

Gemeinde Heinbockel - Oldendorf-Himmelpforten - Landkreis Stade

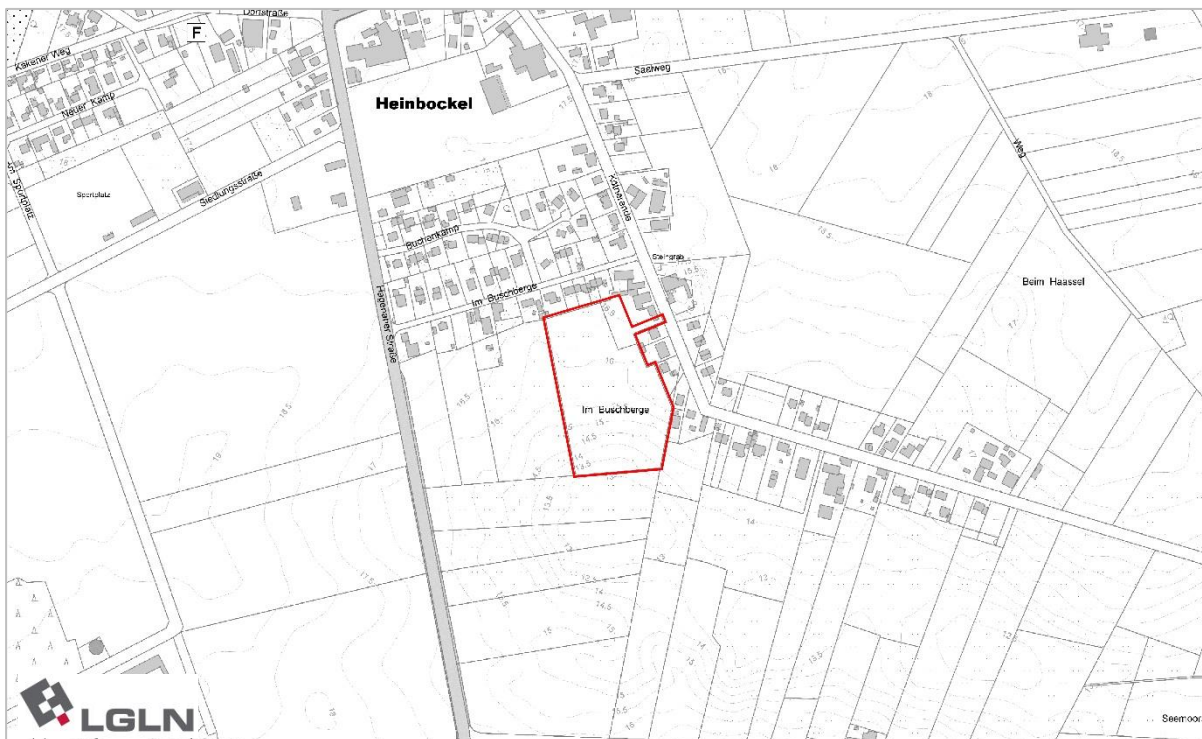
## Begründung zum Bebauungsplans Nr. 18

„Kötnerende“

mit örtlichen Bauvorschriften

**Teil A: Begründung**

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Stand: 23.10.2023

Erneuter Entwurf



**Gemeinde Heinbockel**

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.	Vorbemerkung.....	1
2.	Grundlagen der Planung .....	1
2.1.	Grundlagen der Planung .....	1
2.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....	1
2.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	2
3.	Bestandssituation .....	3
3.1.	Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung .....	3
3.2.	Belange des Umweltschutzes .....	4
3.2.1.	Tiere und Pflanzen .....	4
3.2.2.	Fläche und Boden .....	4
3.2.3.	Wasser.....	5
3.2.4.	Luft und Klima .....	5
3.2.5.	Mensch und Gesundheit .....	5
3.2.6.	Orts- und Landschaftsbild .....	5
3.2.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	5
4.	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
4.2.	Flächennutzungsplan .....	7
4.3.	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan .....	8
4.4.	Denkmalschutz.....	8
4.5.	Archäologie .....	9
4.6.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	9
4.7.	Baugrund und Bodenschutz .....	9
4.8.	Kampfmittelbelastung.....	10
4.9.	Artenschutz und Eingriffsregelung.....	10
4.10.	Landwirtschaft .....	11
4.11.	Immissionsschutz .....	11
4.12.	Trinkwasserschutz .....	12
5.	Planinhalt und Abwägung.....	13
5.1.	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden .....	14
5.4.	Mindestgrundstücksgrößen .....	14
5.5.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	14
5.6.	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
5.7.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	16

---

5.8.	Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung .....	16
5.9.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	19
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	20
6.1.1.	Bodenordnung .....	20
6.1.2.	Kosten und Finanzierung .....	20
7.	Flächenangaben .....	21

**Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)****Anlage:**

- Städtebauliches Konzept (M 1:1000, DIN A3)

## 1. Vorbemerkung

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3/23) den § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) wegen seiner Unvereinbarkeit mit dem Europarecht, insbesondere der SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG), für nicht anwendbar erklärt.

Aus dem Urteil und seiner Begründung ergibt sich, dass die Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB die Wirksamkeit eines Bebauungsplans, der nach § 13b BauGB aufgestellt und bereits bekannt gemacht wurde, beeinträchtigt, soweit die Jahresfrist nach § 215 Abs. 1 BauGB noch nicht verstrichen ist.

Da der Bebauungsplan Nr. 18 "Kötnerende" noch nicht länger als ein Jahr in Kraft ist, soll er vorsorglich gemäß § 214 Abs. 4 BauGB im ergänzenden Verfahren geheilt werden.

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten (siehe Teil B).

## 2. Grundlagen der Planung

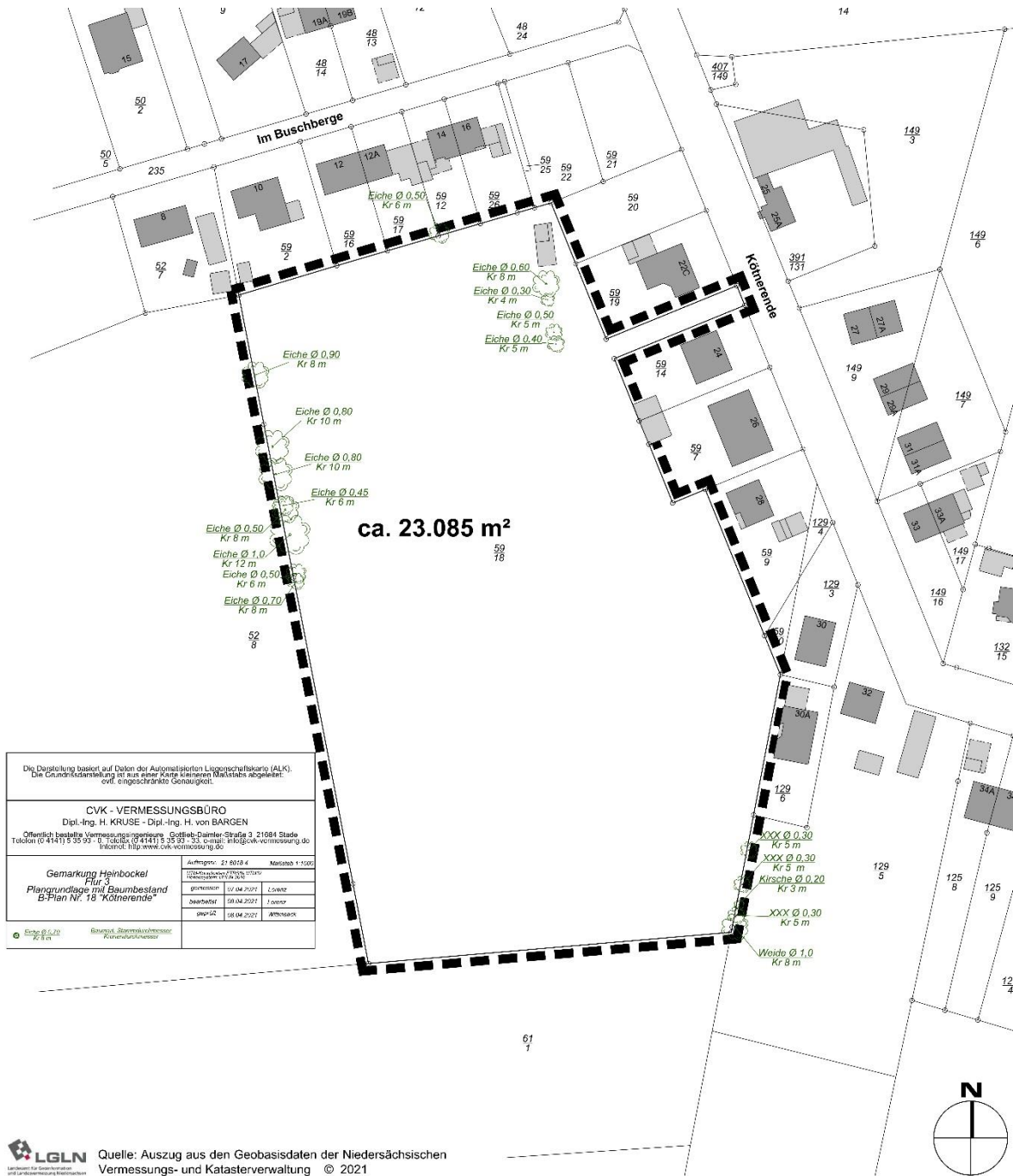
### 2.1. Grundlagen der Planung

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- 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 25.02.2021 (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 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).

### 2.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Heinbockel, Flur 3, mit dem Flurstück 59/18 eine Fläche von ca. 2,3 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.



Die Darstellung basiert auf Daten der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Grundstücksteilung ist aus einer Folge kleinerer Maßstäbe abgeleitet, evtl. eingeschränkte Genauigkeit.

**CVK - VERMESSUNGSBÜRO**  
 Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BÄRGEN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Göttinger Straße 3, 21084 Stade  
 Telefon (0 4141) 9 35 90 - 0, Telefax (0 4141) 9 38 95 - 53, e-mail: info@cvk-vermessung.de  
 Internet: <http://www.cvk-vermessung.de>

Arbeitsnr.: 21 8023-4	Maßstab: 1:1000
Übersichtsplan: 21 8023-1000	
gezeichnet: 07.04.2021	Löscht:
überprüft: 09.04.2021	Zeichner:
09/04/2021	Arbeitsort:

Gemarkung Heinbockel  
 Flur 3  
 Plangrundlage mit Baumbestand  
 B-Plan Nr. 18 „Kötnerende“

Eiche Ø 0,50 Kr 8 m  
 Eiche Ø 0,80 Kr 10 m  
 Eiche Ø 1,00 Kr 12 m  
 Eiche Ø 0,50 Kr 8 m  
 Eiche Ø 0,70 Kr 8 m  
 Eiche Ø 0,60 Kr 8 m  
 Eiche Ø 0,30 Kr 4 m  
 Eiche Ø 0,50 Kr 5 m  
 Eiche Ø 0,40 Kr 5 m  
 Weide Ø 1,00 Kr 8 m  
 Kirsche Ø 0,20 Kr 3 m  
 XXX Ø 0,30 Kr 5 m  
 XXX Ø 0,30 Kr 5 m  
 XXX Ø 0,30 Kr 5 m

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021

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

### 2.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Kötnerende“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Heinbockel der aktuellen Nachfrage nach Baugrundstücken im Rahmen der Eigenentwicklung für eine wohnbauliche Nutzung im betroffenen Bereich nachkommen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde für die Fläche dieses Bebauungsplanes die Entwicklung weiteren Wohnbaulands in der Gemeinde Heinbockel planungsrechtlich vorbereitet, um attraktive Wohnbaugrundstücke unter der Maßgabe der Eigenentwicklung bereitstellen zu können. Der vorliegende Bebauungsplan dient somit der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Ziel und Zweck dieser Planaufstellung ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes mit ca. 22 Wohnbaugrundstücken und damit die Erweiterung des Wohnangebotes in der Gemeinde Heinbockel. Vorgesehen ist zudem eine harmonische äußere Gestaltung, durch die sich die Gebäude in die nähere Umgebung einfügen. Die Grundstücke sollen zudem durch Pflanzungen von Gehölzen und durch den Erhalt schützenswerter Gehölze an den Rändern eingegrünt werden. Im Plangebiet soll aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich angemessene Gestaltung der zukünftigen Bebauung gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die aktuellen Ziele der Ortsbildpflege durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften gesichert werden.

Um in diesem Bereich die angestrebte Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung der Ortslage von Heinbockel an.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 verfolgt die Gemeinde Heinbockel insbesondere die folgenden Planungsziele:

- Bereitstellung von Wohnbauland zur Sicherung der kurz- bis mittelfristigen Wohnentwicklung
- Erweiterung des Siedlungsgefüges durch angepasste Arrondierung des Siedlungskörpers
- Schutz vorhandener Gehölze
- Schutz des Landschaftsbildes durch Randeingrünung zur freien Landschaft
- Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers.
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die notwendigen Eingriffe

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **3. Bestandssituation**

#### **3.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Heinbockel, südlich und westlich der Wohnbebauung entlang der Straßen „Im Buschberge“ und „Kötnerende“. Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Plangebiet befinden sich zudem im nordöstlichen Bereich als auch am westlichen Rand erhaltenswerte Baumbestände. Westlich und südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet wird durch die vorhandene, angrenzende Bebauung geprägt. Die Umgebung ist im weiteren Umfeld auch durch landwirtschaftliche Hofstellen sowie durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen geprägt. Die bauliche Struktur der direkten Umgebung ist durch einen hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern geprägt.

Erschlossen und angebunden wird das Plangebiet über die vorhandene örtliche Straße „Kötnerende“. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Heinbockel Kötnerende“ in ca. 500 m Entfernung. Über die Straßen „Hagenaher Str.“ und die „Düdenbütteler Str.“ bestehen Anschlüsse an die Bundesstraßen 73 und 74 (B 73 u. B 74) und somit an das überörtliche Straßennetz.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

## 3.2. Belange des Umweltschutzes

### 3.2.1. Tiere und Pflanzen

Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung als Grünland sowie der Lage am Rand des Ortsgefüges kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestands im Plangebiet wurden u. a. im Rahmen der Aufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, in einem Fachbeitrag Artenschutz Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (siehe auch Kap. 4.9). Daraus entsprechend abgeleitete Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es befinden sich keine Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder besonders geschützte Biotop im Plangebiet; Schutzgebiete sind zudem nicht betroffen. Auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird die Fläche des Plangebietes insgesamt als Biotop von eingeschränkter Bedeutung mit – aufgrund des geringen Gehölzbestandes geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Die vorhandenen, schützenswerten Bäume werden mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen erhalten.

### 3.2.2. Fläche und Boden

Das Plangebiet ist als Grünland anzusprechen und liegt auf der Geest. Als Bodentyp ist gemäß Bodenkarte (BK50) Pseudogley-Podsol und im südlichen Bereich Tiefes Erdniedermoor (das bereits Störungen durch anthropogene Einflüsse ausgesetzt ist) kartiert. Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die geplante Nutzung als Wohngebiet zusätzlich beeinträchtigt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser beeinträch-

tigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

### **3.2.3. Wasser**

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser eine erhöhte Bedeutung (siehe auch Kap. 4.12). Es befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet (Heinbockel, Schutzzone III A). Entsprechende Hinweise zum Trinkwasserschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten, aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **3.2.4. Luft und Klima**

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigttes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei.

### **3.2.5. Mensch und Gesundheit**

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter aktiver oder genehmigter Tierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung werden diesbezüglich nicht erwartet (siehe Kap. 4.11). Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen oder landwirtschaftlichem Verkehr in Zusammenhang stehen, werden im Übrigen als typisch für den ländlichen Raum gesehen und als zumutbar gewertet. Auf Grund der bereits vorhandenen Wohnnutzung in der näheren Umgebung und der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten, die im Rahmen der Planung zu bewältigen sind.

### **3.2.6. Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Das Landschaftsbild wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Landschaftsbild mit geringer Bedeutung bewertet. Eine Einbettung des Plangebietes in die Landschaft (Randeingrünung) ist zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bestehenden Siedlung) sind nicht zu erwarten. Sie werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, die grünordnerischen Festsetzungen sowie die Höhenbegrenzung minimiert.

### **3.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

## 4. Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen ((LROP, neugefasst am 17.09.2022, (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) 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). Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

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

Im **RROP** wird das Plangebiet teilweise als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich und teilweise als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion dargestellt. Weitere standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen. Vor einer beabsichtigten Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft durch die Planung sind alternative Standorte zu prüfen. Hierzu wird auf den FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten verwiesen, in den die Fläche des Plangebietes im Rahmen des samtgemeindlichen Siedlungsflächenkonzeptes aufgenommen wurde. Die Belange der Landwirtschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des FNP im Rahmen dieses Konzeptes bzw. hinsichtlich einer Standortalternativenprüfung bereits abgearbeitet und abgewogen. Insofern ist die Planung als mit dem diesem Grundsatz der Raumordnung vereinbar anzusehen. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan (FNP) verankerten Planungsziele.

Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Wohnbauland in der Gemeinde Heinbockel und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hinreichend dokumentiert worden:

Im Rahmen der Neuaufstellung erfolgte eine Untersuchung und Prognose zum Bedarf nach Wohnbaugrundstücken auf Grundlage der Prognosen der Bevölkerungsentwicklung aus dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Stade. Für die Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde prognostiziert, dass sich die Bevölkerungsentwicklung zwischen einem Zuwachs von rd. 4,4 Prozent (nach NBank bis ins Jahr 2035) bis zu 5,7 Prozent (nach NIW bis 2025) bewegen wird. (Vgl. Begründung zur Aufstellung des FNP SG Oldendorf Himmelpforten, 2020).

Berücksichtigt wurden bei der rechnerischen Ermittlung des Bedarfs zudem die raumordnerischen Vorgaben (Eigenentwicklung), die Einwohnerzahlen und Größen sowie Lage und Infrastrukturausstattungen der Ortschaften.

Die Herleitung für die Gemeinde Heinbockel erfolgte unter dem Grundsatz zur Sicherung von Flächen zur Eigenentwicklung zur Sicherung der ländlichen Strukturen. Berücksichtigt wurden bei der Prognose des Bedarfs zudem die damals vorhandenen Flächenreserven. Unter Berücksichtigung der Reserveflächen für eine wohnbauliche Entwicklung wurde ein Bedarf von 1,7 ha für die Gemeinde Heinbockel prognostiziert. Das in den Reserveflächen berücksichtigte Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hagenah-Brambusch“ befindet sich in der Ortschaft Hagenah und ist heute vollständig vermarktet, sodass nun dieser Bebauungsplan entsprechend der prognostizierten Entwicklung und entsprechend des bestehenden Bedarfs zur Sicherung der Eigenentwicklung in der Ortschaft Heinbockel aufgestellt werden soll. Bereits zur Zeit der Neuaufstellung bestanden in Heinbockel keine Reserveflächen mehr, sodass diese Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet wurde.

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der wohnbaulichen Entwicklung Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt.

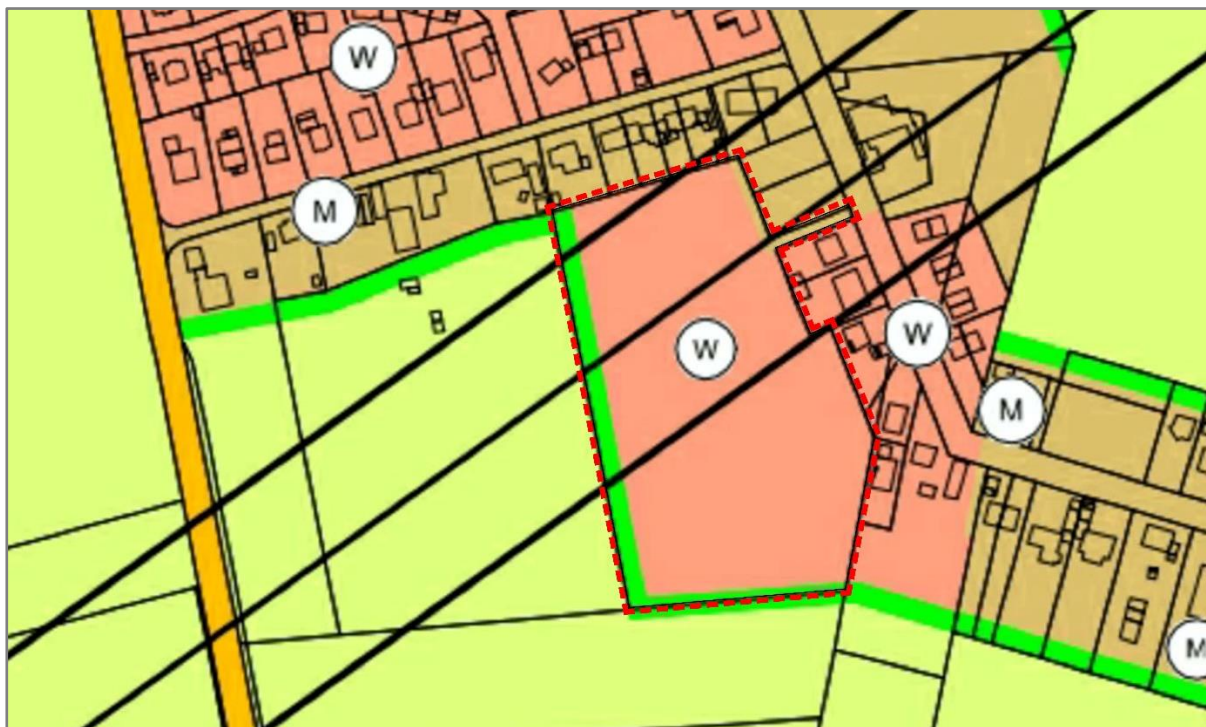
Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich 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) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

## **4.2. Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) und im westlichen und südlichen Bereich als Grünfläche (Randeingrünung) dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt bedarfsgerecht. Hierdurch wird der Abverkauf der Grundstücke entsprechend dem Zeithorizont des FNP gedrosselt bzw. gesteuert. Der Gemeinde Heinbockel ist bewusst, dass für die Befriedigung des örtlichen Bedarfes an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre nur ein gewisses Kontingent zur Verfügung steht. Von daher ist geplant, den Verkauf der Grundstücke dahingehend zu steuern, dass jährlich nur 2 bis 3 Grundstücke veräußert werden, um zu gewährleisten, dass der bauwilligen örtlichen Bevölkerung in der Heimatgemeinde für einen längeren Zeitraum Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.);  
Quelle: © LGLN, eigene Darstellung

### 4.3. Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als artenarmes Intensivgrünland (GI) dar. Zusätzlich sind folgende Darstellungen maßgeblich:

Karte 1 – Arten und Biotope: Das Plangebiet hat eine eingeschränkte Bedeutung für Arten und Biotope.

Karte 2 – Landschaftsbild: Der Siedlungsbereich hat nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und befindet sich teilweise in der Beeinträchtigungszone von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen.

Karte 3 – Biotopverbund: Das Plangebiet hat erkennbar keine Bedeutung für den Biotopverbund.

Karte 4 – Zielkonzept: Das Plangebiet ist dem Zielkategoriegebiet ZK5 (Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation) zugeordnet.

Karte 5 – Maßnahmen: Für das Plangebiet sind keine Maßnahmen zur Umsetzung des Biotopverbundes- und des Zielkonzeptes vorgesehen.

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde 2019 neu aufgestellt. In ihm sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplans erkennbar. Lediglich der Baumbestand im westlichen Bereich hat eine eingeschränkte Bedeutung für den lokalen Biotopverbund und sollte erhalten werden.

### 4.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst und in der näheren relevanten Umgebung wurden keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

#### **4.5. Archäologie**

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Kreisarchäologie des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.6. Altlasten, 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 zukünftiger 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.

#### **4.7. 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. Im Plangebiet wird darüber hinaus als Bodentyp Pseudogley-Podsol kartiert, als Bodeneinheit Pseudogley-Podssole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehmen mit einer geringen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Die Sickerwasserrate liegt bei > 250 – 300 mm/a.

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. Überfahrungsverbotszonen, 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. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung

und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

#### **4.8. Kampfmittelbelastung**

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine 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.

#### **4.9. Artenschutz und Eingriffsregelung**

Im Plangebiet sind Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung vorhanden. Die Bäume werden als schützenswert eingestuft. Die Bäume können grundsätzlich als Habitat für Fledermäuse und andere Gehölzbrüter geeignet sein. Durch die Umsetzung der Planung wird ggf. die Fällung von Bäumen im nordöstlichen Bereich notwendig. Vor der ggf. Fällung der vorhandenen Bäume sind diese auf Vorkommen von Tieren von Fachkundigen (ökologische Baubegleitung erforderlich) zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Für die Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Rahmen der Planung zum FNP ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt worden, auf den in dieser Planung zurückgegriffen werden kann. Im Fachbeitrag wurden auf Basis einer Potenzialabschätzung Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen.

Im Plangebiet sind im Ergebnis der Potenzialabschätzung Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter und der Gehölzbrüter möglich. Baumhöhlen alter Bäume können von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden.

Zum Artenschutz wurde darüber hinaus für den geplanten Bereich des Bebauungsplans eine Potenzialabschätzung (siehe Teil B: Umweltbericht) vorgenommen.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet lässt sich die die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppen der gehölzbrütenden Vogel und der Fledermäuse beschränken. Ihr Vorkommen ist dabei nur in den Gehölzbeständen der alten Eichen relevant.

Bei geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Amphibien und Reptilien) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung nicht zu erwarten. Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann zum jetzigen Zeitpunkt nahezu ausgeschlossen werden.

Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Baufeldräumungen zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen sollte im Plangebiet im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar erfolgen. Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere der potenziell betroffenen Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen. Alternativ kann mit

den Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden; die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird. Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen sowie für die verkehrliche Erschließung zu bewerten. Mit der Planung wird eine Neuversiegelung von 1,06 ha ermöglicht. Die entstehenden Ausgleichserfordernisse werden auf externen Kompensationsflächen im Kompensationsflächenpool „Wasserkruger Moor“ der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Maßnahmen zum Ausgleich sind im Abschnitt B des Umweltberichtes ausführlich beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil B der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

#### **4.10. Landwirtschaft**

Durch die Planung werden etwa 2,3 ha landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen und stehen einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung des Wohngebietes dauerhaft nicht mehr zur Verfügung. Die Inanspruchnahme wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbauflächen im Rahmen des FNP vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Diese wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP aufgezeigt. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in Heinbockel keine bzw. wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

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 kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

#### **4.11. Immissionsschutz**

Im Hinblick auf die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld stellt die Ausweisung des geplanten Wohnbaugebietes keine heranrückende und damit in ihren Bestandsschutzrechten möglicherweise einschränkende Planung dar, weil sich im Umfeld der Betriebe bereits

nähergelegene vorhandene Wohnbebauung befindet, die bei einer immissionsrelevanten Änderung der Betriebe bereits jetzt zu berücksichtigen wären. Durch die nun vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), wird demzufolge auch eine Einschränkung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht bewirkt, geschweige denn unzumutbar beschnitten.

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Sonstige emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten.

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

#### HINWEIS:

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, zu beachten. Die Geräte sind nach dem Stand der Lärmreduzierungsstechnik aufzustellen und zu betreiben.

### **4.12. Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Heinbockel, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heinbockel des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Heinbockel) ist zu beachten.

Beispielsweise ist die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Heinbockel 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. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes (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 die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind, aus dem vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**.

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

### 5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe FH).

Die Bebauungsdichte soll der dörflichen Randslage gerecht werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. In dem zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Der Orientierungswert von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um den Belangen des Einfügens sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. Naturschutzes ausreichend Rechnung zu tragen. Im nordöstlichen Bereich wird im WA 1, mit dem Ziel dort auch andere Wohnformen zu ermöglichen, eine höhere **GRZ von 0,4** festgesetzt.

Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird hierdurch die Flächenversiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt. Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bei Stellplätzen mit ihren Zufahrten wird angeregt wasserdurchlässige Befestigungen zu verwenden, um die angestrebte Bodenfunktion (z.B. Versickerung, Verdunstung von Regenwasser) weiterhin, wenn auch nur eingeschränkt, erhalten bleibt. Hierdurch wird mit den durchlässigen Oberflächenbelägen sowie Gründächern ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet.

Die Gemeinde hat sich auch auf Grund der gegenwärtigen unterschiedlichen Bautypologien im Einzel- und Doppelhausbau dazu entschlossen, keine verbindlichen Regelungen zur Geschossigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper dem dörflichen Maßstab entsprechend durch die Festsetzung von maximal zulässigen **Firsthöhen** zu sichern. Die Gebäude dürfen in dem WA 2 eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Im nordöstlichen Bereich (WA 1) darf eine maximale Firsthöhe von 10,50 m nicht überschritten werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen.

Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst und ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch, dass das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert wird. Vor dem Hintergrund zeitgemäßer Bauformen ist es jedoch auch von Bedeutung, Bauwilligen einen gewissen Gestaltungsspielraum zuzugestehen. Dieser ist durch die vorgegebene Höhenbeschränkung in verträglichem Maße gegeben. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Plangebiet erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

### 5.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird in dem Teilgebiet **WA 1** eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. An diesem Standort ist eine stärkere bauliche Nutzung wünschenswert und konform mit den planerischen Zielen. Eine Einschränkung zur Bauweise hinsichtlich der Hausformen soll hier nicht getroffen werden, um die Möglichkeiten der Bebauung weitgehend offen zu halten und eine am Bedarf orientierte Bebauung zu erreichen. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

In dem Teilgebiet **WA 2** wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind, festgesetzt. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht der tatsächlichen Bebauung im Umfeld und den angrenzenden Bebauungsplänen.

Zur Sicherung des gewünschten dörflichen Maßstabs im Plangebiet ist es notwendig die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen. Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden wird daher gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB im WA 2 auf maximal **eine Wohnung je Einzelhaus** und **eine Wohnung je Doppelhaushälfte** beschränkt. Dies entspricht der insgesamt vorhandenen Dichte an Wohneinheiten im Umfeld. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt. Durch die Festsetzung soll zudem eine Überlastung der Erschließungsanlagen vermieden werden. Im nordöstlichen Bereich soll eine größere Brandbreite von Wohnformen ermöglicht werden. Entsprechend dem Ziel der verdichteten Bebauung in diesem Bereich (WA 1) sind dort bis zu **vier Wohnungen** je Einzelhaus zulässig.

### 5.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße geregelt. Demnach müssen die **Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m<sup>2</sup> und Doppelhausgrundstücke 400 m<sup>2</sup> je Haushälfte aufweisen**. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Die Mindestgrundstücksgröße dient auch dazu, dass die entstehende Bebauung sich in das städtebauliche/dörfliche Umfeld einfügt. Dabei werden die festgesetzten 700 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften als ortstypisch angesehen. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße im Baugebiet wird zur Wahrung der dörflichen Strukturen als notwendig erachtet.

### 5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird nunmehr so weiträumig gefasst, dass dem Bauherrn und dem/der ArchitektIn ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird.

Die straßenseitige Baugrenze wird mit einem Abstand von **3 m** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt und offener wirkt. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass bauliche **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw.

von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i. S. d. § 12 BauNVO sind **nur innerhalb der Baugrenzen zulässig** sind. Damit wird das Ziel, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden, unterstützt.

Zu den angrenzenden Grundstücken, im Übergang zur Bestandsbebauung, wird ein höherer Abstand von **4 m** eingehalten, um dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot an dieser Stelle des Plangebietes Rechnung zu tragen. Zum Schutz des Baumbestandes im westlichen Bereich wird ein erhöhter Abstand von **5 m** gewählt, um den Belangen der Baumerhaltung Rechnung zu tragen.

Im südöstlichen Bereich werden die Baugrenzen zum angrenzenden Bestand geöffnet, da hier die jeweiligen angrenzenden Grundstückseigentümer erklärt haben, im entsprechenden Bereich des Plangebietes (siehe städtebauliches Konzept) Grundstücksflächen zu erwerben. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, im betroffenen Bereich ggf. bauliche Anlagen zu realisieren. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gem. Niedersächsischen Bauordnung sind entsprechend zu beachten.

Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet.

## 5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Um den Erhalt des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans dauerhaft zu sichern und so weiterhin eine angemessene Begrünung des Siedlungsbereiches zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten sind. Bei Verlust ist Ersatz durch Pflanzung von **drei Laubbäumen** auf demselben Grundstück zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Alternativ dürfen auch Obstbäume (Liste regionaltypischer Obstsorten des Landkreises Stade) gepflanzt werden.

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

Eine Fällung von schützenswerten Bäumen im Plangebiet darf, sofern nicht vermeidbar, nur unter enger Begleitung durch eine biologisch fachkundige Person vorgenommen werden (Fledermausschutz). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung hier nicht hinreicht, um den Schutz von Fledermäusen zu gewährleisten, da nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass sich keine Tiere im Winterschlaf in Baumhöhlen verstecken.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ einzuhalten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Das Plangebiet soll darüber hinaus in das Landschaftsbild eingebunden werden. Im Übergang zur freien Landschaft sind daher Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden dadurch gesichert, dass eine Randeingrünung in 5 Meter Breite aus standortgerechten Gehölzen gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt wird. Eine entsprechende ausführungsfähige

Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Baumbestände durch die Unterpflanzung in diesem Bereich ist nicht zu erwarten. Die vorhandenen Bäume werden in die neu Randeingrünung integriert.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigten Dächer von 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.

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten 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.

### 5.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Zugänglichkeit zum Regenrückhaltebecken wird eine Fläche (3,5 m Breite) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, Einzäunung und von Gehölzpflanzungen freizuhalten. Entsprechend der vorgesehenen Grundstücksteilung wird mit der Festsetzung einer GFL-Fläche sichergestellt, dass die Zugänglichkeit der baulichen Anlagen ermöglicht wird. Die Festsetzung im Bebauungsplan bildet zunächst lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Sicherung einer dinglichen Belastung. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung der Beteiligten. Dies erfolgt üblicherweise als Eintragung einer (Grund-) Dienstbarkeit im Grundbuch.

### 5.8. Verkehrliche Erschließung, Ver und Entsorgung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden, hinsichtlich des Ausbaugrads und der Ausbaustandards ausreichend und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Die im Plangebiet vorgesehene Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Der ausreichend dimensionierte Straßenraum ermöglicht zudem die Vorhaltung von Parkraum, sodass das Parken beispielsweise für Besucher des Gebietes, auf im Straßenraum befindlichen Parkplätzen erfolgen kann. Die Planung und der Bau der Verkehrsanlagen hat nach der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) zu erfolgen. Das einzubauende Material muss nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) Z0 erfüllen.

Die äußere Anbindung des Plangebietes kann über die Gemeindestraße „Kötnerende“ erfolgen.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung des neuen Wohngebiets sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden. Aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Verkehrsuntersuchungen zu deutlich größeren Wohngebieten ist anzunehmen, dass die aufgrund dieses Wohngebietes zu erwartenden Verkehrsmengen über die Straßen problemlos abgeführt werden können. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung werden als verträglich angesehen.

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. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Das Plangebiet soll an das örtliche **Ver- und Entsorgungsnetz** angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden 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 sein.

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.

### **Trinkwasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der TWV Stader Land ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Aufgrund der geplanten Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Die Kapazitäten der Kläranlage Oldendorf wurden geprüft und sind nun ausreichend. Da der Vorfluter im Bereich Oldendorf (Oldendorfer Bach) nach einer aktuellen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Galla und Partner ohne zusätzliche Maßnahmen zukünftig unter Berücksichtigung geplanter Baugebiete nicht ausreichend sein wird, wurden drei Varianten betrachtet, um die Abwasserentsorgung auch künftig sicherzustellen. Im Ergebnis kann die Abwasserentsorgung durch den Bau eines Pufferbeckens zur Zwischenspeicherung des gereinigten Abwassers im Bereich Oldendorf sichergestellt werden. Die Schmutzwasserentsorgung kann somit sichergestellt werden. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung (Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal) sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen.

### **Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie**

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 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.

## Telekommunikation

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes z.B. durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

## 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.

## Vorbeugender Brandschutz /Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Die Löschwasserversorgung soll durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. 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 und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Ergänzende Hinweise seitens des Landkreises Stade:

*Für das B-Plan-Gebiet Nr. 18 „Kötnerende“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.*

*Für den Fall, dass eine Weicheindeckung (z. B. Reet) in dem 0. g. B-Plan-Gebiet nicht ausgeschlossen ist, ist die vorzuhaltende Löschwassermenge auf 96 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) zu erhöhen.*

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

## Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung

Zur Sicherung einer geordneten Ableitung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept vom Ingenieurbüro Galla, Horneburg erarbeitet worden. Im Bebauungsplan wird daher auf der Grundlage der Fachplanung im südlichen Bereich des Baugebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 eine **Fläche für die Abwasserbeseitigung** „Versickerungsbecken“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind neben dem Versickerungsbecken selbst Wege für die Unterhaltung zulässig. Die Fläche und das Beckenvolumen sind ausreichend bemessen, um die erforderliche Versickerung für das Plangebiet aufzunehmen.

Das Versickerungsbecken wird als Abwasseranlage gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Dadurch wird auch sichergestellt, dass durch die Errichtung des Versickerungsbeckens keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftbarkeit benachbarter Flächen ausgehen.

Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird über Sammelkanäle im Freigefälle in ein herzustellendes Versickerungsbecken geführt, welches südlich des Plangebietes angeordnet werden soll. Das Versickerungsbecken wird mit einer Böschungsneigung 1:2 hergestellt. Das erforderliche Beckenvolumen beträgt 340 m<sup>3</sup>. Das Becken wird mit einem Freibord von ca. 60 m<sup>3</sup> hergestellt. Einseitig des Versickerungsbeckens wird ein Unterhaltungsweg hergestellt.

Das gesonderte wasserrechtliche Verfahren nach §§ 8 und 60 WHG sowie erforderliche wasserrechtliche Anträge und Regelungen werden der nachgelagerten, konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept, ist, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser vorrangig über die sogenannte belebte Oberbodenzone (hierzu zählt v.a. die Versickerung mittels begrünter Muldenversickerungsanlagen) zu versickern und/oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen (Zisterne mit Notüberlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal). Sickerschächte sind nach Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) nicht zulässig.

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.

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. Für diese dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ist keine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Allerdings gelten die zuvor genannten Vorgaben hinsichtlich der vorrangigen Versickerung über die belebte Oberbodenzone sowie die Vorgaben der DWA-A 138 und der DWA-M 153 auch für diese Versickerungsanlagen.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen. Näheres bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

## **5.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der BauherrInnen unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor

des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

### **Oberkante Erdgeschossfußboden**

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Höhe der Erschließungsstraße (in Straßenmitte), mittig vor dem Gebäude gemessen, nicht überschreiten. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die baulichen Anlagen in etwa das gleiche Höhenniveau wie die umliegenden Bereiche und insbesondere die Erschließungsstraßen 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.

### **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen nicht zulässig. Dadurch wird eine mögliche Blendwirkung für benachbarte Grundstücke und den Straßenverkehr vermieden und gleichsam eine sich der näheren Umgebung anpassende Materialität der Dacheindeckungen geregelt. Doppelhäuser sind einheitlich einzudecken. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in roten, rotbraunen bis braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung von **Solarenergie** (Photovoltaik und Solarthermie) auf oder in den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt und als reflexionsmindernde Module bzw. mit reflexionsarmen Oberflächen auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt sowie die Blendwirkung minimiert.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind **Gründächer** zulässig, sodass insgesamt durch die gewählten Festsetzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

### **Einfriedungen**

Der dörfliche Charakter des Gebietes wird durch die Festsetzungen zu Einfriedungen gesichert, denn diese stellen den Übergang von privatem zum öffentlichen Raum dar und beeinflussen ihn nachhaltig. Die Höhenbeschränkung dient dazu, dass der Straßenraum optisch nicht zu stark eingeeengt wird, und Sichtbezüge zu Gebäuden sowie Einsehbarkeiten in Kurven- und Abbiegebereichen (Verkehrssicherheit) eingehalten bzw. gewährleistet werden. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1.1. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### **6.1.2. Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde.

## 7. Flächenangaben

*(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)*

<b>Fläche</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	<b>18.244</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	<b>3.120</b>
<b>Regenrückhaltebecken</b>	<b>1.722</b>
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:</b>	<b>23.086</b>

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

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2021