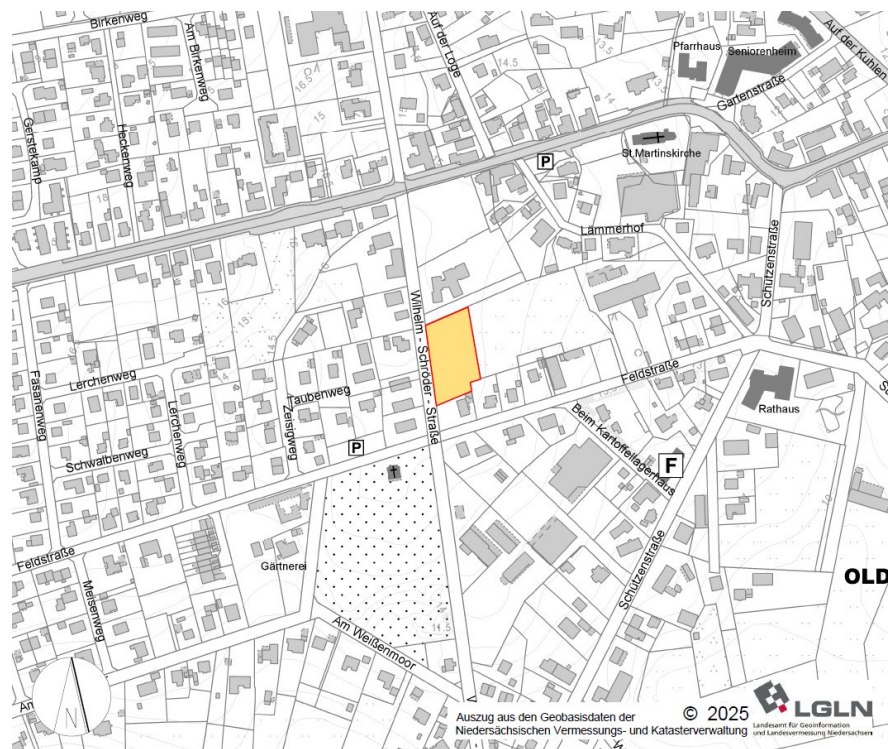


Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lämmerhof“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Entwurf Februar 2025



Gemeinde Oldendorf
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4.	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB	2
2.	Bestandssituation	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
4.	Fachplanerische Grundlagen	6
4.1.	Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan	6
4.2.	Artenschutz	6
4.3.	Orts- und Landschaftsbild.....	7
4.4.	Natur und Landschaft	7
4.5.	Boden und Baugrund	7
4.6.	Wasser.....	8
4.7.	Luft und Klima	8
4.8.	Kultur- und Sachgüter	8
4.9.	Kampfmittelbelastung.....	8
4.10.	Altlasten	9
4.11.	Immissionsschutz.....	9
5.	Inhalte der Planung	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3.	Bauweise	10
5.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.5.	Erdgeschossfußbodenhöhen.....	10
5.6.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	11
5.7.	Grünordnerische Festsetzungen	11
5.8.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO.....	11
5.9.	Verkehr und Erschließung	11
5.10.	Ver- und Entsorgung	12
5.11.	Belange des Umweltschutzes.....	13
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
6.1.	Bodenordnung.....	14

6.2. Kosten und Finanzierung.....	14
7. Flächenangaben	14

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (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 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 405),
- 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 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist das geplante Vorhaben des Grundstückseigentümers zur Errichtung eines zusätzlichen barrierefreien Wohngebäudes in zweiter Reihe. Dazu ist es erforderlich den Bebauungsplan, insbesondere im rückwärtigen Bereich, zu ändern, da die Flurstücke 137/33 und 137/56 im Bebauungsplan Nr. 14 als Grünflächen festgesetzt wurden. Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in den erforderlichen Bereichen.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Lämmerhof“ aus dem Jahr 1999 und ist in diesem im vorderen Bereich zur Straße als Mischgebiet und im rückwärtigen Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Dieser Bereich der Ortslage von Oldendorf stellt sich heute als ein durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägtes Wohngebiet mit vereinzelten Gewerbebetrieben dar. Der Bereich weiter östlich wurde durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Apfelhof“ bereits überplant. Dieser grenzt an diese geplante Änderung des B-Plans Nr. 14 an.

Ziel der Planung ist es, die festgesetzte Grünfläche sowie das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Im Rahmen einer klassischen Maßnahme der Innenentwicklung soll die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses geschaffen werden. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes der Bestand in diesem Bereich gesichert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lämmerhof“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine, dem Umfeld entsprechende, ergänzende Wohnbebauung im dörflichen Maßstab
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung

Zudem sind die Berücksichtigung der Grünstrukturen und die Belange des Klimaschutzes weitere maßgebliche Ziele der Planung.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst in der Gemarkung Oldendorf, Flur 2 die Flurstücke 137/33, 137/21, 137/51, 137/56 und 137/57 mit einer Fläche von ca. 3.175 m² (ca. 0,3 ha). Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Lämmerhof“ für den Bereich des Plangebietes überplant und aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsgefüge der Ortschaft Oldendorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Lämmerhof“ 1. Änderung, Oldendorf wird begrenzt

- im Norden durch einen Gewerbebetrieb,
- im Osten und Süden durch Wohnbebauung,
- im Westen durch die Wilhelm-Schröder-Straße und dahinterliegender Wohnbebauung.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.)

1.4. Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche im weiteren Sinne von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist und im Rahmen dieser Änderung nachverdichtet werden soll, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 3.175 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entsprechend weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu benachbart angrenzenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen besteht nicht.

Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

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 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 nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall kein Untersuchungserfordernis für die Schutzgüter erkennen. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

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

2. Bestandssituation

Nutzungen und Bebauung

Der Planbereich umfasst zwei Bestandgebäude mit dazugehöriger Garage sowie einer Stellplatzanlage im nördlichen Bereich. Zudem sind innerhalb des Plangebietes einige Gehölzstrukturen vorhanden, welche als Siedlungsgehölz charakterisiert werden können. Die umliegenden Grundstücke sind vorwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser sowie einem nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb geprägt. Oldendorf ist insgesamt durch eine ländliche, gemischte, lockere Bebauung und, im Umfeld des Plangebiets, überwiegend durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Wilhelm-Schröder-Straße. Diese erschließt das Plangebiet im Westen.

Die umliegende Bebauung wird ebenfalls durch diese erschlossen. Weiter nördlich befindet sich die Hauptstraße (L 114). Diese verläuft östlich Richtung Himmelpforten und westlich Richtung Estorf. Damit ist das Gebiet ebenfalls direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Ein Bahnhof besitzt Oldendorf nicht. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Oldendorf, Lämmerhof“ befindet sich ca. 300 m vom Plangebiet entfernt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen mit Stand Juli 2017 (LROP, neugefasst am 17.09.2022 Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Oldendorf keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade, Hemmoor und Bremervörde.

Im RROP 2013 ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Grundzentrum Oldendorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet in Teilen innerhalb des Versorgungskerns von Oldendorf. Südlich angrenzend befindet sich ein regional bedeutsamer Radwanderweg. Nördlich ist die L 114 als Straße von regionaler Bedeutung gekennzeichnet. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird dem Ziel des Versorgungskerns widersprochen. Jedoch ist dazu anzuführen, dass sich das Plangebiet am Rande des Versorgungskerns befindet und die umliegende Bebauung ebenfalls durch Wohnnutzungen geprägt ist. Zusätzlich ist aufgrund der Größe nur eine beschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Der eigentliche Versorgungskern befindet sich weiter in nordwestlicher Richtung entlang der „Hauptstraße“. Ein gut ausgebauter Versorgungskern ist somit vorhanden. Außerdem befindet sich die Planung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, was die Grundlage der raumordnerischen Zulässigkeit der Bebauungsplanänderung darstellt.

Raumordnerische Ziele werden durch die Planung somit absehbar nicht übermäßig beeinträchtigt. Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz, nach dem der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

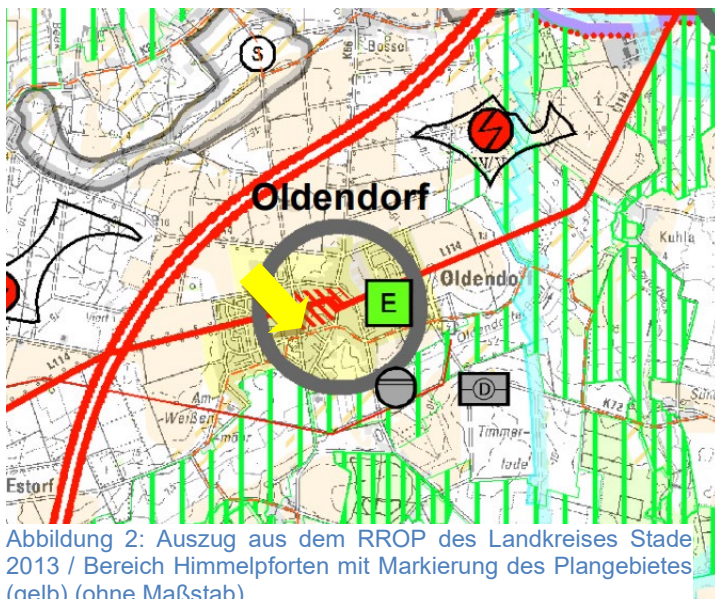


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Himmelpforten mit Markierung des Plangebietes (gelb) (ohne Maßstab)

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) durch die Planung betroffen. Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Absatz 3 WHG) befindet sich im Bereich der weiter westlich von Oldendorf verlaufenden Oste in ausreichender Entfernung und ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es befinden sich keine Gewässer im direkten Umfeld des Plangebietes. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung 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. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde im Jahr 2020 neu aufgestellt. Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Westlich des Plangebietes werden Wohnbauflächen dargestellt. Östlich wurden entsprechend der 2. Änderung des FNP ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) im vorliegenden Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens angepasst, um eine Wohnbaufläche (W) für die Fläche des Plangebietes dazustellen.

Der Bebauungsplan kann damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, sobald und soweit die Anpassung des FNP durchgeführt wurde.

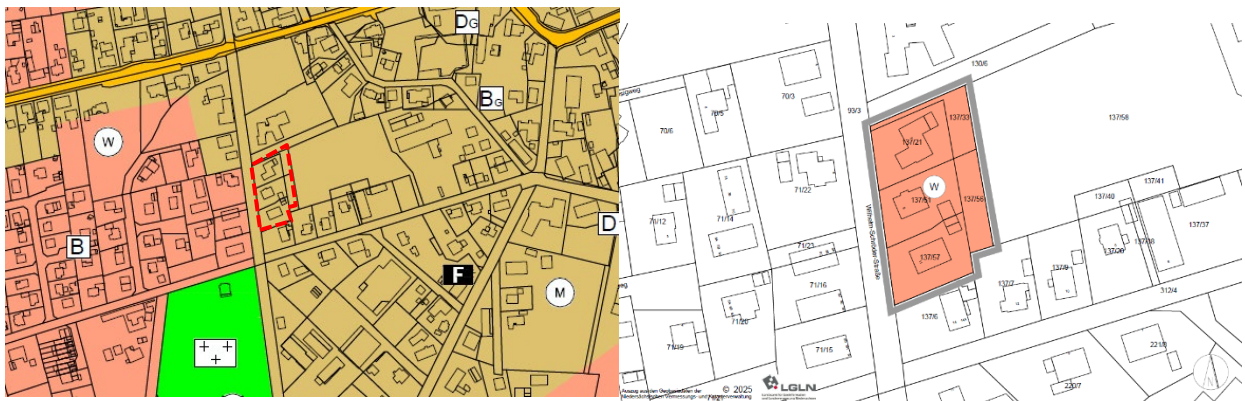


Abbildung 3: links: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Abgrenzung (rot); rechts: Berichtigung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Lämmerhof“ (1999) ein Mischgebiet und für den östlichen Bereich private Grünflächen dar. Die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen des Mischgebietes werden ausgeschlossen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossigkeit von einem Vollgeschoss (I) in offener Bauweise festgesetzt. Die Baugrenze hat zur angrenzenden Straße einen Abstand von 5 m. Östlich angrenzend wurde der Bebauungsplan Nr. 23 „Apfelhof“ aus dem Jahr 2020 aufgestellt, welcher Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss oder zwei Vollgeschossen festsetzt.

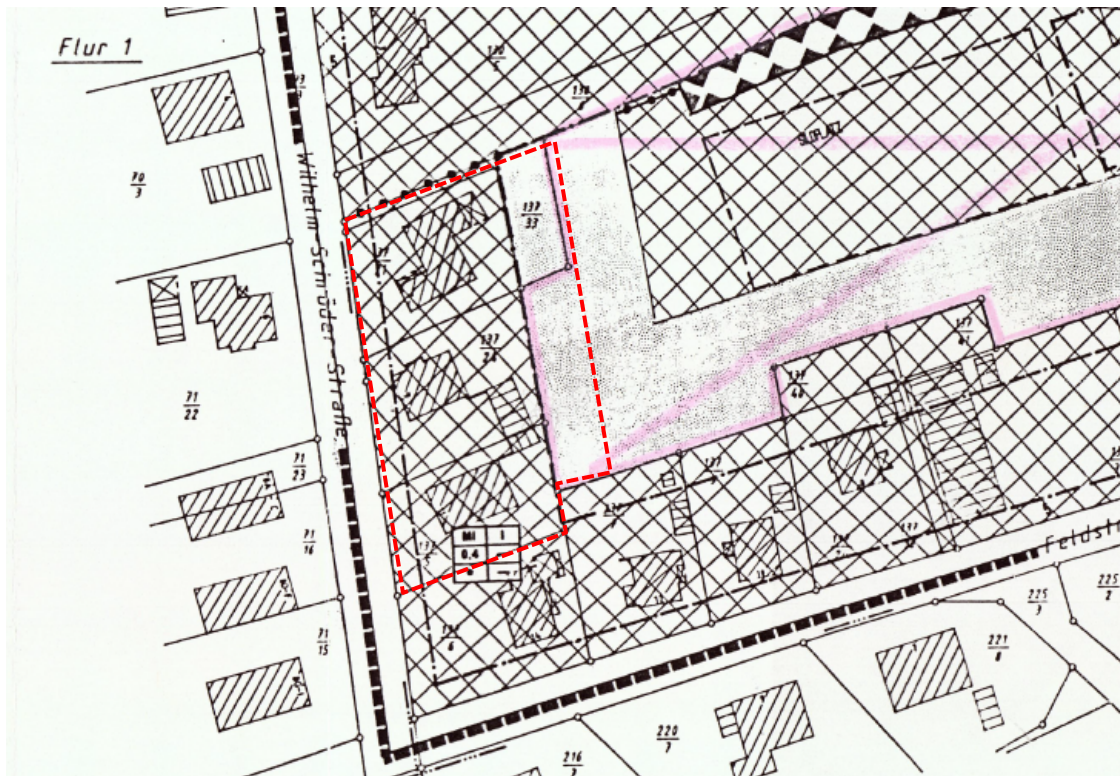


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 (1999) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.)

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade (LRP 2014) stellt unter dem Aspekt Siedlungen fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Gemäß LRP 2014 gibt es keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes. Ein allgemeines Ziel ist es, Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation zu schaffen. Dies gilt auch für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Das Plangebiet wird als „Siedlungsbereich“ (X) ausgewiesen. Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf Himmelpforten (2019) trifft ebenfalls keine standortspezifischen Aussagen für das Plangebiet, da es ebenfalls dem Siedlungsgebiet zuzuordnen ist.

4.2. Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben.

Durch die bestehende bauliche Nutzung im Plangebiet und der näheren Umgebung bzw. die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Grundsätzlich gilt gem. § 44 BNatSchG, dass alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig sind. Bäume sollten vor Entnahme auf Vorkommen entsprechend geprüft werden und das weitere Vorgehen bei positivem Fund mit der UNB abgestimmt werden. Bei Einhaltung der gesetzlich

vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Zum Schutz von Insekten- und Fledermäusen wird ebenfalls eine Reduzierung der Beleuchtung auf ein Minimum angestrebt.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser mit vereinzelten Gewerbebetrieben im dörflichen Maßstab, wodurch es sich als ein gewachsenes Wohngebiet darstellt. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls bereits durch Einzelhäuser und einer dazugehörigen Stellplatzanlage überbaut.

Der Bereich ist für das Landschaftsbild von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft wird in einen bereits vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung des Ortsteils und den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Siedlungsgebiets geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird.

4.4. Natur und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Zudem sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.

4.5. Boden und Baugrund

Der Bestand des Bodens kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist Mittlerer Gley-Podsol, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt. Zudem liegt die Sickerwasserrate entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS) bei > 300 – 350 mm/a.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits durch die bestehende Bebauung versiegelt. Aufgrund der umliegenden Nutzungen und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

Es wird im Falle einer baulichen Verwertung von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung ausgegangen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen 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.

4.6. Wasser

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung.

Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen grundsätzlich eher gering. Dadurch kann das Sickerwasser schneller in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen. Für das Plangebiet wird die Durchlässigkeit oberflächennaher Gesteine als „hoch“ angegeben (NIBIS-Kartenserver). Es sind keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag bekannt, eine Beeinträchtigung kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

4.7. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Im Umfeld des Plangebietes besteht durch die vorhandenen Nutzungen sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen, eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

4.8. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die

Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.10. Altlasten

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

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

4.11. Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutzrechtlichen Probleme, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Nutzung durch die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, da sie bereits heute zulässig sind. Durch die vorgesehene Planung eines weiteren Wohngebäudes wird lediglich ein zusätzliches Heranrücken an die östlich benachbarte Wohnbebauung vorbereitet. Ansonsten wird ein weiteres Heranrücken über den bestehenden Bestand hinaus nicht vorgesehen.

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.

5. Inhalte der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Lämmerhof“ im Jahr 1999 wurde eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung möglicher Nutzungskonflikte angestrebt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird die Nachverdichtung und damit eine innerörtliche wohnbauliche Entwicklung für den westlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplans vorbereitet. Der Änderungsbereich wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend an den aktuellen Erfordernissen angepasst.

Um die genannten Planungsziele zu erreichen, sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese orientieren sich am vorhandenen Bestand sowie am bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 „Lämmerhof“ und werden im Folgenden genauer erörtert.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet 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 Nr. 2 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das entstehende Grundstück in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Aus diesem Grund sowie auf Grund der geringen Grundstücksgröße werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO) nicht Bestandteil des

Bebauungsplans. Sie würden sich nicht mit dem in diesem Bereich vorhandenen Charakter eines Wohngebietes mit vereinzelt gewerblichen Betrieben vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist zudem davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte, kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen schaffen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH).

Im Plangebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,4** festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung entspricht damit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Insgesamt wird durch die festgesetzte GRZ eine, der Lage des Plangebietes angepasste, ländlich-ortstypische Bebauungsdichte erreicht, wobei gleichzeitig genügend Spielraum für eine Nachverdichtung geschaffen wird. Ferner wird eine angemessene und ausreichende Überbauung für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück ermöglicht.

Um sich in den Bestand und das Ortsbild einzufügen, wird gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans eine Geschossigkeit von **einem Vollgeschoss (I)** festgesetzt.

Zur Sicherung einer angemessenen Höhenentwicklung wird zudem eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden Bebauung und gewährleistet eine für diesen Bereich angemessene Höhenentwicklung im dörflichen Maßstab. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante (OK) der angrenzenden Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Festsetzungen entsprechen ebenfalls in Teilen dem ursprünglichen Bebauungsplan.

5.3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) die **offene Bauweise (o)** festgelegt. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende und flexible Verdichtung zu erreichen. Dies entspricht ebenfalls den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans.

5.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet aufgrund der insgesamt nur begrenzten Fläche des Baugebietes mit einem Abstand von 3 m zu angrenzenden Nutzungen und Grundstücken festgesetzt und entspricht dem gemäß NBauO einzuhaltenen Mindestabstand. Zudem sind bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen, Carports i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darin äußert sich das Bestreben, die umliegenden Nutzungen sowie den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen. Durch das vorgesehene Baufenster wird dem Vorhaben ein ausreichender gestalterischer Spielraum gegeben.

5.5. Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm, der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Deckenhöhe Endausbau), gemessen mittig zum jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die der umliegenden Bereiche und 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.

5.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen für das Baugrundstück wird entsprechend dem bestehenden Planrecht auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus sowie in Doppelhäusern eine Wohneinheit je Haushälfte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht einen Handlungsspielraum und schafft gleichzeitig eine Limitierung zur Wahrung des Ortsbildes und zur Vorbeugung einer möglichen Überlastung der Erschließungsanlage.

5.7. Grünordnerische Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm zu pflanzen ist. Alternativ können auch hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 8 – 10 cm gepflanzt werden. Entsprechende Artenlisten sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich an den grünen Siedlungscharakter anpasst und einen höheren ökologischen Wert erhält.

5.8. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

Im Bebauungsplan Nr. 14 „Lämmerhof“ wurden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer und Außenwände formuliert. Diese werden in Teilen übernommen und entsprechend den aktuellen Anforderungen angepasst, um den Charakter des Ortsteils zu wahren. Für die Eindeckung sind ausschließlich Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder Anthrazit zulässig. Um mögliche Störfaktoren zu vermeiden, sind hochglänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Damit sich Doppelhäuser in die bestehende Bebauung einfügen, wird festgesetzt, dass die Doppelhaushälften jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind. Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten bleiben hiervon unberührt.

Für die Außenwände sind entsprechend den bestehenden Festsetzungen Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen) in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen zulässig. Auf Teilflächen bis zu 40 % dürfen ebenfalls andere Materialien verwendet werden.

Ergänzend wird die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen als örtliche Bauvorschrift mit aufgenommen. In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen 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 Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten, Folieneintrag im Boden), sind nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen soll weiterhin zulässig bleiben.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Gärten, insbesondere 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 der Häufung von Hitzesommern und Starkregenereignissen das kleinräumliche Klima verbessert.

5.9. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes und somit auch die Zuwegung für die Rettungsdienste erfolgt über die Straße „Wilhelm-Schröder-Straße“. Das Plangebiet ist damit bereits direkt über die örtliche Straße angeschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich

durch die Bebauungsplanänderung nichts. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

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 mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund/ der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

5.10. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend erschlossen. Es ist angesichts der Geringfügigkeit neuer Bebauungsmöglichkeiten davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung weiterhin unverändert erfolgen kann. Die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Weitere Details sind auf der Ebene der nachgelagerten Baugenehmigungsebene mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Generell ist anzuführen, dass für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen ist. 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. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung / Schmutzwasserentsorgung

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der bereits zulässigen Versiegelung der Fläche kann angenommen werden, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Entwässerung hat und auf dem Grundstück oder – sofern dies nicht möglich ist – durch die vorhandenen Leitungen erfolgen kann.

Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen, sodass die Erschließung als gesichert anzusehen ist.

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die geregelte Ableitung von Oberflächen-, Regen- und Schmutzwasser durch entsprechende technische Vorkehrungen bzw. Lösungen im Rahmen der Ausbauplanung und Einzelgenehmigung sichergestellt werden kann, ohne dass eine gesonderte Festsetzung hierzu notwendig ist.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Bestand bereits sichergestellt. 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 ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Bezüglich Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils geltenden Vorgaben des GEG zu verwenden. Ergänzend wird hier auch auf den § 32a der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Gasversorgung

Das Grundstück ist bereits an das Gasleitungsnetz angeschlossen, wodurch die Versorgung als gesichert angesehen werden kann.

Telekommunikation

Das Grundstück ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) muss der Ausbau des Breitbandnetzes bis zum Anschlusspunkt des jeweiligen Gebäudes sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, soweit die Müll-/Abfallbehälter an der Straße „Wilhelm-Schröder-Straße“ von den GrundstückseigentümerInnen zur Abholung bereitgestellt werden.

5.11. Belange des Umweltschutzes

Durch die Planung wird kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann 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.

Andere oder neue betroffene Umweltbelange sind dennoch 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 also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Ebenfalls ist zum Insekten- und Fledermausschutz die Beleuchtung auf ein Minimum anzustreben. Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist.

Das Plangebiet wurde bisher zum Wohnen mit den dazugehörigen Stellplätzen genutzt und ist durch die vorhandene Bebauung und der damit zusammenhängenden Versiegelung vorbelastet. Gehölze sind im Bereich des Plangebiets geringfügig in Form von Siedlungsgehölzen vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Erhebliche Auswirkungen für die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima sind aufgrund der

Vorbelastung nicht zu erwarten. Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 14 ausgeglichen wurden, oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter, sind nicht erkennbar. Eine besondere Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Es sind daher aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Besitz im Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird bei Bedarf eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

6.2. Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes entstehen Planungskosten; diese werden vom Grundstückseigentümer getragen.

7. Flächenangaben

Fläche	in m ²	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 3.175	100
Geltungsbereich	ca. 3.175	100

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

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