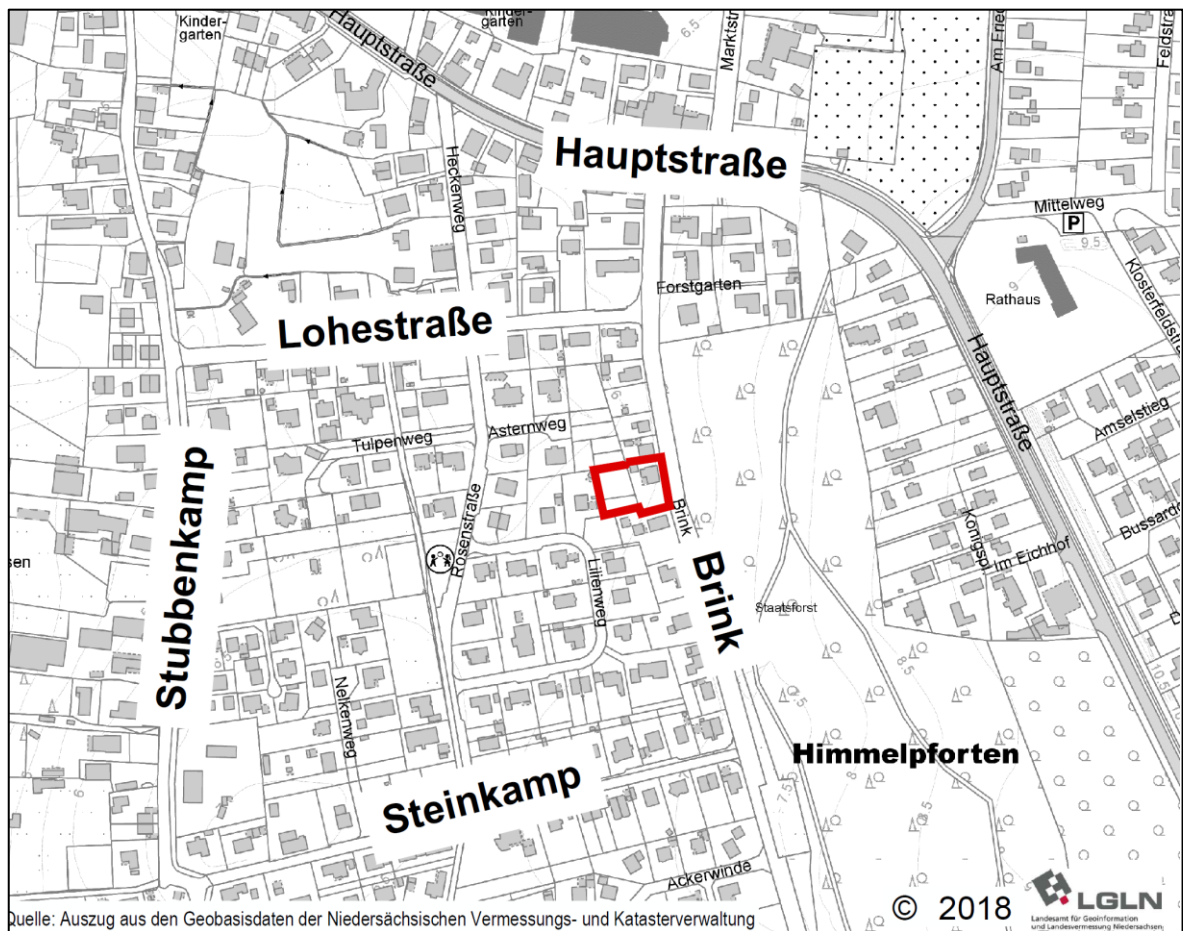


10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung



Abschrift



Gemeinde Himmelpforten

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel.: (0 41 44) 20 99-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-38037567-0
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: P Kranzhoff, F. Richter

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | Grundlagen der Planung | 1 |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen der Planung..... | 1 |
| 1.2 | Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich..... | 1 |
| 1.3 | Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung..... | 2 |
| 1.4 | Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB..... | 2 |
| 2 | Planerische Rahmenbedingungen | 3 |
| 2.1 | Bestandssituation | 3 |
| 2.2 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 3 |
| 2.3 | Aussagen des Flächennutzungsplans..... | 4 |
| 2.4 | Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans..... | 4 |
| 3 | Planinhalt und Abwägung | 5 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 6 |
| 3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 3.4 | Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO | 6 |
| 3.5 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 7 |
| 3.6 | Immissionsschutz | 7 |
| 3.7 | Belange des Umweltschutzes | 7 |
| 3.8 | Trinkwasserschutz | 9 |
| 3.9 | Erdfallgefahr | 9 |
| 4 | Bodenordnung | 9 |
| 5 | Kosten und Finanzierung | 9 |
| 6 | Flächenangaben | 9 |

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2018 (BGBl. S. 2549),
- 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 Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt und liegt südlich der Ortsmitte von Himmelpforten im Bereich „Stubbenkamp“. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.



Abbildung 1: Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 (ohne Maßstab);
Quelle: LGLN, Eigene Darstellung

Der Änderungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 28/15 und 11/3,
- im Osten durch die Straße Brink,
- im Süden durch die Flurstücke 28/31 und 16/6 und
- im Westen durch das Flurstück 11/18.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 9, die Flurstücke 28/11, 11/6 und 12/2. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,16 ha (ca. 1.588 m²).

Durch diese 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ werden die rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich des Plangebietes überlagert und aufgehoben.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Himmelpforten verfolgt das planerische Ziel, das Gemeindegebiet behutsam weiterzuentwickeln und vorrangig Nachverdichtungen im Innenbereich zu fördern. Dazu möchte die Gemeinde auch Wohnbebauung in zweiter Reihe an der Straße „Brink“ zulassen, auf Flächen, die bisher als private Gartengrundstücke genutzt werden.

Die Gartengrundstücke liegen inmitten eines gewachsenen Wohngebietes und besitzen eine angemessene Größe für die Bebauung mit mindestens einem Wohnhaus. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche derzeit als private Grünfläche festgesetzt. Durch diese Bebauungsplanänderung sollen durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke mit mindestens einem Einfamilienhaus geschaffen werden.

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen zur Bereitstellung von Wohnbauland,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie
- Steuerung der baulichen Entwicklung durch Bezugnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Diese 10. Änderung des Bebauungsplans dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von lediglich etwa 1.500 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². 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. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

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 nicht entgegen.

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 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich in der zentralen Ortslage Himmelpforten, südlich der Ortsmitte und der „Stader Straße“. Der Bahnhof Himmelpforten liegt ca. 1,6 km entfernt. Die Fläche liegt etwa einen knappen Kilometer vom Ortszentrum Himmelpforten entfernt, in überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereichen. Die Fläche wird durch die östlich verlaufende Straße „Brink“ erschlossen. An der Straße ist ein freistehendes Einfamilienhaus vorhanden, das westliche Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück genutzt.

Das Umfeld der Änderungsfläche ist als Wohngebiet festgesetzt. Die tatsächliche Bebauung weist ebenfalls den Charakter eines Wohngebietes auf. Es sind Wohnhäuser, vorwiegend Einfamilienhäusern, mit den umgebenden privaten Freiflächen vorhanden. Im Osten grenzen die Waldflächen des Staatsforsts an die Straße „Brink“ an.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

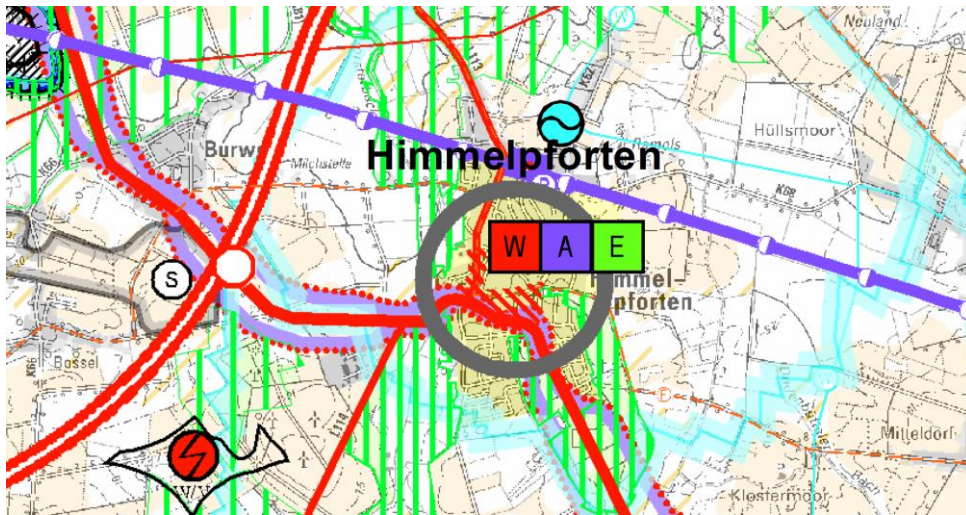


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab);
Quelle: Landkreis Stade

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat das Grundzentrum Himmelpforten die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“ zu erfüllen. Die Siedlungsentwicklung soll sich allgemein auf die zentralen Orte, zu denen auch Himmelpforten gehört, sowie auf Standorte mit Haltepunkten

des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Als Grundzentrum soll Himmelforten zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf anbieten, hierzu zählt insbesondere eine ausreichende Nahversorgung.

Die Ortslage Himmelfortens liegt innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Himmelforten. Im Nordwesten entlang der Horsterbeck liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Dieses wird durch die Planung nicht berührt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, da es sich um eine Innenentwicklung in einem bereits überplanten Bereich handelt. Durch die Planung werden vorhandene Entwicklungspotenziale über eine bauliche Verdichtung besser ausgenutzt. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz, nach dem der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelforten befindet sich derzeit in der Neuaufstellung (Stand: Feststellungsbeschluss, Januar 2020). Nach Durchführung der Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden für den Geltungsbereich der Änderung und dessen unmittelbares Umfeld Wohnbauflächen dargestellt. Östlich grenzen Waldflächen an.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans fortgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen im Einklang mit der Planung. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



Abbildung 3: Ausschnitt des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelforten mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: cappel+kranzhoff, Kartengrundlage: LGLN

2.4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Für den Änderungsbereich ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 13, „Stubbenkamp“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan setzt für den östlichen Teil des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Für das Wohngebiet ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die straßenseitige

Baugrenze verläuft im Bereich der Straße „Brink“ in einem Abstand von drei Metern zum Straßenraum. Für den westlichen Teil des Plangebietes ist eine private Grünfläche festgesetzt. Die Baugrenze im WA hält einen Abstand von drei Metern zur privaten Grünfläche ein.

Die vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 13 berühren nicht den Geltungsbereich dieser 10. Änderung. Durch diese 10. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich des Plangebietes überlagert und aufgehoben.

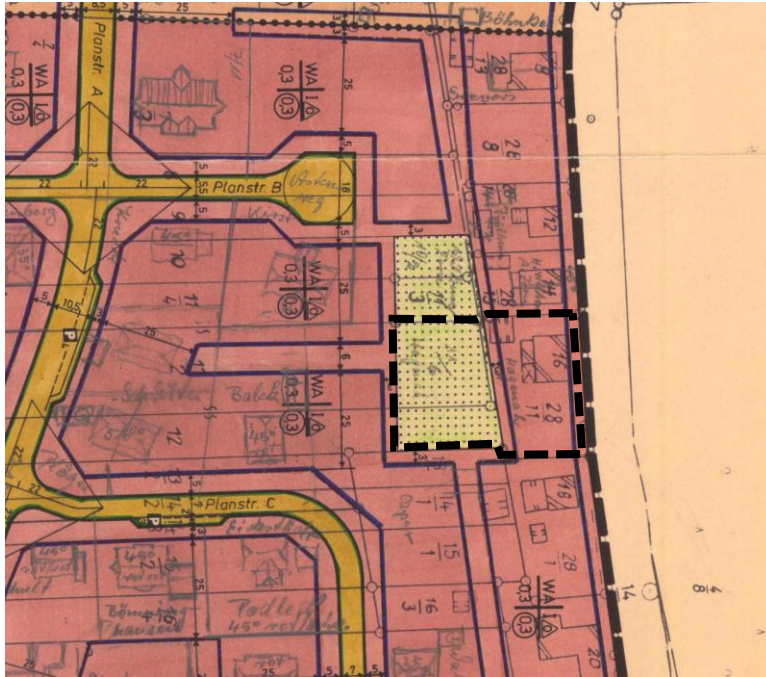


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 „Stubbenkamp“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab); Quelle: Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten

3 Planinhalt und Abwägung

Im Rahmen dieser 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ wird eine private Grünfläche in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um diese Fläche als Wohnbaugrundstück(e) nutzen zu können. Des Weiteren werden die bestehenden Baugrenzen so verschoben, dass eine Bebauung in zweiter Reihe auf dem bisherigen Gartengrundstück ermöglicht wird. Die Festsetzungen werden überwiegend aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und aktualisiert, wobei die derzeit gültige Baunutzungsverordnung mit ihren teilweise abweichenden Regelungen als Grundlage dient.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ermöglichung einer Bebauung auf bisher als Grünflächen festgesetzten Flächen wird entsprechend des Charakters der Umgebungsbebauung der gesamte Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen im Rahmen der Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO werden aus dem Bebauungsplan Nr.13 übernommen. Im Plangebiet sind demnach Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungsart wird mit dem vorhandenen Charakter des Siedlungsbereichs als städtebaulich unangemessen angesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht weitestgehend den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 13. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt auch weiterhin auf 0,3 festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 13 basiert auf den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Demgegenüber sind in der nunmehr rechtskräftigen BauNVO 2017, die für diese Änderung heranzuziehen ist, grundsätzlich alle oben genannten Anlagen auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Es ist somit eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu 50 % möglich. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der ausreichenden Bebaubarkeit wird dies als vertretbar angesehen.

Die BauNVO 1977 bestimmt ferner, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Dies ist bei der gegenwärtigen BauNVO 2017 nicht mehr der Fall. Aus § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO folgt, dass die Grundflächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind. Vor diesem Hintergrund wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,4 erhöht und zudem textlich festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Hierdurch soll ein Dachgeschossausbau auch weiterhin möglich sein und das Maß der baulichen Nutzung an den städtebaulichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst bleiben.

Weiterhin ist festgesetzt, dass wie im Bestand maximal ein Vollgeschoss als Höchstmaß (!) zulässig ist. Dies entspricht dem Charakter der im Umfeld vorhandenen Bebauung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auch die Bauweise wird gegenüber den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht geändert. Festgesetzt ist demnach eine offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Für die Realisierung von Bebauung in zweiter Reihe auf den bisherigen Gartenflächen rückt die rückwärtige Baugrenze in Richtung Osten bis auf drei Meter an die östliche Grundstücksgrenze heran. Zur Straße „Brink“ bleibt ein Abstand der Baugrenze von drei Metern zum Straßenraum wie im Bestand festgesetzt, bestehen. Auch zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird ein Abstand der Baugrenze von drei Metern festgesetzt, um eine ausreichende Bebaubarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet liegt außerhalb der für das Ortsbild sensiblen Bereiche. Da im bestehenden Bebauungsplan sowie seiner nachfolgenden Änderungen auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verzichtet wurde, werden auch mit dieser Änderung keine örtlichen Bauvorschriften vorgesehen.

3.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das übergeordnete Straßennetz und die umgebenden Ortsstraßen sind vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluss der im Plangebiet geschaffenen Nachverdichtungsmöglichkeiten geeignet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Brink“ und ist bereits im Bestand gesichert. Die Erschließung der geplanten Bebauung in zweiter Reihe bedarf keiner gesonderten planerischen Regelung im Bebauungsplan, da diese über private Zufahrten gesichert werden kann.

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Auf die Erschließung sowie die Versorgung des Gebietes ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen. Die Versorgung mit technischer Infrastruktur ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 13 gesichert. Es ist angesichts der Geringfügigkeit dieser Änderung davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks gesichert ist und die örtlichen Netze in ihrer Kapazität ausreichend sind, um den entstehenden Mehrbedarf aufnehmen zu können.

3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Immissionsschutzprobleme sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Da lediglich geringfügig eine im Umfeld vorhandene Wohnnutzung erweitert wird, ist diesbezüglich mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

3.7 Belange des Umweltschutzes

Die Änderungsfläche liegt in einem bereits größtenteils bebauten Umfeld, welches in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten ist. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Arten und Lebensgemeinschaften

Schutzgebiete sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann somit ausgeschlossen werden.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen. Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich vereinzelt Gehölzbestand. Es kann im Rahmen der Bebauung zur Beseitigung von einigen Gehölzen kommen. Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass durch die Anlage von Gartenbereichen neuer Lebensraum entsteht.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend als Gartenfläche genutzt. Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung wird eine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld liegt bereits eine

Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Mit der lediglich geringfügigen Erhöhung der Versiegelung und Ergänzung der Bebauung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Faktoren einher.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Auf das Kleinklima und die Luft hat die Planung höchstens geringfügige Auswirkungen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch besteht aufgrund der bestehenden sowie vorherigen Nutzung kein Altlastenverdacht.

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 konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Wohnbebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Zudem ist zu erwarten und durch die Festsetzungen gesichert, dass die neu entstehende Wohnbebauung das Ortsbild nicht wesentlich verändern wird.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Die Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

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

3.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone IIIA. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten. Vorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

3.9 Erdfallgefahr

Im Untergrund des Planungsbereiches liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie (LBEG) bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht daher praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

4 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand privater Eigentümer, die grundsätzlich Parzellierungen ihrer Grundstücksflächen vornehmen können. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten, da die Erschließung bereits im Bestand gesichert ist. Durch Erschließungsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen entstehen der Gemeinde keine unmittelbaren Kosten.

6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,16 ha.

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

| Nutzung | Fläche (in m ²) |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 1.588 |
| Gesamt | 1.588 |

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