

Begründung zur
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Klosterfeld“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Verfahrensstand: Entwurf Januar 2024



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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
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.....	6
3.6.	Natur und Landschaft	6
3.7.	Boden.....	7
3.8.	Wasser.....	7
3.9.	Luft und Klima	7
3.10.	Kultur- und Sachgüter	7
3.11.	Kampfmittelbelastung.....	8
3.12.	Altlasten	8
4.	Inhalte der Planung	8
4.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3.	Bauweise	9
4.4.	Grünordnerische Festsetzungen	9
4.5.	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO.....	9
4.6.	Verkehr und Erschließung	9
4.7.	Ver- und Entsorgung	9
4.8.	Belange des Umweltschutzes.....	10
4.9.	Immissionsschutz.....	11
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
5.1.	Bodenordnung.....	11
5.2.	Kosten und Finanzierung.....	11
6.	Flächenangaben	11

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.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2a „Klosterfeld“ aus dem Jahr 1969, gültig in der zweiten Änderung aus dem Jahr 1977 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. Der Bebauungsplan Nr. 2a „Klosterfeld“ wurde im Jahr 2006 zum dritten Mal geändert, wobei die Änderungen außerhalb des hier relevanten Bereichs liegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2a „Klosterfeld“ wurde eine reine Wohnbebauung im südöstlichen Bereich von Himmelpforten ermöglicht, die unter anderem über die heutigen Straßen „Finkenweg“ und „Fasanenweg“ erschlossen wird. Dieser Bereich der Ortslage von Himmelpforten stellt sich heute als ein durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägtes Wohngebiet dar.

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

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a „Klosterfeld“ werden die folgenden Ziele verfolgt:

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

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst in der Gemarkung Himmelpforten das Flurstück 19/156 mit einer Fläche von ca. 1.013 m² (ca. 0,1 ha). Durch diesen Bebauungsplan wird ein

Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2a „Klosterfeld“ für den Bereich des Plangebietes überplant und aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten des Siedlungsgefüges der Ortschaft Himmelpforten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2a „Klosterfeld“ 4. Änderung, Himmelpforten wird in allen Himmelsrichtungen durch die angrenzende Wohnbebauung begrenzt, welche

- im Norden an den Fasanenweg
- im Osten an die Forststraße
- im Süden an den Finkenweg
- und im Westen an die Klosterfeldstraße

grenzt. Weiter östlich befinden sich Waldflächen (Staatsforst Himmelpforten).

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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a 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 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt bei einer Plangebietsgröße von ca. 1.013 m² und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 entsprechend weniger als 20.000 m², es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu benachbart 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

Der Planbereich umfasst eine ungenutzte Grünfläche in zweiter Reihe. Gehölze sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden. Die umliegenden Grundstücke des Plangebiets sind mit Einfamilienhäusern bebaut. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Rathaus von Himmelpforten mit angrenzendem Bürgerpark. Östlich des Wohngebiets Klosterfeld befindet sich der Staatsforst Himmelpforten. Himmelpforten ist insgesamt durch eine ländliche, gemischte, lockere Bebauung und, im Umfeld des Plangebiets, überwiegend durch eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über einen kleinen Fußweg Richtung Süden an den Finkenweg angeschlossen. Die umliegende Bebauung wird durch das Siedlungsstraßennetz (z.B. Finkenweg, Fasanenweg, Klosterfeldstraße, Mittelweg, Am Friedhof) erschlossen, welches im

Nordwesten an die Bundesstraße B 73 anschließt. Damit ist das Wohngebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

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. Südwestlich ist in ausreichender Entfernung ein Biotopverbund (Staatsforst Himmelpforten) kartiert.

Im RROP 2013 ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Das Plangebiet liegt westlich eines Vorranggebietes Natur und Landwirtschaft. Das Vorranggebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2a bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet.

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

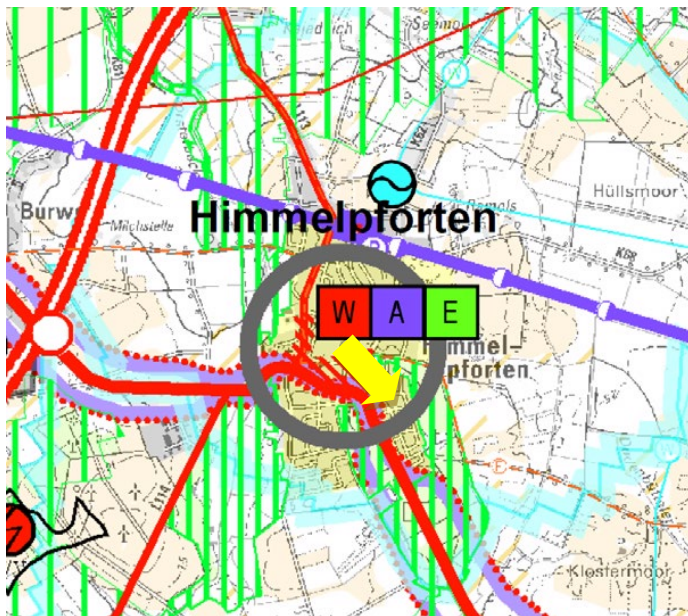


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Himmelpforten mit Markierung des Plangebietes (gelb) (ohne Maßstab)

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) durch die Planung betroffen. Das nächstgelegene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 Absatz 3

WHG) befindet sich im Bereich der weiter westlich von Himmelpforten verlaufenden Oste in ausreichender Entfernung und ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es befinden sich keine Gewässer im direkten Umfeld des Plangebietes. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde im Jahr 2020 neu aufgestellt und befindet sich derzeit auf dem Stand der 3. Änderung. Die Fläche des Plangebietes ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche (W) dargestellt, so dass der Bebauungsplan rechtmäßig aus dem FNP entwickelt werden kann. Die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt somit künftig gewahrt.

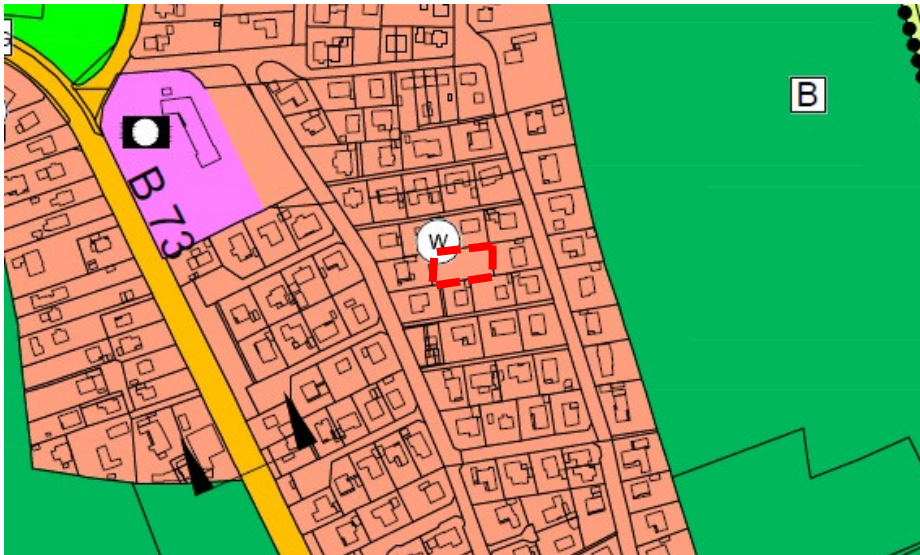


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten mit Abgrenzung (rot), ohne Maßstab

3.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2a „Klosterfeld“ in seiner 2. Änderung, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar. Im restlichen Bereich des Geltungsbereichs ist ein reines Wohngebiet dargestellt. Des Weiteren wurde eine maximal eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,2 begrenzt. Um eine der Ortsrandlage angemessene Bebauung zu sichern, wurde zudem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2a „Klosterfeld“ wurde im Jahr 2006 zum dritten Mal geändert, wobei die Änderungen außerhalb des hier relevanten Bereichs liegen.

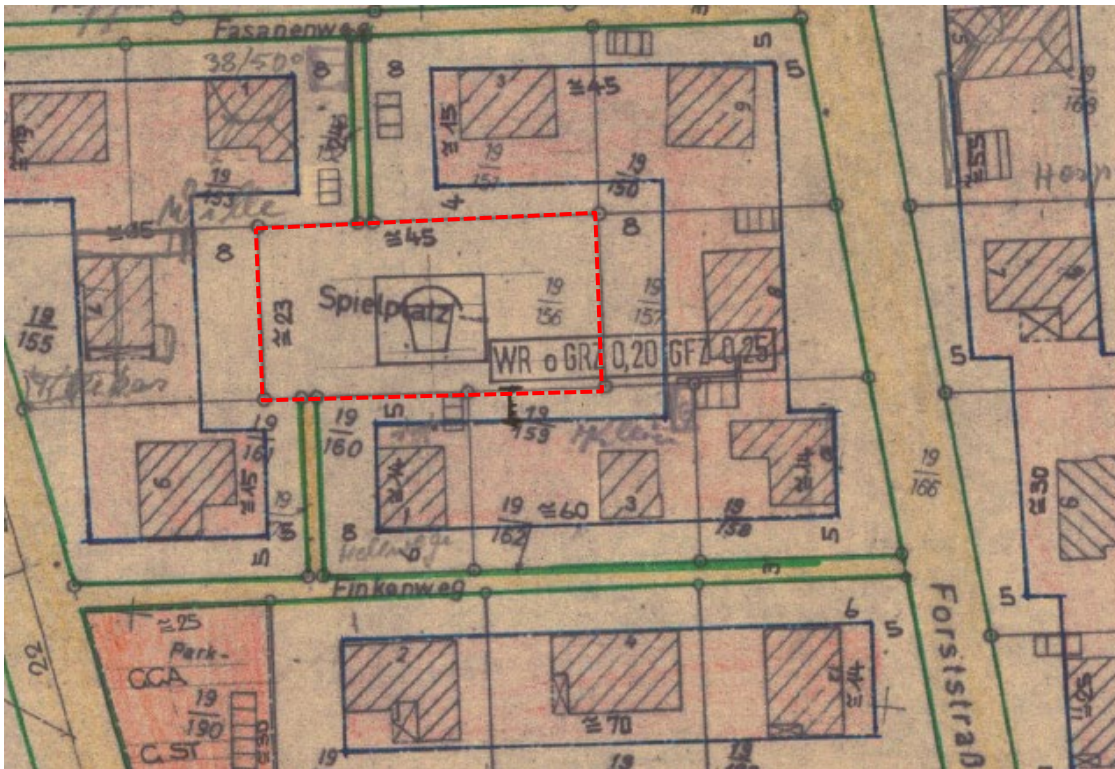


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2a 2. Änderung (1977) mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot) (o. M.)

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.

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 Waldlandschaften außerhalb des Siedlungsgebiets 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. Außerhalb der Siedlungsgrenze befinden sich Waldbiotope mit sehr hoher Bedeutung für den Naturschutz.

3.7. Boden

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.

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.

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. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Gebiet 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, Feuerwehroleitstelle 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. 2a „Klosterfeld“ im Jahr 1969 wurden am östlichen Ortsrand von Himmelpforten Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung bereitgestellt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a soll ein inmitten des Wohngebietes Klosterfeld gelegener Bereich entsprechend aktuellen Erfordernissen angepasst werden, um durch die Überplanung einer nicht erforderlichen Spielplatzfläche, eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen. Der Eigentümer eines bestehenden Wohnhauses am Finkenweg möchte in diesem rückwärtigen Bereich ein weiteres Wohngebäude errichten. Die Erschließung soll über sein bereits erschlossenes Grundstück am Finkenweg erfolgen.

Um die genannten Planungssziele zu erreichen, sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Diese orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan Klosterfeld 2a mit seiner 2. Änderung und werden im Folgenden genauer erörtert.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet erfolgt die Festsetzung als **reines Wohngebiet (WR)** gemäß § 3 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit dem § 3 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient 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 reinen Wohngebiet wird geregelt durch Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I).

In dem reinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die Obergrenze für reine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit eingehalten und weicht nur geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2a ab. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ländlich-ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Zudem soll eine geringfügig erhöhte Verdichtung den aktuellen Ansprüchen gerecht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück geschaffen.

4.3. Bauweise

In dem reinen 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

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 10 cm zu pflanzen 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.

4.5. Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

Örtliche Bauvorschriften sind im bestehenden Bebauungsplan Nr. 2a 2. Änderung nicht vorgesehen. Für die Änderung soll jedoch die Gestaltung nicht überbauter Flächen geregelt werden, um eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks durch sog. „Schottergärten“ zu vermeiden und die Gartenflächen zu begrünen. Die Planung entspricht damit auch § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4.6. Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstückes und somit auch die Zuwegung für die Rettungsdienste soll über den „Finkenweg“ oder alternativ über den „Fasanenweg“ erfolgen. Die rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung und wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gesichert. Dies erfolgt üblicherweise als Eintragung einer (Grund-) Dienstbarkeit im Grundbuch. Der Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt dann über die Straße „Finkenweg“ oder „Fasanenweg“. Es sind keine Auswirkungen auf die innere Verkehrserschließung des Wohngebiets oder auf den überörtlichen Verkehr zu erwarten.

4.7. Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung für die Umgebung ist sichergestellt.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung / Schmutzwasserentsorgung

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der vorgesehenen Versiegelung der Fläche kann angenommen werden, dass die Planung keine Auswirkungen auf die Entwässerung hat und auf dem Grundstück erfolgen kann. Das Abwasser kann in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten abgeleitet werden. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung hinsichtlich Schmutzwasserentsorgung als gesichert anzusehen ist.

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

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch 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 „Finkenweg“ von den GrundstückseigentümerInnen zur Abholung bereitgestellt werden.

4.8. 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 im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von

Schutzgebieten ist nicht gegeben. Erhebliche Auswirkungen für die Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten. Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der vorangegangenen Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2a 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.

4.9. 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 des Eigentümers des südlich angrenzenden Grundstücks 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

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes entstehen Planungskosten; diese werden vom Vorhabenträger getragen.

6. Flächenangaben

Fläche	in m²	in %
Reines Wohngebiet (WR)	1.014	100
Geltungsbereich	1.014	100

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