

Gemeinde Heinbockel
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 8
für das Gebiet
"Hagenah - Unterste Kamp 2"
der Gemeinde Heinbockel
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

20. August 1996

Bearbeitet im Auftrag des Erschließungsunternehmers
Helmut Meyer, Unterer Kamp 18, 21726 Heinbockel - Hagenah

Diplom Ingenieure
Cappel - Holzer - Reinecke
Architekten & Stadtplaner
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

1. Situation und Aufgabenstellung

1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Samtgemeinde Oldendorf hat in Abstimmung mit der Gemeinde Heinbockel bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bis heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das bisherige Dorfgebiet im Ortsteil Hagenah der Gemeinde Heinbockel teilweise als gewerbliche, teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche war als Lücke im Siedlungsgefüge verblieben. Sie bietet sich für eine Bebauung an, wenn eine Bewältigung der Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen gelingt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 16.10.1980 rechtskräftig. Die 1. Änderung vom 5.7.1984 und die 2. Änderung vom 24.10.1991 hatten keine Auswirkungen auf diese Baufläche, die nunmehr beplant wird. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Kürze rechtskräftig sein.

Die Gemeinde Heinbockel macht für die Beplanung und Erschließung dieser Fläche von § 124 BauGB Gebrauch und schließt einen Erschließungsvertrag mit der Helmut Meyer GmbH und Co. KG, Unterer Kamp 18, 21726 Heinbockel - Hagenah. Als betroffene Anliegerin und überwiegende Eigentümerin der neu zu erschließenden Flächen ist das Interesse der Helmut Meyer GmbH und Co. KG insbesondere auf die Lösung der Immissionsproblematik zwischen seinem Gewerbebetrieb und dem vorgesehenen Wohnen gerichtet, um die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen verwerten zu können. Dem Erschließungsunternehmer wird vertraglich die Erschließung entsprechend dem Vertrag mit der Gemeinde, den einschlägigen Rechtsvorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst in eigenem Namen und auf eigene Rechnung übertragen. Der Erschließungsauftrag ist binnen 5 Jahren ab Vertragsabschluß zu erfüllen.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche): ca. **3,6 ha**, davon sind neue Bauflächen ca. **2,1 ha**.

Die beplante Fläche umfaßt die Flurstücke: 32/1 teilweise, 33/3, 38/5, 39/13, 27/2 teilweise, der Flur 3 der Gemarkung Hagenah.

Der Bebauungsplan umfaßt mit den genannten Flurstücken auch Flächen aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 2 und der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 2 sowie des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Heinbockel.

Für die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 einbezogenen Flurstücke 32/1 teilweise, 33/3 teilweise, 38/5 und 39/13 werden die in dem Bebauungsplan Nr. 2 „Hagenah - Unterste Kamp“ getroffenen und durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 geänderten Festsetzungen aufgehoben. Für das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 einbezogene Flurstück 27/2 (teilweise) werden die im Bebauungsplan Nr. 6 getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Die Einbeziehung der genannten Flurstücke geschieht, um eine einheitliche planungsrechtliche Grundlage für das Betriebsgrundstück Meyer und für die im Zusammenhang neu erschlossenen Wohngrundstücke zu schaffen. Die frühere städtebauliche Zielsetzung wird hierdurch nur hinsichtlich der Gebietsausweisung wesentlich verändert (vgl. hierzu den Abschnitt 2.1 „Art der Nutzung“)

Die Planung wurde im Frühjahr 1996 im Auftrag des Erschließungsträgers begonnen. Sie besteht aus Planzeichnung, Textfestsetzungen, örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Begründung.

1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Die in den vergangenen Jahren zutage getretene Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt wirkte sich auch in dem günstig zwischen Stade und Bremervörde gelegenen Ortsteil Hagenah der Gemeinde Heinbockel aus. Zum einen konnten sich zwei örtliche Handwerksbetriebe günstig

entwickeln, die inzwischen schon teilweise in ein kleines Gewerbegebiet umgesiedelt haben. Damit wurden Arbeitsplätze im Ort gesichert und zusätzlich neu geschaffen. Auch Wohnbaunachfrage ist nach wie vor zu verzeichnen. Innerhalb der Samtgemeinde Oldendorf ist der Standort Hagenah wegen der direkten Lage an der B 74 gerade auch für Gewerbe attraktiv.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde auf das Angebot eines Erschließungsträgers zurückgegriffen, um durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes den betroffenen Bereich städtebaulich weiterzuentwickeln und die Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung zu lösen.

Der Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Hagenah - Unterste Kamp II“ wird dem Wesen nach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn im Flächennutzungsplan eine Zonierung einer gewerblichen und einer gemischten Baufläche enthalten ist. Dies ist vor dem Hintergrund zu werten, daß der Bebauungsplan Nr. 2 ursprünglich Dorfgebiete ausgewiesen hat. Der Charakter des Ortsbereiches entspricht dem keineswegs. Die Landwirtschaft hat in diesem Bereich keine wesentliche Bedeutung und ist nur durch landwirtschaftlichen Verkehr und die Bewirtschaftung der angrenzenden Ländereien präsent. Die anzutreffende Nutzung und die vorhandene Baustruktur entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes. Dem entsprechend erfolgt nun im Bebauungsplan Nr. 8 folgerichtig eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet.

Letztlich sind damit die Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe eindeutiger darstellbar und lösbar. Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Schließung einer Lücke innerhalb des Siedlungsgefüges

Eine zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung verbliebene Siedlungslücke soll geschlossen, bestehende Nutzungskonflikte gelöst werden.

- Erweiterung gewerblicher Bauflächen

Die Planung soll auch der Bereitstellung von weiteren gewerblichen Bauflächen dienen.

- Erschließung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke

Die Wohnbebauung soll entsprechend dem örtlichen Bedarf weiterentwickelt werden.

- Erschließung zurückliegender Grundstücksbereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 2

Im Bebauungsplan Nr. 2 einbezogene, weit zurückliegende und damit nicht eindeutig erschlossene Flächen sollen nun angemessen erschlossen werden, ihre Parzellierung und Bebauung somit besser als bisher ermöglicht werden.

2. Planung

2.0 Das Plangebiet

Auf einem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.

Das Plangebiet liegt am Rande des Hagenaher Siedlungsgefüges. Es wird im Süden vom Wirtschaftsweg „Trift“ begrenzt. Westlich schließen sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und östlich grenzt es an bestehende Wohnbebauung.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit als Weideland intensiv bewirtschaftet. Der Wert der Flächen für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIb des geplanten Wasserwerkes Heinbockel. Der Trinkwasserverband teilte hierzu im Rahmen früherer Planungen in Hagenah mit: „Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend dem vorlie-

genden Entwurf einzuhalten. Die einschlägigen Gesetze, so z.B. die Anlagenverordnung, sind auch vor der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zu beachten. Im Grundwasserbericht des Landes Niedersachsen, herausgegeben durch das Nds. Landesamt für Ökologie, sowie im Prioritätenprogramm des Nds. Umweltministeriums ist das Wasserschutzgebiet Heinbockel bereits ausgewiesen.“

2.1 Art der Nutzung

Im Plangebiet wird die Art der Nutzung einer Zonierung unterworfen, um das verträgliche Nebeneinander von Gewerbegebiet (GE) und allgemeinem Wohngebiet (WA) sicherzustellen. Dazu erfolgt eine Differenzierung zwischen dem **bestehenden Gewerbegebiet (GE)** im Süden, einem Streifen **eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe)** als Pufferzone und **allgemeinen Wohngebieten (WA)** im Norden.

Gewerbegebiet (GE)

Für das Gewerbegebiet werden keine weitergehenden Spezifizierungen der Nutzungen vorgenommen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke festgesetzt, daß nur Anlagen, Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Anlagen und Flächen sind so zu errichten oder zu betreiben, daß der Schutz der Wohnbebauung gegen unzulässigen Lärm oder andere Immissionen gewährleistet ist. Es ist sicherzustellen, daß auf der Grenze der Wohngrundstücke folgende Schalldruckpegel eingehalten werden:

in der Nacht	40 dB(A) von 22.00 bis 6.00 Uhr und
am Tag	55 dB(A) von 6.00 bis 22.00 Uhr

(vgl. hierzu auch Festsetzungen zu Lärmschutzanlagen in Abschnitt 5 Immissionsschutz).

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für die als WA ausgewiesenen Bereiche wird festgesetzt, daß die in Absatz 3 des § 4 BauNVO genannten Ausnahmen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, da sie den Gebietscharakter stören würden. Für die südliche Bauzeile der Wohnbebauung werden hinsichtlich etwaiger Aufenthaltsräume im Obergeschoß Lärmschutzanforderungen festgesetzt (s. Abschnitt 5).

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird nicht ausgeschöpft. Um die Vorstellungen hinsichtlich des Ausgleich des Eingriffs und der Eingrünung zur Einbindung in die Landschaft verwirklichen zu können, sind entsprechende Flächenausweisungen erforderlich. Die bebaubare Fläche wird so eingeschränkt.

Gewerbegebiet (GE)

Festgesetzt wird im Gewerbegebiet die Grundflächenzahl 0,6 entsprechend der früheren Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 6. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung der Geschoßflächenzahl.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Festgesetzt wird auch im eingeschränkten Gewerbegebiet die Grundflächenzahl 0,6. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich auch hier die Festsetzung der Geschoßflächenzahl.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzt wird im allgemeinen Wohngebiet die Grundflächenzahl 0,25. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich auch hier die Festsetzung der Geschoßflächenzahl.

Für das allgemeine Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser vorgeschrieben, da dies dem dörflichen Charakter und der näheren Umgebung entspricht.

Die Festsetzung einer zulässigen Bauweise ist auf den gewerblichen Flächen nicht angebracht. Allerdings ist hier eine Höhenbegrenzung erforderlich. In Anlehnung an die Bebauungspläne Nr. 2 und 6 werden im Gewerbegebiet 6,50 m und im eingeschränkten Gewerbegebiet 4,50 m als maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Herabstufung zur Wohnbebauung hin, hat vor allem gestalterische Gründe. Es wird weiterhin festgesetzt, daß das Niveau des Erdgeschoßfußbodens maximal 50 cm über dem der Straßenmitte vor dem Grundstück liegen darf, um übertrieben hohe Sockel oder herausragende Kellergeschosse zu vermeiden.

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhäuser festgesetzt. Damit soll ein vertretbarer Kompromiß zwischen flächensparendem Umgang mit Grund und Boden und der Bewahrung der offenen, dörflichen Bauweise gewährleistet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken bleibt. Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes wird jedoch festgesetzt, daß die straßenseitigen Baugrenzen nicht durch Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO überschritten werden dürfen. Damit soll die in Hagenah prägende offene Straßenraumgestalt gewahrt werden.

3. Erschließung

3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs grundsätzlich geeignet. In einem Teilbereich der Straße „Untere Kamp“ sind ggf. Ausbaumaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 erforderlich.

Die Erschließung des neuen Baugrundstücke erfolgt von der Gemeindestraße „Untere Kamp“. Die geplante verkehrliche Anbindung stellt sicher, daß ein Anschluß an das vorhandene Straßennetz auf kurzem Wege und über einen ausgebauten Knotenpunkt, ohne die Beeinträchtigung anderer Bereiche, erfolgt. Denn in geringer Entfernung zum Plangebiet verläuft die K 57, die nach ca. 300 m in die B 74 mündet.

3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Eine Planstraße wird in westlicher Richtung von der Straße „Untere Kamp“ in das Plangebiet geführt und endet am Rand des Plangebietes in einer kleinen Wendeanlage. Späterhin könnte diese Straße weitergeführt werden. Von der genannten Planstraße geht eine weitere Planstraße als Stich nach Norden ab. Auch diese Stichstraße endet in einer Wendeanlage.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85 sollten Berücksichtigung finden. Die Verkehrsflächen sind mit 8,00 m Breite vorgesehen; die Breite der Fahrbahn bleibt der späteren Ausbauplanung vorbehalten. Im Straßenraum sollten heimische, standortgerechte, großkronige Straßenbäume in Abständen von ca. 25 Metern gepflanzt werden.

3.3 Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden.

3.4 Abwasserbehandlung

Schmutzwasser:

Die benachbarten Bereiche sind an die Sammelkanalisation angeschlossen. Für das geplante Baugebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden.

Regenwasser:

Im Planbereich soll das Niederschlagswasser von den Gewerbeflächen über offene Mulden bzw. Gräben im Straßenseitenraum versickert werden.

Das Oberflächenwasser von den Wohngrundstücken ist dagegen auf den Grundstücken zu versickern. Eine Nutzung des Regenwassers für die Gartenbewässerung oder andere hygienische unbedenkliche Zwecke ist wünschenswert

Die Straßenentwässerung erfolgt in offenen Gräben bzw. Mulden des Straßenseitenraumes.

Entsprechende textliche Festsetzungen sind Inhalt des Bebauungsplanes.

Überschüssiges Wasser aus den Mulden etc. Werden mit einem Überlauf an die örtliche Oberflächenentwässerung angeschlossen. Vorhandene und neu vorgesehene Regenrückhalteanlagen in unmittelbarer Nachbarschaft des Baugebietes werden sicherstellen, daß das Wasser schadlos abgeführt werden kann.

3.5 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Planbereich kann in das örtliche Netz eingebunden werden. Inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist mit dem zuständigen Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB zu klären. Eine neue Umformerstation wird zunächst nicht in der Planzeichnung dargestellt.

4. Grünordnung**4.0 Natürliche Grundlagen**

Ein Landschaftsplan für die SG Oldendorf liegt noch nicht vor, wurde aber zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die betroffene Fläche wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung landschaftsplanerisch untersucht und berücksichtigt. Die Biotoptypenkartierung gibt Intensivgrünland an. Für die Fläche bestehen keine speziellen Aussagen im Landschaftsrahmenplan. Angrenzend ist in der Bestandskarte ein „Wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit, ausgewiesen. In der Planungskarte ist keine angrenzende Darstellung getroffen.

Der Bereich liegt lt. Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIb.

Bodenkundliche Standortkarte: Übergang von grundwassernaher zu grundwasserferner Geest; Höhenlage ca. 17 m üNN: (122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole und Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley - Podsole.

Keine Altablagerung lt. LRPI.; in Karte 37 LRPI. Darstellung als „Wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz,“; keine Darstellung in Karte 38 LRPI.

Potentiell-natürliche Pflanzendecke: Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden.

Wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung.

Grünbestand

Das Plangebiet besteht aus zwei Bereichen. Zum einen werden bereits früher überplante Flächen einbezogen, die dem Siedlungsbestand zuzurechnen sind, zum anderen ist intensiv bewirtschaftetes Grünland betroffen.

Auf dem genannten Grünland, das der Bebauung zugeführt werden soll, sind keine Gehölze anzutreffen. Es ist hinsichtlich der Bodenfunktion nur als eingeschränkt naturnah und damit von allgemeiner Bedeutung anzusehen.

Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

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

- Das Plangebiet wird an bestehendes Siedlungsgebiet angegliedert;
- Erdmassenbewegungen sollten minimiert werden; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden;
- soweit möglich sollte Versiegelung vermieden werden;
- die Breite der Erschließungsstraßen sollte möglichst gering dimensioniert werden;
- naturnahe Oberflächenentwässerung mit Kontrollmöglichkeiten;
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Freihalten von Frischluftschneisen;
- Schutz und Erhaltung bestehender Gehölze;
- Pflanzgebote im Randbereich und an den Grundstücksgrenzen;
- Forderung von Gehölzpflanzungen;
- Höhenfestsetzungen;
- Einschränkungen für Materialverwendung und bauliche Gestaltung;
- Dach- und Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;
- bei allen Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 und RAS-LG 4 zum Schutz von Bäumen im Bereich von Baustellen einzuhalten.

Insgesamt gesehen besteht der Eingriff im wesentlichen aus der Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust an natürlicher Bodenfruchtbarkeit; hierfür erfolgt ein gewisser Ausgleich durch Versickerung des von den Dachflächen ablaufenden Regenwassers und die Ableitung des sonstigen Oberflächenwassers in offenen Gräben sowie durch Pflanzvorschriften.

Schutzgutbezogene Darstellung der Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (intensiv bewirtschaftetes Grünland) ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als nur bedingt wertvoll einzustufen. Eine Bebauung ist vor allem durch die Bodenversiegelung und den Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit als Eingriff relevant. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

Boden: Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Durch die Bodenbearbeitung ist die natürliche Bodenfunktion durch stoffliche Einträge örtlicher Herkunft gestört. Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden. Die neue Versiegelung beträgt ca. 0,5 ha. Es ist geplant, Regenwasser im Gebiet zu versickern, so daß die Versiegelung kaum mit erhöhtem Wasserabfluß verbunden ist.

Wasser: Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Es ist kein Oberflächenwasser im Plangebiet anzutreffen; das Regenwasser verbleibt überwiegend im Gebiet; es ist kein schwerwiegender Eingriff erkennbar.

Klima: Für das Klima hat das Plangebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes und seine Topografie lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften: Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für das Plangebiet anzunehmen, daß es als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Inaugenscheinnahme des Plangebietes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis an die Grenzen keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung mit weiträumiger, offener Struktur geprägt. Die Gliederung des Plangebietes ist so erfolgt, daß durch Gehölzreihen als Randelemente die neuen Bauflächen teilweise in die Landschaft eingebunden werden können. Durch die Erhaltung vorhandener Gehölze und die Ergänzung durch grünordnerische Festsetzungen kann der Eingriff in das Landschaftsbild im Gebiet ausgeglichen werden.

4.1 Grün - Planung

Die Planung zielt darauf, möglichst viel Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. So bietet die Festsetzung von Grünflächen in den hinteren Grundstücksbereichen sowie zusätzlicher, genereller Pflanzgebote für die einzelnen Grundstücke einen teilweisen Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff, der durch das neue Baugebiet zu erwarten ist.

Textlich wird festgesetzt, daß im **WA-Gebiet** auf jedem Grundstück ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum, im **GE** und **GEe-Gebiet** je angefangener 400 qm Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist.

Auf den Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung mit Gehölzen sind je 2 m² mindestens ein Gehölz aus folgender Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen: Stieleiche, Traubeneiche, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuß. Standortfremde Nadelgehölze dürfen nur als Einzelelemente, nicht in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden.

Im Straßenraum sind im Abstand von ca. 25 m einseitig mittel- bis großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

4.2 Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 36.000 m², davon werden ca. 21.000 m² neu bebaubar. Die festgesetzten Grünflächen sind der Größenordnung nach insofern unbedeutend, als Grünflächen, die in den Bebauungsplänen Nr. 2 und 6 festgesetzt waren, nunmehr entfallen und im Siedlungsrandbereich erneut festgesetzt werden, um die Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

Von 21.000 m² sind:

etwa 4.100 m² eingeschränkte Gewerbeflächen
etwa 9.200 m² Wohnbauflächen
etwa 1.300 m² Straßenflächen

Die voraussichtliche zusätzliche Bodenversiegelung beträgt demnach etwa:

4.100 m² x 0,6 = 2.460 m²
9.200 m² x 0,25 = 2.300 m²
1.300 m² x 0,6 = 780 m²

Zusammen sind das ca. **5540 m² versiegelter Fläche.**

Als Ersatzmaßnahme wird vom Erschließungsträger eine entsprechende Fläche innerhalb des selben Landschaftsraumes zur Verfügung gestellt, die in der Anlage ihrer räumlichen Lage nach dargestellt ist.

Ersatzfläche für Bebauungsplan Nr. 8: Flurstück 14/2 teilweise, der Flur 1, Gemarkung Hagenah, Eigentümer Helmut Meyer, Gesamtfläche des Flurstückes 39.808 m².

Für das genannte Flurstück ist festzuhalten: Der Landschaftsrahmenplan stellt in der Bestandskarte „wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ und an die Fläche angrenzend „wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit“ dar, in der Planungskarte ist angrenzend ein Bereich ausgewiesen, der die Voraussetzungen für ein LSG erfüllt. Das NSG Hohes Moor liegt nicht weit entfernt.

Bodenkundliche Standortkarte: **(112)** frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Vergesellschaftung der Bodentypen: Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye. Potentiell-natürliche Pflanzendecke: Hochmoorgebiet.

Biotoptypenkartierung SG Oldendorf, OT Heinbockel: Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplaners bezeichnet das Flurstück als intensives artenarmes Grünland. Dieses trifft auch auf die angrenzenden Flächen zu. Südlich und westlich ist das Flurstück von einem Graben begrenzt. Nördlich verläuft ein Weg. Dort und in einem Teilbereich des westlichen Grabens sind Gehölze anzutreffen (HN = Naturnahes Feldgehölz und HFM = Strauch-Baum-Hecke).

Ersatz - Entwicklungsziele: Der Ersatz für 5540 m² Bodenversiegelung im Baugebiet wird durch folgende Maßnahme erbracht: Pflanzung einer fünfreihigen Feldgehölzreihe entlang der westlichen Flurstücksgrenze auf eine Länge von ca. 210 m und eine Breite von ca. 12 m in Abstimmung mit dem Forstamt. Die Anpflanzung wird durch einen 1,60 m hohen Wildschutzaun geschützt. Entsprechendes wird ein zu schließender öffentlich-rechtlicher Vertrag beinhalten, der auch durch eine Baulast abgesichert werden soll..

5. Immissionsschutz

5.1 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind im Planbereich von einem Fuhrbetrieb bereits gegeben. Der dort ansässige Unternehmer ist der Erschließungsträger dieser hiermit verfolgten Planung. Er hat sein Grundstück mit einer größeren Halle bebaut und stellt Fahrzeuge auf seinem Grundstück ab. Für die nunmehr angrenzend geplante Nutzung als Gewerbegebiet bleibt dies ohne direkte Konsequenzen. Die nunmehr vorgesehene Ausdehnung der gewerblichen Flächen in den nördlich angrenzenden Bereich ist durch die getroffenen Festsetzungen als unbedenklich anzusehen. Die neuen Gewerbeflächen werden darat eingeschränkt, daß von Ihnen keine Störung des Wohnens ausgehen kann. Zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ist eine Lärmschutzanlage mit mind. 3,3 m Höhe festgesetzt.

Bei der Schaffung von Aufenthaltsräumen im Obergeschoß der südlichen Wohnbauzeile, die zu den gewerblich genutzten Flächen orientiert sind, ist durch den Einbau von Lärmschutzfenstern dem erforderlichen Lärmschutz Rechnung zu tragen.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird zum Schutz der angrenzenden Wohngrundstücke konkret festgesetzt, daß nur Anlagen, Betriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Anlagen und Flächen sind so zu errichten oder zu betreiben, daß der Schutz der Wohnbebauung gegen unzulässigen Lärm oder andere Immissionen gewährleistet ist. Es ist sicherzustellen, daß auf der Grenze der Wohngrundstücke folgende Schalldruckpegel eingehalten werden:

in der Nacht	40 dB(A) von 22.00 bis 6.00 Uhr und
am Tag	55 dB(A) von 6.00 bis 22.00 Uhr

Dieses ist möglich, da die gewerblichen Flächen in einer Hand (der des Erschließungsträgers) sind und bleiben sollen und somit die Festsetzung von sog. „Zaunwerten“ sachlich gerechtfertigt ist.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 8 werden im Bebauungsplan Nr. 6 „Hagenah - An der B 74“ und Nr. 2 „Hagenah - Unterste Kamp“ getroffene Festsetzungen zum Lärmschutz an die neue Situation angepaßt.

Das Konzept der Nutzungszonierung und des Lärmschutzes wurde vorab mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt im Cuxhaven erörtert und abgestimmt.

5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen spielen im Plangebiet keine nennenswerte Rolle. Lediglich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise zumutbare und dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Einwirkungen entstehen. Landwirtschaftlicher Verkehr berührt das neue allgemeine Wohngebiet nicht.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Hagenah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Hierzu hat auch der Prozeß der Dorferneuerung beigetragen. Das neue Baugebiet grenzt gewissermaßen an den Ortskern. Um den beschrittenen Weg auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 fortsetzen zu können, sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden entsprechend den früheren Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 und 8 als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

1. Für die äußere Gestaltung von eigenständigen Wohn-, Büro oder Verwaltungsgebäuden ist Verblendmauerwerk mit rotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (weniger als 40 % der Außenwandfläche) bzw. für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen oder für Hallen und andere großvolumige, gewerbliche Gebäude. Die Außenwände großvolumiger, gewerblicher Bauten bzw. Hallen sind nur in matten Oberflächen zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, daß die im ersten Teilsatz genannten Gebäude durch ortstypische Materialien und Farben geprägt werden.

2. Auf eigenständigen Wohn-, Büro oder Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen.

Großvolumige gewerbliche Gebäude und Hallen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 30 m² Nutzfläche können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden. Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig.

Ausnahmsweise können Gründächer mit geringeren Dachneigungen als den oben genannten zugelassen werden.

Für die Gestalt bedeutsam sind auch die Festsetzungen über die zulässige Traufenhöhe der Baukörper und die Erdgeschoß-/Sockelhöhe, die sicherstellen, daß die Gesamtgebäude nicht zu hoch aufragen (siehe Bauweise).

7. Kinderspielplatz

Ein ausreichend großer Kinderspielplatz, der im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 2 festgesetzt wurde, grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Dieser Kinderspielplatz deckt auch die Bedürfnisse aus dem Bebauungsplan Nr. 8 mit ab. Die Errichtung dieses Kinderspielplatzes soll aufgrund der verstärkten Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre und dem Bedarf durch das neue Baugebiet nunmehr in Angriff genommen werden.

8. Bodenordnung

Die Neubaufäche ist in Privathand und besteht aus wenigen Parzellen, die jeweils eigenständig bebaut werden können. Näheres hierzu regelt der Erschließungsvertrag.

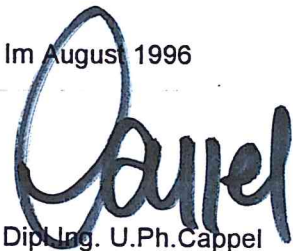
9. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes, bestehend aus Regenwasserkanal, Straße und Straßenbeleuchtung, wurden auf ca. 350.000 DM geschätzt. Für den Schmutzwasserkanal wurden ca. 137.000 DM ermittelt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

9. Finanzierung

Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

Im August 1996



Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner & Architekt

Heinbockel, den 20.08.96

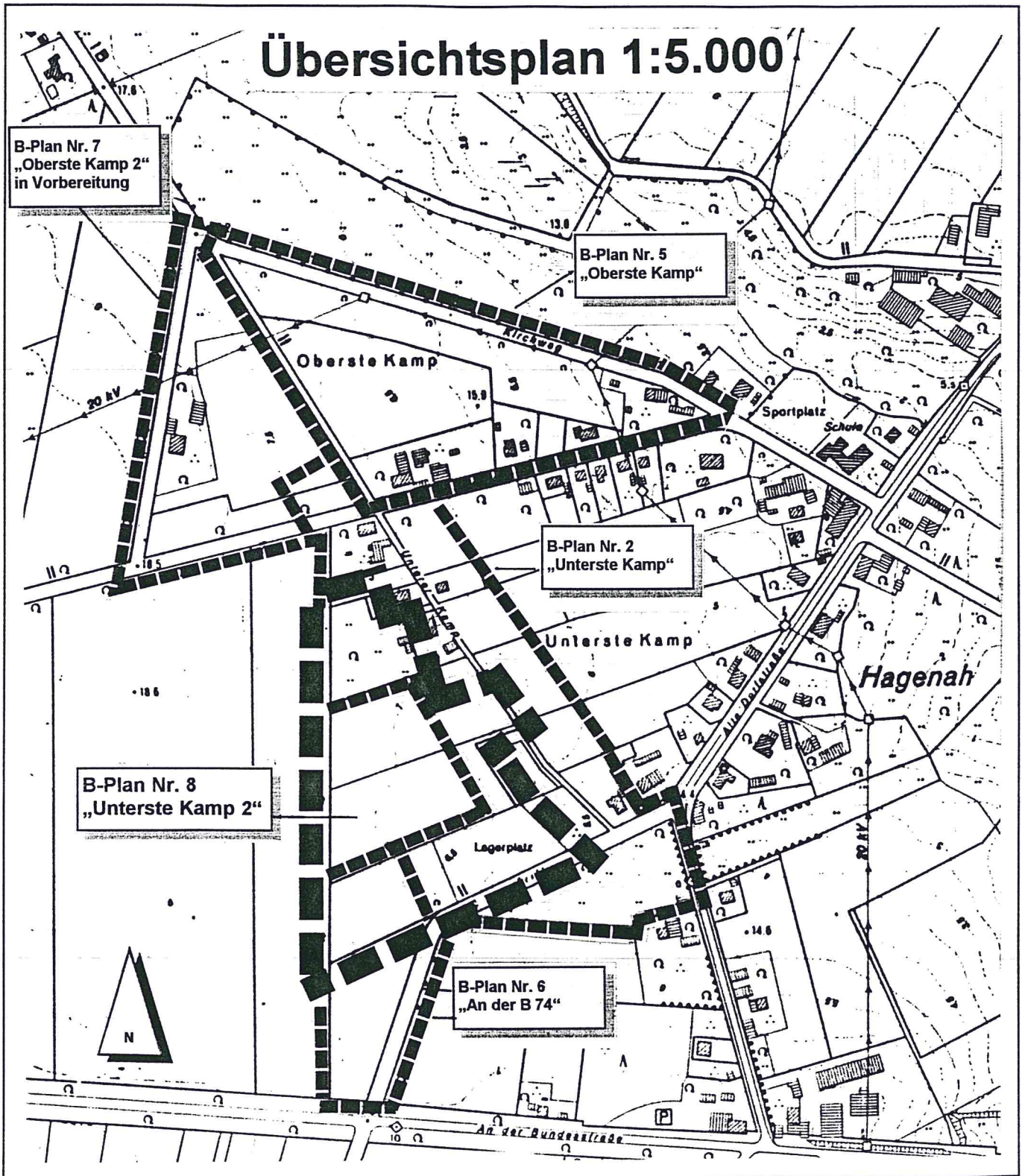
für Kreowski

Gemeindedirektor

Bebauungsplan Nr. 8

der Gemeinde Heinbockel
OT Hagenah
für das Gebiet

"Hagenah - Unterste Kamp 2"



Planverfasser:
Diplom Ingenieure

Cappel - Holzer - Reinecke

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016