

Gemeinde Heinbockel  
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 9**  
für das Gebiet  
**"Heinbockel, Neuenwiesen"**  
der Gemeinde Heinbockel  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand der Bearbeitung: 23. April 1997

Bearbeitet im Auftrag des Erschließungsträgers  
**VB Finanzservice GmbH**  
Hauptstraße 7, 21726 Oldendorf

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 bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bis heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das bisherige Dorfgebiet im Ortsteil Heinbockel der Gemeinde Heinbockel als Wohnbaufläche dargestellt.

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 Wohnbaufläche, die nunmehr beplant wurde. Die 3. Änderung wurde inzwischen ebenfalls rechtskräftig. Die in Aufstellung befindliche 4. Änderung betrifft lediglich die Darstellung von Flächen für die Windkraftnutzung.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche): ca.5,66 ha, davon sind neue Bauflächen ca. 2,91 ha.

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Aufgrund eingegangener Bedenken und Anregungen wurde der Plan vereinfacht geändert. Die zur vereinfachten Änderung eingegangenen Stellungnahmen haben zu einer geringfügig korrigierten Darstellung der Sichtflächen und der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen geführt.

Durch diesen Bebauungsplan werden in einem kleinen Teilbereichen Festsetzungen der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“ aufgehoben.

Die beplante Fläche umfaßt die Flurstücke 163 tlw., 164 tlw., 317/161, 137/1, 137/2, 139/1, 139/2, 160/1 tlw., 182 tlw. der Flur 1, Gemarkung Heinbockel. Die Flurstücke 137/1, 137/2, 139/1, 139/2, und 182 tlw. waren Teil der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“.

Die Gemeinde Heinbockel macht für die Beplanung und Erschließung dieser Fläche von § 124 BauGB Gebrauch und schließt einen Erschließungsvertrag mit der VB Finanzservice GmbH, Hauptstraße 7 in 21726 Oldendorf. 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.

### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Heinbockel zu Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven weitgehend bebaut wurden.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche beschlossen. In der Gemeinde Heinbockel, Ortsteil Heinbockel soll auch künftig die Möglichkeit einer behutsamen und geordneten Wohnungsbauentwicklung gegeben sein. Die Größe des Plangebietes ist dem Umfeld angemessen. Durch die Erschließung des Plangebietes können ca. 37 Baugrundstücke geschaffen werden, die kostengünstig von einem Erschließungsträger erschlossen werden sollen.

Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau für die kommenden Jahre dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden.

- Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und damit der Landschaft soll der Siedlungsbereich entsprechend dem örtlichen Bedarf weiterentwickelt und abgerundet werden.

- Sicherung einer wertvollen Grünlandfläche im Siedlungsrandbereich

Eine am Ortsrand Heinbockels gelegene wertvolle Grünlandfläche soll durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert und weiterentwickelt werden.

## 2. Planung

### 2.0 Das Plangebiet

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

Das Plangebiet liegt am Rande des Heinbockeler Siedlungsgefüges. Es wird im Süden von der Kreisstraße K 57, die im Ort „Düdenbütteler Straße“ heißt, im Westen von der Gemeindestraße „Himmelpfortener Weg“, nordwestlich von einem Campingplatz, nordöstlich und östlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit ausschließlich als Intensiv-Grünland bewirtschaftet. Sie besitzt keinen besonders hohen Wert für den Naturhaushalt. Näheres ist unter dem Stichwort Grünordnung dargelegt. Bedeutsame Gehölze sind lediglich in dem bereits bebauten Siedlungsrandbereich anzutreffen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIa des geplanten Wasserwerkes Heinbockel. Die beantragten Schutzgebietsgrenzen sind als nachrichtliche Darstellung in die Planzeichnung eingetragen. Die Bestimmungen der SchutzzonenVO sind einzuhalten.

### 2.1 Art der Nutzung

#### **Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI)**

Im Planbereich werden die Nutzungsarten „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ unterschieden.

#### **Mischgebiet:**

Die bereits bebauten Flächen, die schon in der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“ dargestellt waren, sowie die direkt an diese dörfliche Bebauung anschließenden Flächen werden als

Mischgebiet ausgewiesen. Die Abrundungssatzung sah für diesen Bereich ebenfalls diese Nutzungsart als maßgebend an.

### **Allgemeines Wohngebiet:**

Die neuen Bauflächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Mit den Nutzungsfestsetzungen wird für den Planbereich eine für ländliche Siedlungen charakteristische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen durchaus auch in Einzelfällen die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben, Freiberuflern, Dienstleistungen und Ähnlichem.

Folgende Nutzungsausschlüsse werden als erforderlich angesehen, da sich diese Nutzungen nicht mit dem Charakter des betroffenen Dorfbereiches vertragen: Für das Mischgebiet werden die Nummern 6, 7 und 8 des § 6 Absatz 2 der BauNVO ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein,

Die Unterscheidung nach Baugebieten WA1 und WA2 bezieht sich auf die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und beinhaltet im wesentlichen Aussagen über die Zulässigkeit von Holzhäusern (vgl. hierzu den Abschnitt 6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung).

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl 0.3. Bei eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Die Größe der Baugrundstücke soll mindestens 700 qm für Einzel- und 350 qm für Doppelhäuser (bezogen auf jede Doppelhaushälfte) betragen. Eine entsprechende Textfestsetzung wird getroffen. Auch hierin zeigt sich ein im ländlichen Maßstab sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Wunsch nach kostengünstiger Erschließung. Grenzen der Verdichtung ergeben sich jedoch dadurch, daß insgesamt die ländliche Siedlungsform gewahrt bleiben muß.

Als Bauweise wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ergänzend zur Bauweise wird durch Festsetzungen zur Erdgeschoßhöhe (maximal 50 cm über Straßenmitte in Höhe des Grundstückes) und zur Mindestdachneigung (vgl. hierzu auch Festsetzungen zur Baugestalt) die städtebauliche Gestalt gesteuert.

Die Festsetzung hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschoßfußbodens (50 cm über Straßenmitte) dient dazu, sicherzustellen, daß Keller nicht übermäßig herausragen und sich Baukörper in die Umgebung einfügen.

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 ermöglicht wird. 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 Heinbockel 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 geeignet. Der Anbau an die Kreisstraße 57 wird nicht vorgesehen. Die Festsetzung eines Zuwegungsverbotes erübrigt sich durch die Festsetzung eines breiten Grünstreifens.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Süden von der genannten Kreisstraße. Die Anbindung erfolgt weit hinter dem Ortsschild „Heinbockel“ in etwa auf Höhe der Markierung der Ortsdurchfahrt. Verkehrsgefährdungen sind nicht absehbar. Diese Form der Erschließung stellt sicher, daß ein Anschluß an das vorhandene Straßennetz auf kurzem Wege, ohne wesentliche Beeinträchtigung anderer Bereiche, erfolgt. Für den Einmündungsbereich sind Sichtflächen als „von Bebauung freizuhalten- de Schutzflächen“ festgesetzt. Nach der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurden diese aufgrund der Stellungnahme des Landkreise entsprechend der Erschließungsplanung geringfügig korrigiert.

#### **3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs**

Die innere Verkehrserschließung ist in wirtschaftlicher Weise möglich. Eine Straßenschleife erschließt die neuen Baugrundstücke. Aufgrund der vorhandenen Eigentumsverhältnisse war eine straßenunabhängige, Wegeverbindung zum Ort nicht realisierbar.

Ein kurzer Fußweg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = Fußweg ausgewiesen ist, läßt zumindest in nördlicher Richtung eine künftige Fußwegeverbindung zu. Es ist darauf zu achten, daß die anschließende Schutzfläche nicht beeinträchtigt wird.

Der Ausbau der Straßen soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind jedoch statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch die Vermeidung von übertrieben langen, geradlinigen Straßenabschnitten und durch enge Fahrbahnen erfolgen. Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85 sollten Berücksichtigung finden. Die neuen Verkehrsflächen sind mit 8,00 m Breite 4,25 m sind für die Fahrbahn vorgesehen, der Rest für Seitenstreifen mit Straßenbäumen.

Der „Himmelpfortener Weg“ bedarf keiner Ausbaumaßnahmen.

#### **3.3 Wasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Der Trinkwasserverband Stader Land weist darauf hin, daß die Versorgung nur gesichert sei, wenn das geplante Wasserwerk Heinbockel realisiert werden kann. Für dieses Wasserwerk sind Schutzgebietsgrenzen beantragt, die in der Planzeichnung nachrichtliche dargestellt sind. Diese betreffen das Plangebiet wie auch nahezu die gesamte Ortslage Heinbockels. Eine SchutzzonenVO liegt im Entwurf vor. Sie ist einzuhalten.

### 3.4 Abwasserbehandlung

#### **Schmutzwasser:**

Die benachbarten Bereiche sind an die Sammelkanalisation angeschlossen. Für das geplante Baugebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Wegen der topographischen Verhältnisse muß die Anbindung zum Himmelpfortener Weg erfolgen. Hierfür wurde im Plan ein Leitungsrecht festgesetzt.

#### **Regenwasser:**

Der Planbereich soll in nördlicher Richtung entwässert werden. Im Bereich der dort festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen offene Kaskadengräben die Entwässerungsfunktion übernehmen. Die kaskadenförmige Anlage dient der Verstärkung der Wasserführung. Es soll so Wasser rückgestaut werden. Da diese Maßnahme im Zusammenhang mit der weiteren Extensivierung der angesprochenen Fläche und ihrer Vernässung dienen soll, ist neben dem für den Grabenbau erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren eine enge Abstimmung mit der UNB vorgesehen und in Ansätzen bereits erfolgt.

### 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 ggf. von dem zuständigen Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB vorzutragen. Eine neue Umformerstation ist 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 bei der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und dabei auch landschaftsplanerisch berücksichtigt. Aussagen liegen dort vor. Bereits die Flächennutzungsplanänderung zeigte, daß für die betroffene Fläche keine schwerwiegenden Konflikte zu erwarten sind. Für die Fläche bestehen keine speziellen Aussagen im Landschaftsrahmenplan.

In einigem Abstand weist die Karte „Planung“ des Landschaftsrahmenplanes (EGL 1995) ein Gebiet aus, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt (LSG 07). Der Bereich liegt lt. Flächennutzungsplan im Bereich der bereits oben erwähnten geplanten Wasserschutzzone IIIa.

**Bodenkundliche Standortkarte:** Übergang 112/122 d.h. Übergang von grundwassernaher zu grundwasserferner Geest; Höhenlage 12 bis 14 m üNN:

(112) frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye;

(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole und Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley - Podsole.

**Potentiell natürliche Pflanzendecke:** Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden;  
**Biotoptypenkartierung:** künftiges Bauland (GI) Intensiv-Grünland.

## Grünbestand

Das Plangebiet besteht aus drei Strukturbereichen. Zum einen wird eine **bestehende Siedlungsfläche** mit dörflichem Charakter überplant, zum anderen **intensiv bewirtschaftete Grünländereien**. Als drittes wird eine recht **naturnahe Grünlandfläche** einbezogen.

**Intensiv bewirtschaftete Grünländereien (GI):** Diese sollen für die geplante Bebauung genutzt werden. Hierfür ist eine Eingriffsbeurteilung erforderlich. Die zu bebauende Fläche ist in der Fläche ohne jeden Gehölzbestand. Gehölze sind lediglich in den Randbereichen anzutreffen, wo keine Bebauung vorgesehen ist und zusätzlich durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen und durch Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen der erforderliche Abstand der Gebäude und der Schutz vorhandener Gehölze gewährleistet werden.

**Bestehende Siedlungsfläche:** Der bestehende Siedlungsbereich bedarf hinsichtlich des Eingriff keiner Berücksichtigung. Die erhaltenswerten Gehölze im Randbereich des „Himmelpfortener Weges“ sind aus der gleichnamigen Abrundungssatzung Nr. 2 übernommen und als erhaltenswert im Plan dargestellt. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche auf dem Flurstück 137/2 wurde ebenfalls übernommen.

**Naturnahe Grünlandfläche:** Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplaners bezeichnet diese Fläche als **GMF (mesophiles Grünland mäßig feuchter Sandorte)** und in tiefer gelegenen Bereichen eingestreute Fragmente **GFS („Sumpfdotter-Wiesen“)**. In der Fläche ist ein gut ausgeprägter, **nährstoffreicher Graben (FGR+)** anzutreffen. Der nördliche Rand wird von einem beweideten, kleinflächigen, nährstoffreichen **Erlenbruch (WAR)** eingenommen. WAR ist nach § 28a, GFS nach § 28b NNatG geschützt. Diese naturnahe Grünlandfläche soll geschützt, gepflegt und entwickelt werden (zu den Entwicklungszielen s.u.). Der Bebauungsplan sieht eine entsprechende Festsetzung vor.

## Beeinträchtigungen auf den zu bebauenden Flächen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Intensiv-Grünland) ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt nur eingeschränkt wertvoll. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

**Boden:** Stark überprägter Naturboden (Wertstufe 2). 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.

**Wasser:** (Wertstufe 1, sehr wenig beeinträchtigte GW-Situation). Es ist kein Oberflächenwasser in dem zu bebauenden Bereich des Plangebiet anzutreffen. Das Regenwasser soll in naturmah gestalteten offenen Gräben abgeleitet und teilweise zurückgehalten werden. Ein erheblicher Eingriff ist nicht erkennbar.

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

**Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes anzunehmen, daß es als beeinträchtigt

tes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Inaugenscheinnahme des Plangebietes sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes 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 und gliedernde Gehölzgruppen oder -reihen geprägt. Durch die Erhaltung bestehender Gehölze und die Ergänzung durch grünordnerische Festsetzungen kann der Eingriff in das Landschaftsbild im Gebiet ausgeglichen werden. Die Planung kann als Abrundung des Siedlungsgefüges angesehen werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen lt. Flächennutzungsplan:**

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;
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge;
- die Breite der Erschließungsstraßen sollte möglichst gering dimensioniert werden;
- naturnahe Oberflächenentwässerung;
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Schutz und Erhaltung bestehender Gehölze;
- Pflanzgebote auf den Grundstücken;
- Höhenfestsetzungen;
- Einschränkungen für Materialverwendung;
- Dach- und Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;

#### **4.1 Grün - Planung**

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und möglichst viel Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. So bietet die Festsetzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen die Handhabe das Gebiet einzugrünen. Zusätzliche Pflanzgebote für die einzelnen Grundstücke leisten weiteren Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff, der durch das neue Baugebiet zu erwarten ist. Textlich wird festgesetzt, daß auf jedem Grundstück ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. An den Straßen werden Pflanzgebote für Laubbäume in Abständen von 25 Metern festgesetzt. Standortfremde Nadelgehölze dürfen nur als Einzelelemente, nicht in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Die Bepflanzung ist zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorzunehmen. Eine in der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“ ausgewiesene Schutzfläche wurde im Bebauungsplan flächenmäßig übernommen, jedoch auf Wunsch der betroffenen Eigentümerin nun als private Grünfläche dargestellt.

Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

### Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt (nach der Flächenbilanzierung, die als Anlage beigefügt ist) insgesamt ca. 56.637 m<sup>2</sup>. Diese Flächenbilanzierung gliedert das Plangebiet folgendermaßen auf::

Siedlungsbestand ca.	5.839 m <sup>2</sup>
Randeingrünung ca.	2.380 m <sup>2</sup>
Kinderspielplatz ca.	522 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	1.813 m <sup>2</sup>
Fläche für Maßnahmen zum Schutz ... ca.	11.491 m <sup>2</sup>
vorhandene Verkehrsflächen nicht ausgewiesen	
neue Verkehrsflächen ca.	3.876 m <sup>2</sup>
Wegefläche (Fußweg) ca.	82 m <sup>2</sup>
Neue Bauflächen MI ca.	4.298 m <sup>2</sup>
Neue Bauflächen WA ca.	24.868 m <sup>2</sup>
Die zu erwartende zusätzliche Versiegelung wird wie folgt ausgewiesen:	

Neue Versiegelung durch Bebauung MI ca.	1.150 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Bebauung WA ca.	7.360 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Straßen ca.	2.083 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Fußweg ca.	54 m <sup>2</sup>
<b>versiegelte Flächen insgesamt ca</b>	<b>10.647m<sup>2</sup></b>

### Ausgleich und Ersatz

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Gesamtfläche von 11.491 m<sup>2</sup> soll als Ausgleichsmaßnahme aufgewertet werden. Die Beweidung des Erlenbruchs wird unterbunden, die Randgehölze gegen schädliche Einflüsse durch Beweidung geschützt und durch einzelne standortgerechte Gehölzgruppen ergänzt. Die Randgräben sollen für die Oberflächenentwässerung nutzbar gemacht werden. Ein naturnaher Ausbau, in einer Form, die abschnittsweise das Wasser zurückhält, ist vorgesehen (Kaskadengraben). Die Ausführung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Maßnahme wird mit ca. 25% der ausgewiesenen Fläche, dies entspricht ca. 2800 m<sup>2</sup>, auf die Bodenversiegelung angerechnet.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen mit Gehölzen werden in vollem Umfang, d. h. 2.380 m<sup>2</sup> auf die Versiegelung angerechnet.

Der verbleibende Ersatzbedarf wird durch die Anpflanzung wegbegleitender, standortheimischer Gehölzreihen in der Gemarkung Heinbockel gedeckt. Es ist vorgesehen, die bereits mit früheren Ersatzmaßnahmen begonnene Gehölzvernetzung fortzuführen, indem auf eine Länge von ca. 550 m ein dreireihiger Gehölzstreifen angelegt wird. Der Aufwuchs wird durch die Errichtung von Schutzzäunen mit 1,60 m Höhe gesichert.

Eine abschließende vertragliche Vereinbarung über die Ersatzmaßnahme wird im Rahmen einer vertraglichen Regelung vorgenommen werden. Diese wird mit dem Umweltamt des Landkreises Stade abgestimmt.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzutreffen.

### 5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise zumutbare und dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Einwirkungen entstehen.

## 6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Heinbockel hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet grenzt an den alten, dörflichen Ortskern. Um den beschrittenen Weg auch im Bereich des Neubaugebietes „Neuenwiesen“ fortsetzen zu können, sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden 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. Es werden unterschieden: MI, WA1 und WA2.

1. Für die Außenwände in den als MI und WA1 bezeichneten Gebieten gilt: Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (weniger als 40 % der Außenwandfläche) bzw. für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten, ortstypischen Materialien und Farben geprägt werden.

2. Für die Außenwände in den als WA2 bezeichneten Gebieten gilt: Hier werden auch Holzhäuser zugelassen. Damit will man an einer verträglichen Stelle dem vielfachen Wunsch, sehr kostengünstige Wohnhäuser zu errichten, in Teilen nach kommen. Durch die verdeckte Lage sind geringfügige Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch solche Häuser vor dem Hintergrund der heutigen Bedeutung kostensparenden Bauens hinnehmbar.

3. Für die Dächer gilt: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch mit Flachdächern versehen werden. Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden.

4. Für die Dächer gilt ferner, daß ausnahmsweise auch flachere Dächer zugelassen sind, sofern es begrünte Dächer sind. Hiermit sollen ökologische Bauweisen ermöglicht werden.

5. Für die Dachmaterialien gilt, daß nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig sind. Ausnahmen können für begrünte Dächer zugelassen werden. Dies erscheint angesichts der Farbvielfalt heute angebotener Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

Für die Gestalt bedeutsam sind auch die Textfestsetzungen über die Höhenlage der Baukörper, die sicherstellen, daß Keller und damit die Gesamtgebäude nicht zu hoch aufragen (siehe Bauweise).

## 7. Kinderspielplatz

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes kann nicht verzichtet werden, da sich in zumutbarer Entfernung keine ausreichend großen Spielflächen befinden. Die ausgewiesene Fläche umfaßt ca. 522 m<sup>2</sup> und ist somit ohne weiteren Nachweis als ausreichend anzusehen.

## 8. Sichtdreiecke

Festsetzungen über Sichtflächen wurden im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Kreisstraße erforderlich. Die Bemessung wurde aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Stade entsprechend der Erschließungsplanung korrigiert und entspricht den Erfordernissen gemäß EAHV 93. Über die eigentlichen Sichtflächen hinaus wurden die „von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen“ geringfügig größer festgesetzt, um etwaigen maßstabsbedingten Ungenauigkeiten vorzubeugen.

## 9. Nachrichtliche Darstellungen

In der Planzeichnung sind als nachrichtliche Darstellungen enthalten:

- Beantragte Grenzen der Wasserschutzzone IIIa entsprechend der vom Trinkwasserverband vorgelegten Kartendarstellung.
- Grenze des Aufhebungsbereichs der Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelpfortener Weg“.

## 10. Bodenordnung

Für die Neubaufäche hat der Erschließungsträger Vorverträge über den Ankauf der Flächen geschlossen. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg. Näheres regelt der Erschließungsvertrag

## 11. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 875.000,00 DM geschätzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag

## 12. Finanzierung

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

Im April 1997

Heinbockel, den 24.4.1997

24. APR. 1997

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

gez. Heins

Bürgermeister

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Neuenwiesen" der Gemeinde Heinbockel

Planungsvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Heinbockel  
Heinbockel, Neuenwiesen"**  
 Auftraggeber: **VB Finanzservice GmbH, Hauptstraße 7, 21726 Oldendorf**  
 Planung: **Cappel - Holzer - Reinecke, Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten**

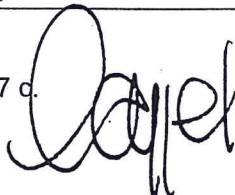
**Flächenbilanzierung**

Flächen	Einzelfläche in m <sup>2</sup>		Gesamtfläche in m <sup>2</sup>
MI alt	5.839		
MI neu	4.298	MI	10.137
WA neu	6.352		
WA neu	5.460		
WA neu	9.335		
WA neu	1.787		
WA neu	1.934	WA	24.868
<b>Gesamte Bauflächen</b>			<b>35.005</b>
davon neue Bauflächen in m <sup>2</sup> =	29.166		
Straßenfläche Bestand	1.043		1.043
Straßenfläche ca.	3.876		3.876
Wegefläche	82		82
Kinderspielplatz	522		522
Randeingrünung	2.380		2.380
Fläche zum Erhalt von Gehölzen	425		425
Private Grünfläche	1.813		1.813
Fläche mit Maßnahmen zum Schutz ...	11.491		11.491
<b>Größe des Plangebietes insgesamt</b>			<b>56.637</b>

**Bodenversiegelung**

	Fläche in m <sup>2</sup>	m bzw. m <sup>2</sup>	m bzw. Stück	m <sup>2</sup>
Straßenfläche (m <sup>2</sup> ) gesamt ca.	3.876			
Fahrbahnfläche (m <sup>2</sup> ) ca.		490	4,25	2.083
Wegefläche (m <sup>2</sup> ) gesamt ca.	82			
Versiegelung / Pflasterung des Weges (m <sup>2</sup> ) ca.		27	2,0	54
neue Bebauung MI (Grundfläche*Baugrundstücke)		230	5	1.150
neue Bebauung WA (Grundfläche*Baugrundstücke)		230	32	7.360
(dies entspricht annähernd 30 % der neuen Bauflächen und so der GRZ von 0,3)				
<b>Gesamtversiegelung</b>				<b>10.647</b>
<b>Abzügl. Grünflächen (m<sup>2</sup>) als Ausgleich im Gebiet</b>				<b>-2.380</b>
<b>Abzüglich für Fläche mit Maßnahmen zum Schutz ...</b>				<b>-2.800</b>
<b>Verbleibende Ersatzerfordernis (m<sup>2</sup>) bei 1:1</b>				<b>5.467</b>

aufgestellt: Himmelpforten, den 04. März 1997 d.

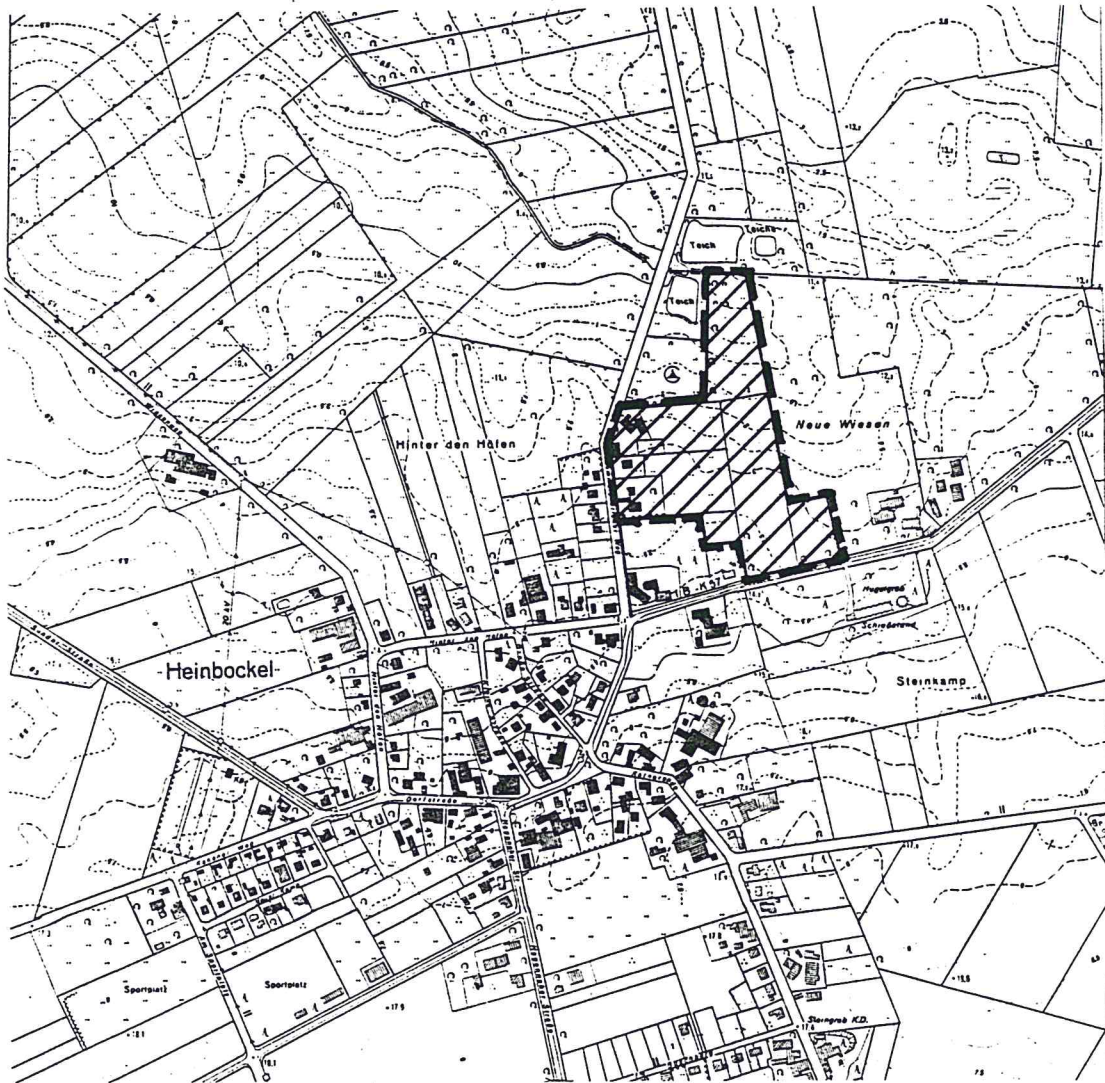


## Bebauungsplan Nr. 9

der Gemeinde Heinbockel  
OT Heinbockel  
für das Gebiet

# "Heinbockel, Neuenwiesen"

unter Einbeziehung von Teilbereichen der  
Abrundungssatzung Nr. 2 „Himmelfortener Weg“



## Übersichtsplan 1:10000

Planverfasser:  
Diplom Ingenieure

**Cappel - Holzer - Reinecke**

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