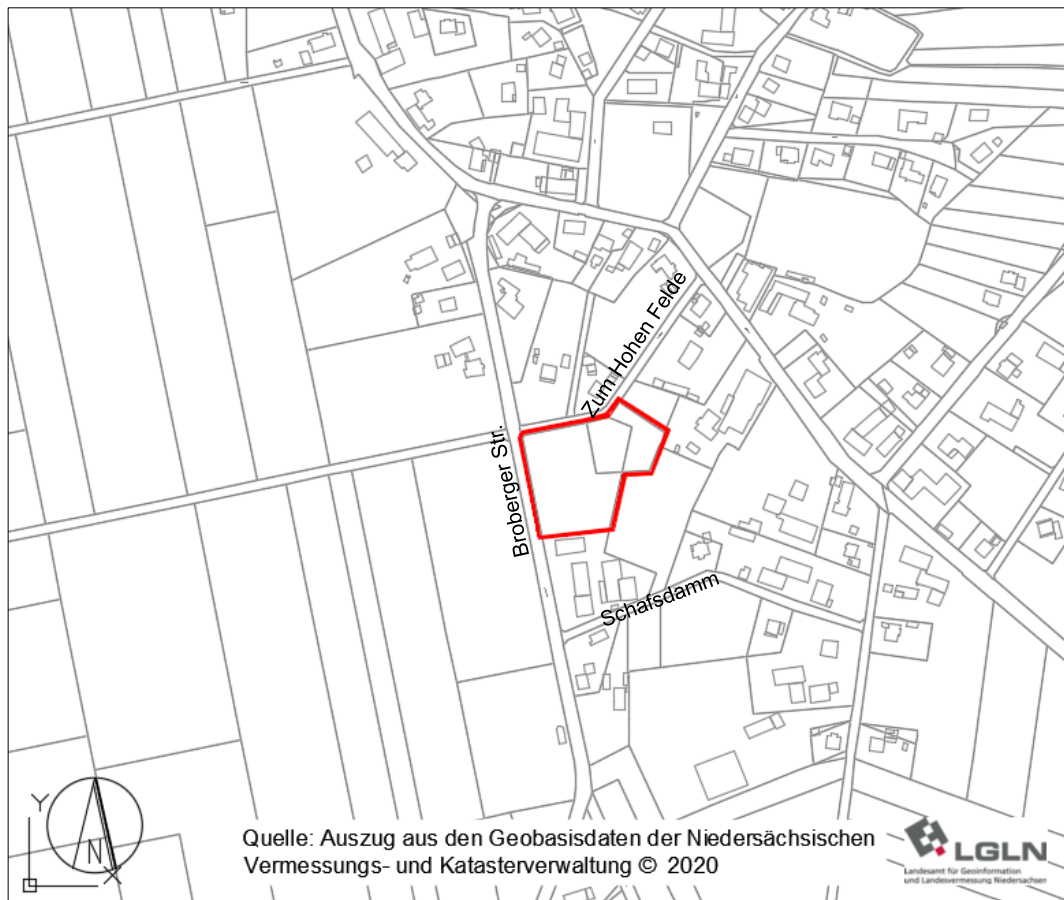


Gemeinde Kranenburg - Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten- Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7
„An der Broberger Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Entwurf

Stand: 31.01.2024



Gemeinde Kranenburg
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	2
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	2
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
2. Bestand.....	4
2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	4
2.2. Natur und Landschaft.....	5
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Ziele der Raumordnung.....	6
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan	8
3.4. Denkmalschutz.....	9
3.5. Archäologie	9
3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
3.7. Kampfmittelbelastung.....	9
3.8. Artenschutz	9
3.9. Baugrund und Boden	10
3.10. Immissionsschutz	10
4. Planinhalt und Abwägung.....	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.4. Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	12
4.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	13
5. Erschließung	16
6. Ver- und Entsorgung	16
7. Aussagen zur Eingriffsregelung.....	19
8. Maßnahmen zur Verwirklichung	19
8.1. Bodenordnung.....	19
8.2. Kosten und Finanzierung	19
9. Flächenangaben	20

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. Juli 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),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.03.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 71),
- 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. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Siedlungsgefüges der Ortschaft Kranenburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die „Broberger Straße“ (Kreisstraße K82),
- im Norden durch die Straße „Zum Hohen Felde“,
- und im Süden und Osten durch vorhandene Bebauung.

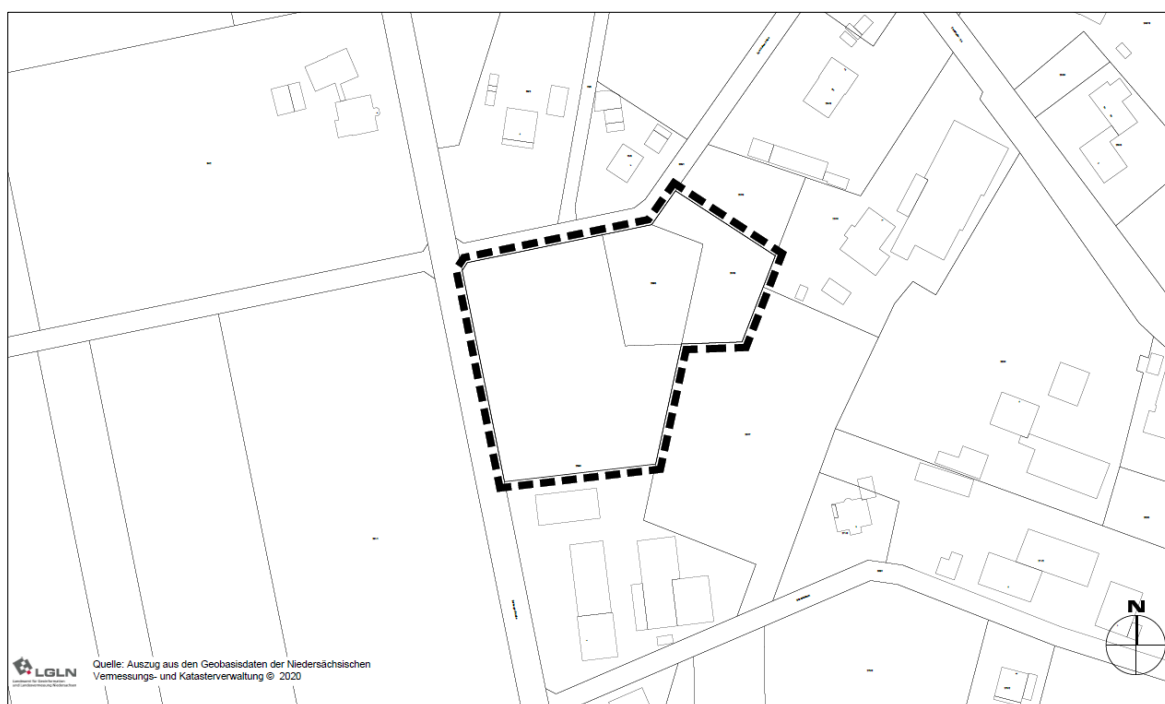


Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Kranenburg, Flur 5 mit den Flurstücken 258/4 (teilweise), 258/5 und 257/8 (jeweils vollständig) eine Fläche von ca. 0,67 ha (ca. 6.743 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem vorstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat am 27.10.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „An der Broberger Straße“ beschlossen. In der Gemeinde Kranenburg werden stetig Wohnungen nachgefragt. Aus dem Bestreben heraus, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben, hat die Gemeinde daher beschlossen, diesen Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen.

Anlass der Planung ist das von der Gemeinde geplante Vorhaben zur Entwicklung und Realisierung eines Wohngebietes auf der bislang als Weide genutzten Fläche im südlichen Teil des Ortes Kranenburg.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde für die Fläche dieses vorgesehenen Bebauungsplanes die Entwicklung weiteren Wohnbaulands in der Gemeinde planungsrechtlich vorbereitet, um attraktive Wohnbaugrundstücke bereitstellen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele. Um in diesem Bereich die angestrebte Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes sollen im Plangebiet nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand mehrere Wohngebäude unterschiedlichen Zuschnitts mit den zugehörigen Zufahrten und Zuwegungen sowie den notwendigen Stellplätzen in der erforderlichen Anzahl in Form von oberirdischen Stellplätzen sowie Nebenanlagen wie Müllsammelstellen entstehen.

Auf dem Gebiet des Flurstücks 258/4 ist die Realisierung einer Wohnbebauung mit ca. 6 Wohnbaugrundstücken und max. 12 Wohneinheiten geplant. Die Baugrundstücke sollen ausreichende Größen und geeignete Zuschnitte erhalten. Die Flurstücke 258/5 und 257/8 des Plangebietes sind im Privatbesitz und sollen von dem Eigentümer ebenfalls mit Wohnbebauung bebaut werden. Für das gesamte Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Angedacht ist zudem eine harmonische äußere Gestaltung, durch die sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Die Grundstücke sollen zudem durch Pflanzungen Gehölzen an den Rändern eingegrünt werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs, im unbeplanten Innenbereich. Die Planung dient dem Ziel, eine wohnbauliche Entwicklung entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung zu ermöglichen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 7 „An der Broberger Straße“ werden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Eigenbedarfs der Gemeinde Kranenburg (entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung)
- Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken
- Erreichung einer angemessenen Innenentwicklung durch Nutzung der Nachverdichtungspotenziale
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da die Fläche von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereichs von Kranenburg darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Der Bebauungsplan setzt, bei einer Plangebietsgröße von 6.743 m², insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen, da derzeit kein paralleles Verfahren zur Aufstellung eines entsprechend benachbarten Bebauungsplanes durchgeführt wird.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2. Bestand

2.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden, bebauten Siedlungsbereichs von Kranenburg. Das Gebiet liegt östlich der Broberger Straße (Kreisstraße K82) und südlich der Straße „Zum Hohen Felde“. Im Norden, Osten und Süden grenzt eine von dörflicher Mischnutzung geprägte Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung an. Die bauliche Struktur der direkten Umgebung ist durch einen hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern geprägt, westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Fläche des Plangebietes selbst wird derzeit als Weideland genutzt. Entlang der Broberger Straße und im südlichen Bereich – außerhalb des Plangebietes – sind einzelne Bäume vorhanden.

Erschlossen wird das Plangebiet von Westen über die Broberger Straße (Kreisstraße K82). Über die Ostestraße bestehen Anschlüsse an die Bundesstraße 73 (B 73) und somit an das überörtliche Straßennetz. Das Ortszentrum ist fußläufig in jeweils rund 480 m Entfernung gelegen. Das Plangebiet ist somit gut und direkt durch die vorhandenen Straßen angebunden und erschlossen.

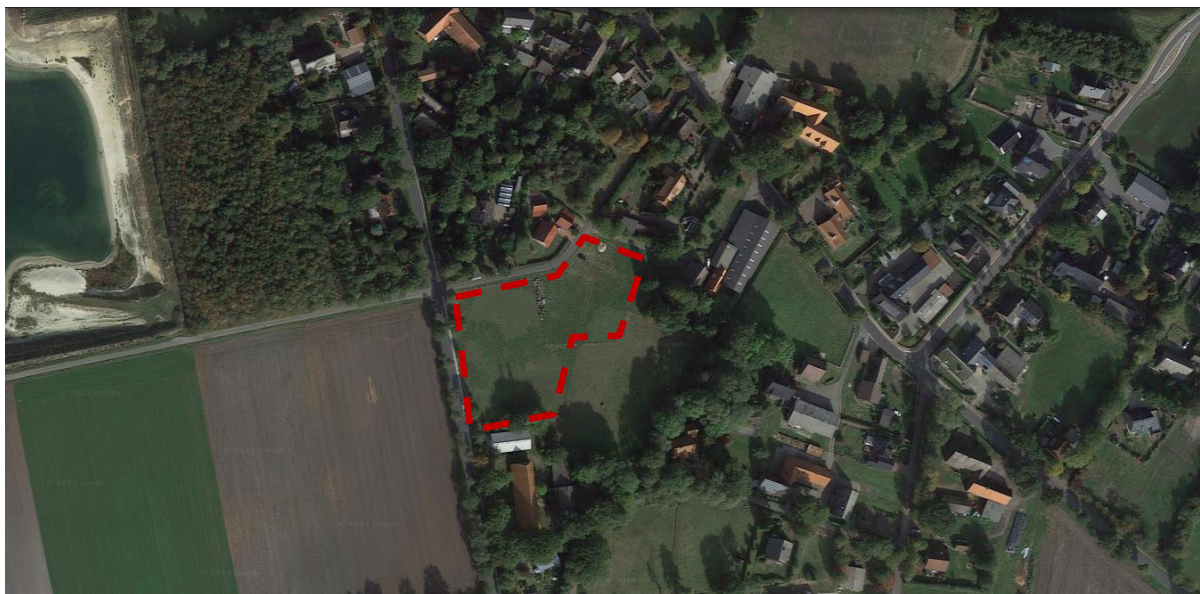


Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

2.2. Natur und Landschaft

2.2.1. Tiere und Pflanzen

Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung als Weideland sowie der Lage im Ortsgefüge kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotope im Plangebiet; Schutzgebiete sind zudem nicht betroffen. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Entlang der Broberger Straße und im südlichen Anschluss an das Plangebiet sind erhaltenswerte Gehölze vorhanden. Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird die Fläche des Plangebietes insgesamt als Biotop von allgemeiner bis geringer Bedeutung mit – aufgrund des geringen Gehölzbestandes geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

2.2.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als Intensivgrünland anzusprechen und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Mittlerer Gley-Podsol kartiert. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

2.2.3. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der Nutzung als Weideland sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen.

2.2.4. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei. Eine Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Broberger Straße ausgehende Schadstoffbelastung gegeben.

2.2.5. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist von dörflicher Mischnutzung geprägten Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung und vereinzelt Gewerbe- und Beherbergungsbetrieben sowie von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit relevanter aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich nicht erwartet. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet. Potenzielle Emissionsquelle ist die Kreisstraße (Broberger Straße). Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, die im Rahmen der Planung zu bewältigen sind.

2.2.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung, welche überwiegend aus Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gewerbebetrieben geprägt ist, sowie das nahegelegene Ortszentrum geprägt. Der Landschaftsrahmenplan stellt für den Bereich Siedlungsgebiet ohne besondere Bedeutung dar. Durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung wird eine in diesem Bereich angemessene Bebauung ermöglicht und die Auswirkungen auf das Ortsbild werden minimiert. Es ist insgesamt von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung auszugehen. Aufgrund der Lage im baulichen Zusammenhang des Ortsteils besitzt das Plangebiet keine erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung. Das Plangebiet liegt umgeben von vorhandener Bebauung bzw. innerhalb des bestehenden, bebauten Siedlungsbereichs.

Für das Plangebiet sind im **LROP** keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Im **RROP** wird das Plangebiet als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Zu dem südlich befindlichen Windpark wird der erforderliche Abstand von 800 m eingehalten. Hierbei wurde auch der erforderliche Abstand zu dem aktuell im Verfahren befindlichen Entwurf des Vorranggebietes Windenergienutzung berücksichtigt. Auch das westlich kartierte Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand liegt mit 120 m ausreichend entfernt, so dass auch aufgrund nähergelegener (Wohn-)Nutzungen, keine Beeinträchtigung vorbereitet wird.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben.

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) verankerten Planungsziele. Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland in der Gemeinde Kranenburg und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hinreichend dokumentiert worden. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt.

Die demografische Entwicklung Kranenburgs im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 wurde im Rahmen der Neuaufstellung des FNPs der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten aufgezeigt. Der kürzlich neu aufgestellte FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten stellt ein umfassendes Siedlungsflächenkonzept für die Samtgemeinde – und somit auch für Kranenburg – dar. Auf die Anfertigung eines eigenständigen gemeindlichen Siedlungsflächenkonzeptes soll daher verzichtet werden.

In Kranenburg wird das Ziel verfolgt, die wohnbauliche Entwicklung auf innerörtliche sowie an bestehende Bebauung anknüpfende Bereiche zu konzentrieren. Es soll eine kompakte Siedlungsentwicklung erreicht werden. Die Fläche des Plangebietes ist vor dem Hintergrund der gemeindlichen Entwicklungsziele für die wohnbauliche Entwicklung geeignet.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil des geplanten Wohnraums durch Nachfragen aus der Ortschaft selbst in Anspruch genommen wird, da in Kranenburg von der vorhandenen Bevölkerung bereits eine entsprechende Nachfrage besteht.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

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

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

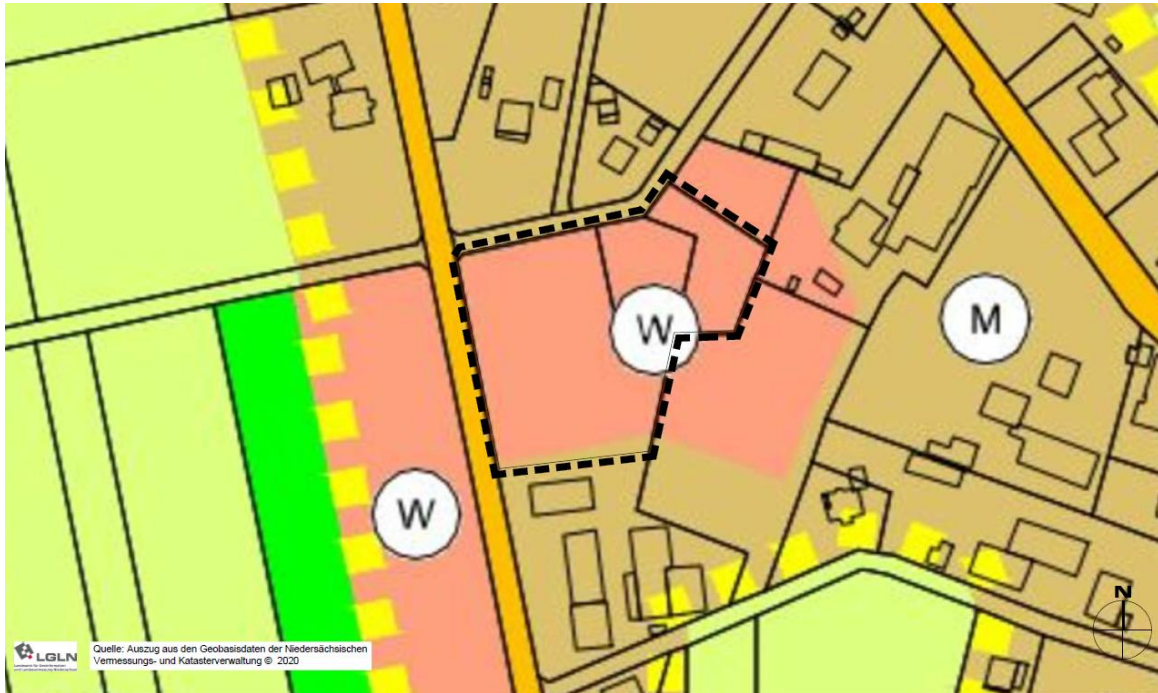


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Kennzeichnung des Plangebietes (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

3.3. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) Artenarmes Grünland. In der Karte (Arten und Biotope) hat die Fläche eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Nördlich des Plangebietes wird ein Vorkommen des Weißstorchs verortet (bedeutende geschützte Arten mit Auenbezug). Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) zudem eine besondere Bedeutung für das Ortsbild und besitzt die Landschaftsfunktion Erholung mit landesweiter Bedeutung. In der Karte (Boden & Gewässer) wird für den Bereich als primärer Bodentyp Gley-Podsol kartiert. In der Karte (Biotopverbund) hat der Bereich des Plangebietes keine erkennbare Bedeutung für den Biotopverbund. Der LP kartiert im Plangebiet Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung alter Hofgehölze sowie Dorftypischer Strukturen (Ortsbild besonderer Bedeutung). Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Artenarmes Intensivgrünland (GI) mit der Zielkategorie 5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) dar. Das Plangebiet besitzt eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope. Nördlich des Plangebietes wird ein besetztes Weißstorchhorst mit einem Brutpaar verortet. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild (Siedlungsgebiet).

3.4. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

3.5. Archäologie

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. 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.

3.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Weideland. 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.

3.7. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Im Zuge der vormaligen wohnbaulichen Nutzung im nördlichen Bereich sowie der neuen Nutzung im westlichen Bereich konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.8. Artenschutz

Im LRP des Landkreises Stadt und im LP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird auf dem nördlichen Nachbargrundstück des Plangebietes ein besetztes Weißstorchhorst mit einem Brutpaar verortet (Karten Arten und Biotope). Der Weißstorch wird als stark gefährdete Art in Niedersachsen eingestuft (LRP 2014). Von einer Beeinträchtigung des Weißstorches sowie von Auswirkungen auf das Plangebiet ist jedoch nicht auszugehen, da es sich um eine Vogelart mit Auenbezug handelt und vorrangig feuchtgebietsgeprägte und grünlandgeprägte Gebiete mit bestimmter Ausstattung als Nahrungshabitate bedeutend sind. Im LRP (Abb. 5-30) wird die nördlich von Kranenburg gelegene „Mehe-Oste-Niederung“ als Naturhabitat mit hoher Bedeutung für Weißstörche kartiert. Das Plangebiet selbst ist nicht als Naturhabitat mit besonderer Bedeutung ausgewiesen. Demzufolge ist davon auszugehen, dass der trockene Weidelandboden des Plangebiets für die Weißstörche wenig relevant ist und sie sich vorrangig im Bereich der naturnahen „Osteniederung“ aufhalten.

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Bäume vorhanden. Entlang der Broberger Straße sowie im südlichen Anschluss des Plangebietes sind einzelne Bäume vorhanden. Die Bäume können grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet (Baumhöhlen) sein. Durch die Umsetzung der Planung wird jedoch die Fällung von Bäumen nicht notwendig.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.9. Baugrund und Boden

Im Plangebiet sind, entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS), nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine kartiert. Im Plangebiet wird darüber hinaus als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol kartiert. Die Sickerwasserrate liegt bei > 300 – 350 mm/a.

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten 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 (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften 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.

3.10. Immissionsschutz

Das Plangebiet besitzt eine Vorbelastung mit Verkehrslärm durch die westlich angrenzend verlaufende Kreisstraße K82 (Broberger Straße). Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr im Plangebiet bestehen.

Es ist jedoch möglich, dass im westlichen Bereich des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärmimmissionen von Verkehrseinrichtungen geringfügig überschritten werden können. Dies ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen des Lärmschutzes nachzuweisen.

Sonstige emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes

sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind, aus den vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, die Ansiedlung solcher Nutzungen im Ortskern zu konzentrieren. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig und lassen sich mit der entsprechend einer dörflichen Mischnutzung vorhandenen, umliegenden Bebauung vereinbaren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH und Traufhöhe TH).

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend geringgehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird daher auf 0,3 festgelegt. Diese Ausnutzung orientiert sich an den umgebenden Gebieten. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um den Belangen des Einfügens sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i. S. d. Naturschutzes ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau dazu entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Tauf- und Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem WA eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht

überschreiten. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird. Durch diese Festsetzungen wird ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe verhindert. Das Ortsbild wird somit nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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 wird daher auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** sowie **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** begrenzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass den BauherrInnen und ihren ArchitektInnen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden daher mit einem Abstand von **3 m** zum Straßenraum „Zum Hohen Felde“ festgesetzt. Zu den angrenzenden Grundstücken, im Übergang zur Bestandsbebauung, wird ebenfalls ein Abstand von **3 m** (Mindestabstand nach NBauO) eingehalten. Zu der festgesetzten privaten Grünfläche am westlichen Rand sowie zu den angrenzenden Bäumen im südlichen Bereich wird ein erhöhter Abstand eingehalten, um den Belangen der Baumerhaltung Rechnung zu tragen.

Die straßenseitige Baugrenze der Planstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird mit einem Abstand von **3 m** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt und offener wirkt. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass bauliche **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie **Garagen und Carports** im Sinne des § 12 BauNVO **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig** sind. Dies soll ebenfalls dazu beitragen, dass die Belange der Baumerhaltung gewahrt bleiben. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird ein entsprechend großer Spielraum für die Anordnung von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet. Mit der Festsetzung wird das Ziel unterstützt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird insgesamt im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

4.5. Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird zudem ein **Pflanzgebot** für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Pflanzenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen

oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Entlang des westlichen Rands des Baugebietes wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünflächen mit **Randeingrünung** vorgesehen, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Zur Sicherung einer ökologisch und gestalterisch qualitätsvollen Eingrünung des Baugebietes entlang der Broberger Straße wird hierzu eine entsprechend detaillierte Festsetzung zur Anpflanzung einer 2-reihigen Strauch-Baum-Hecke mit Pflanzliste getroffen.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Hierdurch wird auch dem vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Im Plangebiet muss jedoch eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Die Statik der baulichen Anlagen muss auf die zusätzlichen Lasten ausgerichtet sein.

Der Grundstückseigentümer ist 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 gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

4.6. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der BauherrInnen unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

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

Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 0,5 m über Fahrbahnmitte im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden.

Außenwände

Zur Vermeidung von Verunstaltungen und der Wahrung des ortsüblichen Erscheinungsbildes der Siedlung darf für äußere Fassaden der baulichen Anlagen ausschließlich Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen und rot-bunten Farbtönen verwendet werden. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO. Holzhäuser sollen abweichend davon zulässig sein.

Dächer

Für die **Dacheindeckung** sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung sind zudem Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Engobierte Dachpfannen sollen jedoch zulässig sein, da sie zwar als glänzend, aber nicht als hochglänzend anzusehen sind. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt.

Für die Hauptdachflächen der Gebäude werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von mindestens 25 Grad zugelassen. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Um die Entstehung eines geschlossenen, dörflichen Erscheinungsbildes zu sichern, wird zusätzlich festgelegt, dass Doppelhäuser jeweils mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich auch Doppelhäuser in das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes einfügen. Ein unerwünschtes Vor- oder Zurückspringen einzelner Doppelhaushälften sowie verspringende Trauf- oder Firsthöhen sollen so vermieden werden.

Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dachlandschaft zu befürchten sind.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörfliches und naturnah geprägtes Ortsbild. Die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen dürfen deshalb maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind als Zaunelemente grundsätzlich nicht zulässig.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z. B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den dörflichen Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Da diese natürlichen Einfriedungen, anders als ein Zaunelement, in der Regel auch mit einem gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen sind, wird die Höhenbeschränkung hier aufgehoben. Für die Anpflanzungen sollen heimische Heckenpflanzen verwendet

werden. Als Heckenpflanzung sind Buche oder Hainbuche, Liguster, Weißdorn oder Buchsbaum zulässig. Alternativ sind auch andere Pflanzen entsprechend der vorgegebenen Pflanzenliste zulässig. Für straßenseitige Einfriedungen werden darüber hinaus Jäger- und Drahtzäune, wenn sie nicht in Hecken integriert sind, ausgeschlossen.

Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Um unter anderem die Entstehung sog. „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig.

Die Planung entspricht damit auch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), nach der die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet.

Es soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

5. Erschließung

Verkehrliche Anbindung und Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll über die Kreisstraße K82 (Broberger Straße) erschlossen werden. Von der Broberger Straße abgehend ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4,5 m geplant, die als Stichweg bzw. Wohnweg mit Wendehammer der Erschließung der Baugrundstücke dienen soll. Dadurch kann eine sparsame und effiziente Erschließung sichergestellt werden. Die notwendigen Leitungen können im Straßenraum dieser Verkehrsfläche verlegt werden.

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung 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 / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i.V.m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Gestaltung der Straßenräume

Der Ausbau der Stichstraße soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind, statt der üblichen städtischen Verkehrsberuhigungselemente, dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine schmale Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung (z. B. Fahrbahn in Asphalt oder gepflasterte Gosse einseitig) wird angeregt. Die Ausgestaltung des Straßenraums soll jedoch der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Ruhender Verkehr

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze anzulegen. Im Straßenraum kann absehbar kein zusätzlicher Parkraum vorgehalten werden.

Fläche für die Abfallbereitstellung

Im Einmündungsbereich südwestlich der geplanten Stichstraße wird eine Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Abfallbereitstellungsfläche“ in einer Größe von ca. 5 m² festgesetzt. Die Fläche soll als Sammelstelle für Abfallbehälter der privaten GrundstückseigentümerInnen aus dem Baugebiet (4 Baugrundstücke) - voraussichtlich ausgenommen des Privatgrundstücks im nordöstlichen Bereich (Flurstücke 258/5 und 257/8) - dienen. Durch die zweckentsprechende Nutzung dieser Fläche kann eine reibungslose Müllabfuhr sichergestellt werden (siehe auch nachstehendes Kapitel).

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die entsprechenden örtlichen Netze erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Der Anschluss kann über die vorhandenen Leitungen in der Straße „Zum Hohen Felde“ erfolgen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

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

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

Im Rahmen der Planung wurde daher ein geotechnischer Bericht vom Fachplanungsbüro GeoService Schaffert, aus Verden (Aller) erstellt, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Im Folgenden werden die für den Bebauungsplan sowie die später Ausbauplanung relevanten Ergebnisse des Berichtes wiedergegeben:

„Nach Klassifizierung der Bodenproben sind die angetroffenen gewachsenen, enggestuften Sande grundsätzlich zur Versickerung geeignet.“

Fazit: Im Ergebnis des Bodengutachtes ist eine Versickerung auf den Grundstücken möglich.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist der als Anlage beigelegten Untersuchung zu entnehmen.

Die Abwassertechnische Vereinigung (ATV) hat mit der ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ein entsprechendes Regelwerk aufgestellt.

Das Arbeitsblatt ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wurde im Januar 1990 erstmalig erarbeitet und 2005 als Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ überarbeitet. Die Entwässerung ist daher nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und

umzusetzen. Näheres bleibt der Einzelfallbetrachtung und somit dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist entsprechend den geltenden Vorschriften (DWA-A 138 und die DWA-M 153) durch die dazugehörigen Versickerungsanlagen sicherzustellen.

Schmutzwasserentsorgung

In der Gemeinde Kranenburg ist im Bereich des Plangebietes keine zentrale Abwasserbeseitigung hingegen vorgesehen. In diesem nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossenen Bereich wird aus Kostengründen auch in Zukunft weiterhin eine dezentrale Entsorgung mit privaten Kleinkläranlagen erfolgen müssen. Hierbei ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Ausbauplanung zu prüfen, ob und wie die Ableitung der gereinigten Abwässer möglich ist. So sind beispielsweise ausreichend leistungsfähige Vorfluter erforderlich. Die jeweilige Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist ggf. entsprechend zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gem. § 96 Abs. 5 NWG ist hier die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich. Es soll eine dezentrale Entsorgung, bspw. über Kleinkläranlagen sichergestellt werden.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. 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.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Die Wohnstraße kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass eine reibungslose Müllabfuhr erfolgen kann. Die Gemeinde sieht daher an der Broberger Straße die Möglichkeit zur Unterbringung einer geeigneten und ausreichend großen Sammelstellen für die Abfallbehälter und -säcke als anfahrbare Abholstelle für die Müllabfuhr. Vor Beginn der Bauphase sind die Abt. Abfallwirtschaft des Landkreises Stade und dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen wegen der erforderlichen Abhol- und Sammelstellen für Abfallbehälter und Säcke während der Bauphase und auch nach Fertigstellung des Baugebietes bzw. der Baumaßnahmen rechtzeitig zu beteiligen.

Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der Broberger Straße und der Straße „Zum Hohen Felde“ zur Abholung aufgestellt werden können. Dies ist im Rahmen der konkreten Ausbauplanung zu berücksichtigen; ein ggf. erforderlicher Hol- und Bringservice muss bei Bedarf von den künftigen GrundstückseigentümerInnen oder der Gemeinde bereitgestellt werden.

7. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen sowie für die verkehrliche Erschließung zu bewerten.

Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen. In Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung und Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die Randeingrünung minimiert.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

8.2. Kosten und Finanzierung

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

9. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.256
Straßenverkehrsfläche	269
Versorgungsfläche Abfallbereitstellung	5
Private Grünfläche	213
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	6.743

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

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2023

Anlagen

- Städtebauliches Konzept (DIN A3 Querformat)
- Geotechnischer Ergebnisbericht, Geoservice Schaffert, Verden (Aller); 2024