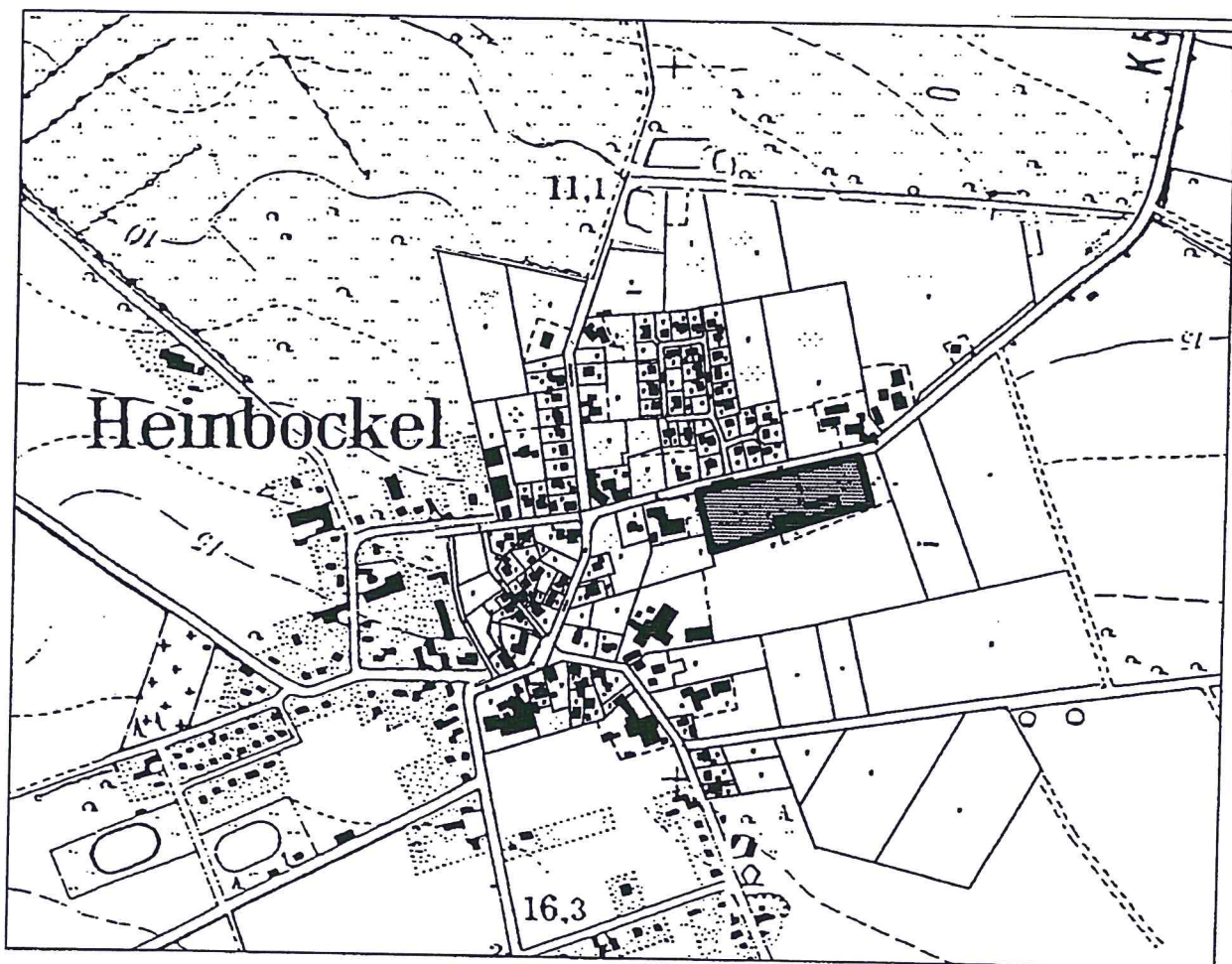


Gemeinde Heinbockel
Samtgemeinde Oldendorf - Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 11
"Dorfgemeinschaftsanlage Heinbockel"
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan 1:10.000

Stand: 07/2002
Satzungsexemplar

cappel
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K. Oesterling

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Aufstellungsbeschuß und Geltungsbereich.....	1
1.3 Erfordernis der Planaufstellung.....	1
1.4 Ziele der Planung.....	1
2. Angaben zum Bestand.....	2
3. Aussagen des Flächennutzungsplans.....	2
4. Städtebauliche Planung und Abwägung.....	3
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	3
4.4. Örtliche Bauvorschriften.....	3
4.5 Denkmalschutz.....	4
4.6 Verkehr.....	5
4.6.1 Verkehrliche Anbindung.....	5
4.6.2 Fußläufige Anbindung.....	5
4.6.3 Zufahrten auf dem Grundstück.....	5
4.6.4 Stellplätze.....	5
4.7 Ver- und Entsorgung.....	6
4.7.1 Wasserversorgung.....	6
4.7.2 Entwässerung / Regenwasserabführung.....	6
4.7.3 Schmutzwasser.....	6
4.7.4 Versorgung mit elektrischer Energie.....	6
4.7.5 Fernmeldeversorgung.....	6
4.7.6 Müllentsorgung.....	6
4.8 Immissionsschutz.....	6
4.8.1 Lärmschutz.....	6
4.8.2 Geruchsimmissionen.....	7
4.9 Altablagerungen.....	7
4.10 Kinderspielplatz.....	7
4.11 Trinkwasserschutz.....	7
4.12 Wald.....	7
5. Eingriffsregelung.....	10
5.1 Grünbestand.....	10
5.2 Grünplanung.....	10
5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.....	11
5.4 Ausgleichsmaßnahmen.....	11
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	12
7.1 Bodenordnung.....	12
7.2 Kostenschätzung / Finanzierung.....	12
8. Flächenangaben.....	12

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „Fläche für Gemeinbedarf Heinbockel“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist die langfristige planungsrechtliche Absicherung einer in der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf dargestellten Fläche für Gemeinbedarf.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Heinbockel und wird

- im Norden durch die die Düdenbüttler Straße (K 57)
- im Westen durch die Flurstücke 29/3 und 29/4
- im Süden durch das Flurstück 466/156 und
- im Osten durch das Flurstück 159.

begrenzt. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 158 der Gemarkung Heinbockel, Flur 3. Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 1,76 ha.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Reagierend auf die umfangreiche Darstellung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Heinbockel wurde bereits in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Kulturzentrum“ dargestellt. Auf dieser Fläche befand sich zunächst nur ein Schießstand, mittlerweile hat der Sport und Schützenverein (S.u.S.V) Heinbockel eine moderne Schützenhalle mit Mehrzweckraum errichtet.

Zur Pflege des Dorflebens und Integration der neuen Bewohner sollte an dieser Stelle ein gemeindlicher Treffpunkt entstehen. In der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Heinbockel wurde die Zweckbestimmung zur Sicherung des Standortes um die Punkte Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft und Kindergarten ergänzt und die Fläche geringfügig erweitert.

Diese Bebauungsplanung soll nun die planungsrechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen schaffen, um die Entwicklung eines zentralen Ortes für die Dorfgemeinschaft zu forcieren und auch langfristig abzusichern.

1.4 Ziele der Planung

Die Gemeinde plant derzeit unter anderem die Einrichtung eines Kindergartens durch Anbau an die Schützenhalle. Durch die zeitversetzten Nutzungsschwerpunkte kann das Areal nachhaltig genutzt werden.

Um einen attraktiven gemeindlichen Treffpunkt einzurichten sind zudem weitere Nutzungen außerhalb der Vereinsnutzung, wie z.B. als Dorfgemeinschaftshaus, vorgesehen. Im Zuge der dörflichen Feste ist eine Nutzung des Bereiches als Festplatz in enger räumlicher Verbindung mit der Schützenanlage vorgesehen. Um auch langfristig Einfluß auf die Planung nehmen zu können, hat die Gemeinde Heinbockel das Flurstück 159 mittlerweile vom Sport- und Schützenverein Heinbockel erworben.

Neben der Realisierung der genannten konkreten Vorhaben sollen mit diesem Bebauungsplan vor allem folgende Ziele gesichert werden:

- Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Außenbereich -
Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen sind der zulässigen baulichen Fortentwicklung über den Bestand hinaus gewisse Grenzen zu setzen.
- Erhaltung und Entwicklung des Waldbestands auf dem Grundstück -
Der vorhandene Wald soll unter Berücksichtigung der baulichen Nutzungen auf dem Grundstück geschützt und weiter entwickelt werden. Konflikte zwischen den baulichen Nutzungsansprüchen und dem Wald sollen vermieden werden.
- Schutz und Erhalt der vorhandenen Kulturdenkmale gem. § 8 NdsDSchG

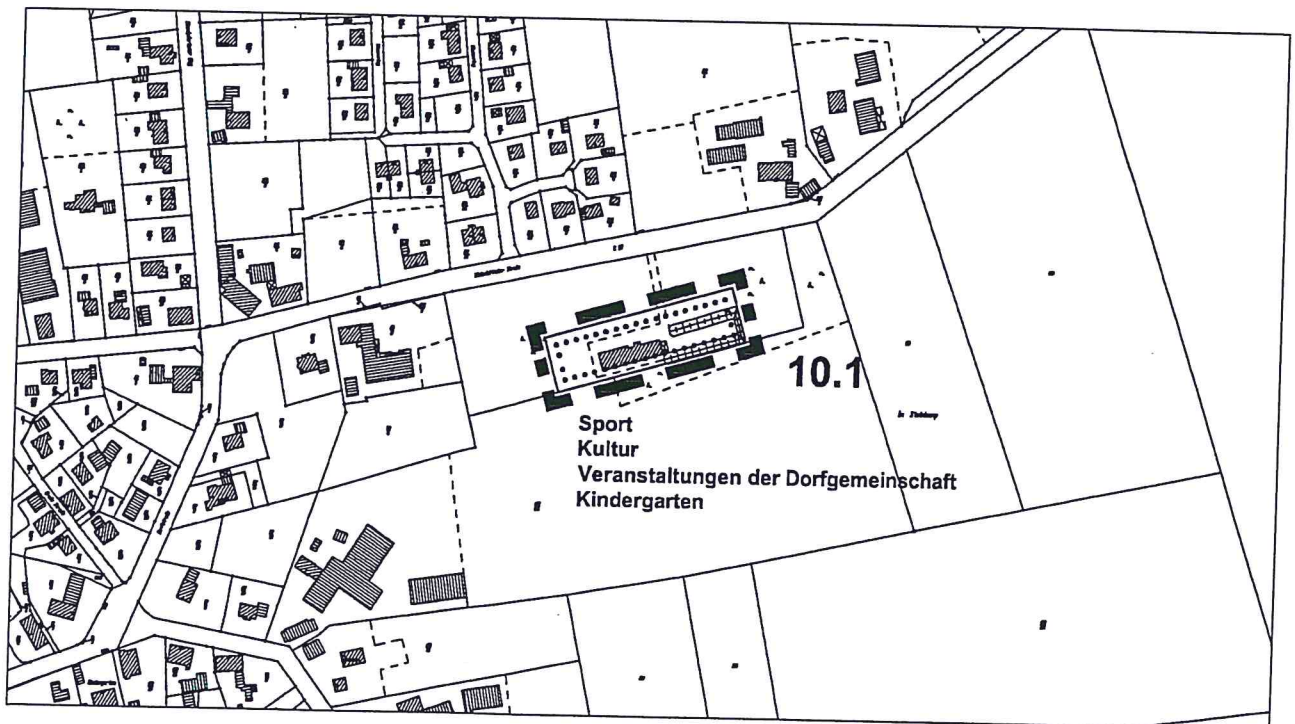
2. Angaben zum Bestand

Das Grundstück ist aus nördlicher Richtung über einen Stichweg an die K 57 angebunden.

Dreiseitig von Mischwald umschlossen befindet sich auf einer Lichtung die Schützenanlage Heinbockel. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich die im Jahr 2000 neu errichtete Schützenhalle des Sport- und Schützenvereins Heinbockel mit dem Schießstand in östlicher Richtung. Die Freiflächen vor der Halle sind überwiegend Schotterflächen und nur zu einem geringen Teil durch Pflasterflächen versiegelt.

3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf ist auf dem Stand der 10. Änderung. In der letzten Änderung wurde auch die zu überplanende Grundstücksfläche berücksichtigt. Die bereits in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport und Kultur wurde um die Zweckbestimmungen Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft und Kindergarten ergänzt sowie hinsichtlich ihrer Größe geringfügig erweitert. Diese Fläche für Gemeinbedarf umfasst nur einen Teil der gesamten Grundstücksfläche. Die verbleibenden Bereiche werden im Rahmen des Bebauungsplans entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung in die Planung einbezogen.



Ausschnitt aus der 10. Änderung des F-Plans der Samtgemeinde Oldendorf (M 1:5.000)

4. Städtebauliche Planung und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB erfolgt eine Ausweisung des bereits bebauten Bereichs und seiner näheren Umgebung als **Fläche für Gemeinbedarf**. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb nicht gem. §§ 2bis 22 BauNVO dargestellt, sondern wird über die Art des Gemeinbedarfs nach Ziffer 4 der Planzeichenverordnung festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, welche die Nutzungszwecke Sport, Kultur, Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft und Kindergarten erfüllen.

Da es sich um ein gemeindeeigenes Baugrundstück handelt, ist gesichert, dass städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung soll innerhalb des Grundstückes auf den südlichen Bereich konzentriert werden. Im Westen und Osten sowie einem etwa 35 bis 40 m breiten Streifen bis an die Düdenbütteler Straße soll eine Bebauung ganz ausgeschlossen werden.

Die Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Grundflächen. Festgesetzt wird eine maximale **Grundfläche** von **1.200 m²**. Gegenüber dem Bestand, der inklusive des geplanten Kindergartenbaus etwa 800 m² beträgt, können langfristig noch Erweiterungen durch An- oder Umbauten bis zu ca. 400 m² durchgeführt werden.

Die Festsetzung einer Geschößflächenzahl ist nicht notwendig.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend dem Bestand auf nur ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt um Auswirkung auf das Landschaftsbild zu minimieren. Von weiter gehenden Festsetzungen wird abgesehen, da die Gemeinde langfristig Handlungsspielraum behalten soll.

Stellplätze und Hofflächen nehmen einen nennenswerten Anteil an der Versiegelung ein.

Die überbaubare Grundstücksgrenze wurde mit Hilfe der Begrenzungen der zulässigen Grundflächen eng gezogen. Rechnet man jedoch die nach § 19 BauNVO (3) Nr. 3 zulässige Überschreitung von 50 % (entspricht 600 m²) durch die Flächen von **Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen** hinzu, so ist ein ausreichender Nutzungsspielraum gegeben.

Als Anreiz zum sparsamen Umgang mit der Versiegelung, werden Flächen für Stellplätze, Zufahrten und vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, z.B. mit Rasengittersteinen, Schotter, Grant usw., auf die Grundfläche nicht angerechnet. Dies wird textlich festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Baufläche wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Dies wird notwendig, da der bestehende Gebäudekomplex mehr als 50 m lang ist. Die Abweichung besteht in der Regelung, dass die zulässige Gebäudelänge 50 m überschreiten darf. Dabei soll – wie in der offenen Bauweise - ein seitlicher Grenzabstand gehalten werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einen Abstand von 5 m zu den Grenzen einhalten. Dadurch wird eine Eingrünung des Grundstücks allseitig ermöglicht und das Landschaftsbild geschont.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** lässt ausreichend Spielraum für zukünftige Entwicklungen, gibt die Entwicklungsrichtung aber vor.

4.4. Örtliche Bauvorschriften

Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf örtliche Bauvorschriften innerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Regelungen der baulichen Ausgestaltung oder weitere Aussagen zu den Nutzungen müssen im Detail nachfolgenden Verfahren vorbehalten sein.

4.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück befinden sich insgesamt drei urgeschichtliche Grabhügel (Nr. 49, 50 und 5) sowie ein mittelalterliches Wölbackergebiet, die in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Der Bestand innerhalb des Plangebietes wird vom Amt für Kultur und Archäologie wie folgt dargestellt:

„Die Wölbacker – sichtbare Reste mittelalterlichen Ackerbaus – dem Betrachter als langgestreckte „Bee- te“ kenntlich, befinden sich auf der gesamten Fläche des Waldes. Durch bereits erfolgte und künftige Bauten sind bereits erhebliche Teile zerstört. Umso wichtiger ist der Erhalt der Restflächen, ganz beson- ders im östlichen Teil des Waldes.

Als unbedingt zu schützen sind nach dem Denkmalschutzgesetz die drei auf dem Gelände befindlichen Grabhügel (Nieders. Denkmalschutzgesetz § 6). Wörtlich heißt es: „Kulturdenkmale dürfen nicht zerstört, gefährdet oder von ihrem Platz entfernt werden, daß ihr Denkmalwert beeinträchtigt wird“. Dies ist leider schon bei Hügel Fst. 49 geschehen, indem bei den Pflasterarbeiten das Niveau angehoben wurde und der (vom Pflaster ausgesparte) Hügel derzeit optisch nicht mehr nachvollziehbar ist. Der Bereich ist aller- dings nach wie vor geschützt und darf nicht überbaut werden. Zu empfehlen ist allerdings, auf der Fläche wieder den Hügel mittels Aufschüttung anzudeuten.

Geschützt sind die beiden Grabhügel im östlichen Teil des Waldes. Auffallend und auch für den Laien erkennbar ist der große, mit altem Baumbestand versehenen Grabhügel Fst. 5, unmittelbar östlich der Schießanlage. Nordwestlich befindet sich ein kleinerer Hügel, der einst durch seine Einbeziehung in die Wölbacker seine Form leicht einbüßte. Östlich dieser Denkmale befindet sich eine ebenfalls mittelalterli- che Grabanlage, wohl Begrenzung des Wölbackers.

Alle diese Denkmale bilden ein unverwechselbares Ensemble und sind eindeutig durch das Denkmal- schutzgesetz geschützt und dürfen sowohl selbst, wie auch in Ihrem Erscheinungsbild nicht verändert werden. Daher ist auch der alte Baumbestand in diesem Teil des Waldes unbedingt zu erhalten und zu fördern.“

Die Lage der Grabhügel und deren Fundstätten –Nr. ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan nach- richtiglich kenntlich gemacht. Die beiden östlichen Grabhügel werden durch die Planung nicht berührt.

Im Zusammenhang mit Bauarbeiten an dem geplanten Kindergarten sowie späteren Maßnahmen sind Beeinträchtigungen des bereits beschädigten Grabhügels Nr. 49, z.B. durch Überfahren o.ä. nicht auszu- schließen. Nach Abschluß der Bauarbeiten wurde deshalb eine Aufschüttung des Grabes vorgesehen, um den Hügel wieder kenntlich zu machen. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und nach Beginn der Baumaßnahme Kindergarten wurde nun deutlich, dass der Erhalt des Grabhügels die Nutzung der Fläche und insbesondere des Vorplatzes (s. Schützenaufmärsche, Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft u.ä.) erheblich einschränkt. Im Interesse der Öffentlichkeit wird nun eine Aushebung des Hügelgrabes angestrebt. Nach erneuter Begutachtung vor Ort, die unter Beteiligung des Landkreises, Amt für Kultur und Archäologie, erfolgte wurde von Seiten der Gemeinde ein entsprechender Antrag zur Aushebung des Grabes gestellt.

Sollte dieser positiv beschieden werden, wird demnach das Grab ausgehoben, andernfalls ist nach Ab- schluß der Bautätigkeiten die Aufhügelung und Kenntlichmachung der Grabanlage vorgesehen.

Grundsätzlich sind alle Planungen im Bereich der Änderungsfläche 10.1 frühzeitig mit der Kreisarchäolo- gie abzustimmen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Weitere Hinweise auf archäologische Fundstätten sind für den Änderungsbereich nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüg- lich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen.

4.6 Verkehr

4.6.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend, um den zusätzlichen, nach dem Aus- und Umbau auf dem Grundstück entstehenden Verkehr aufzunehmen. Neue Verkehrsflächen bzw. Straßen werden nicht geplant.

4.6.2 Fußläufige Anbindung

Auf der nördlichen Seite der K 57 ist ein kombinierter Fuß- und Radweg vorhanden und in der Planzeichnung auch nachrichtlich dargestellt. Um das Überqueren der Straße an dieser Stelle abzusichern, wurde im Rahmen des Bauantrags für den geplanten Kindergarten auch die Einrichtung eines sog. Zebrastreifens oder einer Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel diskutiert. Nach den Richtlinien für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R – FGÜ 2001) liegt der empfohlene Einsatzbereich für einen Zebrastreifen (Zeichen 293 StVo) bei Fahrzeugbelastungen von 200 bis 750 Kraftfahrzeugen in den Spitzenstunden des Fußgängerverkehrs. Als Mindestzahl von Fußgängern in den Spitzenstunden des Fußgängerverkehrs wird die Zahl 50 genannt. Diese Zahlen werden am Ortsausgang Heinbockel nicht erreicht. Ein Zebrastreifen sollte zudem immer durch bauliche Maßnahmen (Einengung der Fahrbahn usw. erfolgen) ergänzt werden.

Eine Querungshilfe in Form einer Verkehrsinsel würde insbesondere von der Straßenabteilung des Landkreises Stade begrüßt. Die Kosten einer solchen Maßnahme wären allerdings ausschließlich von der Gemeinde zu tragen.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. Schulweg ö.ä. können die oben genannten Zahlen unterschritten werden. Dies liegt in Heinbockel nicht vor, da gemäß der Benutzungssatzung für den Kindergarten Heinbockel für die Kindergartenkinder eine „Bringpflicht“ besteht, das heißt der Versicherungsschutz beginnt erst auf dem gemeindlichen Grundstück. Die Kinder müssen demnach am Eingang des Kindergartens abgeliefert und dort auch wieder abgeholt werden. Bei dem vorhandenen Verkehr an der K 57 ist der von den Eltern begleitete Weg in den Kindergarten als sicher zu betrachten.

Bei den zu erwartenden Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft wird an dem aus beiden Richtungen gut einsehbarem Straßenabschnitt derzeit kein besonderer Gefahrenpunkt gesehen, so dass die Gemeinde zu diesem Zeitpunkt von der Erstellung einer Verkehrsinsel absieht und diese auch nicht zum Gegenstand dieses Bebauungsplans macht. Für die Dauer von Veranstaltungen kann die Sicherheit ggf. anders gewährleistet werden (Hinweisschilder u.ä.) .

Sollte durch ein sich veränderndes Verkehrsaufkommen ein dringender Handlungsbedarf entstehen, so sind grundsätzlich Maßnahmen an der Kreisstraße 57 mit dem Straßenamt des Landkreises Stade abzustimmen.

4.6.3 Zufahrten auf dem Grundstück

Kindergarten und Schützenhalle sind über einen vorhandenen Stichweg an die K 57 angebunden. Bei der Überbrückung des vorhandenen Straßenseitengrabens ist auf Breite der Zufahrt ein ausreichend trag- und leistungsfähiger Durchlass zu unterhalten.

Durch Materialauswahl und Breite sollte der Stichweg, obwohl mit diesem Bebauungsplan zukünftig öffentliche Verkehrsfläche, deutlich als untergeordnet zu erkennen sein.

4.6.4 Stellplätze

Auf dem Grundstück sind, gemäß den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung, für die vorhandenen Schützenhalle bereits 17 Stellplätze vorhanden. Durch die zeitversetzte Nutzung sind diese auch für den Kindergarten ausreichend.

Auf dem Grundstück ist ausreichend Platz zum Wenden von Fahrzeugen vorhanden, so dass ein Rückwärtsfahren vom Grundstück auf die Straße oder ähnliche Manöver auf der Straßenverkehrsfläche entfallen.

4.7 Ver- und Entsorgung

4.7.1 Wasserversorgung

Der geplante Bereich ist an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen und kann problemlos erweitert werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung für die bestehende Schützenanlage ist gesichert und kann voraussichtlich erweitert werden. Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz sowie der Standort der Löschwasserentnahmestellen ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

Im Plangebiet sind die Anforderungen für die Wasserschutzzone III A gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung vom 24. Juni 1999 zu beachten.

4.7.2 Entwässerung / Regenwasserabführung

Auf dem Grundstück sind auch nach erfolgter zusätzlicher Versiegelung ausreichend Freiflächen vorhanden, auf denen das Regenwasser zur Versickerung kommen kann. Weitergehende Maßnahmen zur Regenwasserabführung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.

Unbeachtlich der Regelung des Regenwasserabflusses bleibt die Möglichkeit, das auf den Dachflächen der Gebäude anfallende Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

4.7.3 Schmutzwasser

Das Grundstück ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Eine Erweiterung des örtlichen Kanalnetzes ist nicht erforderlich. Das Grundstück ist an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung auch vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung als gesichert an.

4.7.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Das Grundstück ist an das örtliche Netz angeschlossen. Näheres soll in Abstimmung mit dem Versorgungsträger im Vorfeld der geplanten Maßnahmen geregelt werden.

4.7.5 Fernmeldeversorgung

Das Grundstück ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

4.7.6 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann wie bisher entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen.

4.8 Immissionsschutz

Die Änderungsfläche ist dreiseitig von einem Fichten-(Eichen)-forst umgeben. Beeinträchtigungen zu benachbarten Wohnnutzungen oder auch der geplanten Nutzungen untereinander waren zunächst nicht auszuschließen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden daher die zu erwartenden Immissionen deshalb in einem Lärmgutachten und einem Gutachten über Geruchseinwirkungen aus einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb untersucht. Sie werden im Folgenden angesprochen.

Mit weiteren Belastungen, z.B. durch gewerbliche Immissionen, ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

4.8.1 Lärmschutz

Das Lärmgutachten, erstellt von dem öffentlich bestellten Sachverständigen für Lärmschutz Dipl.-Ing. R. Liedtke-Böning, kommt zu dem Ergebnis, dass die genehmigten und vorhandenen Nutzungen ebenso wie die künftig geplanten Nutzungen zu keinen unzumutbaren Belastungen im Umfeld führen, weder durch den regelmäßigen Betrieb noch durch sporadische Nutzungen wie z.B. das Schützenfest. Das Gutachten wurde auf ausgedehnten Nutzungswünschen der Betroffenen aufgebaut, die gegenwärtig bei weitem nicht umgesetzt werden.

Auch in Bezug auf solche künftig ausgedehnten Nutzungen ist im Regelbetrieb rechnerisch allenfalls eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes bei dem gegenüber der Zufahrt liegenden Wohngebäude festgestellt worden. Diese Überschreitung liegt jedoch im Bereich der zulässigen Toleranzen und ist somit unerheblich.

Für den jährlich einmal auftretenden Fall des Schützenfestes ist es durch die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen ebenfalls möglich, die Immissionsrichtwerte einzuhalten, ohne dass nennenswerte Behinderungen oder unzumutbare Einschränkungen des Festbetriebes erforderlich werden.

4.8.2 Geruchsimmissionen

Das Geruchsgutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen Prof. Dr. Jörg Oldenburg, kommt zum Ergebnis, dass im Bereich des geplanten Kindergartens mit Geruchsimmissionen gerechnet werden muss, die einem landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiet entsprechen. In der zusammenfassenden Beurteilung schreibt Prof. Dr. Jörg Oldenburg: „Die Gerüche aus dem Betrieb Heins führen im fraglichen Bereich östlich der 15%-Isolinie nicht zu unzumutbar häufigen Geruchsimmissionen im Sinne der Geruchsimmissionsrichtlinie. Gleichwohl kommt es durch den Bau eines möglichen Kindergartens im Umfeld des Betriebes Heins zu einer baulichen Verdichtung, die möglichen zukünftigen Vorhaben im Betrieb Heins, die zu nennenswerten Geruchsimmissionen führen könnten, entgegensteht. Andererseits wird eine mögliche nennenswerte Erhöhung der Geruchsimmissionen des Betriebes Heins bereits durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich und westlich des Betriebes eingeschränkt.“ (Seite 13 des Gutachtens vom 27.11.2001)

4.9 Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

Während der Bauphasen ist in jedem Fall vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

4.10 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist gemäß § 2 Nds. Spielplatzgesetz auf Flächen für Gemeinbedarf im allgemeinen nicht erforderlich. Für den Kinderspielkreis Heinbockel muß allerdings ein ausreichend großes (mind. 400 m²) Areal zur Verfügung gestellt und mit entsprechenden Spielgeräten gestaltet werden. Im Westen des geplanten Anbaus, im Bereich des Nadelwaldes und in direkter Verbindung zum Kindergarten, soll dieses Außenareal angrenzen. Lage und Größe des Grundstücks bieten ausreichend Bewegungsraum im Freien für Kinder. Auf eine differenzierte Festsetzung der Fläche wird deshalb verzichtet.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag wurde von der Bezirksregierung empfohlen, den Spielplatz ausschließlich den Kindergartenkindern zur Verfügung zu stellen. In Anbetracht der Lage des Kindergartens auf einer Gemeinbedarfsfläche sollte jedoch eine Mehrfachnutzung des Spielplatzes, z.B. bei Veranstaltungen möglich sein. Dies muß ggf. rechtlich abgesichert werden.

4.11 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Heinbockel. Die Schutzgebietesverordnung ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung oder eine unzulässige Verschmutzung ist durch die Planung nicht zu erwarten.

4.12 Wald

Die dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist von drei Seiten mit Waldflächen umgeben. Dabei ist der westliche Teil des Grundstücks fast ausschließlich mit Nadelbäumen bestanden, während im Osten Eichen vorherrschen. Unter Kap. 4.4 wurde bereits dargestellt, dass dieser alte Baumbestand, insbesondere im Bereich der Grabhügel unbedingt zu erhalten ist. Beidseitig der Zuwegung handelt es sich überwiegend um Jungbaumbestände aus Birken und Eichen.

Da in den letzten Jahren bereits einige Bereiche des Waldes gerodet wurden, soll im Rahmen dieses Bebauungsplans nun die Grenze des Waldes verbindlich geregelt werden.

Die Planung sieht vor, den größeren Teil der Fläche zu erhalten. Lediglich im Westen der Gemeinbedarfsfläche, im Bereich des Fichtenforstes, sollen Potentiale für spätere Entwicklungen vorgehalten werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde der Waldbestand aufgemessen und die Grenzen des Waldes wurden mit dem Landkreis, Amt für Kultur und Archäologie, entsprechend dem Bestand abgestimmt. Nachstehend sind der Bestand in der Übersicht sowie die Biotoptypenkartierung dargestellt.

5. Eingriffsregelung

5.1 Grünbestand

Am Ortsausgang Heinbockel befindet sich, eingebettet in einen weitgehend naturfernen Forst ein naturnahes und strukturreiches kleines Eichenwäldchen (< 1 ha), welches ein Hügelgrab umschließt. Dieses Eichenwäldchen ist im Landschaftsplan als Bereich, der die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturdenkmal (ND N5.4) dargestellt und auch vom Amt für Kultur und Archäologie als besonders schützenswert eingestuft worden.

Ferner sind in der Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans noch Fichtenforst (WZF), Erlenwald entwässerter Standorte (WU) und strukturreicher Eichen-Mischwald als Ersatzgesellschaft von bodensauren Buchenwäldern (WQE) kartiert. Wie die Bestandsübersicht zeigt befindet sich die Gemeinbedarfsfläche inmitten dieses Wäldchens und ist weiten Teilen bereits gerodet und bebaut.

Die im Zuge der bisherigen Maßnahmen erfolgten unvermeidbaren Eingriffe sind ausgeglichen bzw. ihr Ausgleichsbedarf wurde bereits ermittelt.

Übersicht: Eingriffsbewertung

Naturraum:	grundwasserferne, ebene bis wellige Geest
Biotoptypen:	bebaute Fläche
Boden:	(125) frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtl. mit Unterboden, Braunerden, Pseudogley- Braunerden und Plaggenesche, örtl. Pseudogleye
Grundwasser:	wichtiger Bereich: Grundwasserneubildung
hpnV:	Stieleichen-Birkenwaldgebiet der geringen Quarzsandböden
Klima:	Kaltluftentstehung (GI) Warmluftentstehung (WZF, WQE, WU)
Landschaftsbild:	intakter, gut eingegrünter Ortsrand
Arten und Lebensgemeinschaften:	--

5.2 Grünplanung

Die Änderungsfläche wird im wesentlichen in ihrem derzeitigen Zustand belassen und hinsichtlich ihres Wertes für den Naturhaushalt nur durch die potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten beeinträchtigt. Die Ausweisung eines Großteils der Fläche als Wald soll in erster Linie dem Schutz des vorhandenen Baumbestandes dienen. Der besonders hochwertige Altbaumbestand im Osten des Planbereiches bleibt dabei in seinen Grenzen erhalten und wird auch zukünftig nicht angetastet.

Im Westen sollen ca. 850 m² Wald in eine Gemeinbedarfsfläche umgewandelt werden. Es handelt sich hier fast ausschließlich um Nadelbäume. In diesem Bereich soll die Spielfläche für den Kindergarten untergebracht werden. Zum Aufstellen der Spielgeräte oder generell zum Auslichten werden hier sicherlich einige Bäume gefällt werden. Grundsätzlich wird von den Nutzer jedoch ausdrücklich der Erhalt des Waldes erwünscht.

Durch die dreiseitige Eingrünung ist die Bebauung gut abgeschirmt und das Landschaftsbild wird kaum beeinträchtigt. Lediglich am südlichen Rand grenzt die Gemeinbedarfsfläche direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Eine nur noch in Rudimenten vorhandene, verwallte Heckenpflanzung soll erhalten bleiben. Von weiteren Eingrünungsmaßnahmen soll jedoch abgesehen werden, damit der Lichteinfall und auch der Ausblick nach Süden für den Kindergarten nicht beeinträchtigt wird

5.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Innerhalb der geplanten Gemeinbedarfsfläche stellt sich Bestand derzeit wie folgt dar:

Versiegelung durch Gebäude:	ca. 685 m ²
wasserdurchlässiges Pflaster:	ca. 305 m ²
Nadelforst:	ca. 850 m ²
Schotter- oder Rasenflächen	ca. 3.290 m ²
Gesamte Gemeinbedarfsfläche:	ca. 5.130 m²

Im Zusammenhang mit dieser Planung wird die maximal zulässige Grundfläche auf 1.200 m² festgesetzt. Eine Überschreitung von 50 % ist gemäß § 9 BauNVO (§) Nr. 3 zulässig, so dass sich die maximale versiegelung auf 1.800 m² festlegen läßt. Die bestehende Schützenhalle und der Kindergarten beanspruchen zusammen eine versiegelte Fläche von ca. 800 m² (davon 685 m² durch den Gebäudebestand). Für beide Maßnahmen ist der Ausgleich bereits vertraglich geregelt.

In Abstimmung mit der Samtgemeinde Oldendorf stellen die Flurstücke 204 und 205 der Flur 3 in der Gemarkung Heinbockel dabei einen Kompensationspool von 5.300 m² dar. Dieser ist aktuell wie folgt belastet:

B- Plan Nr. 9 „Heinbockel, Neuenwiesen“	2.450 m ²
Schießsportanlage Heinbockel:	600 m ²
<u>Kindergartenanbau Heinbockel:</u>	<u>300 m²</u>
Restpoolfläche:	1.900 m ²

Zieht man von der zulässigen Grundfläche (1.200 m²) den Bestand (685 m²), so steht für zukünftig geplante Maßnahmen noch 515 m² an potentieller Grundfläche zu Verfügung und maximal weitere 485 m² im Überschreitungsfall (600 m² abzügl. 115 m² Bestand).

Relevant für die Ausgleichsermittlung sind ist die zukünftige Versiegelung, sowie ,für den Fall einer Abholzung in diesem Bereich die Umwandlung eines Teils des Fichtenforstes zu Gemeinbedarfsflächen.

Es entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.000 m² der zunächst grundsätzlich im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden soll. Für die rund 850 m² Wald innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird ein Zuschlag im Verhältnis 1:2 angesetzt.

Der Ausgleich soll ebenfalls auf der o.g. Poolfläche erfolgen:

max. Versiegelung im Verhältnis 1:1	1.000 m ²
<u>Verlust von Waldflächen zusätzlich im Verhältnis 1:2</u>	<u>425 m²</u>
verbleibende Restpoolfläche:	475 m²

5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des durch die Planung hervorgerufenen Eingriffs auf den Naturhaushalt (Versiegelung, Waldverlust) soll auf den entsprechenden Flächen (vgl. öffentlich rechtlicher Vertrag) der Ausgleich in gleicher Form erfolgen.

Die Anpflanzung erfolgt zeitnah zum Eingriff. Sie wird in enger Abstimmung mit dem Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Erschließungsvertrag geregelt. Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Baulastsicherung durchzuführen bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dies wird noch vor dem Satzungsbeschluss erfolgen. Die Gemeinde wird daher erst dann die Rechtskraft des Bebauungsplans herbeiführen, wenn zugunsten des Landkreises Stade – Untere

Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde.

Die Gemeinde Heinbockel verpflichtet sich, die festgelegte Ersatzfläche mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen aufzuforsten. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,50 m. Als Pflanzqualität sind zu verwenden.

Bäume: Heister; zweimal verpflanzt, Höhe 150 –200 cm

Sträucher: leichter Strauch; einmal verpflanzt, Höhe 70 –90 cm

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Das Plangebiet ist in der Hand der Gemeinde. Eine Parzellierung ist weder erforderlich noch geplant.

7.2 Kostenschätzung / Finanzierung

Es entstehen lediglich Planungskosten, die von der Gemeinde übernommen werden.

8. Flächenangaben

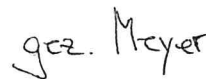
Flächen für Wald:	westlicher Teilbereich	7.756 m ²
	östlicher Teilbereich	4.295 m ²
		12.021 m ²
Verkehrsflächen	öffentliche Straßenverkehrsflächen	146 m ²
Flächen für Gemeinbedarf:	private Grünflächen	5.130 m ²
gesamter Geltungsbereich		17.297 m ²

Im April 2003



Dipl.- Ing. K. Oesterling/
Dipl.- Ing. Uwe Philipp Cappel
Stadtplaner

Heinbockel, den 10.04.2003.....



Bürgermeister

