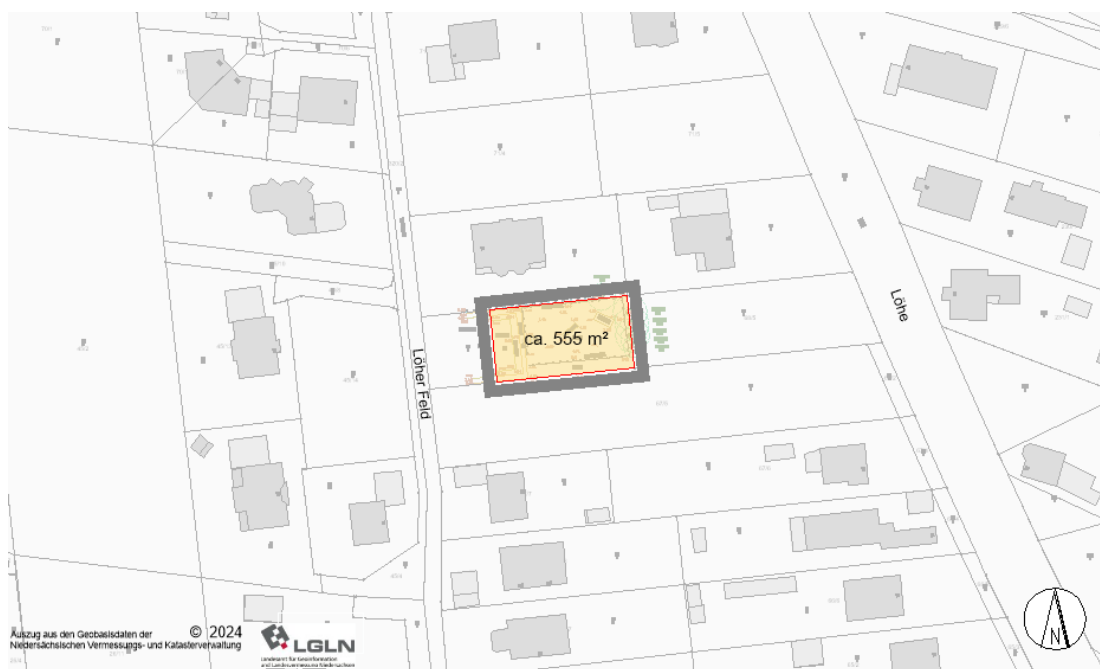


Gemeinde Himmelpforten – Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

Begründung zur
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Löher Feld“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Entwurf Dezember 2024



Gemeinde Himmelpforten
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
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	2
1.4.	Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB	2
2.	Bestandssituation	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
4.	Fachplanerische Grundlagen	6
4.1.	Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan	6
4.2.	Artenschutz	7
4.3.	Orts- und Landschaftsbild.....	7
4.4.	Natur und Landschaft	7
4.5.	Boden und Baugrund	7
4.6.	Wasser.....	8
4.7.	Luft und Klima	8
4.8.	Kultur- und Sachgüter	8
4.9.	Kampfmittelbelastung.....	9
4.10.	Altlasten	9
4.11.	Immissionsschutz.....	9
5.	Inhalte der Planung	9
5.1.	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3.	Bauweise	10
5.4.	Erdgeschossfußbodenhöhen.....	10
5.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	10
5.6.	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.7.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO.....	11
5.8.	Verkehr und Erschließung	11
5.9.	Ver- und Entsorgung	11
5.10.	Belange des Umweltschutzes.....	13
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
6.1.	Bodenordnung.....	13
6.2.	Kosten und Finanzierung.....	13

7. Flächenangaben14

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 405),
- 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 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Himmelpforten möchte einige der bisher festgesetzten Spielplatzflächen in Wohnbauflächen umwandeln. Grund dafür ist die Nachfrage nach Wohnraum sowie eine konzentrierte Nutzung der größeren gemeindlichen Spielplätze. Die entstandenen Stellplätze am Wendehammer sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatzfläche festgesetzt und sollen im Rahmen der Änderung ebenfalls Teil des Wohngebietes werden, weil diese Flächen nicht benötigt werden und damit die Erschließung zum geplanten Wohngrundstück gesichert werden kann.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Löher Feld“ aus dem Jahr 1995, gültig in der 1. Änderung aus dem Jahr 1996 und ist in diesem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Löher Feld“ wurde im Jahr 2000 zum zweiten Mal geändert, wobei die Änderungen außerhalb des hier relevanten Bereichs liegen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 wurde eine Wohnbebauung sowie zur Landesstraße eine gemischte Bebauung im nördlichen Bereich von Himmelpforten ermöglicht, die unter anderem über die heutigen Straßen „Löher Feld“ und „Löhe“ erschlossen wird. Dieser Bereich der Ortslage von Himmelpforten stellt sich heute als ein durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägtes Wohngebiet dar.

Aufgrund des Alters und der Unattraktivität des Spielplatzes, müsste dieser (wie auch andere Spielplätze im Gemeindegebiet) saniert werden. Aus diesem Grund wurde 2020 ein Spielplatzkonzept erarbeitet, welches eine flächendeckende Verteilung von größeren Spielplätzen anstrebt, während kleinere Spielplatzflächen für Wohnzwecke genutzt werden sollen. Der nächstgelegene größere Spielplatz, welcher den Wegfall dieses Spielplatzes kompensieren soll, befindet sich am Bäckermoor in etwa 930 m Entfernung.

Ziel der Planung ist es, die festgesetzte Spielplatzfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln. Im Rahmen einer klassischen Maßnahme der Innenentwicklung soll die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Einfamilienhauses oder eines Doppelhauses geschaffen werden. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Löher Feld“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine dem Umfeld entsprechende, ergänzende Wohnbebauung im dörflichen Maßstab
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 1 in Teilen das Flurstück 68/4 mit einer Fläche von ca. 555 m² (ca. 0,05 ha). Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Löher Feld“ für den Bereich des Plangebietes überplant und aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Siedlungsgefüges der Ortschaft Himmelpforten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Löher Feld“ 3. Änderung, Himmelpforten wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung,
- im Osten durch Gehölzstrukturen und einer dahinterliegenden Grünfläche,
- im Süden durch eine Grünfläche,
- und im Westen durch den Wendehammer der Löher Straße.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

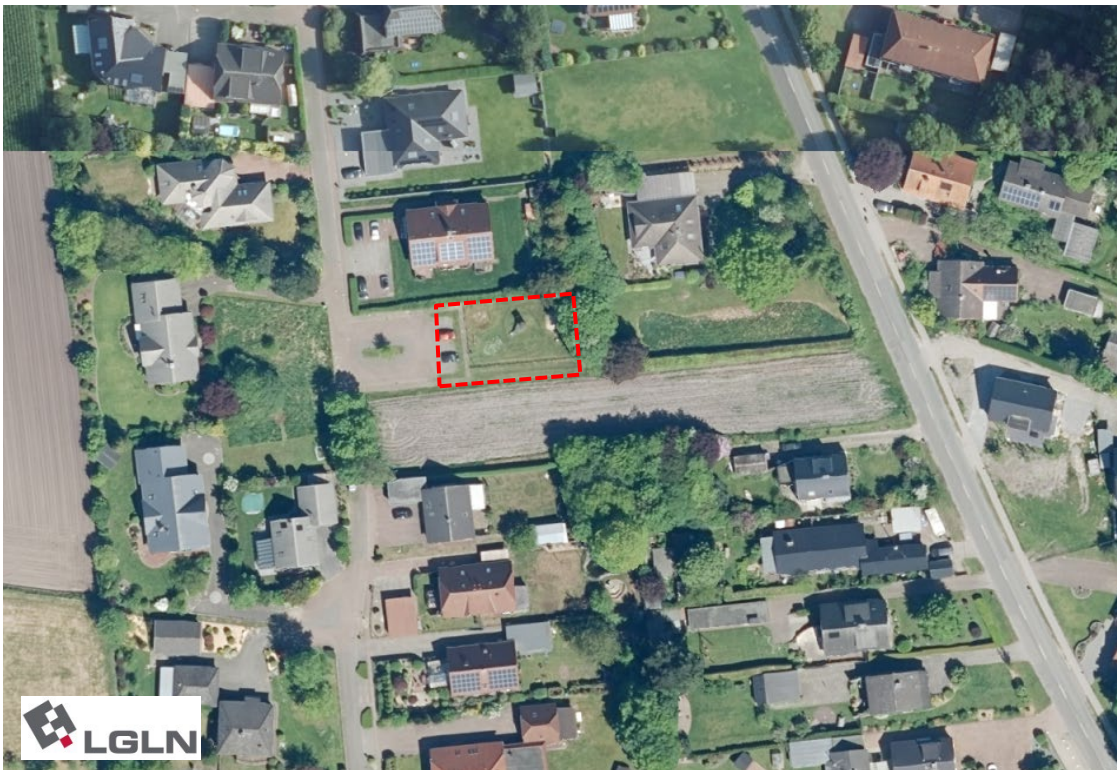


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.)

1.4. Aufstellung im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche im weiteren Sinne von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist (Baulücke) und eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches von Himmelpforten darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 555 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entsprechend weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu benachbart angrenzenden und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen besteht nicht.

Zudem werden durch die Planung erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit.

Sofern Eingriffe nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Diesbezüglich lässt sich im vorliegenden Fall kein Untersuchungserfordernis für die Schutzgüter erkennen. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

2. Bestandssituation

Nutzungen und Bebauung

Der Planbereich umfasst eine Grünfläche mit vereinzelt Spielgeräten. Gehölze sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden. Östlich angrenzend sind jedoch Gehölzstrukturen vorhanden. Die umliegenden Grundstücke des Plangebiets sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Himmelpforten ist insgesamt durch eine ländliche, gemischte, lockere Bebauung und,

im Umfeld des Plangebiets, überwiegend durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich am Wendehammer der Straße Löher Feld und ist über diese erschlossen. Die umliegende Bebauung wird ebenfalls durch diese Straße sowie der Landesstraße erschlossen. Damit ist das Wohngebiet ebenfalls direkt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Südöstlich befindet sich der Bahnhof in etwa 400 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Himmelpforten, Löhe“ befindet sich ca. 350 m vom Plangebiet entfernt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen mit Stand Juli 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade sowie in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712).

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ort Himmelpforten keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor.

Im RROP 2013 ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet gemäß den Darstellungen in einem festgelegten Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers, ist durch die Planung jedoch nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt östlich der Vorbehaltsgebiete Natur und Landwirtschaft sowie Landwirtschaft. Die Vorbehaltsgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Raumordnerische Ziele werden durch die Planung somit absehbar nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz, nach dem der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

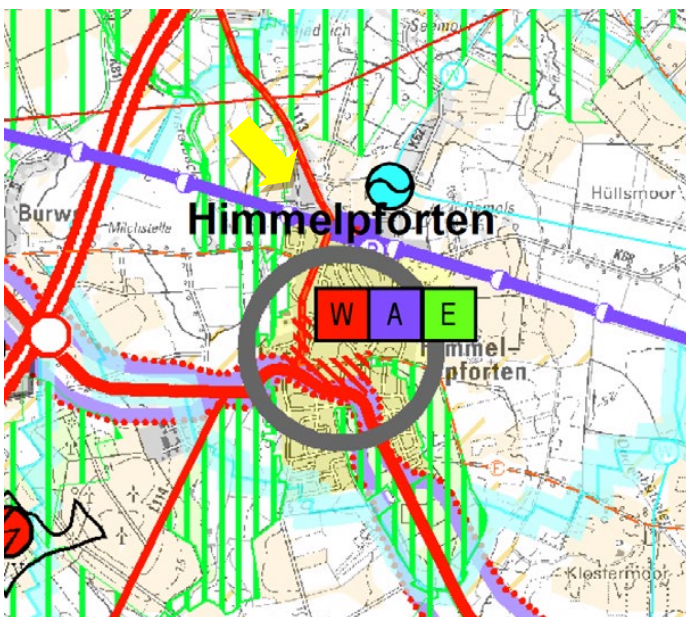


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Himmelpforten mit Markierung des Plangebietes (gelb) (ohne Maßstab)

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) durch die Planung betroffen. Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Absatz 3 WHG) befindet sich im Bereich der weiter westlich von Himmelpforten verlaufenden Oste in ausreichender Entfernung und ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es befinden sich keine Gewässer im direkten Umfeld des Plangebietes. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde im Jahr 2020 neu aufgestellt. Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Westlich des Plangebietes werden Wohnbauflächen dargestellt. Obwohl der Flächennutzungsplan nicht deckungsgleich mit den vorgesehenen Festsetzungen ist, kann der B-Plan aus dem FNP entwickelt werden. Der angestrebte und vorhandene Gebietscharakter sowie die geordnete städtebauliche Entwicklung bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewahrt. Die Prägung der angrenzenden Baugebiete wird durch die kleinteilige Wohnnutzung nicht beeinträchtigt; die Grundzüge des FNP werden hierdurch nicht berührt. Der Geltungsbereich ist zudem bereits überplant und als künftige Siedlungsfläche zu werten. Eine Berichtigung des FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

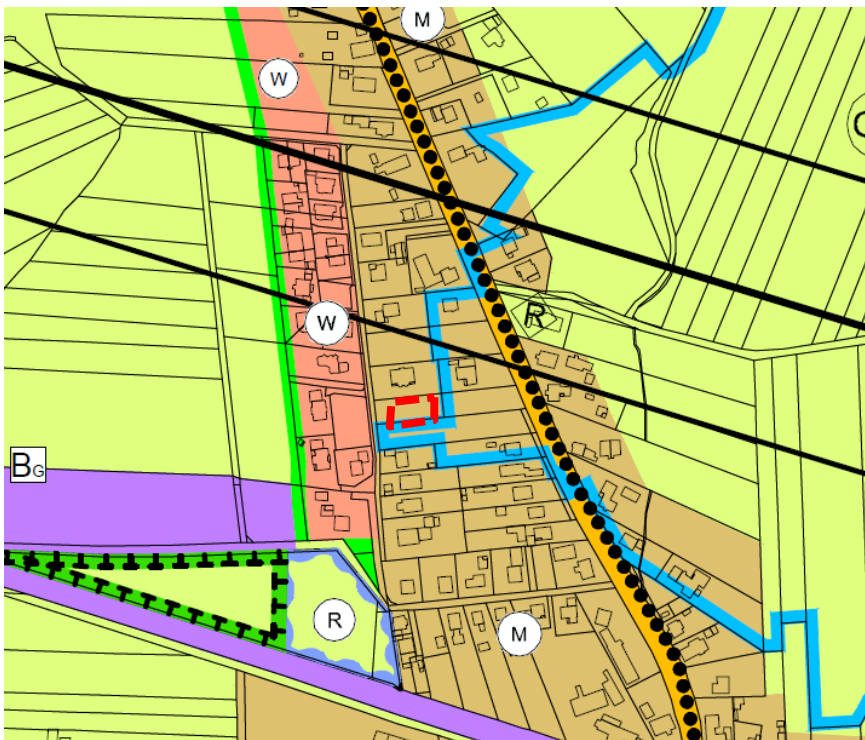


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Abgrenzung (rot), ohne Maßstab

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20 „Löher Feld“ in seiner 1. Änderung, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist eine Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der umliegende Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich östlich, entlang der Landesstraße, werden Mischgebiete festgesetzt. Des Weiteren wurde nördlich und südlich angrenzend zum Geltungsbereich eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,3 begrenzt. Der Bebauungsplan Nr. 20 wurde im Jahr 2000 zum zweiten Mal geändert, wobei die Änderungen außerhalb des hier relevanten Bereichs liegen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 20 1. Änderung (1997) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.)

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 des Landkreises Stade (LRP 2014) stellt unter dem Aspekt Siedlungen fest, dass eine Verdichtung innerhalb vorhandener Ortslagen gegenüber einer Siedlungserweiterung in die offene Landschaft vorzuziehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dieser Vorgabe.

Gemäß LRP 2014 gibt es keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes. Ein allgemeines Ziel ist es, Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation zu schaffen. Dies gilt auch für die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Siedlungsbereiche. Das Plangebiet wird als „Siedlungsbereich“ (X) ausgewiesen. Insgesamt kann der Biotopbestand als von geringer Bedeutung angesprochen werden. Schutzgebiete werden von der Planung weder direkt noch indirekt betroffen.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf Himmelpforten (2019) trifft ebenfalls keine standortspezifischen Aussagen für das Plangebiet, da es ebenfalls dem Siedlungsgebiet zuzuordnen ist.

4.2. Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben.

Durch die bestehende bauliche Nutzung im näheren Umfeld bzw. die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild im Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser im dörflichen Maßstab, wodurch es sich als ein gewachsenes Wohngebiet darstellt.

Der Bereich ist für das Landschaftsbild von allgemeiner bis geringer Bedeutung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der Nachbarschaft wird in einen bereits vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung des Ortsteils und den landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Siedlungsgebiets geprägt, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird.

4.4. Natur und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Zudem sind erkennbar keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen.

4.5. Boden und Baugrund

Der Bestand des Bodens kann der Geestlandschaft zugeordnet werden. Die in der Geest vorherrschenden Bodentypen sind frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden an Übergang zu mäßig trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist Mittlere Gley-Braunerde, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt. Zudem liegt die Sickerwasserrate entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS) bei > 300 – 350 mm/a.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend unversiegelt. Aufgrund der umliegenden Nutzungen und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

Es wird im Falle einer baulichen Verwertung von einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Versiegelung ausgegangen.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen 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.

4.6. Wasser

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einem Trinkwasserschutzgebiet (Himmelpforten, Schutzzone IIIA). Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten.

Beispielsweise ist die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Himmelpforten nur beschränkt zulässig. Für jedes Bauprojekt muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

Vom Bauvorhaben ist jedoch keine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. unzulässige Verschmutzung des Grundwassers durch die Planung zu erwarten, wodurch für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung besteht.

4.7. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Im Umfeld des Plangebietes besteht durch die vorhandenen Nutzungen sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen, eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

4.8. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.9. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass eine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.10. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. 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.

4.11. Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutzrechtlichen Probleme, die es zu lösen gilt. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind unverändert zu beachten. Aufgrund der Lage sind landwirtschaftliche Immissionen (Lärm und Geruch) nicht auszuschließen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen BewohnerInnen mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

5. Inhalte der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Löher Feld“ im Jahr 1995 wurden am nördlichen Ortsrand von Himmelpforten Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung bereitgestellt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 soll ein inmitten des Wohngebietes Löher Feld gelegener Bereich entsprechend aktuellen Erfordernissen angepasst werden, um durch die Überplanung einer nicht erforderlichen Spielplatzfläche, eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die Erschließung wird direkt über die westlich angrenzende Straße „Löher Feld“ erfolgen.

Um die genannten Planungssziele zu erreichen, sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 20 „Löher Feld“ mit seiner 1. Änderung und werden im Folgenden genauer erörtert.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das entstehende Grundstück in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich in die

nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügt. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Aus diesem Grund sowie auf Grund der geringen Grundstücksgröße werden die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I).

Im Plangebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten und leicht unterschritten. Die Festsetzung entspricht den angrenzenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ländlich-ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück geschaffen.

Um sich in den Bestand und das Ortsbild einzufügen, wird gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans eine Geschossigkeit von **einem Vollgeschoss (I)** festgesetzt.

5.3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) die **offene Bauweise (o)** festgelegt, in der nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind. Darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt.

5.4. Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm, der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Deckenhöhe Endausbau), gemessen mittig zum jeweiligen Grundstück, nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Planstraßen aufweisen, um das Einfügen der Baukörper in das Umfeld zu gewährleisten. Durch die Vorschrift kann auch einer übermäßigen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Baukörper mit überhöhtem Sockel entgegengewirkt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Ursprungsbebauungsplan ebenfalls vorhanden.

5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen für das Baugrundstück wird entsprechend dem bestehenden Planrecht auf maximal vier Wohnungen je Einzelhaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen (z.B. für die Unterbringung pflegebedürftiger Familienangehöriger) möglich sind. Die Festsetzung ermöglicht einen großen Handlungsspielraum und schafft gleichzeitig eine Limitierung zur Wahrung des Ortsbildes und zur Vorbeugung einer möglichen Überlastung der Erschließungsanlage.

5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm zu pflanzen ist. Alternativ können auch hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 8 – 10 cm gepflanzt werden. Entsprechende Artenlisten sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich an den grünen Siedlungscharakter anpasst und einen höheren ökologischen Wert erhält.

5.7. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

Im Bebauungsplan Nr. 20 „Löher Feld, 1. Änderung wurden Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dachflächen und Außenwände formuliert. Diese sollen weiterhin gültig bleiben, um den Charakter des Ortsteils zu wahren. Dementsprechend wird eine Dachneigung von mindestens 25 Grad für Dachflächen von Hauptgebäuden festgesetzt. Dächer von Nebengebäuden dürfen von der Dachneigung abweichen.

Für die Eindeckung sind ausschließlich Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder Anthrazit zulässig. Um mögliche Störfaktoren zu vermeiden, sind hochglänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig.

Für die Außenwände sind entsprechend den bestehenden Festsetzungen Klinker-, Sicht- oder Verblendmauerwerk (Riemchen), Putz und Holzfassaden in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen und in Weiß/Grau zulässig.

Ergänzend wird die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen als örtliche Bauvorschrift mit aufgenommen. In § 9 Abs. 2 NBauO ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (z.B. Müllabstellflächen). Um die Entstehung so genannter „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird konkretisierend festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig. Die Gestaltung mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden wird (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen soll weiterhin zulässig bleiben.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Gärten, insbesondere der Vorgärten, unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch die Versiegelung insgesamt auf ein Minimum zu reduzieren. Außerdem wird angesichts der Häufung von Hitzesommern und Starkregenereignissen das kleinräumliche Klima verbessert.

5.8. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes und somit auch die Zuwegung für die Rettungsdienste erfolgt über die Straße „Löher Feld“. Das Plangebiet ist damit bereits direkt über die örtliche Straße angeschlossen. An der grundsätzlichen Erschließungssituation ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nichts. Lediglich die hergestellten Stellplätze werden zurückgebaut und die Fläche dem Wohnbaugrundstück zugeordnet. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zum Baugrundstück sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund I der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

5.9. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend erschlossen. Es ist angesichts der Geringfügigkeit neuer Bebauungsmöglichkeiten davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung weiterhin unverändert erfolgen kann. Die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen.

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung / Schmutzwasserentsorgung

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der vorgesehenen Versiegelung der Fläche kann angenommen werden, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Entwässerung hat und auf dem Grundstück erfolgen kann.

Das Abwasser kann in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten abgeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung hinsichtlich Schmutzwasserentsorgung als gesichert anzusehen ist.

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die geregelte Ableitung von Oberflächen-, Regen- und Schmutzwasser durch entsprechende technische Vorkehrungen bzw. Lösungen im Rahmen der Ausbauplanung und Einzelgenehmigung sichergestellt werden kann, ohne dass eine gesonderte Festsetzung hierzu notwendig ist.

Versorgung mit elektrischer Energie

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

Bezüglich Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils geltenden Vorgaben des GEG zu verwenden. Ergänzend wird hier auch auf den § 32a der Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Gasversorgung

Das Grundstück kann, wie die benachbarten Grundstücke, an das Gasleitungsnetz der Versorgung mit Erdgas angeschlossen werden. Dies wird im Zuge der konkreten Ausbauplanung rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen sein.

Telekommunikation

Das Grundstück kann, wie die benachbarten Grundstücke, an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Nach den Bestimmungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) muss der Ausbau des Breitbandnetzes bis zum Anschlusspunkt des jeweiligen Gebäudes sichergestellt werden.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen, soweit die Müll-/Abfallbehälter an der Straße „Löher Feld“ von den GrundstückseigentümerInnen zur Abholung bereitgestellt werden.

5.10. Belange des Umweltschutzes

Als wesentlicher Eingriff ist die zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück zu bewerten. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Andere oder neue betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist.

Das Plangebiet wurde bisher als Spielplatz und Stellplatz genutzt und stellt sich als Grünfläche mit vereinzelt Spielgeräten sowie einer kleinteilig versiegelten Fläche im Westen dar. Gehölze sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Erhebliche Auswirkungen für die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten. Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 20 ausgeglichen wurden, oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind nicht erkennbar. Eine besondere Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar.

Es sind daher aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Himmelpforten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es wird bei Bedarf eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

6.2. Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes entstehen Planungskosten; diese werden von der Gemeinde Himmelpforten getragen.

7. Flächenangaben

Fläche	in m²	in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	556	100
Geltungsbereich	556	100

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