

Bebauungsplan Nr. 10 „Auf den Führen“

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Abschrift



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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Kranzhoff / Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
2	Lage und Bestandsituation	3
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
3.3	Fachplanerische Grundlagen	6
3.3.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	6
3.3.2	Artenschutz	6
3.3.3	Natur- und Landschaft.....	8
3.3.4	Kultur- und Sachgüter	9
3.3.5	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	9
3.3.6	Baugrund und Bodenschutz	9
3.3.7	Kampfmittelbelastung.....	9
3.3.8	Landwirtschaft	10
4	Planinhalt und Abwägung.....	10
4.1	Aussagen zum Konzept.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Gebäuden	13
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.6	Örtliche Bauvorschriften.....	13
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden.....	14
4.8	Grünordnung	14
4.9	Erschließung.....	15
4.10	Ver- und Entsorgung.....	15
5	Immissionsschutz	18
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
6.1	Bodenordnung	19
6.2	Kosten und Finanzierung	19
7	Flächenangaben.....	19

Anlage:

Entwässerungskonzept, JL Ingenieure, Großenwörden, 28.06.2023

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gräpel, Flur 4 mit dem Flurstück 48/9 eine Fläche von 0,4 ha (ca. 4.140 m²). Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

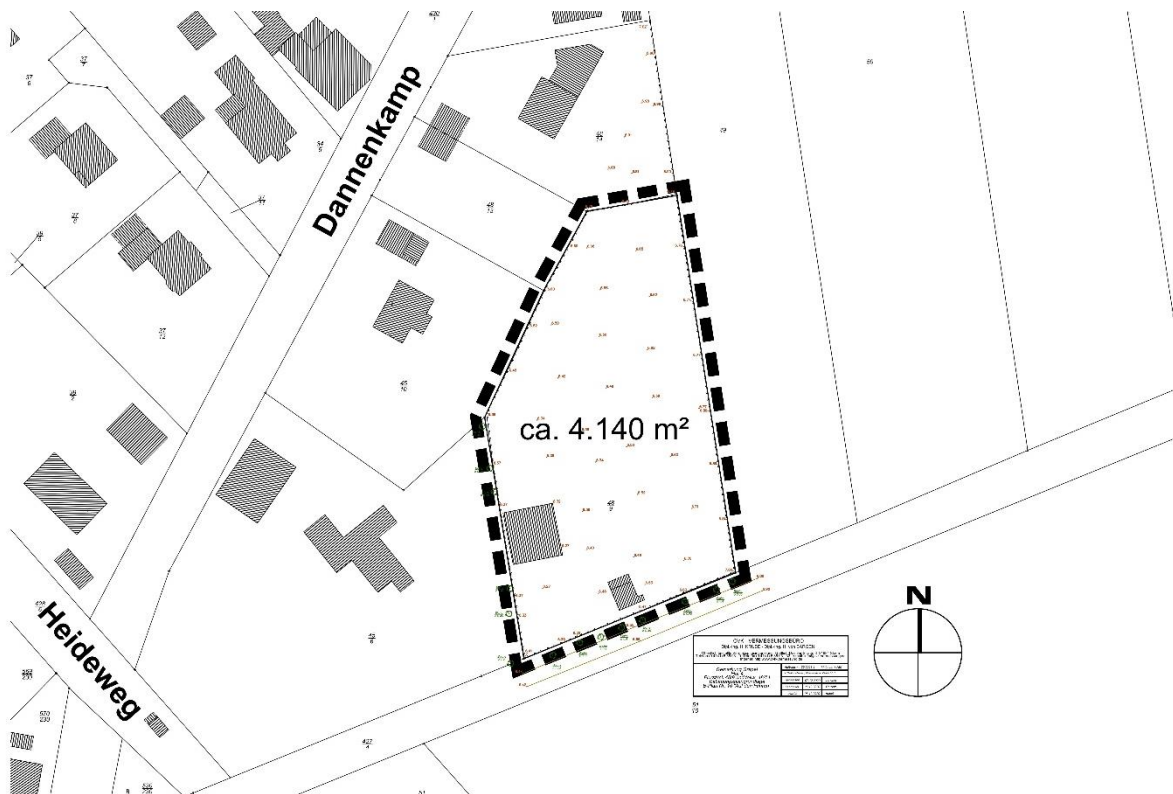


Abbildung 1: *Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung*

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung auf dem Flurstück 48/14,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch den vorhandenen Wirtschaftsweg und
- im Westen durch Wohnbebauung auf den Flurstücken 45/6, 45/10 und 48/13.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Auf den Führen“ beschlossen. Die Gemeinde möchte im Ortsteil Gräpel auf derzeit intensiv als Schafweide genutzten Flächen zwischen „Dannenkamp“ und dem Wirtschaftsweg „Auf den Führen“ den Bau einer Wohnsiedlung mit Kleinsthäusern, sogenannten „Tiny-Houses“ ermöglichen.

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Trend zur Errichtung von Kleinstwohnhäusern zu verzeichnen, der nicht zuletzt aus der Knappheit an Grund und Boden sowie den steigenden Mieten insbesondere in Großstädten resultiert.

Auf dem Grundstück soll eine Tiny-House-Siedlung mit einem Haupthaus (Gemeinschaftshaus) mit allen erforderlichen Anschlüssen und Einrichtungen (Gemeinschaftsraum, Kiosk, Waschraum) sowie ca. 17 Kleinstwohnhäusern mit unterschiedlichen Wohnflächen entstehen. Von Seiten der Vorhabenträger ist sowohl eine längerfristige Vermietung als auch die temporäre Vermietung an Touristen oder Monteure vorgesehen.

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach alternativen Bauformen und der vielfältigen Nutzungsoptionen der Kleinstwohnhäuser beabsichtigt die Gemeinde Estorf hierfür entsprechende Flächen vorzuhalten, um eine zukunftsgerichtete Siedlungsentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zum freien Landschaftsraum und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand Gräpels im unbeplanten Außenbereich, im Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Tiny-House-Siedlung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Auf den Führen“ erforderlich. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die geplante Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tiny-House-Siedlung“ geplant. Die geplante Zweckbestimmung wird bei der Art der baulichen Nutzung durch einen wohnbaulichen Charakter geprägt, sodass die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gegeben ist.

Ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Auf den Führen“ werden zusammengefasst die folgenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Bauflächen für Kleinstwohnhäuser die unterschiedlichen Nutzungszwecken dienen
- Verbesserung der touristischen Infrastruktur im Ortsteil Gräpel
- Schutz vorhandener Gehölze
- Schutz des Landschaftsbildes durch Randeingrünung zur freien Landschaft
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die notwendigen Eingriffe.

2 Lage und Bestandsituation

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Estorf, am östlichen Rand des Ortsteils Gräpel im Übergang zum freien Landschaftsraum.

Nutzungen und Bebauung

Der Siedlungsbereich Gräpels ist geprägt durch dörfliche Bauungsstrukturen mit noch drei landwirtschaftlichen Höfen und überwiegend Einfamilienhäusern, eingebettet in den Landschaftsraum der Oste-Niederung. Das Plangebiet stellt sich im Bestand als ehemals extensiv bewirtschaftetes Grünland dar, das seit 2002 jedoch fest eingezäunt als Garten- und Freizeitfläche durch den Grundstückseigentümer genutzt wird und als Siedlungsbereich anzusprechen ist. Am südwestlichen Rand ist ein Nebengebäude vorhanden. Im Osten und durch den Wirtschaftsweg getrennt im südlichen Bereich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Natur und Landschaft

Entlang des Wirtschaftswegs außerhalb der südlichen Plangebietsgrenze sind großkronige Einzelbäume (Baumreihe HBA) vorhanden. Ebenfalls außerhalb des Plangebietes im westlichen Bereich befinden sich weitere Einzelbäume. Im Plangebiet selbst sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über den Wirtschaftsweg, der an die vorhandenen örtlichen Straßen im Kreuzungsbereich „Dannenkamp / Vorm Dorf“ anschließt, angebunden und erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die nördlich verlaufende Straße „Dannenkamp“ die im weiteren Verlauf in die L 114 mündet. Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Gräpel, Denkmal“ westlich des Plangebietes.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 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, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) und 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).

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte bereits im Rahmen Neuauflistung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, in dessen Zuge das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde.

Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden.

Für das Plangebiet selbst sind im **RROP** ebenfalls keine zeichnerischen Festlegungen vorhanden. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Gräpel.

Die Siedlungsentwicklung hat sich gem. Kap 2.1/ 01 (RROP 2013) unter Beachtung des Systems der sog. Zentralen Orte und der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. Die weitere Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde ist danach im Wesentlichen auf die Grundzentren Himmelpforten und Oldendorf zu konzentrieren.

Die Oste-Niederung zwischen Gräpel und Großwürden ist gemäß Kapitel 3.2.3 01 des RROP als Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln. Erholungsgebiete von regionaler und überregionaler Bedeutung sind durch weitere erholungsrelevante und touristische Infrastruktur zu entwickeln. Der Oste-Radweg ist im RROP als Radweg mit überregionaler Bedeutung dargestellt.

Da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um ein klassisches Neubaugebiet handelt, sondern eine Nutzungsmischung zwischen Dauer- und Ferienwohnen erzielt werden soll, sind keine Widersprüche mit den Zielen und Grundsätzen des LROP und RROP erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

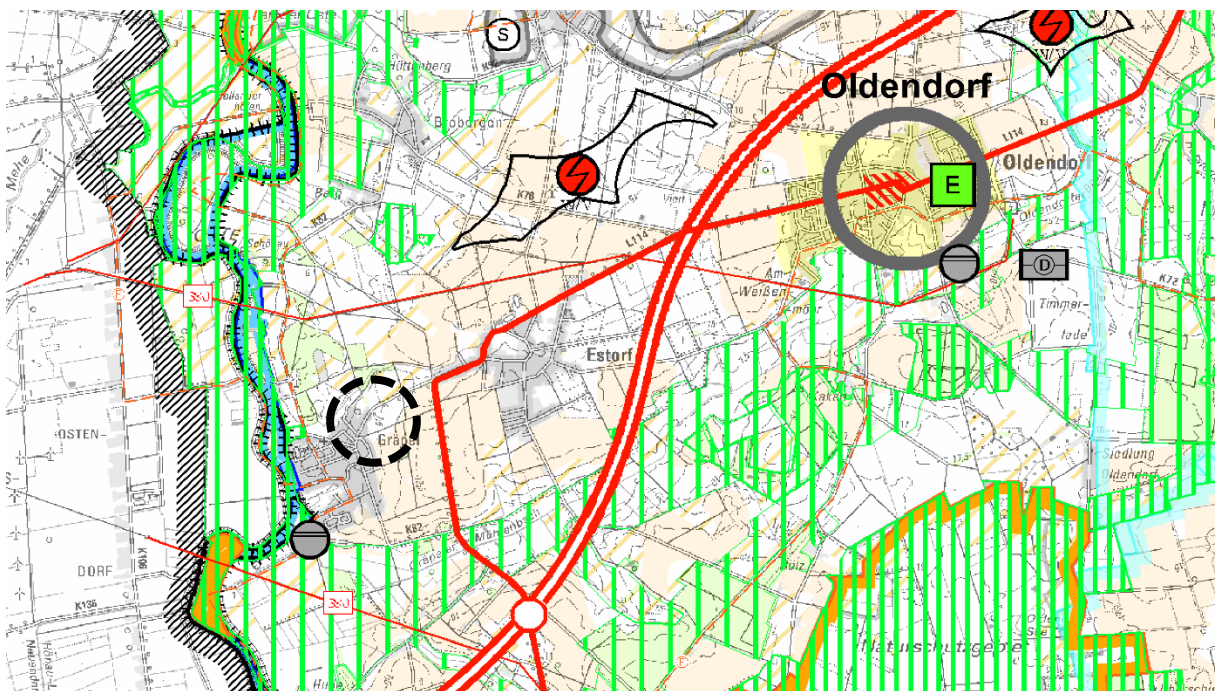


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

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

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot soll gewährleisten, dass die Gemeinde ihre langfristigen Überlegungen über die Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets in das einzelne Bebauungsplanverfahren überträgt. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich und westlich werden Wohnbauflächen, südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde für die Fläche dieses Bebauungsplanes die Entwicklung von weiterem Wohnbauland in der Gemeinde Estorf planungsrechtlich vorbereitet, um attraktive (Wohn-)baugrundstücke unter der Maßgabe der Eigenentwicklung bereitstellen zu können. In der Regel werden aus den im FNP dargestellten Bauflächen oder Baugebieten die ihnen zugeordneten bzw. gleich lautenden Baugebiete entwickelt. Die Entwicklung kleiner Sondergebiete ist auch aus anderen Bauflächen möglich. Für die Einhaltung des Entwicklungsgebots ist auf die Vereinbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit dem Grundkonzept des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans abzustellen. Der B-Plan kann aus dem F-Plan entwickelt werden, wenn die Grundzüge des FNP nicht berührt werden. Zu den Grundzügen gehören u.a. die allgemeine Art der Nutzung. Ein zentrales Ziel der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung von Bauflächen. Aus den entsprechenden Darstellungen lässt sich die von der Gemeinde gewünschte städtebauliche Entwicklung und damit die künftige Siedlungsentwicklung ablesen. Der FNP stellt die allgemeine Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), für die § 1 Abs. 1 BauNVO abschließend vier Arten von Bauflächen nennt. Sie beziehen sich im Wesentlichen auf die Grundfunktionen des menschlichen Daseins: Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Der Inhalt ist so allgemein, dass mit Ihnen die städtebauliche Entwicklung nicht geleitet, sondern nur vorbereitet werden kann.

Das Entwicklungsgebot gestattet auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das Entwicklungsgebot (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Februar 2004 – 4 BN 1/04 – Juris). Die geplante Darstellung eines sonstigen Sondergebietes kann auch aus einer Wohnbaufläche entwickelt werden, da auf Grund der geplanten Art der Nutzung des Sondergebietes (hier: besondere Wohnform als Dauer- und Ferienwohngebiet) dem Nutzungszweck (Wohnen) entsprochen wird. Die Grundkonzeption eines dem Wohnen dienenden Bereiches bleibt hierdurch in ihrem Kern unangetastet. Insofern wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gefolgt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine parallele Änderung des FNP ist somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

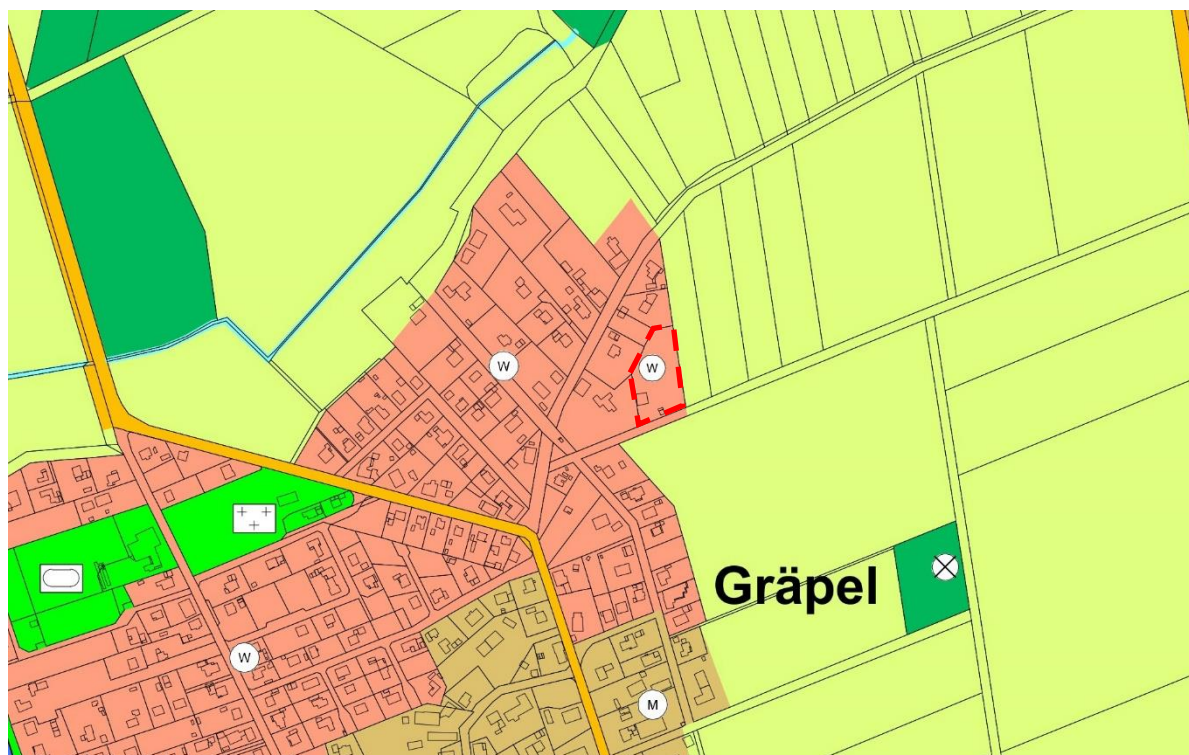


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

3.3 Fachplanerische Grundlagen

3.3.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich (X) dar. Zusätzlich sind folgende Darstellungen maßgeblich:

Karte 1 – Arten und Biotope: Das Plangebiet hat keine Bedeutung für Arten und Biotope. Die südlich angrenzende Baumreihe wird als lineares Gehölzbiotop mit mittlerer Bedeutung dargestellt.

Karte 2 – Landschaftsbild: Der Siedlungsbereich hat keine Bedeutung für das Landschaftsbild und befindet sich in den Beeinträchtigungszonen von Hochspannungsfreileitungen und Windkraftanlagen und Türmen. Lediglich die Baumreihe im Süden wird als aufwertendes lineares Element dargestellt.

Karte 3 – Biotopverbund: Das Plangebiet hat erkennbar keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Karte 4 – Zielkonzept: Das Plangebiet ist dem Zielkategoriegebiet ZK5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) zugeordnet.

Karte 5 – Maßnahmen: Für das Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Umsetzung des Biotopverbundes- und des Zielkonzeptes vorgesehen.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde 2019 neu aufgestellt. In ihm sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplans erkennbar.

3.3.2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten bei Realisierung der Planung erfolgt (siehe Teil B).

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Neuaufstellung des FNP ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden, auf den in dieser Planung zurückgegriffen werden kann. Im Fachbeitrag wurden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung für das Untersuchungsgebiet (UG) wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung vorgenommen. Begutachtet wurde die potenzielle Eignung des Plangebiets (PG) als Durchzugs- und Nahrungshabitat von Fledermäusen und Brutvögeln. Die Begehung erfolgte am 22.08.2022 mittags bis in den frühen Abend.

Zusätzlich wurde vertiefende Fachliteratur herangezogen sowie die digital verfügbaren Kartierungen der zuständigen Kreis- und Landesbehörden ausgewertet.

Die Eignung der Habitate des Untersuchungsgebietes für weitere Gruppen geschützter Arten ließ sich ferner anhand der Biotopausstattung abschätzen. Hierzu wird u.a. auf den Datenbestand des NLWKN (2015) zugegriffen, in dem die typischen Habitatkomplexe für streng geschützte Arten benannt werden.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs sind die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten relevant, es erfolgte eine Prüfung möglicher Verbotstatbestände.

Durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel und auf Fledermäuse beschränken. Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Fischen, Reptilien, Amphibien) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der erfassten Biotoptypen im vorhandenen Naturraum und durch die anthropogene Überprägung aller Biotope im Plangebiet im Bereich der Grünlandflächen finden sich keine Hinweise auf Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL zum Zeitpunkt der Biotopkartierung. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können innerhalb des Plangebiets Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Dies kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung, Schonung der Gehölzbestände bei Bauarbeiten und Vermeidung von Lichtverschmutzung) vermieden werden.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet bei Umsetzung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

Bei den geplanten Bauvorhaben können folgende Maßnahmen mögliche erhebliche Auswirkungen der Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu erheblichen Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten.
- Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz zu vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeuge und das Lagern von Baustoff

en im Kronentraufbereich ist nicht zulässig.

- Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen

Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.

- Beim Abriss von Gebäuden ist grundsätzlich eine Ausschlussfrist im Zeitraum 1. März bis zum 30. November zu berücksichtigen, um die Tötung und Verletzung von Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten zu vermeiden. Sollte die Bauzeitregelung aus planerischen Gründen nicht eingehalten werden können, ist vor Abrissarbeiten durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung zu prüfen, ob Quartiere von Fledermäusen oder gebäudebrütenden betroffen wären. Falls Konflikte festgestellt werden, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Vorhabenträger konkrete Vermeidungsmaßnahmen festzulegen.

- Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 6 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten.

- Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind an den neuen Gebäuden 6 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.

- Als Maßnahme zum Insekten und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an der Halle und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabschaltung gesteuert werden.

Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Entsprechende Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz Rechnung zu tragen.

3.3.3 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) sind die Osteschleifen in ca. 500 m westlicher und ca. 1 km südwestlicher Richtung des Plangebietes, die ebenso als FFH-Gebiet 2320-332 „Osteschleifen zwischen Kranenburg und Nieder-Ochtenhausen“ festgelegt sind und wichtige Brutvogelbereiche darstellen.

3.3.4 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten **Baudenkmale** bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes keine **Bodendenkmale** bekannt. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird aber in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.5 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). 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. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.3.6 Baugrund und Bodenschutz

Im Plangebiet sind, entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS), nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine; übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine kartiert. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen jedoch keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

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

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

3.3.7 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. 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, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein

entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3.8 Landwirtschaft

Durch die Planung werden etwa 0,4 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Baugebietes dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP bereits aufgezeigt.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Nutzer mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Aussagen zum Konzept

Geplant ist die Errichtung von ca. 17 Kleinstwohnhäusern „Tiny-Houses“ in eingeschossiger Bauweise mit unterschiedlichen Wohnflächen (Module). Die Module können zu Gebäuden mit unterschiedlicher Form und Größe kombiniert werden. Ein mögliches Beispiel sind die Holzhäuser der Firma 3MAL3 (www.3mal3.com).

Die Tiny-Houses sollen sowohl der dauerhaften Vermietung als auch für Ferienwohnen und für Kurzzeitmiete bereitgestellt werden.

Jede Parzelle hat je nach Haustyp eine Größe zwischen 150 m² und 190 m² und enthält einen offenen PKW-Stellplatz.

Ein Verkauf der Parzellen ist nicht vorgesehen.

Die einzelnen Parzellen sollen nicht durch Zäune getrennt, sondern auch durch Baumpflanzungen und Gehölzhecken markiert werden. In den Randbereichen sind Wildblumen-Blühstreifen abwechselnd mit Gehölzhecken geplant. Zum offenen Landschaftsraum im Osten wird eine Hecke mit einer Breite von 5 m aus heimischen Gehölzen das Plangebiet eingrünen.

Darüber hinaus entstehen eine Gemeinschaftsfläche für Freizeitaktivitäten und ein Haupthaus, in dem Gemeinschaftsräume, ein Café/Kiosk, Haustechnik, Waschraum sowie Betriebsleiterwohnen untergebracht werden sollen.

Der Bau der Häuser, die Grundstücksflächenbewirtschaftung und der Betrieb der Anlagen sollen möglichst ökologisch und naturnah erfolgen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den Anschluss im Süden über den Wirtschaftsweg erfolgen.



Abbildung 5: *Konzept (o. M.), Planung: plan-Kiste; Quelle: © LGLN, eigene Darstellung*

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **sonstigen Sondergebietes (SO)** mit der Zweckbestimmung „Tiny-Houses“ gemäß § 11 BauNVO.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind Kleinstwohnhäuser bis zu einer Grundfläche von 55 m², die dem dauerhaften, temporären oder dem Ferienwohnen dienen, zulässig. Darüber hinaus sind Gebäude und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes dienen (Stellplätze, Garagen, Gebäude für Gemeinschaftsräume, Café / Kiosk, Sanitärräume) sowie Grün- und Freizeitflächen zulässig.

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Kleinstwohnhäusern, die dem dauerhaften, temporären und dem Ferienwohnen dienen, vorbereitet werden.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Der Maßstab dafür ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich. Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 10 Abs. 1 BauNVO, das der Erholung dient, scheidet aus. Denn mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines solchen Sondergebietes ist das Dauerwohnen nicht vereinbar (BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - 4 CN 7.12 - BVerwGE 147, 138 Rn. 11). Dem § 10 BauNVO liegt die Wertung zugrunde, dass das dort geregelte Erholungswohnen und ein Dauerwohnen „grundverschieden“ sind und eine Kombination beider Nutzungsarten daher nicht zulässig ist.

Da eine solche gemischte Nutzung in keine der Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 BauNVO passt, ist die Festsetzung eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO als zutreffende Rechtsgrundlage richtig gewählt. Den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO wird damit entsprochen. Vgl. hierzu auch Nds. OVG, Urteil vom 18.06.2019, 1 KN 64/15; Leitsatz: „*Sieht ein Bebauungsplan eine Kombination von Dauerwohnen und Ferienwohnen vor, ist das Baugebiet als ein solches gemäß § 11 BauNVO festzusetzen, nicht als eines gemäß §§ 3, 4, 6 oder 10 BauNVO.*“ Das Planungsziel kann durch die Festsetzung eines Regelbaugebietes unter Ausschöpfung der Möglichkeiten nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht erreicht werden.

Der Bebauungsplan lässt somit eine planerisch gewollte Kombination/Mischung aus Dauer- und Ferienwohnen zu, ohne dass sie in einem bestimmten Mischungsverhältnis wie z.B. im Mischgebiet zueinander stehen.

Die Gemeinde Estorf hat sich mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP u.a. dazu entschieden im betroffenen Bereich die langfristige Sicherung von Flächen zur wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs zu sichern. Zur Sicherung dieser Wohnfunktion wird daher festgesetzt, dass mindestens 5 Einheiten (Kleinstwohnhäuser) zur dauerhaften Wohnnutzung zu errichten sind. Hierdurch soll verhindert werden, dass die Nutzung „Ferienwohnen“ im Plangebiet überhandnimmt. Damit bestünde nicht die Gefahr, dass sich die notwendige Durchmischung mit einem entsprechenden Anteil von Wohnen und den dazugehörigen Merkmalen der Dauerhaftigkeit und Selbstbestimmtheit („Erstwohnsitz“) nicht einstellt und der Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes sich nicht aus dem FNP („Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) entwickeln würde.

Einer planerischen Vorsorge, dass hier nur eine ausschließliche Wohnnutzung entsteht (z.B. durch Verkauf der einzelnen Parzellen) bedarf es nicht. Dieser Entwicklung kann im Übrigen im Genehmigungsverfahren unter Anwendung des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO begegnet werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) sowie der zulässigen Gebäudehöhen (GH) bestimmt.

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randslage gerecht werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Um die geplante Bebauung mitsamt Erschließungswegen, teilversiegelten Stellplätzen, Gemeinschaftshaus und sonstigen notwendigen Nebenanlagen herstellen zu können, wird gemäß § 16 BauNVO eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3** festgesetzt. Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bei der festgesetzten GRZ von 0,3 ergibt sich daraus eine maximal mögliche Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45. Im vorliegenden Fall reicht diese Regelung nicht aus. Dies beruht vor allem auf den erforderlichen Zufahrten sowie der notwendigen Anzahl an Einstellplätzen bei der Realisierung der vorgesehenen Nutzung. Daher wird hier entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer **GRZ von 0,7 überschritten** werden kann.

Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird hierdurch die Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt. Abweichend davon wird gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Grundflächen von Garagen und Carports, deren Überdachung dauerhaft begrünt sind, um bis zu 50% reduziert werden kann. Entsprechende Nachweise sind in den Bauantragsunterlagen zu erbringen. Durch die Verwendung von Gründächern wird ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet.

Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden.

Für die Anrechnung muss eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen. Die Statik der baulichen Anlagen muss auf die zusätzlichen Lasten ausgerichtet sein.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf **ein Vollgeschoss (I)** festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung und stellt sicher, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Im Bereich des geplanten Gemeinschaftshauses sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig, um hier die geplanten Nutzungen unterbringen zu können. Eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper soll zudem durch die Festsetzung von maximal zulässiger Gebäudehöhen gesichert werden. Die Gebäude dürfen eine **maximale Gebäudehöhe (GH) von 5 m bzw. 8 m** nicht überschreiten.

Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst und ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch welche das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert wird.

4.4 Bauweise und Zahl der Wohnungen in Gebäuden

In dem vorgesehenen Sondergebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die **offene Bauweise (o)** festgelegt, d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht dem angestrebten Charakter des Baugebietes und der tatsächlichen Bebauung im Umfeld.

Um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern, ist die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Gebäuden notwendig. Die Anzahl der Wohnungen wird daher auf maximal **1 Wohnung je Einzelhaus** begrenzt. Damit wird der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so weiträumig, dass dem Bauherrn und seinem Architekt Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ermöglicht wird sowie ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen eingehalten werden. Zu den angrenzenden Grundstücken im westlichen Bereich, im Übergang zur Bestandsbebauung, wird ein angemessener Abstand gewählt; dieser entspricht hier gemäß NBauO dem einzuhaltenden Mindestabstand von 3 m. Dieser Abstand wird als ausreichend und sachgerecht angesehen. Ein größerer Abstand würde die Möglichkeiten des Bauherrn zur Platzierung der Gebäude unangemessen einschränken.

Zum Schutz des Baumbestandes auf dem südlich gelegenen Wirtschaftsweg wird ein erhöhter Abstand (5 m) gewählt, um den Belangen der Baumerhaltung Rechnung zu tragen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i.S.d. § 12 BauNVO die **Baugrenzen nicht überschreiten dürfen**. Dies soll ebenfalls dazu beitragen, dass die Belange der Baumerhaltung gewahrt bleiben. Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit im Plangebiet gewährleistet und andererseits auf die vorhandenen Grünstrukturen Rücksicht genommen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Auf Regelungen durch örtliche Bauvorschriften wird daher verzichtet.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden

Mit der Herstellung von erforderlichen Stellplätzen sind zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, kann der Versiegelungsgrad minimiert werden und die lokale Grundwasserneubildung gefördert werden. Daher wird festgesetzt, dass die Stellplätze in einem wasserdurchlässigen Aufbau mit einem Abflussbeiwert $\leq 0,5$ herzustellen sind. Der Abflussbeiwert wird durch den Hersteller des Flächenbelages bei Einhaltung eines entsprechenden Untergrundaufbaus angegeben. Entsprechende Nachweise sind in den Bauantragsunterlagen zu erbringen.

Durch diese Vorgaben sowie den fachgerechten Aufbau wird sichergestellt, dass die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, möglich bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes angestrebt.

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

4.8 Grünordnung

Im Plangebiet sind keine Grünstrukturen vorhanden. Es soll daher eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

Zur Gestaltung der Gartenflächen wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jeder Parzelle festgesetzt; bzw. da keine Realteilung der Grundstücke vorgesehen ist, ist je errichtetem (Wohn-)Gebäude ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf derselben Parzelle zu schaffen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Alternativ dürfen auch Obstbäume (Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden dadurch gesichert, dass eine Randeingrünung in 5 Metern Breite aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt wird. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen ein-

gehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

4.9 Erschließung

Das Plangebiet kann weiterhin über den vorhandene Wirtschaftsweg erschlossen werden. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist für den Bestand bereits vorhanden. Der Anschluss an das örtliche Straßennetz wird hierdurch gewährleistet. Die Erschließung wird als gesichert angesehen. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zuwegung

Zum Baugrundstück sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO 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 die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gemäß § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt [...] vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Maßgebend ist der "Laufweg" von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle. Im Rahmen der weiteren Planung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

4.10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausföhrung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/m) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Die Nachweise über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen.

Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens nach DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen. Die Gemeinde sieht die Abfallbeseitigung als gesichert an, wenn Müll-/Abfallbehälter straßenseitig an der erschließenden Straße zur Abholung aufgestellt werden können.

Telekommunikation

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

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wird vom Ingenieurbüro JL Ingenieure, Großenwörden, ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet und umgesetzt. Hinsichtlich der geregelten Ableitung von entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser aus dem Gebiet sind bereits detaillierte Vorbemessungen der abwassertechnischen Anlagen und Angaben zum Flächenbedarf für die erforderlichen Erschließungsanlagen (insb. Entwässerungsgräben und -mulden) erfolgt. Das Entwässerungskonzept wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant und umgesetzt.

Die ordnungsgemäße Ableitung von im Plangebiet entstehendem Oberflächen- und Niederschlagswasser ist nicht abschließend im Rahmen des Bebauungsplanes zu regeln, sondern wird abschließend erst im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung als Teil der Erschließungs- und Ausbauplanung gesichert.

Die beschriebene Entwässerungsplanung wurde im Vorwege mit der Genehmigungsbehörde (Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft) des Landkreises Stade abgestimmt und als genehmigungsfähig bestätigt. Die erforderliche Einleiterlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird vor Maßnahmenbeginn beim Landkreis Stade, Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft beantragt.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es grundsätzlich auch möglich das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Zum aktuellen Stand des Entwässerungskonzeptes sind folgende Aussagen des beauftragten Ingenieurbüros relevant (siehe Anlage Entwässerungskonzept, Kapitel 1.3):

„Da die Bodenverhältnisse nicht optimal für eine Versickerung sind, wird nach Rücksprache mit dem Baugrundgutachter und dem Umweltamt des Landkreises Stade folgende Lösung angestrebt:

Parallel der HAUPTERSCHLIEßUNG werden flache Mulden (Breite ca. 1,20 m, Tiefe ca. 0,15 m) angeordnet in die über ein Quergefälle von den Verkehrsflächen sowie das normal vorherrschende Geländegefälle eine Entwässerung erfolgen kann. Die Mulden können durch kleine Übergänge zu den Tiny-Häusern mit Durchlass 2 x DN 100, barrierefrei gestaltet werden.

Zu berücksichtigen ist generell, dass im gesamten Plangebiet von den Grünflächen sowie auch über die wassergebundenen Wegedecken (Verkehrsflächen, Stellplätze, Wege) zusätzlich eine Flächenversickerung erfolgt, die in der Berechnung nicht berücksichtigt ist.

Im Westen des Plangebietes wird ein Entlastungsgraben (Breite ca. 3,0 m, Tiefe ca. 1,0 m, Böschungsneigung 1:1,5, max. Einstau ca. 0,50 m) vorgesehen, welcher bei Starkregen zeitweise einstaut, eine Versickerung gewährleistet und über den vorhandenen verrohrten Graben südlich der Erschließungsstraße einen Notüberlauf oberhalb der Staulamelle aufweist.

Die vorher genannten Mulden erhalten an den Enden teilweise Gullys, welche einen Überstau verhindern sollen. Über die Gullys wird direkt in den Entlastungsgraben im Westen abgeleitet bzw. in das nächste System zum Entlastungsgraben übergeleitet.

An 3 Stellen im Plangebiet werden als Querverbindung zum Entlastungsgraben Mulden-Rigolen-Systeme zur zeitweisen Rückhaltung und Versickerung vorgesehen über welche mit verbindenden Rohrleitungen in den Entlastungsgraben bei maximalem Einstau der Rigole abgeschlagen werden kann. Ein Überstauen der Mulden kann somit verhindert werden.

Außerdem gewährleistet dieses kommunizierende Gesamtsystem, das die Rohrleitungen mit einem Minimalgefälle von 0,3%, quasi wie Drainrohrleitungen, mit ausreichender, jedoch minimaler Überdeckung frostfrei verlegt werden können. Im Falle eines 30-jährigen Regenereignisses staut das Gesamtsystem kurzzeitig ein, führt das Oberflächenwasser der Versickerung zu oder kann über den Notüberlauf des Entlastungsgrabens reguliert werden.

Im Bereich der Mulden-Rigolen-Systeme werden an 3 ausgewählten Punkten, verteilt über das Plangebiet außerdem Speicherbehälter vorgesehen, welche für die Bewässerung des Gebietes in Trockenzeiten herangezogen werden können. Diese gewährleisten einen zusätzlichen Retentionsraum, welcher in der Berechnung nicht berücksichtigt wurde.

Die Flächenversickerung im Bereich der Grünflächen ist auf Grundlage des Bodengutachtens als überwiegend wirksam anzusetzen. Es kann bei Starkregenereignissen zu einem kurzzeitigen Einstau im Zentimeterbereich kommen, welcher jedoch schadlos für das Planungskonzept ist. An den Grenzen werden die Flächen so profiliert, dass auch bei geringem Einstau auf der Fläche kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke abfließen kann.“

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen. Näheres bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Schmutzwasserentsorgung

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind auf der Kläranlage Gräpel noch ausreichend Kapazität vorhanden. Die Auslegungsdaten der Anlage werden allerdings allmählich erreicht. Die Betreiberin der Kläranlage ist der Trinkwasserverband Stader Land. Dieser wurde im Verfahren hinsichtlich der tatsächlichen Auslastung und Leistungsfähigkeit der Kläranlage beteiligt – Bedenken wurden nicht geäußert.

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten.

Im Hinblick auf weitere Planungen von Baugebieten ist zu beachten, dass die Auslegungsdaten der Kläranlage langsam erreicht werden. Es sind rechtzeitig, in Zusammenarbeit mit dem Trinkwasserverband, entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung der Abwasserentsorgung zu ergreifen.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung (Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal) sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

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

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Durch die Zulässigkeit von Solardächern werden im übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt. Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich.

5 Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat erkennbar keine negativen Auswirkungen auf die Immissionssituation. Eine erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Nutzung durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Es ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten.

Sonstige emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht bekannt.

Erhebliche Umwelteinwirkungen bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst.

Unter dem Gesichtspunkt der Schutzwürdigkeit ist die geplante Nutzung mit einem Allgemeinen Wohngebiet vergleichbar. Durch die hochwertige und technische Ausgestaltung der Wohnhäuser (entsprechend dem neusten Stand der Technik) in Verbindung mit der Vermietung an Dauernutzer und Feriennutzer wird keine Rechtsgrundlage für in (Störungs-)konflikt stehende Nutzungen geschaffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet wären nach § 4 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise zulässig, so dass nach DIN 18005 die Wohnnutzung und Ferien(wohn)nutzung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit gleichzustellen sind. Am Tag sind die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) und in der Nacht von 45 dB(A) einzuhalten.

Die beiden Nutzungen können gebäudeweise störungsfrei gemischt werden. Eine ferienmäßige Nutzung durch Vermietung an kurzfristig wechselnde Gäste entspricht durchaus der bestimmungsgemäßen Nutzung einer Wohnung und ist deshalb selbst innerhalb größerer Wohnanlagen von den Nachbarn regelmäßig hinzunehmen, was der BGH in einem Grundsatzurteil bekräftigt hat (V ZR 72/09 vom 15.01.2010): „Im Unterschied zu Mietern, die eine Eigentumswohnung als Haupt- oder Nebenwohnung anmieten, verbleiben Feriengäste und vergleichbare Mieter nur für kurze Zeit in der Wohnung, die dann von einem anderen Mieter genutzt wird. Der dadurch bedingte häufige Wechsel des Mieters führt als solcher nicht zu Beeinträchtigungen, die sich signifikant von denen anderer Formen der Wohnnutzung abheben. (RNr. 18)“.

Ausdrücklich herausgestellt wurde dabei vom BGH auch, dass es bei typisierender Betrachtung weder hinsichtlich der möglicherweise reduzierten nachbarlichen Beziehungen noch hinsichtlich des verringerten Sicherheitsgefühls wesentliche Unterschiede in den Auswirkungen einer Vermietung an Feriengäste gegenüber einer Dauerwohnnutzung gibt. Auch gebe es keine Anhaltspunkte dafür, dass Feriengäste sich allgemein rücksichtsloser verhalten als Dauerbewohner (z. B. hinsichtlich der Einhaltung von Ruhezeiten).

Die Planung ruft keine erhebliche Störung hervor, die nicht bereits für ein allgemeines Wohngebiet typisch wären. Bewohner nutzen auch häufig das Auto (für Arbeit, Einkauf, Ausbildung, Freizeit) und halten sich auf den gebäudenahen Freiflächen auf. Über einen ordnungsgemäßen Gebrauch (i.V.m. einer Platz- und Hausordnung) hinausgehende Belästigungen sind ein Fall für das Ordnungsrecht.

Ein konfliktarmes Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen kann auch insoweit in der späteren Umsetzung des Bebauungsplans gesichert werden, als dass mögliche Störpotenziale u.a. mit Hilfe einer Haus- und Platzordnung reduziert bzw. verhindert werden können. Die Ferienutzer müssen sich diesen Vorgaben fügen. Durch die Hausordnung können Bewohner und Besucher an die gegenseitige Rücksichtnahme gebunden werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Estorf entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde Estorf.

7 Flächenangaben

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

Nutzung	in m²
Sondergebiet (SO)	3.699
Private Grünfläche (Randeingrünung)	440
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	4.139

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