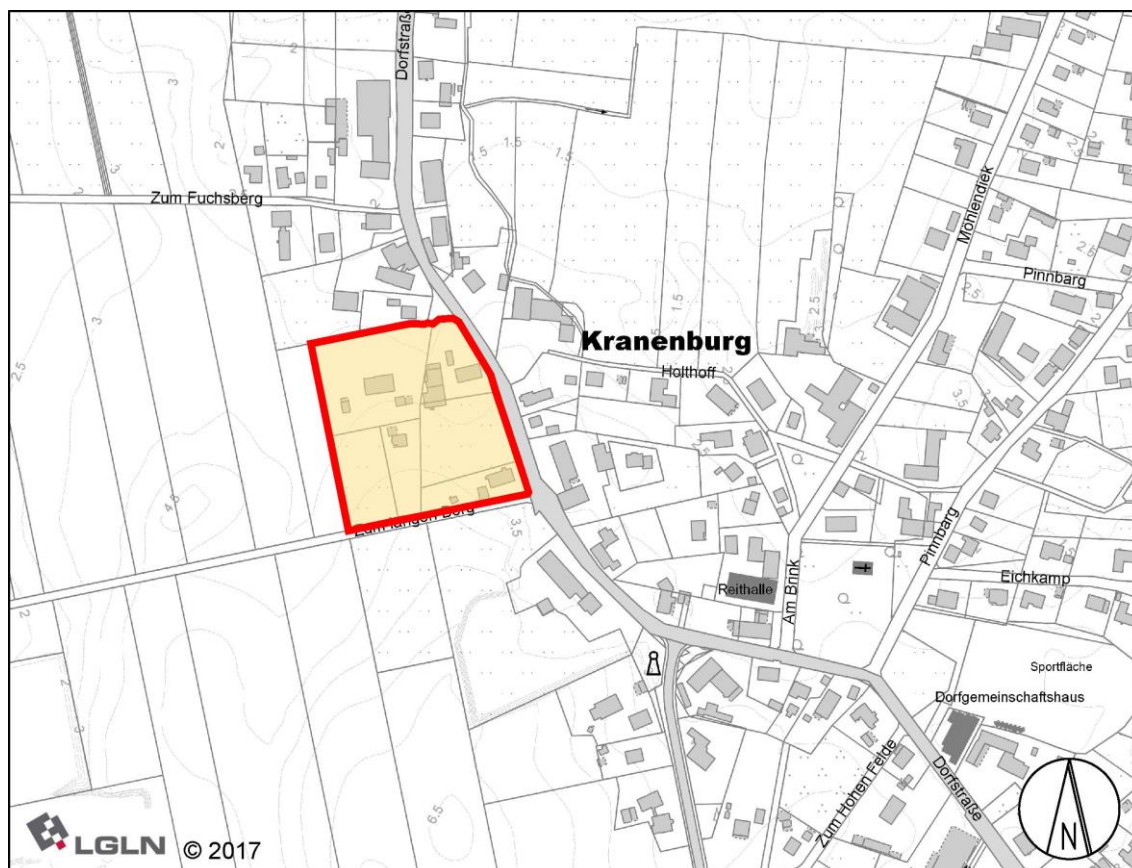


**Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 3 Nr. 3 BauGB
für den Bereich „Westlich Dorfstraße, nördlich Zum langen Berg“**



Urschrift



Gemeinde Kranenburg

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670, Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	3
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	3
1.4 Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB	4
2 Bestandssituation.....	5
3 Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Raumordnerische Vorgaben	6
3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans	7
3.3 Natur und Landschaft	7
3.4 Rohstoffgewinnung	7
3.5 Denkmalschutz und Archäologie	8
3.6 Altlasten und Altablagerungen	8
3.7 Kampfmittelbelastung	8
4 Planinhalt und Abwägung	8
4.1 Erläuterung der Planinhalte	8
4.2 Festsetzungen der Innenbereichssatzung	9
4.3 Verkehr.....	9
4.4 Ver- und Entsorgung	9
4.5 Immissionsschutz	10
4.6 Artenschutz	11
5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung.....	11
6 Maßnahmen zur Verwirklichung	16
6.1 Bodenordnung.....	16
6.2 Kosten und Finanzierung.....	16
7 Flächenangaben	17

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Innenbereichssatzung wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat in seiner Sitzung am 14.02.2019 die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich „Westlich Dorfstraße, nördlich Zum langen Berg“ beschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen teilweise bebauten, im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellten Bereich am westlichen Ortsrand von Kranenburg. Da der im städtebaulichen Außenbereich liegende Bereich des Plangebietes unbebaut ist wird die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt.

Die bestehende „Abrundungssatzung für den Bereich westlich der alten Dorfstraße / südlich des Wirtschaftsweges „Zum Fuchsberg““ aus dem Jahr 1994 wird mit Inkrafttreten dieser Satzung aufgehoben.

Es sind die Flurstücke 52/4, 52/5, 55/1, 55/3, 55/5, 55/6 in der Gemarkung Kranenburg betroffen. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden und Osten durch gemischte Bebauung entlang der Dorfstraße (Kreisstraße K4),
- im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt ca. 1,717 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bei dem Satzungsgebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der für eine wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Kranenburg geeignet ist.

Vor diesem Hintergrund wurde bereits im Jahr 1994 eine Abrundungssatzung für den Bereich des Satzungsgebietes aufgestellt.¹

Auch ist schon vor Jahren die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP erfolgt, die über den Bestand entlang der Dorfstraße bzw. den städtebaulichen Innenbereich hinaus drei weitere Grundstücke ermöglicht.

¹ Die Abrundungssatzung ist jedoch nicht bekannt gemacht und damit nicht rechtskräftig geworden.

Aus Sicht der Gemeinde ist diese Fläche für die bauliche Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgefüges gut geeignet. Es bietet sich hier die Chance, den Bereich westlich der Dorfstraße, nördlich der Straße „Zum langen Berg“ kurzfristig behutsam weiter zu entwickeln. Die Gemeinde beabsichtigt daher, diesen Bereich durch Aufstellung dieser Satzung als Innenbereich festzulegen sowie die Ziele und Inhalte der bestehenden Abrundungssatzung damit zu aktualisieren.

Der westliche Bereich der Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich, kann jedoch im Zusammenhang mit der Prägung der angrenzenden Bereiche in den Zusammenhang des bebauten Ortsteils einbezogen werden. Daher möchte die Gemeinde Kranenburg eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufstellen.

Die Erschließung war bereits für die bestehenden Wohngrundstücke gesichert und ist auch künftig für die Erweiterung als gesichert anzusehen.

Mit dieser Innenbereichssatzung verfolgt die Gemeinde Kranenburg insbesondere die folgenden Ziele:

- Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- Fortentwicklung des Siedlungsbereiches,
- Freihaltung des westlichen Ortsrandes,
- Sicherung der Erschließung sowie
- Ausgleich der neu geschaffenen Eingriffe.

1.4 Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB

Voraussetzungen für die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht² unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter³ bestehen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie eine behutsame, verträgliche sowie sinnvolle Abrundung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage von Kranenburg ermöglicht. Der Bereich der Innenbereichssatzung wird im wirksamen FNP bereits als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist aus dem FNP entwickelt. Die Erschließung der bisher noch unbebauten Bereiche kann über die Straße „Zum langen Berg“ erfolgen. Durch eine bestehende Randeingrünung wird der betroffene Bereich gegenüber der freien Landschaft klar abgegrenzt. Er wird dadurch schon heute als Teil des Siedlungsgebietes wahrgenommen.

Es werden durch die Planung absehbar keine Immissionsschutzkonflikte geschaffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht erkennbar.

² hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)

³ Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist auch mittelbar nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes bis drei Kilometer Abstand, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Innenbereichssatzung erfüllt. Zur Aufstellung der Satzung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nrn. 2 u. 3 BauGB durchzuführen. Der Rat der Gemeinde beschließt, den Entwurf dieser Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit gleicher Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sind für den Bereich der Ergänzungssatzung auszugleichen. Eine Umweltprüfung ist jedoch nicht erforderlich.

2 Bestandssituation

Bei dem am westlichen Ortsrand von Kranenburg liegenden Satzungsgebiet handelt sich um einen teilweise bebauten Bereich, der über die Straßen „Dorfstraße“ (K4) und „Zum langen Berg“ erschlossen ist.

Vier Grundstücke im Satzungsgebiet sind bereits mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. Der Satzungsgebiet und das unmittelbare Umfeld stellen sich insgesamt als Dorfkernbereich mit dorftypischer, ländlich geprägter Bebauung dar.

Im südlichen Teil des Satzungsgebietes ist eine zur Dorfstraße orientierte Grünlandfläche sowie eine zur Straße „Zum langen Berg“ orientierte Grünlandfläche im rückwärtigen Bereich vorhanden. Private Gartenbereiche mit entsprechender Bepflanzung und Gestaltung prägen die übrigen Freiflächen im Satzungsgebiet.

Nach Westen hin zum offenen Landschaftsraum ist das Gebiet bereits dicht eingegrünt. Südlich und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.



Abb.: Luftbild mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (ohne Maßstab);
Quelle: NIBIS-Kartenserver, eigene Darstellung

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, neu bekanntgemacht im Jahr 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

Zentralörtliche Einbettung

In der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten sind Himmelpforten und Oldendorf als Grundzentren festgelegt. Die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnraum nimmt in der Samtgemeinde der Standort Himmelpforten wahr. Die Wohnraumentwicklung ist vorrangig im zentralen Siedlungsgebiet umzusetzen. Himmelpforten nimmt aufgrund des besonders günstigen infrastrukturellen Angebots zudem die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten wahr.

Die Mitgliedsgemeinden Himmelpforten und Oldendorf haben aufgrund des Standorts und ihrer Anzahl an erholungsbezogener Infrastruktur und der Lage zu Erholungsgebieten zudem die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. „Naherholungseinrichtungen sind [dort] zu erhalten und entsprechend des Bedarfs weiterzuentwickeln“ (RROP 2013, S. 16).

Die übrigen Gemeinden in der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, zu denen auch die Gemeinde Kranenburg zählt, haben keine zugewiesene zentralörtliche Funktion. Sie sind entsprechend des Eigenbedarfs weiterzuentwickeln. Das historisch Gewachsene soll möglichst bewahrt und gleichzeitig dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen und der demografischen Entwicklung angepasst werden.

Das Satzungsgebiet liegt außerhalb der Grundzentren der Samtgemeinde in dem ländlich geprägten Siedlungsbereich von Kranenburg.

Weil sich die mit der Planung verfolgte wohnbauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt, sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die Planung erkennbar.

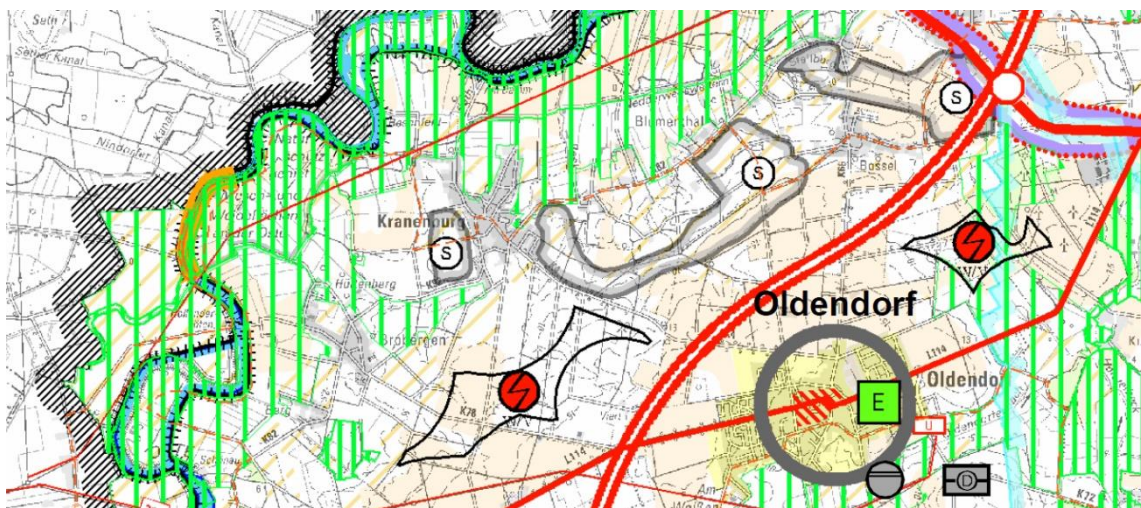


Abb.: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade (ohne Maßstab)

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes ist ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung Sand im RROP 2013 ausgewiesen. Die Fläche des Plangebietes ist bereits als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Oldendorf dargestellt. Die raumordnerischen Belange hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Rohstoffgewinnung Sand wurden demnach bereits grundsätzlich berücksichtigt. Es ist zudem nur eine

geringfügige Betroffenheit des Vorbehaltsgebietes durch die Planung zu erkennen. Die durch die Innenbereichssatzung ermöglichte Wohnbebauung rückt lediglich ca. 40-45 m näher an das Vorbehaltsgebiet heran als die bereits vorhandene Wohnbebauung. Im Zusammenhang mit den vorhandenen Nutzungen (süd-)westlich des Plangebietes sind daher keine Konflikte zu erwarten. Es sind auch keine (neuen) Vorhaben zur Sandgewinnung innerhalb des Vorbehaltsgebietes südwestlich des Plangebietes bekannt.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der früheren Samtgemeinde Oldendorf aus dem Jahr 1980 (aktuell auf dem Stand der 20. Änderung) ist für das Satzungsgebiet gemischte Baufläche an der Dorfstraße und eine Wohnbaufläche im rückwärtigen Bereich dargestellt. Südlich und westlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den dargestellten Bauflächen.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten neu aufgestellt. Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind im Rahmen der Neuaufstellung keine von den bisherigen Darstellungen abweichende Darstellungen (von Bauflächen) für das Satzungsgebiet vorgesehen.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Planung nicht entgegenstehen.



Abb.: Auszug des Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (ohne Maßstab)

3.3 Natur und Landschaft

Nördlich des Satzungsgebietes und der Ortslage von Kranenburg befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

3.4 Rohstoffgewinnung

Mit etwas Abstand westlich des Satzungsgebietes befindet sich ein Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Sand). Die Vorrangfunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.5 Denkmalschutz und Archäologie

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale oder Bodendenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.6 Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen bei der Gemeinde vor.

3.7 Kampfmittelbelastung

Es kann nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht vermutlich ein allgemeiner Kampfmittelverdacht.

Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Erläuterung der Planinhalte

Das Satzungsgebiet wird dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bemisst sich insbesondere nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 - 3a BauGB:

- Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, entspricht.
- Der § 34 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass von Vorhaben im Satzungsgebiet keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen dürfen; dies ist hier auch nicht zu erwarten.
- Der § 34 Abs. 3a BauGB regelt mögliche Abweichungen von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung.

Die Flächen besitzen überwiegend Baulandqualität und sind bebaubar und teils schon bebaut. Die Erschließung ist über die Straßen „Dorfstraße“ und „Zum langen Berg“ gesichert.

4.2 Festsetzungen der Innenbereichssatzung

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung aufzunehmen, um die Erhaltung der vorhandenen Ortsrandeingrünung Richtung Westen zu sichern.

Die vorhandene Eingrünung am westlichen Rand stellt einen harmonischen Siedlungsabschluss und eine ausreichende Einbettung in die freie Landschaft dar und wird daher als Ortsrandeingrünung durch Festsetzung einer Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert.

Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert mit einer Breite von 5 m im südlichen Abschnitt und 10 m im nördlichen Bereich. Das Erhaltungsgebot ist für eine Breite von 5 m bzw. 10 m gewählt worden, um im Rahmen der Parzellierung und wohnbaulichen Nutzung der Grundstücke die verfügbare Grundstücksfläche nicht zu sehr einzuschränken. Überdies erscheint die gewählte Breite zur Wahrung der Belange des Landschaftsbildes ausreichend. Die gesetzlichen Bestimmungen des Gehölz- und Artenschutzes bleiben unbenommen und sind grundsätzlich sowie insbesondere im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Satzungsgebiet 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.

4.3 Verkehr

Die Erschließung für die Grundstücke erfolgt über die bestehenden Anschlüsse an die Dorfstraße und die Straße „Zum langen Berg“ und ist damit gesichert. Durch die Planung entsteht nur unerheblich mehr Verkehr. Ein weiterer Ausbau der Straße ist daher nicht erforderlich.

Die erforderliche Anzahl privater Stellplätze ist gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m. § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bzw. die Erweiterung des bestehenden Leitungssystems.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist ein Überflurhydrant im Rahmen der Erschließung für konkrete Bauvorhaben einzurichten. Die genauen Standorte neuer Überflurhydranten sind mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Es ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Überflurhydranten zur Ausführung kommen, sollten aus

einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Informationen 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.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird möglichst auf den Grundstücken versickert oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt, soweit die geringe Bebauungsdichte und die Grundstücksgrößen eine Versickerung zulassen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an das bzw. die Erweiterung des vorhandenen Abwassersystems.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung von Leitungen oder 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 Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die Gewinnung von Wärme ist darüber hinaus beispielsweise durch die Nutzung von Solarthermie auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch den entsprechenden Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

4.5 Immissionsschutz

Immissionen durch Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße (K4) ruft aufgrund des Abstands und der teilweise abschirmenden Bestandsbebauung erkennbar keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Satzungsgebiet hervor.

Immissionsschutzkonflikte durch Verkehrslärm sind aufgrund der Planung nicht erkennbar. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Landwirtschaftliche Immissionen

Im weiteren Umfeld des Satzungsgebietes liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen sind entsprechend der bestehenden Gemengelage im dorftypischen Rahmen zu erwarten. Die von den Betrieben temporär ausgehenden Geruchsemissionen sind als Vorbelastungen hinzunehmen.

Geringfügige, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen entstehen zudem durch die Bewirtschaftung der im Süden und Westen liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und durch die Bewohner bzw. Nutzer des Gebietes zu tolerieren.

Erhebliche Geruchsmissionen sind im Gebiet nicht zu erwarten. Gerüche ortsüblicher landwirtschaftlicher Nutzungen, z.B. durch Gülleausbringung, Transport und Silagelagerung, aber auch Staubentwicklung sind auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld zu erwarten und unter Beachtung des gegenseitigen Rücksichtnahmegebotes zu tolerieren.

Benachbarte landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt.

Auch wenn aktuell keine Expansionspläne der wirtschaftenden Betriebe im Umfeld bekannt sind, ist zu berücksichtigen, dass sich diese aufgrund von Bewegungen auf dem Agrarmarkt sowie veränderten einzelbetrieblichen Rahmenbedingungen kurzfristig ergeben können.

4.6 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung besteht kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten; mithin besteht kein Verdacht auf eine Betroffenheit besonders geschützter Arten.

Innerhalb des Plangebietes sind Gehölzstrukturen vorhanden, die teilweise durch Festsetzung gesichert werden (Ortsrandeingrünung), teilweise absehbar erhalten bleiben (z.B. in den privaten Gartenbereichen). Es sind keine besonders schützenswerten Strukturen vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Die gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes bleiben unbenommen und sind grundsätzlich sowie insbesondere im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten.

5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Für den Bereich der Satzung sind die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 15 BNatSchG zu berücksichtigen.

Es sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich insgesamt wie folgt beschreiben.

Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Die verschiedenen Biotoptypen sind im Bereich der Innenbereichssatzung gemäß Realnutzungskartierung flächenmäßig wie folgt anzutreffen:

- Siedlungsbereich (X) ca. 14.200 m²
- Sandacker (AS) ca. 2.970 m²

Darüber hinaus sind innerhalb dieser Flächen folgende linienhafte Biotoptypen kartiert:

- Sonstige Feldhecke (HF)
- Einzelbaum/Baumbestand (HB)



Auszug aus der Biotoptypen- und Realnutzungskartierung mit Kennzeichnung des Satzungsgebietes (ohne Maßstab); Quelle: Kartenserver Landkreis Stade, eigene Darstellung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, die eine unterschiedliche Wertigkeit aufweisen. Folgende Gehölzstrukturen sind insbesondere zu beachten:

- Einzelbäume (HB) an der Dorfstraße im Bereich der Freifläche (Flurstück 55/5): Bei einer möglichen Entwicklung der Grünlandfläche als Baugrundstücke sind die Bäume möglichst zu erhalten. Es soll möglichst keine Zufahrt von der Dorfstraße im Krontraufenbereich der Bäume erfolgen.
- Sonstige Feldhecke (HF) am südwestlichen Rand des Satzungsgebietes: Der westliche Abschnitt der Feldhecke wird durch Festsetzung im Rahmen dieser Satzung gesichert. Der südlich verlaufende Abschnitt entlang der Straße „Zum langen Berg“ wird nicht durch Festsetzung gesichert, da hier die Zufahrt zu den vorgesehenen Baugrundstücken erfolgen soll. Die vorhandenen, aber erkennbar nicht besonders schützenswerten Bäume sind dabei möglichst zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren, besonders schützenswerten Strukturen vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

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

Boden

Schützenswerte Böden sind von der Planung nicht betroffen. Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der überwiegende Teil der Fläche hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen. Durch die Planung wird im Bereich der Innenbereichssatzung eine Bodenversiegelung durch die zulässige Bebauung vorbereitet. Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Gehölze kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen unvermeidbar, der auszugleichen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nachfolgenden Baumaßnahmen die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) anzuwenden ist.

Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, sodass Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Es ist mit einem geringfügig erhöhten Wasserabfluss zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der zu erwartenden Versiegelung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Luft und Klima

In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Gebiet trotz regional generell guter Luftqualität keine besondere Bedeutung. Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung. Durch die naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der umgebenden Nutzflächen können Gerüche auftreten. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund dieser Planung zu erwarten. Die vorhandenen Gehölze im Satzungsgebiet wirken sich eher positiv aus.

Orts- und Landschaftsbild

Baudenkmäler sind im Plangebiet und unmittelbarem Umfeld nicht vorhanden. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da in Richtung Westen eine entsprechende Randeingrünung vorhanden ist und erhalten wird.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 13 BNatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden.

Durch die vorhandene und zu erhaltende Randeingrünung können Beeinträchtigungen in gewissem Umfang vermieden bzw. minimiert werden.

Darüber hinaus sollten im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Boden und Wasser

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

Biotope und Arten

- Erhalt der vorhandenen Gehölze, soweit möglich
- Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 zu schützen.
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt
- Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Klima und Luft

- s. auch Boden und Wasser
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

Orts- und Landschaftsbild

- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z.B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen

Kultur- und Sachgüter

- Meldepflicht von Bodenfunden

Eingriffsbewertung

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die zusätzliche Bodenversiegelung für den Bereich der Satzung auszugleichen. Durch die Planung wird im Bereich der Satzung die erstmalige Versiegelung von Boden vorbereitet. Der betroffene Bereich ist teilweise als Grünland innerhalb des Siedlungsbereichs, teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche außerhalb des Siedlungsbereichs anzusehen.

Für die Eingriffsregelung maßgeblich ist lediglich die bislang im städtebaulichen Außenbereich gelegene Fläche. Ein Ausgleich für die im städtebaulichen Innenbereich liegenden Flächen ist nicht erforderlich, da die Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

Die Errichtung baulicher Anlagen auf der bislang im städtebaulichen Außenbereich gelegenen Fläche ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden, die auszugleichen sind.

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung der maßgeblichen Fläche mit max. drei Einfamilien-/Doppelhäusern ist eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche (Wertstufe II) zu erwarten. Diese erfolgt auf dem als Sandacker (AS) kartierten Fläche. Bei den dorftypisch großen Grundstücken wird der Versiegelungsgrad prozentual gering bleiben. Es kann realistischer Weise angenommen werden, dass für Haupt- und Nebennutzungen und befestigte Flächen insgesamt ein Flächenansatz von 250 bis 330 m² je Wohngebäude angemessen ist. Da maximal drei zusätzliche Wohngebäude durch die Satzung ermöglicht werden sind demnach ca. 750 bis 1.000 m² als Eingriffsfläche zu werten.

Ein Ausgleich für das Landschaftsbild ist nicht erforderlich, da die landschaftsgerechte Eingrünung bereits besteht. Die Eingriffsfläche kann daher mit dem Faktor 0,5 angesetzt werden, sodass ein Ausgleichserfordernis von maximal ca. 500 m² verbleibt.

Kompensationsmaßnahme

Durch die bereits erfolgte Anpflanzung standortgerechter Gehölze (Wertstufe IV) als Randeingrünung ist bereits Ausgleich auf ca. 640 m² realisiert. Darüberhinausgehend wird zusätzlich festgesetzt, dass im Zuge der Errichtung von neuen Wohngebäuden mindestens ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum (ggf. auch Hochstamm-Obstbaum) mit einem Stammumfang von 14-16 cm auf jedem Baugrundstück gepflanzt und erhalten werden muss. Dies ist im Sinne der Dorfökologie und der Ortsbildgestaltung vorteilhaft und trägt dazu bei, Neubauvorhaben in das Dorfgefüge einzubinden.

Der bereits vorhandene Gehölzbestand wird nicht als Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff in den Boden herangezogen. Der erforderliche Ausgleich wird von der Gemeinde außerhalb des Plangebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens (Seitenraumbepflanzung) mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (als Hochstämme, Sorte: (Stiel-) Eiche; StU: mind. 14-16 cm) in einem Abstand untereinander von 8 m auf einer Länge von ca. 161 m in einer Breite von ca. 3-4 m und somit einer Fläche von ca. 485-645 m² auf dem Flurstück 123/1, Flur 4 nördlich von Kranenburg erbracht (siehe nachstehende Abbildung). Die Gehölzreihe umfasst somit insgesamt ca. 20 Eichen. Die Bäume sollen durch Einzäunung vor Wildverbiss geschützt werden. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

In der Summe kann damit der mit der ermöglichten Bebauung verbunden Eingriff ausgeglichen werden.



Kennzeichnung der vorgesehenen externen Kompensationsfläche (ohne Maßstab);
Quelle: LGLN, eigene Darstellung

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Kranenburg entstehen im Zusammenhang mit dieser Satzung keine Kosten.

Durch die Aufstellung dieser Innenbereichssatzung entstehen zunächst lediglich Planungskosten, die durch die privaten Vorhabenträger getragen werden. Die Erschließungsmaßnahmen erfolgen durch die Vorhabenträger auf eigene Kosten.

7 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst ca. 1,717 ha Grundstücksflächen. Als absehbar bebaubare Flächen sind ca. 0,625 ha anzusehen; davon als neu bebaubare Flächen sind wiederum ca. 0,263 ha anzusehen.

Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ca.	17.170 m ²
<i>davon Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ca.</i>	970 m ²
Verbleibende, neue Baufläche an der Straße „Zum langen Berg“ (südl. T.v. 52/4 u. 52/5)	2.625 m ²
Potenzielle, weitere Baufläche an der Straße „Dorfstraße“ (Flurstück 55/5)	3.630 m ²

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

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