlagen nicht zugelassen**. Ansonsten sind keine weiteren Einschränkungen der allgemein zulässigen Nutzungen erforderlich. Die bestehende und angestrebte Nutzung im Bereich des GE 2 setzt sich aus Betrieben des produzierenden Gewerbes, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des Einzelhandels und Dienstleistern, zusammen. Der Bereich des GE1 / GEe wird für einen Erdbau-, Abbruch- und Transportbetrieb genutzt.

Auch die Festsetzungen zu zulässigen **Ausnahmen** nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden übernommen. Um sicherzustellen, dass insbesondere das teils noch unbebaute Gewerbegebiet GE2 den Planungszielen entsprechend bebaut wird, werden die ansonsten ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. Alle Gewerbegebiete sollen der Neuansiedlung, Umsiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechen nicht diesem Ziel.

Um vor allem auch die Anwohner Hagenahs vor unzumutbarem nächtlichem Verkehr und Ruhestörungen zu schützen, sollen auch **Vergnügungsstätten nicht ausnahmsweise** im Plangebiet zulässig sein. Daneben erscheint auch die Verkehrslage des Gewerbegebietes nicht für Vergnügungsstätten geeignet.

Betriebsbezogene Wohnungen sollen im Bereich der Gewerbegebiete als Ausnahme zulässig bleiben. Die Form der Betriebsleiterwohnungen auf dem Betriebsgrundstück ist gerade z. B. im handwerklichen Bereich und in ländlichen Gewerbegebieten vielfach üblich.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten. Anlagen und Flächen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass der Schutz der Wohnbebauung gegen zulässigen Lärm oder andere Immissionen gewährleistet ist. Dies entspricht sinngemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans und ist gemäß des Schallgutachtens mit den benachbarten Nutzungen verträglich.

Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr und Sportanlagen

Für den Bereich des Feuerwehrgerätehauses und des Sportlerheims des TSV Hagenah werden die bestehenden Festsetzungen übernommen. Der Bereich gegenüber des Gewerbegebiets GE 2 wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude festgesetzt.

Damit sollen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche das Feuerwehrgerätehaus mit den benötigten Nebenanlagen und das Sportlerheim des TSV Hagenah untergebracht werden. Das Sportlerheim umfasst auch Umkleieräume, sanitäre Anlagen und sonstige Anlagen, die für den Betrieb der Faustballfelder auf dem Nachbargrundstück erforderlich sind. Zum Feuerwehrgerätehaus gehören u. a. die für Übungszwecke erforderlichen befestigten Flächen vor dem Gebäude.

Damit eine zweckmäßige Anordnung der Nutzungen und Anlagen auf dem Grundstück ermöglicht wird, werden die Regelungen für die Bebauung der Gemeinbedarfsfläche weit gefasst und auf den erforderlichen Rahmen beschränkt (vgl. Abschnitte zu Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche).

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (Höher baulicher Anlagen H und Traufhöhe TH) sowie die Begrenzung der max. Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die geplanten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne und sollen in Teilbereichen an aktuelle Erfordernisse angepasst werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die GRZ geringfügig erhöht. Um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Im Bereich der dörflichen Wohngebiete (MDW 1) entlang des Unteren Kamps wird die Grundflächenzahl geringfügig erhöht und mit 0,3 festgesetzt, um in unbebauten Bereichen ebenfalls eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Im MDW 2 und MDW 3 wird entsprechend der vorhandenen Bebauung und Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Insgesamt wird durch die Festsetzungen eine ausreichende Bebauung der Grundstücke entsprechend der Grundstücksgrößen ermöglicht. Die Grundstückseigentümer werden zudem nicht in ihren Bebauungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Die Festsetzungen im Bereich der Gewerbegebiete werden unverändert übernommen. Im GE 1 und GEe wird unverändert eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Gewerbegebiet GE 2 im Westen des Plangebiets wird weiterhin eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für die Sportanlagen und die Feuerwehr in der Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der bestehenden Festsetzung eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Hier werden bauliche Nebenanlagen einen hohen Anteil der Flächenversiegelung ausmachen.

Auf die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl soll aufgrund der bestehenden Festsetzungen zur Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse sowie zur Gebäudehöhe verzichtet werden.

Höhe baulicher Anlagen

Auch die Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden entsprechend der bestehenden Bebauungspläne übernommen. Für den gesamten Bereich des Plangebietes wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss (I) begrenzt. Insgesamt wird durch die gewählten Festsetzungen eine dem dörflichen Maßstab angemessene Höhenentwicklung der Baukörper entsprechend der ortstypischen Bebauungsstruktur gesichert.

Für die Gewerbegebiete werden die Gebäudehöhen zur Vermeidung unerwünschter Fernwirkungen zusätzlich begrenzt.

In GE 1 wird die Traufhöhe aufgrund der umliegenden Wohnbebauung weiterhin auf 6,5m begrenzt. Im GE 2 werden die bestehenden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe (H) auf max. 12m übernommen. Da hier vor allem auch Hallen errichtet werden können, wird eine Höhenbegrenzung durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** vorgenommen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude wird ebenfalls übernommen, hier darf die maximale Gebäudehöhe (H) 10 m nicht überschritten werden.

Durch die Höhenbegrenzung der Gebäude ist zum Schutze des Landschaftsbildes ein verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Im WA wird hinsichtlich der Höhenlage der Baukörper festgesetzt, dass das Erdgeschoss nicht höher als 50 cm über dem Straßenniveau in Straßenmitte (in Höhe des Grundstücks) liegen darf.

5.4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet **sowie die dörflichen Wohngebiete** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, festgesetzt. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne und der bestehenden Bebauung.

Im GE 1 und GEE sowie im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude wird ebenfalls eine offene Bauweise entsprechend der bestehenden Bebauungspläne festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Im Bereich des GE 2 wird entsprechend der bestehenden Festsetzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Gebäude – wie in der offenen Bauweise - mit Grenzabstand errichtet werden, aber eine Länge von 50 m überschreiten dürfen, um gewerbetypischen Baukörper zu ermöglichen. So sind auch z.B. größere Hallen im Gewerbegebiet möglich. Es ist ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet.

5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet und im dörflichen Wohngebiete MDW 1 wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und eine Wohnung **je Doppelhäushälfte** festgesetzt. Damit wird der Maßstab der bestehenden und umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

Für den Bereich des MDW 2 und des MDW 3 soll aufgrund der Lage und größeren Grundstückszuschnitte eine größere Brandbreite von Wohnformen ermöglicht werden. Entsprechend dem Ziel einer Nachverdichtung sind dort bis zu **vier Wohnungen je Einzelhaus und 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte** zulässig. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen an geeigneter Stelle Rechnung getragen werden.

5.6. Mindestgrundstücksgrößen

Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sollen zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke und zur Förderung vielfältiger Bauformen im gesamten Geltungsbereich entfallen.

5.7. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung soll so weiträumig erfolgen, dass den BauherrInnen und ArchitektInnen ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gehalten werden. Für das WA und die dörflichen Wohngebiete ist überwiegend eine Reduzierung des Abstandes der Baugrenzen zur Straße sowie zu den Anpflanzungen auf 3 m vorgesehen, um mehr Möglichkeiten zur Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken zu schaffen und Nachverdichtungspotentiale besser nutzen zu können.

Die Baugrenzen werden in den angesprochenen Bereichen daher überwiegend mit einem Abstand von 3 m zum Straßenraum sowie den Grundstücks- und Baugebietsgrenzen festgesetzt.

Größere Abstände der Baugrenzen zum angrenzenden Gewerbegebiet werden im südlichen Bereich des WA und im MDW 2 sowie MDW 3 nördlich und südlich der Straße Trift aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderungen eingehalten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem angrenzenden Gewerbe können hierdurch vermieden werden.

Für die Gewerbegebiete werden die Baugrenzen entsprechend den bestehenden Festsetzungen ebenfalls mit einem größeren Abstand von 5 m zu den angrenzenden Grundstücken, Anpflanzungen und Straßenverkehrsflächen aufgrund der großmaßstäblicheren, gewerblichen Bauten festgesetzt.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Festsetzung von Baugrenzen weiterhin nicht erforderlich. Da es sich bei der Fläche um kein Baugebiet entsprechend § 2-11 der BauNVO handelt, greift § 14 BauNVO hier nicht. Für die Anordnung der baulichen Anlagen wird eine möglichst hohe Flexibilität angestrebt. Von einer Festsetzung der Baugrenzen wird daher wie im Ursprungsbebauungsplan abgesehen.

Damit die Straßen- und Wegeräume nicht zu sehr eingeengt werden, wird für den Bereich der allgemeinen und dörflichen Wohngebiete (WA und MDW) festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten** dürfen. Hiervon ausgenommen ist das MDW 3, da die Baugrenze aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen mit 9 m Abstand zum Straßenraum zurückgesetzt wurde. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Es wird insgesamt eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Im Gewerbegebiet werden die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne übernommen. Garagen und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind hier nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.8. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Der im mittleren Bereich der Straße „Unterer Kamp“ vorhandene Spielplatz soll im Rahmen der Planung gesichert werden. Der Bereich soll aufgrund der umgebenden Wohnnutzungen den hier wohnenden Familien weiterhin als Spiel- und Aufenthaltsfläche dienen. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Sportplätze

Im Nordwesten des Plangebiets ist nördlich der Erschließungsstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ festgesetzt. Der Bereich wird entsprechend der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans übernommen. Der TSV Hagenah plant hier die Errichtung von vier Faustballplätzen. Auf den Plätzen wird hauptsächlich von April bis August in den Abendstunden trainiert. An einigen Wochenenden finden Punktspiele statt, zu denen nach Angaben des Vereins 50 Spieler und ca. 30 Zuschauer erwartet werden. Flutlicht- und feste Beschallungsanlagen sind nicht geplant.

Bei selten auftretenden Großveranstaltungen ist mit mehr Zuschauern und dem Einsatz mobiler Beschallungsanlagen zu rechnen. Nebenanlagen, die für den Betrieb der Sportplätze erforderlich sind, können auf den Grünflächen untergebracht werden. Die Fläche bietet hierfür ausreichend Platz, insbesondere, wenn der Bereich nördlich der Gemeinbedarfsfläche mit genutzt wird. Ein Sportlerheim für den TSV mit Umkleide- und Sanitäreinrichtungen ist auch geplant. Es soll in der Gemeinbedarfsfläche untergebracht werden.

Abstandsgrünfläche zum nördlichen Wohngebiet Hagenah – Brambusch

Nördlich der Sportplätze wird die bestehende Festsetzung als öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Gehölzen mit Bezug zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 „Brambusch Hagenah“ festgesetzt. Sie dient als Ausgleichsfläche des BP Nr. 14 sowie auch als Schutzzone und Abstandsbereich zum Wohngebiet Hagenah – Brambusch und wurde im Rahmen der Aufstellung des BP 14 zur Erweiterung der vorhandenen Gehölzfläche festgesetzt. Die bestehenden grünordnerischen Festsetzungen werden für diesen Bereich zusammengefasst. (Vgl. Grünordnung)

5.9. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen sollen aus den bestehenden Bebauungsplänen übernommen und zusammengeführt werden, um eine Durchgrünung des gesamten Gebiets entsprechend beizubehalten.

Im Randbereich der Baugebiete werden die dargestellten Grünflächen mit Anpflanzungen übernommen, um die Siedlungsbereiche zur freien Landschaft hin abzuschirmen und in unbauten Bereichen Flächen zur Kompensation zu sichern. Auch die Anpflanzungen von Wällen im Bereich der Gewerbegebiete sollen zur Sicherung immissionsschutzrechtlicher Belange in diesen Bebauungsplan überwiegend übernommen werden. Auch sollen Pflanz- und Erhaltungsgebote der bestehenden Bebauungspläne übernommen und vereinheitlicht werden. Eine einheitliche Pflanz- und Artenliste für die Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Durch die Übernahme und Vereinheitlichung der grünordnerischen Festsetzungen wird weiterhin sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird.

Die im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben bestehen und werden durch die geringfügig erhöhte Versiegelung dieses Bebauungsplans ergänzt.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück im allgemeinen und dörflichen Wohngebiet festgesetzt. Ergänzend wird die Verwendung von standort-fremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am natur-räumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Da die Ortschaft Hagenah im Bereich des Plangebiets teils durch alten Baumbestand geprägt ist, der zu erhalten ist, wird zudem eine Festsetzung zum Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80cm aufgenommen. Bei Verlust ist ein Ausgleich durch vier Ersatzbäume erforderlich. Ebenfalls ist südlich der Straße Trift eine gesetzlich geschützte Wallhecke vorhanden, die weder beseitigt noch beeinträchtigt werden darf.

5.10. Ausgleichsflächen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Ausgleichsflächen in diese Planung übernommen. Eine weitere bauliche Nachverdichtung wird lediglich durch die Anhebung der GRZ im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sowie des Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) vorbereitet.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurden in den Bestandsbebauungsplänen Ausgleichsmaßnahmen teilweise innerhalb und außerhalb des Plangebietes geschaffen.

Für den B-Plan Nr. 2 „Hagenah, Unterste Kamp“ sind keine externen Kompensationsmaßnahmen vorhanden, die ausgeglichen werden müssen. Für die B-Pläne 8 „Hagenah, Unterste Kamp 2“ und B-Plan 13 „An der B74 II“ wurden die Maßnahmen zur Kompensation auf externen Flächen umgesetzt. Lediglich die Kompensation des Eingriffs in den Boden für den B-Plan Nr. 6 „Hagenah an der B 74“ wurde bisher nicht umgesetzt, wodurch eine Bodenversiegelung von 0,49 ha ausgeglichen werden muss.

Durch die Erhöhung der GRZ dieses B-Plans für das allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,25 auf 0,3 und das dörfliche Wohngebiet (MDW 1) von 0,3 auf 0,4 wird eine Neuversiegelung und erhöhte Inanspruchnahme des Bodens ermöglicht. Durch den Eingriff in den Boden entstehen 0,08 ha für das allgemeine Wohngebiet und 0,24 ha durch die Nachverdichtung des MDW 1, die auf externen Flächen zu kompensieren sind.

Insgesamt entsteht somit ein Kompensationsbedarf von 0,81 ha, welcher im Verhältnis 1 : 0,5 (Boden von allgemeiner Bedeutung) auszugleichen ist, wodurch eine Fläche von **0,405 ha** verbleibt. Der Ausgleich soll auf dem „Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor“ stattfinden. Dem Bebauungsplan Nr. 16 „Unterer Kamp | Am Wall | Trift“ wird durch grundbuchliche Eintragung die Flächen des „Kompensationsflächenpool Wasserkruger Moor“ als Kompensationsflächen zugeordnet.

Weiterführende Aussagen zu den Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung getroffen.

5.11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Für den Bereich des Plangebietes sollen einheitliche örtliche Bauvorschriften getroffen werden, die sich an den bestehenden Bauvorschriften sowie den angrenzenden Baugebieten orientieren.

Vorgesehen sind im Allgemeinen Wohngebiete und in den dörflichen Wohngebieten Vorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung. Dazu sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 16° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden und stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Für Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bauliche Nebenanlagen, die Gebäude sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze mit einer

Dachneigung unter 16 Grad sind vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Zur Fassadengestaltung sind Fassadenbegrünungen zulässig und rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Alternativ sind Holzfassaden in grüner und brauner Farbgebung zulässig. Hochglänzende oder stark reflektierende Materialien für die Außenwände dürfen nicht verwendet werden.

Im Bereich der Gewerbegebiete sollen die Bauvorschriften für die Außenwände von Hallen bestehen bleiben. Auch Einschränkungen für Werbeanlagen sollen weiterhin Bestand haben. Zudem sollen in den allgemeinen Wohngebieten und dörflichen Wohngebieten je Wohnung zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachgewiesen werden, um möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen.

5.12. Verkehrliche Erschließung

Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen

Die Erschließung soll im Zuge dieser Planung an aktuelle Erfordernisse angepasst werden. Anpassungen sollen im nördlichen Bereich der Straße „Unterer Kamp“ erfolgen. Hier wird die Straße entsprechend der örtlichen Gegebenheiten geringfügig nach Osten verschoben.

Im westlichen Bereich der Straße „Trift“ erfolgt ebenfalls eine Anpassung bzw. Verkürzung der Erschließungsstraße entsprechend der aktuellen Erfordernisse.

Für den weiteren Bereich werden keine Änderungen vorgenommen. Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut und voll erschlossen.

Für das im südlichen Bereich festgesetzte Gewerbegebiet ist die Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen zu berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG gilt entlang der B 74 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

In einem Abstand von 20 m bis zu 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 74 gilt gemäß § 9 Abs. 2 FStrG eine Baubeschränkungszone. Hier sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 74 zu beeinträchtigen, dürfen in der Baubeschränkungszone nicht errichtet werden. Entsprechende Hinweise sind in der Planzeichnung vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandenen und geplanten Straßen werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Fußwege

Die Sportplätze im nordwestlichen Bereich des Plangebiets sollen der ansässigen Wohnbevölkerung als wohnungsnahes Infrastrukturangebot dienen. Der im Bebauungsplan Nr. 14 „Hagenah – Brambusch“ nach Norden festgesetzte Fußweg wird daher in Teilen in diesen Bebauungsplan übernommen und an den tatsächlichen Bestand angepasst. Dementsprechend verläuft der Fußweg östlich des Regenrückhaltebeckens und verbindet das nördlich angrenzende Wohngebiet mit dem Sportplatz, der Feuerwehr und der darunter liegenden Straße „Trift“.

Im Osten des Plangebiets wird östlich der Straße „Unterer Kamp“ ein weiterer Fußweg als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Hierdurch soll künftig eine Erschließung der rückwärtig gelegenen Flächen ermöglicht werden.

5.13. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen

Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen. Ein Anschluss der noch unbebauten Grundstücke kann durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes in der Schutzzone IIIb des Wasserwerks Heinbockel. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu berücksichtigen.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.

Für das B-Plan-Gebiet Nr. 16 "Unterer Kamp | Am Wall | Trift" ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem o. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

Sofern das nördlich des Sportplatzes gelegene Regenrückhaltebecken als Löschwasserentnahmestelle dienen soll, ist hier eine Löschwasserentnahmestelle mit Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 herzustellen. Ferner ist sicherzustellen, dass ganzjährig die notwendige Wassermenge entnommen werden kann. Eine Zufahrt gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) mit Bewegungsfläche ist herzustellen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Im Bereich des in Entwicklung befindlichen südwestlichen Gewerbegebietes ist zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären, ob die Aufstellung neuer Hydranten erforderlich ist oder die Versorgung über vorhandene Einrichtungen gedeckt ist.

Zuwegung:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V.m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund I der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser in den dörflichen- und allgemeinen Wohngebieten ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Bereich der Gewerbegebiete nördlich des „Trifts“ wird das Niederschlagswasser über offene Mulden bzw. Gräben im Straßenraum versickert.

Zur Regenwasserabführung ist im Bereich des westlichen Gewerbegebietes eine Regenwasserkanalisation vorgesehen, die das anfallende Wasser zum Regenrückhaltebecken nach Norden abführt.

Regenrückhaltebecken

Es wird ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Gebietes geplant, zu dem das Regenwasser des Plangebietes und auch der benachbarten Gebiete über einen Regenwasserkanal geleitet werden soll. Von dort aus wird es gedrosselt abgeführt.

Für die Bemessung der Fläche für das Regenrückhaltebecken wurden Angaben des mit der Erschließungsplanung beauftragten Büros zugrunde gelegt. Bei einem Gesamtvolumen von 2.100 m³ soll die Fläche 4.875 m² umfassen.

Die für das Becken vorgesehene Fläche berücksichtigt einen Wartungsstreifen in 3,50 m Breite um das Becken sowie erhebliche Reserven für die Regenrückhaltung weiterer potenzieller Erweiterungsflächen.

Das Becken soll möglichst naturnah angelegt werden.

Im Plangebiet wird auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes ein Regenrückhaltebecken (R) als **Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** festgesetzt.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept soll es grundsätzlich auch möglich sein, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserversorgung ist bereits vorhanden. Für das Gewerbegebiet im Westen wurde das örtliche Kanalnetz erweitert. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind ausreichend. Die noch unbebauten, überwiegend für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke können ebenfalls an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen werden, die Grundstücke sind bereits für eine Bebauung vorgesehen und sind bereits in den noch bestehenden Kapazitäten der Kläranlage Oldendorf berücksichtigt. Ein Anschluss wurde im Rahmen der Erschließungsplanung des Plangebietes bereits sichergestellt. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage wurden im Auftrag der Gemeinde untersucht und sind für die bisher unbebauten Flächen und die geplanten Nutzungen ausreichend bemessen.

Die Erschließung hinsichtlich Abwasserentsorgung ist somit sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Versorgung der noch unbebauten Grundstücke mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Im Zuge der weiteren Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sollen möglichst nicht entstehen. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

Gasversorgung

Zur Gasversorgung des Plangebietes liegen zurzeit keine Informationen vor.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits überwiegend an das Fernmeldenetz angeschlossen. Die Telekommunikationsinfrastruktur auf den noch unbebauten Grundstücken kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die in den östlichen Nebenanlagen der Straße Unterer Kamp sowie im Wendehammer der Straße Trift befindlichen TK-Linien werden eventuell von den Baumaßnahmen berührt und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der weiteren Erschließung sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind bei Bebauung der noch unbebauten Grundstücke zu berücksichtigen.

Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorzuhalten. Zudem muss ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden sein, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge von 3,55 m ist zu gewährleisten. Stichwege können nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden.

5.14. Immissionsschutz

Hagenah ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen und in diesem Zusammenhang stehende gewerbliche Betriebe geprägt. Diese Betriebe sollen auch mit diesem B-Plan künftig gesichert werden. In den entsprechenden Bereichen sind Gewerbegebiete ausgewiesen.

Zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein Gutachten durch die ted GmbH erstellt. Hierfür wurden schalltechnische Berechnungen an insgesamt 16 Immissionssorten jeweils im Nahbereich der Gewerbegebiete durchgeführt.

In den Bereichen IO 1 bis IO 4 bleibt die Gebietsausweisung unverändert. Im Bereich der Immissionsorte IO 5 bis 8 ist vorgesehen die Gebietsausweisung von einem bisher eingeschränkten Gewerbegebiet in ein dörfliches Wohngebiet zu ändern. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 /N5/ werden sich hierdurch für die Tages- und Nachtzeit jeweils um 5 dB verringern.

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte an allen festgesetzten Immissionsorten unterschritten und eingehalten. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Im Bereich GE2 wurden bei dem Landmaschinenhandel Notfalleinsätze in der Nacht in der Erntezeit berücksichtigt. Dieses Kriterium ist erst im konkreten Genehmigungsverfahren nach TA-Lärm /G4/ von Belang. Von einer Verletzung des Spitzenpegelkriteriums der TA-Lärm in den hiervon betroffenen Bereichen der IO 7 und 8 ist im Ergebnis nicht auszugehen.

Zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen werden die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Hagenah, Unterste Kamp II“ getroffenen textlichen Festsetzungen für den Bereich des GEE übernommen und an das aktuelle Planrecht angepasst. Dazu sind gem. des Schallgutachtens im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags 60 dB(A)/m² und nachts 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Anlagen und Flächen sind so zu errichten oder zu betreiben, dass der Schutz der Wohnbebauung gegen zulässigen Lärm oder andere Immissionen gewährleistet ist.

Entsprechend der Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden zudem die Baugrenzen im Bereich des WA von dem GEE abgerückt.

Auch werden die, die Gewerbegebiete im wohnnahen Bereich umgebenden Lärmschutzwälle mit einer Höhe von 3,3m gesichert. Für den Bereich des WA wird zudem festgesetzt, dass überwiegend zum Schlafen genutzte Räume auf der gewerbegebietsabgewandten Seite unterzubringen sind.

Das Gesamtkonzept zur Entwicklung der im westlichen Bereich vorgesehenen Sportanlagen und der Entwicklung des Gewerbegebietes 2 westlich des „Trifts“ basierte auf einer gutachterlichen Untersuchung der Lärmsituation insbesondere hinsichtlich der geplanten Wohnflächenentwicklung im Norden, von der bisher der erste Bauabschnitt realisiert wurde. Durch die umfangreichen Grünflächen sowie den mittlerweile realisierten Lärmschutzwall und die großzügigen Abstandsflächen, die als Pufferzone zwischen Gewerbe / Sportanlagen und nördlich geplanter Wohnbebauung dienen, werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auch weiterhin gesichert. Festsetzungen zum Lärmschutz sind in diesen Bereichen somit weiterhin nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist insgesamt von landwirtschaftlichen Nutzungen umgeben. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

5.15. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.16. Kosten und Finanzierung

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

6. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

| | | |
|--|--------------|-----------|
| Verkehrsflächen gesamt ca. | 1,48 | ha |
| <i>Straßenverkehrsfläche ca.</i> | <i>1,41</i> | <i>ha</i> |
| <i>Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg</i> | <i>0,09</i> | <i>ha</i> |
| Gewerbegebiete (GE und GEe) ca. | 4,20 | ha |
| Dörfliche Wohngebiete (MDW) ca. | 3,58 | ha |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) ca. | 1,60 | ha |
| Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr und sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude | 0,20 | ha |
| Fläche für Regenrückhaltung ca. | 0,47 | ha |
| Grünfläche öffentlich gesamt ca. | 1,98 | ha |
| hiervon Sportplatz ca. | 1,17 | ha |
| hiervon mit Anpflanzungen ca. | 0,77 | ha |
| hiervon Spielplatz ca. | 0,04 | ha |
| Grünflächen privat gesamt ca. (inkl. Randeingrünung mit Anpflanzungen, Wall / Lärmschutz) | 1,14 | ha |
| Plangebiet gesamt ca. | 14,67 | ha |

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

Kartengrundlagen:

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