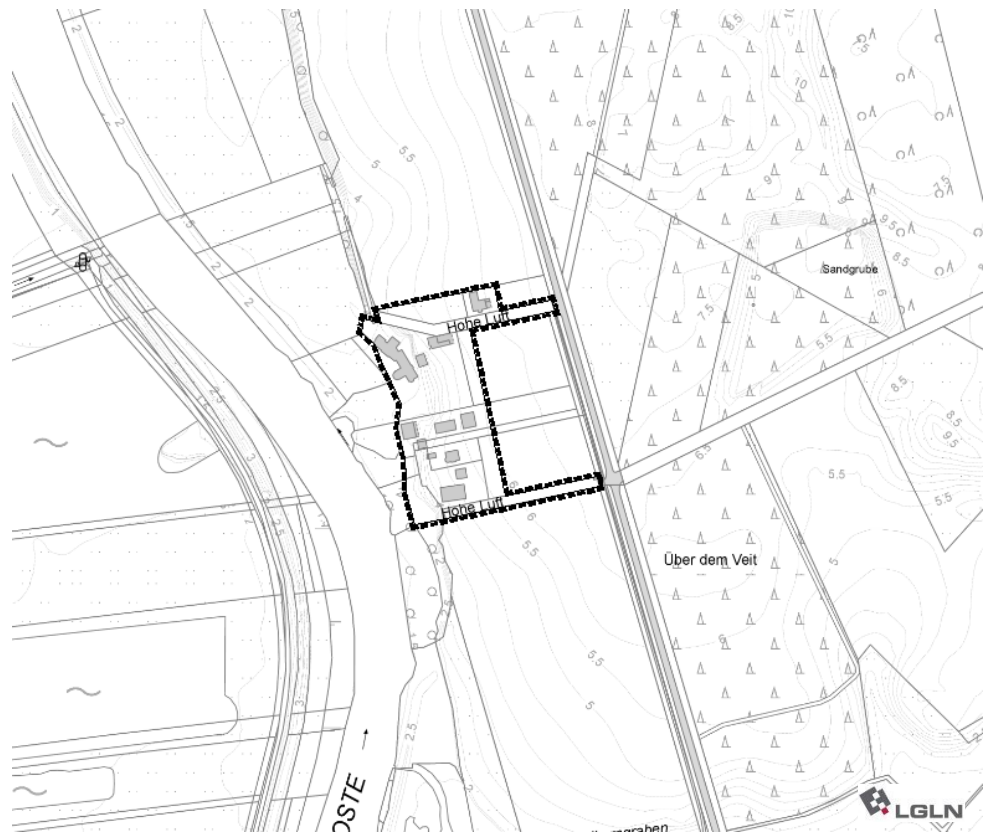


Entwicklungssatzung „Hohe Luft“ Begründung

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr.2 BauGB



Entwurf – Stand: 27.03.2025

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: Buls / Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.4	Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs.4 Nr. 2 BauGB	5
2	Lage und Bestandsituation	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Fachplanerische Grundlagen	9
3.3.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	9
3.3.2	Artenschutz.....	11
3.3.3	Natur- und Landschaft	11
3.3.4	Kultur- und Sachgüter.....	12
3.3.5	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	12
3.3.6	Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets	12
3.3.7	Baugrund und Bodenschutz	12
3.3.8	Kampfmittelbelastung	13
3.3.9	Landwirtschaft	13
4	Immissionsschutz	14
5	Planinhalt und Abwägung.....	14
5.1	Aussagen zum Konzept.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
5.4	Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte.....	15
5.5	Verkehrsflächen.....	15
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden	16
5.7	Örtliche Bauvorschriften	16
5.8	Grünordnung	16
5.9	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
5.9.1	Zuwegung.....	17
5.9.2	Ver- und Entsorgung.....	17
6	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	20
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	20
7.1	Bodenordnung	20
7.2	Kosten und Finanzierung.....	20
8	Flächenangaben.....	21

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Entwicklungssatzung wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S.3290), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst in der Gemarkung Gräpel, Flur 1, mit den Flurstücken 46/6 (teilweise), 46/8, 46/9 (teilweise), 50/2 (teilweise), 51/5, 52/3, 88/5, 89/1, 89/2, 90/1 und 120/52 (teilweise) eine Fläche von ca. 14.500 m². Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche genutzte Flächen (Acker),
- im Westen durch Grünflächen mit Baumbestand entlang der Oste,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie teilweise durch die Straße „Hohe Luft“ und
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker).

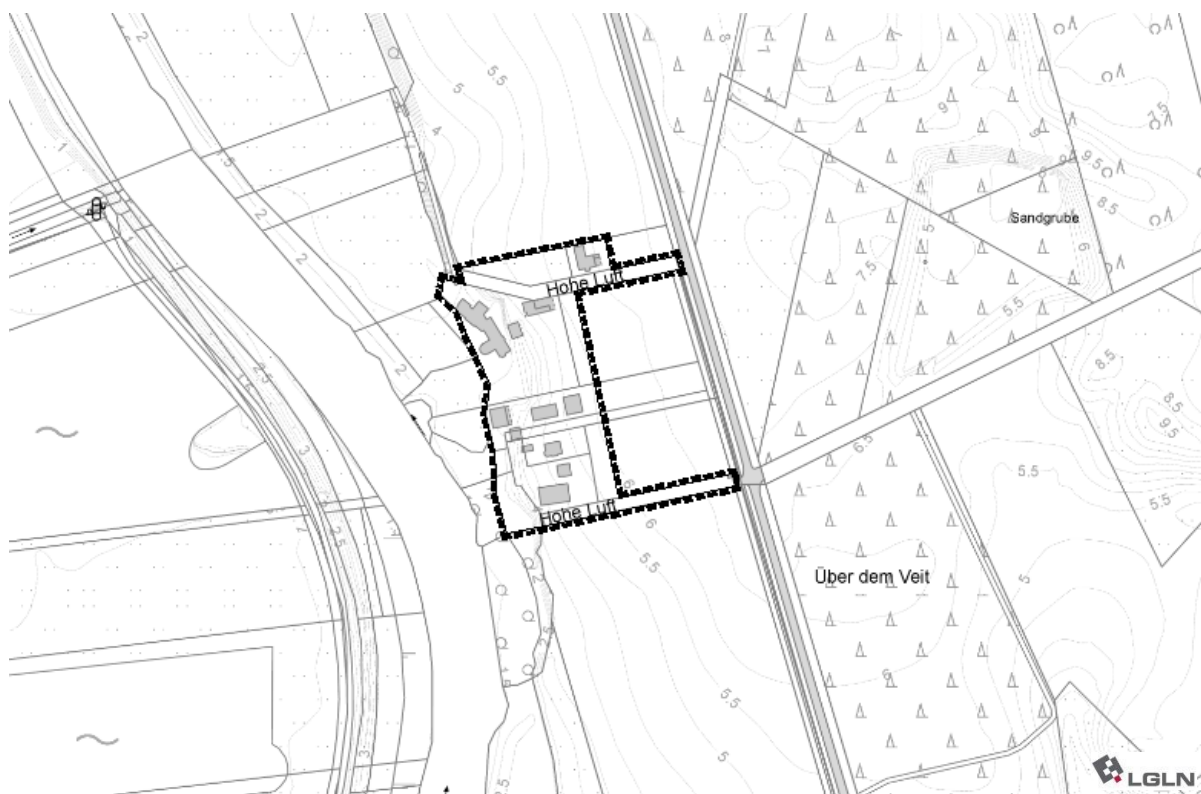


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Estorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Hohe Luft“ im Ortsteil Gräpel beschlossen. Der Anlass ist der Erhalt und die Weiterentwicklung des Gebäudebestands sowie bauliche Ergänzung der vorhandenen, großen Grundstücke. Hierdurch soll auch Familienangehörigen und insbesondere junge Menschen die Möglichkeit gegeben werden, im familiären Umfeld zu bleiben. Die Gemeinde möchte daher den bisher im Außenbereich liegenden, als Splittersiedlung anzusehenden, baulichen Zusammenhang im Bereich „Hohe Luft“ als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegen, sodass dieser Ortsteil baulich weiterentwickelt und gefestigt werden kann. Hierbei geht es um die Genehmigungsfähigkeit der Umnutzung vorhandener Bestandsgebäude sowie um die behutsame Ergänzung.

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung werden die bebauten Bereiche, die bisher dem Außenbereich zuzuordnen sind, als dem unbeplanten Innenbereich zugehörig erklärt. Die dort vorhandenen unbebauten Grundstücke sind somit fortan als Baulücken zu werten und können nach § 34 BauGB entsprechend den Festsetzungen der Entwicklungssatzung bebaut werden.

Zur Klarstellung zukünftiger Bebauungsmöglichkeiten enthält die Entwicklungssatzung u.a. Baugrenzen, um somit die überbaubaren Grundstücksflächen klar festzusetzen.

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 der Entwicklungssatzung „Hohe Luft“ werden zusammengefasst die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung von Möglichkeiten zur Umnutzung bestehender Gebäude in Wohngebäude sowie Ermöglichung einer behutsamen Erweiterung,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden und
- Schutz vorhandener Gehölze.

1.4 Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs.4 Nr. 2 BauGB

Voraussetzungen für die Aufstellung der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind, dass

- im Außenbereich der Entwicklungssatzung eine Bebauung vorhanden ist,
- die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
- die städtebauliche Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Im Geltungsbereich, der derzeit planungsrechtlich als Außenbereich einzuordnen ist, ist bereits eine Bebauung, die ein Mindestmaß an prägender Wirkung erfüllt, vorhanden.

Ferner wird der Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, dass die entsprechenden Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, durch die vorliegende Planung entsprochen. Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde der schon im Zusammenhang bebaute Bereich „Hohe Luft“ als gemischte Baufläche aufgenommen. Der vorgesehene Geltungsbereich der Entwicklungssatzung wird so gewählt, dass er mit diesen Abgrenzungen der FNP-Darstellung übereinstimmt. Zusätzlich sind die Erschließungswege in den Geltungsbereich aufgenommen.

Da es sich um die Erweiterung bestehender Gebäude sowie um eine Arrondierung der bestehenden Struktur handelt, stellt die vorliegende Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung dar.

Zudem fällt die vorliegende Planung nicht unter die Anlagen gem. der Liste in Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), sodass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das gilt auch für die „Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen“ gem. Anlage 1 des Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG).

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits vorhanden, sodass die Errichtung von neuen Straßen nicht notwendig ist.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wird durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Das etwas 1,3 km entfernte Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) „Osteschleifen zwischen Kranenburg und Nieder Ochtershausen“ wird durch die behutsame Weiterentwicklung des Gebiets nicht beeinträchtigt.

Die Entwicklungssatzung wird im einstufigen Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung, Eingriffsregelung und Umweltbericht aufgestellt. Gleichwohl sind die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen.

2 Lage und Bestandsituation

Das Plangebiet ist eine Splittersiedlung, die sich in der Gemeinde Estorf, ca. 375 m nordwestlich des nördlichen Ortsrands des Ortsteiles Gräpel, befindet. Östlich fließt in geringer Entfernung die Oste.

Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist geprägt durch dörfliche Bebauungsstrukturen mit fünf Wohngebäuden, die in Teilen Nebengebäude für Landwirtschaft im Nebenerwerb aufweisen. Die Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten und Gebäude genutzt werden, sind überwiegend als Gartenflächen angelegt.

Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zahlreiche Einzelbäume und Gehölzstrukturen. Im südlichen Teil befinden sich diese überwiegend parallel zur Oste, im nördlichen Teil innerhalb einer parkähnlichen Gartenanlage sowie an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist an die Straße „Hohe Luft“ (K 82) angebunden, die südlich des Plangebiets zur „Ostestraße“ wird. Die beiden südlichen Wohngrundstücke sind über den öffentlichen Weg „Hohe Luft“, das in der Mitte liegende Grundstück ist über eine private Zufahrt und die im Norden des Geltungsbereichs liegenden Wohngebäude sind ebenfalls über eine private Zufahrt erschlossen.

Die nächsten Anschlüsse an den ÖPNV ist die in ca. 500 m weiter südlich liegende Bushaltestelle „Gräpel – Friedhof“ sowie die ca. 900 m entfernte, südöstlich liegende, Haltestelle „Gräpel – Denkmal“. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die Straßen „Ostestraße“ sowie „Dannenkamp“, die im weiteren Verlauf in die L 114 mündet.



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

nung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie der Änderung 2022 (Verordnung vom 07.09.2022).

Für das Plangebiet sind keine zeichnerischen Festlegungen getroffen. In den zeichnerischen Darstellungen wird südöstlich von Estorf sowie des Ortsteils Gäpel ein Vorranggebiet Autobahn (Neubekanntmachung 2017) dargestellt. Dieses wird durch die vorliegende Planung durch die vorhandene Distanz nicht beeinträchtigt. Die angrenzende Oste wird als „Biotopverbund (linienförmig)“ dargestellt (Neubekanntmachung 2017 sowie Änderung 2022). Die vorliegende Planung widerspricht diesem Ziel der Landesplanung nicht.

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

Maßgeblich ist zudem das Regionale 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 Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, in dessen Zuge das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt wurde.

Innerhalb des Plangebiets werden keine Festlegungen getroffen. Im Osten grenzt ein Vorranggebiet „regional bedeutsamer Radwanderweg“ und im Norden ein Vorranggebiet „Landwirtschaft – aufgrund besonderer Funktion an. Zudem ist die Oste als Vorranggebiet für „Natur und Landschaft“ sowie als Vorranggebiet für „Hochwasserschutz“ dargestellt. Zudem gibt es ein Vorranggebiet „Deich“ auf der gegenüberliegenden Uferseite.

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

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 Großwörden 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.

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich jedoch nicht um ein klassisches Neubaugebiet, sondern die Erhaltung sowie behutsame Weiterentwicklung eines jetzt schon hauptsächlich zum Wohnen genutzten Gebiets im Zuge einer Eigenentwicklung. Für diese Entwicklung ist zudem kein Einbezug oder Neuerschließung weiterer Flächen notwendig, daher sind keine Widersprüche mit den Zielen und Grundsätzen des LROP und RROP erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Im näheren Umfeld befindet sich die Oste. Diese sowie die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind ein durch Verordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Zudem befindet sich ein Teil des Geltungsbereichs innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Diese Fläche liegt gleichzeitig auch innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die Fläche, die hierdurch betroffen ist, schließt jedoch lediglich einen Teil der bestehenden Gartenfläche ein, für die im Zuge der Entwicklungssatzung lediglich der Bestand festgesetzt wird.

Aus diesem Grund bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

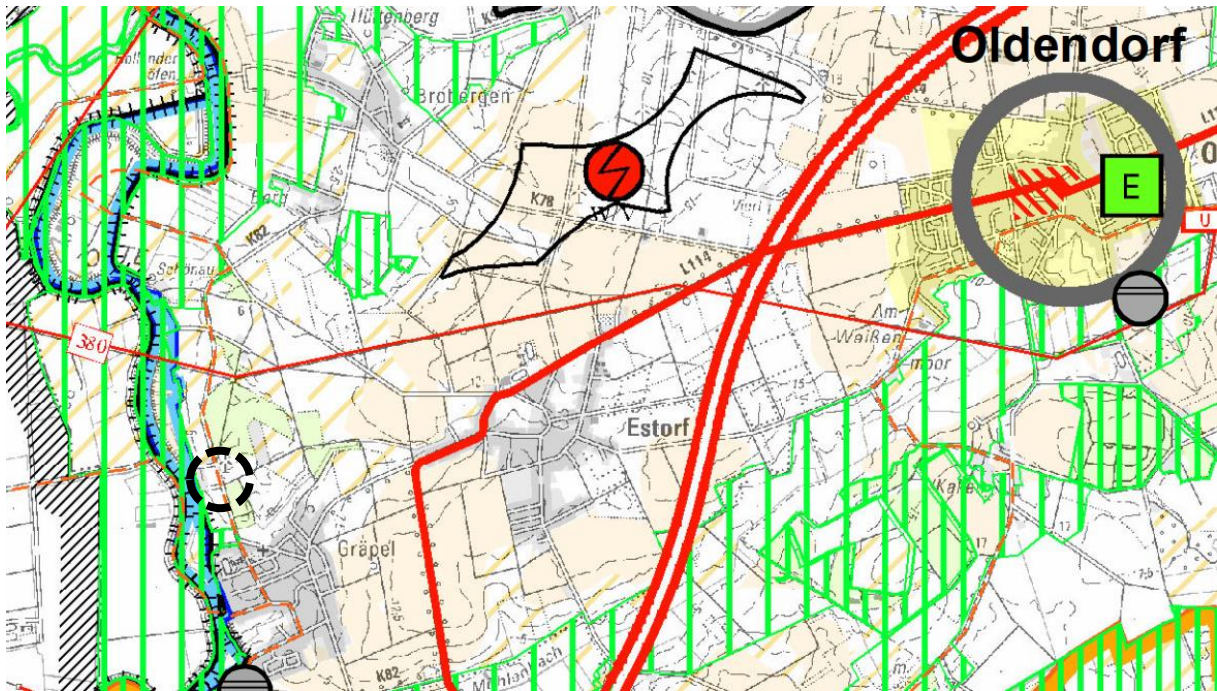


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

3.2 Flächennutzungsplan

Eine Voraussetzung für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan. Dies soll gewährleisten, dass den Gemeinden durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung keine willkürliche Baurechtschaffung im Außenbereich ermöglicht wird.

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Gemischte Baufläche dargestellt. Zudem ist das Plangebiet als eine Baufläche, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, gekennzeichnet.

Rundherum werden, mit Ausnahme der als überörtliche Verkehrsstraße dargestellten Straße „Hohe Luft/Ostestraße“, Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem schließen sich Flächen für den Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiet an. Weiter östlich befinden sich Waldflächen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde die Weiterentwicklung des vorliegenden Planungsgebiets planungsrechtlich vorbereitet.

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche wird dem § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB gerecht, sodass diesbezüglich die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung gegeben sind.

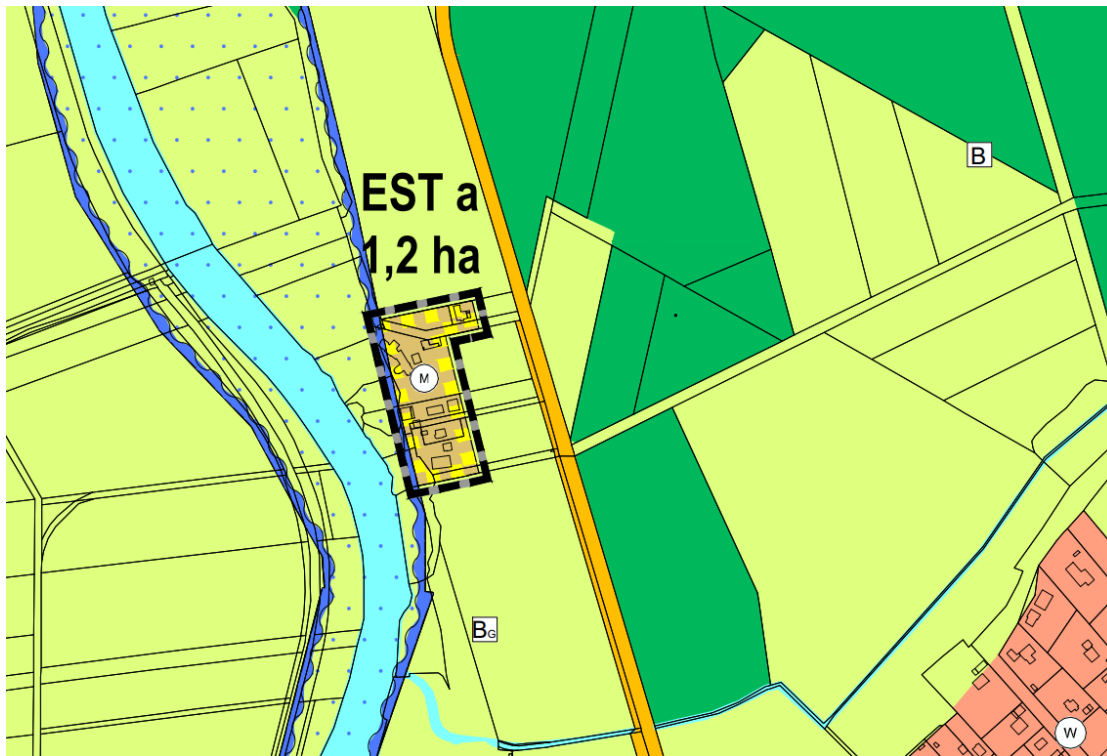


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

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 nur eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Biotope. Bis auf die nördliche Zufahrt, die, entgegen ihrer realen Nutzung, als Artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert sind, ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich dargestellt. Die Baumreihe parallel zur nördlichen Zufahrt ist als Baumreihe (HBA) verzeichnet, ebenso die Baumreihe parallel zur Straße „Hohe Luft“, östlich des Geltungsbereichs.

Westlich an das Plangebiet schließen sich Biotope entlang der Oste an.

Karte 2 – Landschaftsbild: Das Plangebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheiten mit mittlerer Bedeutung, der „Feldlur zwischen Oldendorf, Estorf und Gräpel“. Der Landschaftsbildtyp ist „Ackerbaugebiete“ und der Landschaftsbildeinheit-Typ ist „Ackerbaugebiete der Geest“. Die Bewertung der Natürlichkeit wird mit mittel angegeben. Ebenso die Bewertung der Vielfalt und die Gesamtbewertung der Eigenart. Die Bewertung der historischen Kontinuität sowie die Bewertung der Beeinträchtigung ist mit mittel-hoch bewertet. Parallel zur nördlichen Zufahrt sowie parallel zur Straße „Hohe Luft“ wird eine Baumreihe dargestellt. Die Straße „Hohe Luft“ wird als „Beeinträchtigende Straße – Landes- und Kreisstraße“ dargestellt. Durch die vorliegende Planung ändert sich nichts am Gebietscharakter sowie an der grundsätzlich vorhandenen Nutzung. Zudem werden keine weiteren Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen mit einbezogen, sodass sich die Siedlungsflächen nicht weiter räumlich ausdehnen. Aus diesem Grund ist eine Beeinträchtigung der in der Karte 2 gezeigten Landschaftsbild nicht erkennbar.

Karte 3 – Biotopverbund: Das Plangebiet hat erkennbar keine Bedeutung für den Biotopverbund. Parallel zur nördlichen Zufahrt sowie parallel zur Straße „Hohe Luft“ wird eine Baumreihe dargestellt.

Westlich an das Plangebiet schließen sich Biotopverbundsysteme entlang der Oste an.

Karte 4 – Zielkonzept: Das Plangebiet ist dem Zielkategoriegebiet ZK3 (Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit überwiegend erhöhter Bedeutung für Arten und Biotope und/oder mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild) mit dem Namen „Ostetalrand und Feldflur zwischen Gräpel und Brobergen“ zugeordnet. Durch die vorliegende Planung ändert sich nichts am Gebietscharakter sowie an der grundsätzlich vorhandenen Nutzung. Zudem werden keine weiteren Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen mit einbezogen, sodass sich die Siedlungsflächen nicht weiter räumlich ausdehnen. In Kombination mit der bestehenden und im Zuge der Planung zu ergänzenden Randeingrünung, wird eine Einbettung des Plangebiets in die Landschaft sichergestellt, wodurch diese im Vergleich zum Status-Quo verbessert.

Karte 5 – Maßnahmen: Für das Plangebiet sind Maßnahmen zur Umsetzung des Biotopverbundes- und des Zielkonzeptes vorgesehen: Es liegt innerhalb des potenziellen Landschaftsschutzgebiets (LSG pot 04) „Osteniederung zwischen Gräpel und Burweg“ mit einer Größe von 1.535 ha. Für das LSG pot 04 gilt im Bereich „Wiemelkerngrabenniederung nordöstlich Gräpel (ZK3-032) folgender Schutzzweck:

- *zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen wild lebender Tier- und Pflanzenarten insbesondere der strukturreichen Marschen- sowie angrenzender Moor- und Geestgrünlandgebiete*
⇒ Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in naturnahe Flächen sondern lediglich auf Flächen in bestehendem Siedlungsgebiet. Da die Flächen bereits grundsätzlich erschlossen sind, geht dies mit einer geringen zusätzlichen Versiegelung einher. Innerhalb des Plangebiets werden zudem Maßnahmen zur Erhaltung der Durchgrünung des Plangebiets sowie die Erweiterung der Eingrünung vorgesehen.
- *zur Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter in Marschen-, Moor- und Geestgrünlandgebieten*
⇒ Die Maßnahmen konzentrieren sich auf bereits genutzte Flächen innerhalb der Splittersiedlung, wodurch keine zusätzlichen Flächen einbezogen werden. Die Planung beeinträchtigt dadurch weder die Nutzung angrenzender Marschen-, Moor- und Geestgrünlandgebieten noch deren Regenerationsfähigkeit.
- *wegen der besonderen naturraumtypischen Vielfalt, der besonderen Eigenart und der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft sowie ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung im Zusammenspiel mit dem potentiellen NSG „Oste zwischen Behrste und Kreisgrenze bei Osten ...“ (NSG pot 02) und dem NSG „Wiesen- und Weideflächen an der Oste“ (NSG LÜ 109)*
⇒ Die Maßnahmen erfolgen innerhalb der bestehenden Splittersiedlung und orientieren sich an der vorhandenen Bebauung. Dadurch wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändert. Die Erweiterung betrifft ein kleines Gebiet innerhalb der bestehenden Struktur und hat keinen negativen Einfluss auf die landschaftsgebundene Erholung oder die Attraktivität des umliegenden Naturraums. Eine Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung durch die vorliegende Bedeutung ist ebenfalls nicht erkennbar.
- *zur dauerhaften Sicherung von Verbundgebieten mit besonderer Bedeutung für den Feuchtbiotopverbund*
⇒ Da die Maßnahmen innerhalb bereits vorhandenen Siedlungsgebiets einer Splittersiedlung stattfinden, werden durch die Planung keine Feuchtbiotope beeinflusst.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde 2019 neu aufgestellt.

Karte Bestandsaufnahme – Die Flächen des Geltungsbereichs inkl. Der Bereiche bis zum Oste-Ufer werden, ausgenommen der beiden südlichen Zufahrten, als Siedlungsbereich „OD Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude“ dargestellt. Parallel zur nördlichen Zufahrt sowie parallel zur Straße „Hohe Luft“ wird eine „HBA Allee / Baumreihe“ verortet. Die Flächen östlich

des Siedlungsbereichs sind als Artenarmes Grünland dargestellt. Im Süden und Norden schließen sich Sandacker (AS) an. Weiter östlich befinden sich artenarmes Grünland sowie Sonstiger Laubforst (WX) und sonstiger Nadelforst (WZ).

Karte Arten- und Biotopbewertung – Das Plangebiet selbst hat lediglich eine allgemeine bis geringe Biototyp-Bedeutung. Es liegen jedoch Biototypen mit besonderer bis allgemeiner sowie besonderer Bedeutung in der unmittelbaren Umgebung entlang der Oste. Diese Flächen sind in Teilen geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG), Naturschutzgebiete und/oder Flächen mit erhöhter und sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Karte Landschaftsbild – vgl. Ausführungen zum LRP Karte 2

Karte Böden und Gewässer – Pseudogley-Podsol

Karte Biotopverbund – vgl. Ausführungen zum LRP Karte 3 – Biotopverbund

Karte Konfliktpotenzial – Möglicher Konflikt; Siedlungsfläche und bestehende Baumreihe

Karte Biotopverbund – vgl. Ausführungen zum LRP Karte 5

Da die vorhandene Baumreihe erhalten wird, sind mit der vorliegenden Planung keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplans erkennbar.

3.3.2 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der bereits vorhandenen Nutzung als Ziergärten besteht kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten; mithin besteht kein Verdacht auf eine Betroffenheit besonders geschützter Arten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt 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. Hierbei ist insbesondere auf den § 44 BNatSchG hinzuweisen. Demnach ist es untersagt, besonders geschützte Tierarten zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ebenso ist es verboten, wildlebende Pflanzen bestimmter geschützter Arten aus der Natur zu entnehmen oder ihre Bestände zu beeinträchtigen. Zudem dürfen Tiere nicht während bestimmter Zeiten, etwa während der Fortpflanzung oder Aufzucht, erheblich gestört werden, wenn dies den Erhalt der lokalen Population gefährden könnte.

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen. Vor Abriss vorhandener Gebäude oder Rodungsarbeiten sind diese auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen. Bei positivem Fund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3.3.3 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem liegen keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts innerhalb des Geltungsbereichs. Parallel zur nördlichen Zufahrt sowie parallel zur Straße „Hohe Luft“ befindet sich eine Baumreihe.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) sind die Osteschleifen im Südwesten des Plangebietes. Das FFH-Gebiet 2320-332 „Osteschleifen zwischen Kranenburg und Nieder-Ochtenhausen“ liegt 1,3 km südöstlich.

In ca. 125 m Entfernung beginnt im Nordwesten ein wertvoller Bereich für den Naturschutz gem. der landesweiten Biotopkartierung 1984 – 2004, der ebenfalls als Moor mit besonderer

Bedeutung für Brutvögel verzeichnet ist. Zudem befindet sich im Nordwesten außerhalb des Plangebiets ein für Brutvögel wertvoller Bereich.

Die nahegelegene Oste ist als naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug. Die Oste und die daran angrenzenden Bereiche sind als naturschutzfachliches besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug sowie als Verordnungsfläche „Aue der WRRL-Prioritätsgewässer“ festgelegt. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung liegt jedoch außerhalb dieser Bereiche. Das gilt ebenso für die angrenzenden „kohlenstoffreichen Böden und zusätzliche Moorbiotope Brutvögel/Gastvögel/Großvogelarten/Wiesenvogelschutz“.

Da sich alle genannten Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung befinden, ist eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

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 die Satzung 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 Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs verlaufen unter dem öffentlichen Weg sowie in der Verlängerung des Weges in Richtung Westen Gas-, Telekommunikation und Stromleitungen der EWE NETZ GmbH, welche an dieser Stelle die Oste unterführen. Diese werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. In dem Bereich sind weder Änderungen an dem öffentlichen Weg noch das Errichten von baulichen Anlagen auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Zur Sicherung der Leitungen wird auf dem Privatgrundstück ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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.

3.3.7 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.

3.3.8 Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrlstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

3.3.9 Landwirtschaft

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen. Die grundsätzliche Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen wird daher erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

4 Immissionsschutz

Die Aufstellung der Satzung hat erkennbar keine negativen Auswirkungen auf die Immissionssituation. Mit der Satzung werden keine Immissionsschutzkonflikte hervorgerufen, die es zu lösen gilt. Mit Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die benachbarte Bebauung ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt. Störende Betriebe oder landwirtschaftliche Hofstellen sind im relevanten Umfeld nicht bekannt.

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.

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 Wohnbevölkerung, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren.

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

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

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Aussagen zum Konzept

Geplant ist die behutsame Erweiterung der Splittersiedlung „Hohe Luft“. Hierfür sollen einerseits bestehende Gebäude im Sinne eines Erhalts für Wohnnutzungen ertüchtigt und erweitert werden. So befindet sich im Geltungsbereich unter anderem ein Nebengebäude, das ehemals als Schweinestall mit Schlachtraum genutzt wurde. Dieses besitzt eine gute Bausubstanz, sodass sich dieses umgenutzt werden kann. Zudem befindet sich auf dem Grundstück ein weiteres Stallgebäude, das nach einem Umbau als Wohnhaus genutzt werden kann.

Andererseits sollen – im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – die bestehenden Grundstücke, die bislang baulich nur sehr gering ausgenutzt werden, durch weitere Baufelder die Möglichkeit einer Nachverdichtung erhalten. Dabei soll eine für die Ortslage zu dichte Bebauung vermieden werden.

Zur Regelung dieser Themen wird für den Bereich der Ergänzungssatzung daher von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB (Maß der baulichen Nutzung (Regelung der Vollgeschosse); überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)) in die Satzung aufzunehmen, um eine der ländlichen Lage angemessene dichte Bebauung zu sichern sowie auch die Bebauungstiefe durch die Festsetzung von Baugrenzen zu steuern. Art sowie weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung richten sich ansonsten nach § 34 BauGB. Das bedeutet, dass die in der Nachbarschaft vorhandene Prägung maßgeblich ist. Weitere Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z) bestimmt. Diese orientiert sich mit einer Festsetzung von einem Vollgeschoss an den örtlichen dörflichen Gegebenheiten. Mit einem Vollgeschoss soll zudem eine Beeinträchtigung der an manche Baufelder unmittelbar angrenzenden Gehölzbestände verhindert werden.

5.3 Bauweise

Es wird, dem Bestand entsprechend, eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit Grenzabstand zueinander zu errichten. Gemäß den Dimensionen der festgesetzten Baufelder sind Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, die sich in ihrer Kubatur in die bestehende Umgebung einfügen.

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung erfolgt so, dass die bestehenden Gebäude gesichert werden und gleichzeitig noch eine Flexibilität für Umbaumaßnahmen erhalten. Zudem werden Baufelder für die Nachverdichtung der Grundstücke festgesetzt. Diese werden so gewählt, dass eine Bebauung mit einem möglichst geringfügigen Eingriff in die bestehende Vegetation erfolgen kann. Das Baufeld auf dem Flurstück 52/3 wird daher so festgesetzt, dass es 1,5 m Abstand von der Baumkrone des angrenzenden, großkronigen Gehölzbestands einhält. Dieser kann dadurch trotz einer Bebauung des Grundstücks erhalten bleiben. Anders verhält es sich bei den westlichen Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 50/2. Diese stellen die Grundfläche des bestehenden Stallgebäudes dar. Damit trotz der geplanten Umnutzung mit Ertüchtigung bzw. ggf. notwendiger Neuerrichtung dieses Gebäudes der unmittelbar angrenzende, hochwertige Baumbestand erhalten bleibt, beschränkt sich die Baugrenze auf den bestehenden Fußabdruck des Stallgebäudes bzw. dessen Gründung. Die östliche Baugrenzen sollen neben der Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebäudes auch die Ertüchtigung des, hinter dem Wohnhaus liegenden, Stallgebäudes ermöglichen. Das südöstliche Baufeld ermöglicht eine weitere Nachverdichtung. Die Anordnung und Dimensionierung orientierten sich an den örtlichen Gegebenheiten.

Bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i.S.d. § 12 BauNVO dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, damit weiterhin eine flexible Nutzung der großen Grundstücksflächen möglich bleibt, bspw. in Bezug auf landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen.

Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit im Plangebiet gewährleistet und andererseits auf die vorhandenen Grünstrukturen Rücksicht genommen.

5.5 Geh-, Fahr, und Leitungsrechte

Zur Sicherung der bestehenden, unterirdisch verlaufenden, Gas-, Strom-, und Telekommunikationsleitungen, wird für den Leitungsbereich, der nicht innerhalb öffentlicher Flächen verläuft, ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Vergleiche hierzu die Ausführungen zu Punkt 3.3.6 „Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebiets“.

5.6 Verkehrsflächen

Das in Gemeindeeigentum befindliche Flurstück 90/1, das die Grundstücke 46/9 sowie 46/8 erschließt, wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch werden auch die dort befindlichen Leitungen (vgl. Punkt 3.3.6) gesichert.

5.7 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.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

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

5.9 Grünordnung

Das Plangebiet weist einen vielfältigen Gehölzbestand auf. Damit dieser mit der Nachverdichtung gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vereinbar ist, werden die Baugrenzen so gewählt, dass ein möglichst geringer Eingriff für eine Bebauung notwendig wird. Wertvolle, an die Baufelder für die Nachverdichtungen angrenzende, Gehölze werden daher als zu erhalten festgesetzt. Im Falle eines natürlichen Entfalls (Krankheit des Baums, Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben etc.) ist eine Ersatzpflanzung gemäß der Pflanzliste vorzunehmen. Diese kann auch an andere Stelle des Grundstücks erfolgen. Eine Rodung, die sich nur aus dem Wunsch einer besseren Ausnutzung des Baugrundstücks ergibt, ist demnach nicht zulässig.

Bei Entfall von besonders wertvollen Bäumen mit einem Stammumfang von über 70 cm (gemessen in 1 m Höhe), sind drei Ersatzpflanzungen gemäß der Pflanzliste zu errichten.

Im Norden des Plangebiets wird im Übergang zur freien Landschaft eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die zusammen mit der dortigen, zu erhaltenden Baumreihe, eine Ortsrandeingrünung schafft. Auf einer Breite von 5 m ist diese mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. 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 Anpflanzung, Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten

Pflanzen eingehen 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.

Es wird auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet 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.

5.10 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.10.1 Zuwegung

Das Plangebiet wird weiterhin über die vorhandenen Wege an die Straße „Hohe Luft“ (K 82) angebunden. Die beiden südlichen Wohngrundstücke sind über den öffentlichen Weg „Hohe Luft“ angebunden. Das in der Mitte liegende Grundstück grenzt an die öffentliche Straße „Hohe Luft“. Eine Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über eine private Zufahrt auf diesem Flurstück. Die im Norden des Geltungsbereichs liegenden Wohngebäude sind ebenfalls über eine private Zufahrt erschlossen. Ggf. sind für die Neubauten auf den Grundstücken entsprechende Zuwegungen herzustellen und zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung ist demnach als gesichert anzusehen.

Allgemein gilt:

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m. DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden.

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.

5.10.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Mit den Leitungsträgern sind 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.

Grundsätzlich gilt:

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.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie:

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Erweiterung des Gebiets 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.

Ergänzend wird hier auch auf den § 32a (Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern) der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen, sodass neu errichtete Gebäude ebenfalls per Anschluss versorgt werden können. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Gas:

Das Plangebiet ist an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen, sodass neu errichtete Gebäude ebenfalls per Anschluss versorgt werden können. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Telekommunikation:

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bei der Erschließung sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

Entsorgung

Schmutzwasser:

Durch die Lage außerhalb der Ortslage von Gräpel sowie der Entfernung zum Klärwerk Estorf ist das Gebiet nicht an das zentrale Entsorgungsnetz angeschlossen. Dies wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Aus Kostengründen wird auch in Zukunft weiterhin eine dezentrale Entsorgung mit privaten Kleinkläranlagen erfolgen müssen. Das Plangebiet befindet sich somit in einem Siedlungsbereich ohne Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Der Trinkwasserverband Stader Land ist im Bereich des Plangebietes Abwasserbeseitigungspflichtig und hat die Aufgabe der Abwasserbeseitigung in der Gemeinde übernommen. Die Abwasserbeseitigung kann gem. § 96 Nds. Wassergesetz (NWG) auf die Nutzungsberechtigten der Grundstücke übertragen werden. Die jeweilige Satzung zur Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf die Nutzungsberechtigten ist entsprechend im Vorfeld der konkreten Bauausführung zu ändern und vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gem. § 96 Abs. 5 NWG ist hier die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich.

Das Brauchwasser der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung wird derzeit durch Kleinkläranlagen entsorgt, die von mehreren Grundstückseigentümern*innen gemeinschaftlich genutzt werden und für die wasserrechtliche Erlaubnisse vorliegen. Hier

sind teilweise noch Kapazitäten für den Anschluss weitere Wohneinheiten vorhanden, ggf. müssen aber auch neue Kapazitäten von den Eigentümer*innen geschaffen werden. Dies wäre auf Grund der Grundstücksgrößen grundsätzlich möglich.

Das gereinigte Abwasser (mit biologischer Nachreinigung) kann in dem Bereich durch Verrieselung auf den Grundstücken mittels geeinter technischer Methoden wieder dem Boden zugeführt werden. Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet wurde durch ein entsprechendes Bodengutachten nachgewiesen. Die Entwässerung wird aus Sicht der Gemeinde für diesen Bereich als gesichert angesehen.

Grundsätzlich muss bei einer dezentralen Abwasserentsorgung auf jedem geplanten Grundstück die Abwasserentsorgung durch den zukünftigen Bauherrn sichergestellt werden. Die Planung und Ausführung sind im Rahmen nachfolgender ordnungsrechtlicher- und wasserrechtlicher Verfahren im Vorfeld abzustimmen. Für die Einleitung von gereinigten Abwässern in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.

Die Einleitung von gereinigten Abwässern aus dezentralen Abwasseranlagen bedarf daher grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Stade. Erst nach Vorlage einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis, die durch den Grundstückseigentümer zu beantragen ist, kann das Anzeigeverfahren zur Baugenehmigung in Anspruch genommen werden.

Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung:

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind zudem entsprechende Nachweise zur Sicherstellung zur Beseitigung des anfallenden Regenwassers zu erbringen. Da kein Anschluss an die Kanalisation vorhanden ist, ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Verrieselung, soweit die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Vorbehaltlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens soll vorrangig nach entsprechender Prüfung das Niederschlagswasser vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden, Sickerschächte und/oder Zisternen zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerungsfähigkeit der auf den Grundstücken vorliegenden Böden ist zum Beispiel durch einen geotechnischen Bericht nachzuweisen. Wenn sich die Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung eignen, so ist das unbelastete Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer mit einer gedrosselten Einleitmenge von 1,5 l/(s*ha) einzuleiten – hier sind entsprechende Nachweise (gemäß Merkblatt DWAM 153 bzw. DWA-A 102-2IBWK-A 3-2) zu erbringen. Bei der Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in ein Gewässer, ist eine Erlaubnis nach §§ 8, 10 WHG erforderlich. Diese ist beim Umweltamt, Abt. Wasserwirtschaft, des Landkreises Stade zu beantragen.

Unabhängig davon ist es auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Die Abwassertechnische Vereinigung (ATV) hat mit der ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ein entsprechendes Regelwerk aufgestellt.

Das Arbeitsblatt ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wurde im Januar 1990 erstmalig erarbeitet und 2005 als Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ überarbeitet.

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.

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.

Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Allgemein gilt:

Für das B-Plan-Gebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten 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 Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) im B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m³/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.

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

Die Gemeinde sieht die Ver- und Entsorgung zum jetzigen Planungs- und Kenntnisstand als gesichert an.

6 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind Voraussetzungen für die Aufstellung einer Entwicklungssatzung unter anderem, dass

- eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Dies ist gemäß den Ausführungen unter Punkt 1.4 „Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB“ für das vorliegende Vorhaben zutreffend.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BauGB sind bei einer Entwicklungssatzung die § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB nicht anzuwenden, wodurch keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen ist.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Estorf entstehen im Zusammenhang mit dieser Planung keine Kosten für die

Aufstellung der Entwicklungssatzung. Der Antragsteller hat auf der Grundlage eines schriftlichen Kostenübernahmevertrages die vollständige Übernahme der Kosten der Bauleitplanung inklusive der Kosten für eventuell erforderliche Gutachten, Vermessungen etc. erklärt.

8 Flächenangaben

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

Nutzung	in m²
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	14.453
davon öffentliche Verkehrsfläche	1.019

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