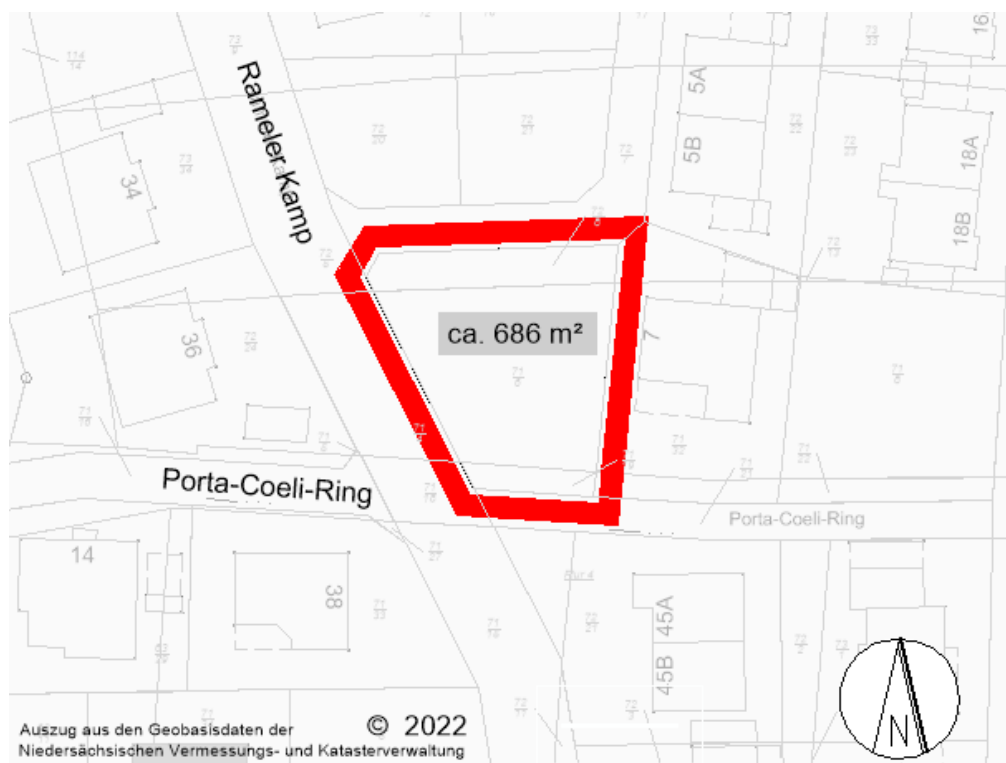


Begründung zur  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35**  
**„Östlich der Porta-Coeli-Schule“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



**Abschrift**

Stand: Januar 2025



**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.....	5
3.4.	Artenschutz .....	6
3.5.	Orts- und Landschaftsbild.....	7
3.6.	Natur und Landschaft .....	7
3.7.	Boden und Baugrund .....	7
3.8.	Wasser .....	8
3.9.	Luft und Klima .....	8
3.10.	Kultur- und Sachgüter .....	8
3.11.	Kampfmittelbelastung.....	8
3.12.	Altlasten .....	9
4.	Inhalte der Planung .....	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.3.	Bauweise .....	9
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
4.5.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO.....	10
4.6.	Ver- und Entsorgung .....	10
4.7.	Belange des Umweltschutzes.....	11
4.8.	Immissionsschutz.....	12
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	12
5.1.	Bodenordnung.....	12
5.2.	Kosten und Finanzierung.....	12
6.	Flächenangaben .....	12

---

# 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 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- 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 8 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 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 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

## 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 fehlende Nutzung des Spielplatzes.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ aus dem Jahr 2016 und ist in diesem als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Spielplatzfläche wurde bis heute nicht umgesetzt und ist zudem aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ wurde eine allgemeine Wohnbebauung im östlichen Bereich von Himmelpforten ermöglicht, die unter anderem über die heutigen Straßen „Schulstraße“ und „Rameler Kamp“ erschlossen wird. Dieser Bereich der Ortslage von Himmelpforten stellt sich heute als, durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägtes Wohngebiet dar.

Ziel der Planung ist es, die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Im Rahmen einer klassischen Maßnahme der Innenentwicklung soll die Möglichkeit geschaffen werden ein zusätzliches Einfamilien- oder Doppelhaus zu errichten. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ 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

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Ortschaft Himmelpforten und umfasst das Flurstück 71/06 mit einer Fläche von ca. 686 m<sup>2</sup> (ca. 0,07 ha). Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 „Porta-Coeli-Schule“ für den Bereich des Plangebietes überplant und aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 „Porta-Coeli-Schule“ 1. Änderung, Himmelpforten wird begrenzt

- im Norden durch Wohnbebauung an der Straße „Fuhlenbrook“,
- im Süden durch Wohnbebauung an der Straße „Porta-Coeli-Ring“,
- im Westen durch Wohnbebauung an der Straße „Rameler kamp“,
- im Osten durch direkt angrenzende Wohnbebauung.

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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche 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 m<sup>2</sup> oder zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>, 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. 686 m<sup>2</sup> und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 entsprechend weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, 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 angrenzend 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**

Das Plangebiet umfasst eine brachliegende Fläche ohne Bebauung oder Gehölze. Die Umgebung ist durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt und entspricht damit der ortsüblich ländlichen und lockeren Bebauung von Himmelpforten.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Porta-Coeli-Ring“ von Süden, Rameler Kamp von Westen und Fuhlenbrook von Norden erschlossen. Das Straßennetz der Siedlung schließt im Norden an die Kreisstraße K 68 an. Dadurch ist ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz vorhanden. Nordwestlich befindet sich der Bahnhof Himmelpforten in ca. 1000m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schulzentrum – Himmelpforten“ befindet sich ca. 300m 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 Ortschaft Himmelpforten keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor.

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.

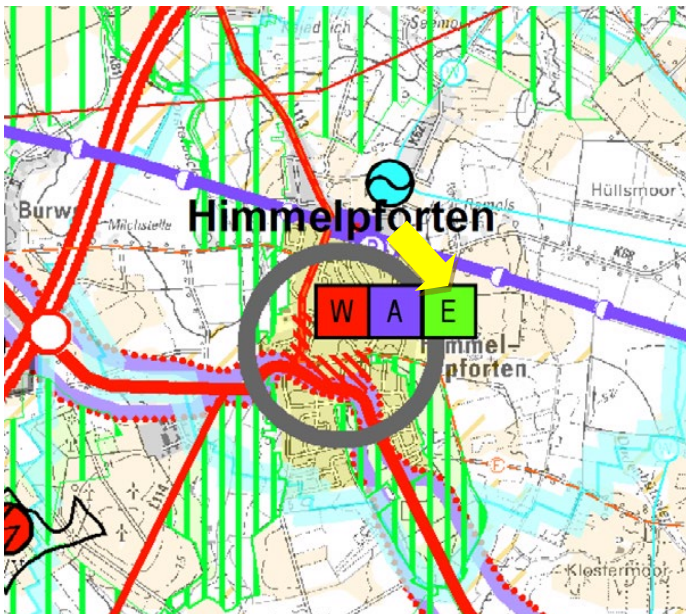


Abbildung 2.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Himmelpforten mit Markierung des Plangebietes (gelb) (ohne Maßstab)

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.

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 wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet.

### 3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans wurden insbesondere Gemeinbedarfsflächen, die als Erweiterungsflächen für die Porta-Coeli-Schule und die Sportanlagen nicht mehr benötigt werden, sowie landwirtschaftliche Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Aus diesem Grund wird die Fläche des Plangebietes seit der 35. Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt werden kann.

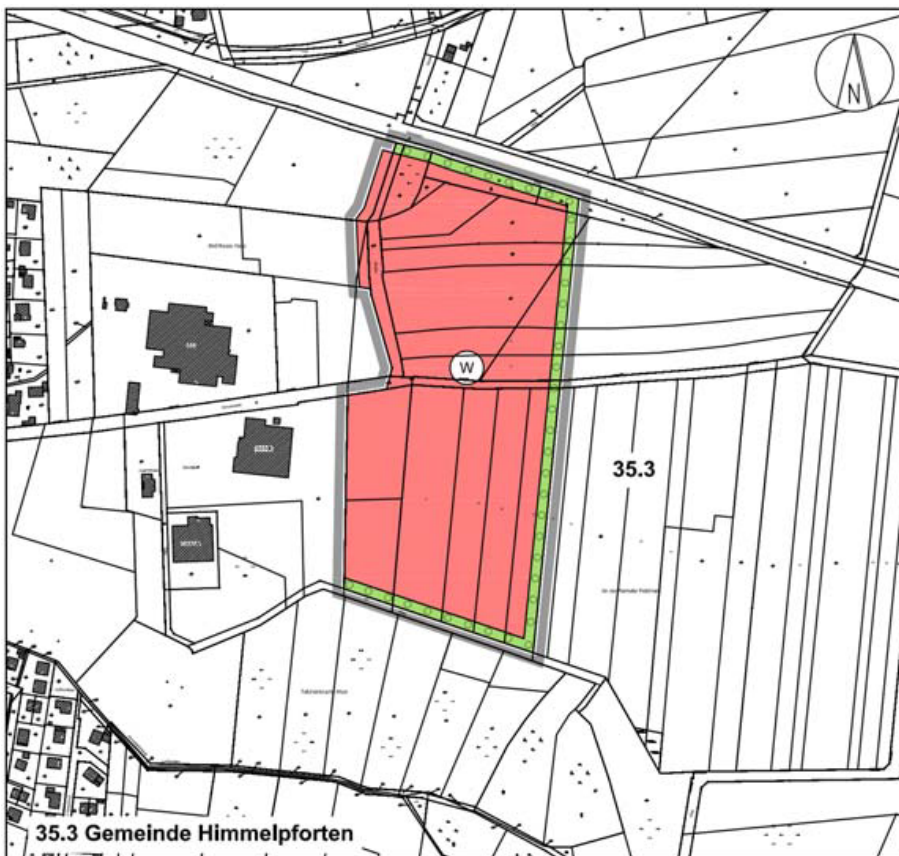


Abbildung 3: Änderungsfäche 35.3 der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Himmelforten (ohne Maßstab)

### 3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Im restlichen Bereich des Geltungsbereichs sind allgemeine Wohngebiete dargestellt. Diese sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 begrenzt. Die Bauweise ist je nach Baufeld offen oder auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Unmittelbar östlich an die geplante Änderung angrenzend ist das Gebiet auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Südlich des Plangebiets befindet sich eine 4m breite Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

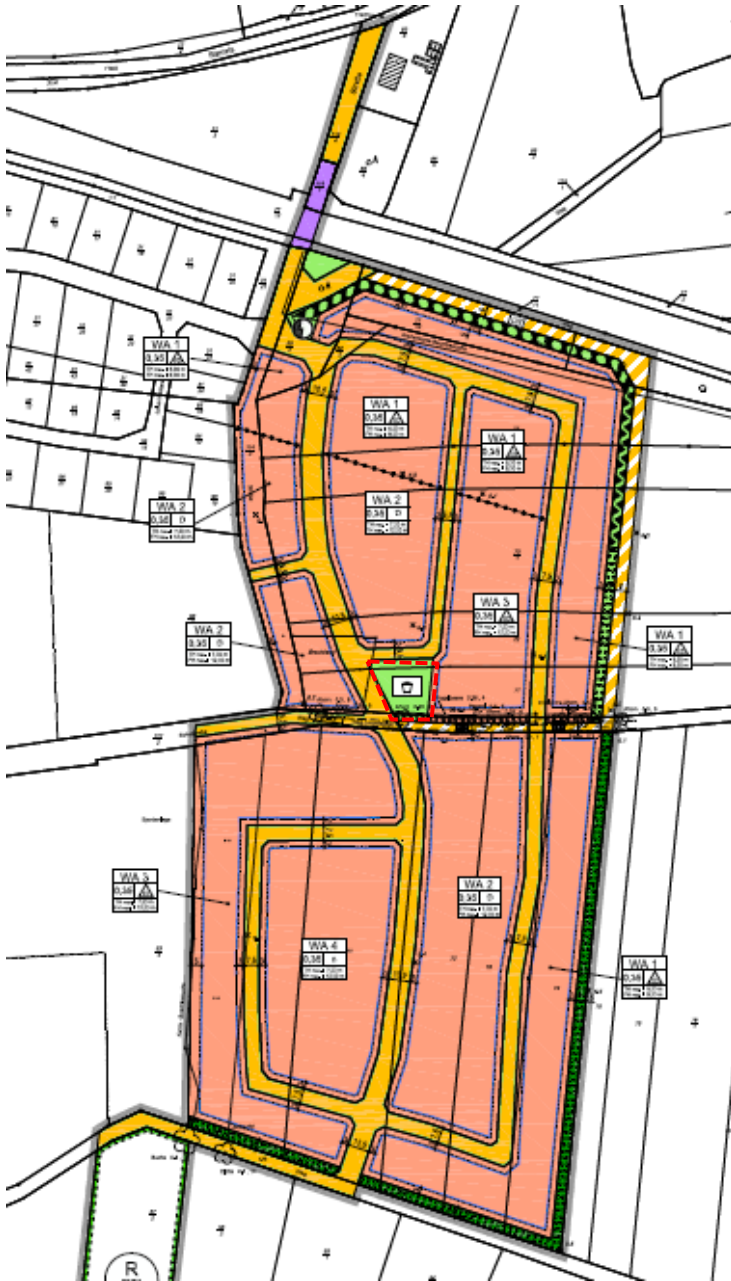


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 35 mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.)

### 3.4. 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.

### **3.5. 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. Im näheren Umfeld befindet sich zudem das Schulzentrum Himmelpforten

Der Bereich ist für das Landschaftsbild von allgemeiner 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 landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung ausgegangen wird.

### **3.6. 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.

### **3.7. 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 Podsol, welcher im Sinne des § 2 BBodSchG nicht zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens zählt. Zudem sind im Plangebiet, 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 Sickerwasserrate liegt bei > 400 – 450 mm/a.

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

### **3.8. 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.

### **3.9. Luft und Klima**

Im Umfeld des Plangebietes besteht durch die vorhandenen Nutzungen sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen, eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Das Plangebiet selbst weist neben Gehölzstrukturen, in Form einer Baumreihe, keine weiteren Grünstrukturen auf und hat daher für die Luft und das Klima nur eine geringe Bedeutung.

### **3.10. 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.

### **3.11. 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.

### 3.12. 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. Inhalte der Planung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Östlich der Porta-Coeli-Schule“ wurden am östlichen Ortsrand von Himmelpforten Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung bereitgestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 soll ein inmitten des Wohngebietes gelegener Bereich entsprechend aktuellen Erfordernissen angepasst werden, um durch die Überplanung einer nicht erforderlichen Spielplatzfläche, eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen.

Um die genannten Planungssziele zu erreichen, sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Nr. 35 und werden im Folgenden genauer erörtert.

### 4.1. 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 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das entstehende Grundstück oder die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche, benachbarte Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden.

### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ).

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,35** festgesetzt. Die Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35. 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.

### 4.3. Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet sind **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig. 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.

### 4.4. Grünordnerische Festsetzungen

Für den Bereich der Änderung werden zwei grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 übernommen.

In diesem Sinne wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. In Frage kommen Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde, Eberesche oder Obstbäume. Alternativ können auch hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich an den grünen Siedlungscharakter anpasst und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Darüber hinaus wird die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im südlichen Teilbereich des Plangebiets übernommen, um weiterhin ein dörfliches Wohngebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün zu etablieren.

#### **4.5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO**

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Bebauungsplan Nr. 35 in diese Änderung übernommen, um eine harmonische Weiterentwicklung des Wohngebiets zu gewährleisten. Dazu sollen in Einzel- und Doppelhäuser je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen werden. Bei Wohngebäuden mit Mietwohnungen sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit sowie ein Besucherstellplatz je Gebäude vorgesehen. Zudem soll die Gestaltung nicht überbauter Flächen geregelt werden, um die Entstehung sog. „Steingärten“ als versiegelte Gartenfläche zu verhindern und private Grundstücksflächen zu begrünen. Die Planung entspricht damit auch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten/ ökologische Qualität schaffen sowie eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke entgegenwirken.

#### **4.6. Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist bereits 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 entsprechenden Leitungstrassen sind im Straßenraum untergebracht. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert.

##### **Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung / Schmutzwasserentsorgung**

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die Regenrückhaltung für das Neubaugebiet wird über das existierende Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebiets, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 35 planungsrechtlich gesichert wurde, aufgestellt.

Die festgesetzte Fläche ist ausreichend bemessen, um die Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die Abführung des unverschmutzten Wassers erfolgt über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken. Eine Entwässerung ist so, insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, gesichert.

Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen ausreichend bemessen sind.

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 die Erweiterung des bestehenden Netzes sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen.

## **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 „Rameler Kamp“ von den GrundstückseigentümerInnen zur Abholung bereitgestellt werden.

## **4.7. Belange des Umweltschutzes**

Als wesentlicher Eingriff ist die zusätzliche Versiegelung durch 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 nicht genutzt und stellt sich als brachliegende Grünfläche dar. Gehölze sind südlich im Bereich des Plangebiets vorhanden. Durch die Festsetzung der Erhaltung von Bepflanzungen, soll das vorhandene Gehölz dauerhaft erhalten werden. Zudem sollen ebenfalls je Grundstück ein standortgerechter Baum gepflanzt werden, um die Auswirkungen der Planung zu mindern.

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. 35 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.

#### **4.8. Immissionsschutz**

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm, betriebsbedingte gewerbliche Immissionen, landwirtschaftliche Immissionen (Lärm und Geruch) ist im Plangebiet erkennbar nicht zu rechnen.

### **5. Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **5.1. Bodenordnung**

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

#### **5.2. Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde Himmelpforten entstehen durch die Planung Kosten für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung.

### **6. Flächenangaben**

<b>Fläche</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	686	100
<b>Geltungsbereich</b>	<b>686</b>	<b>100</b>

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