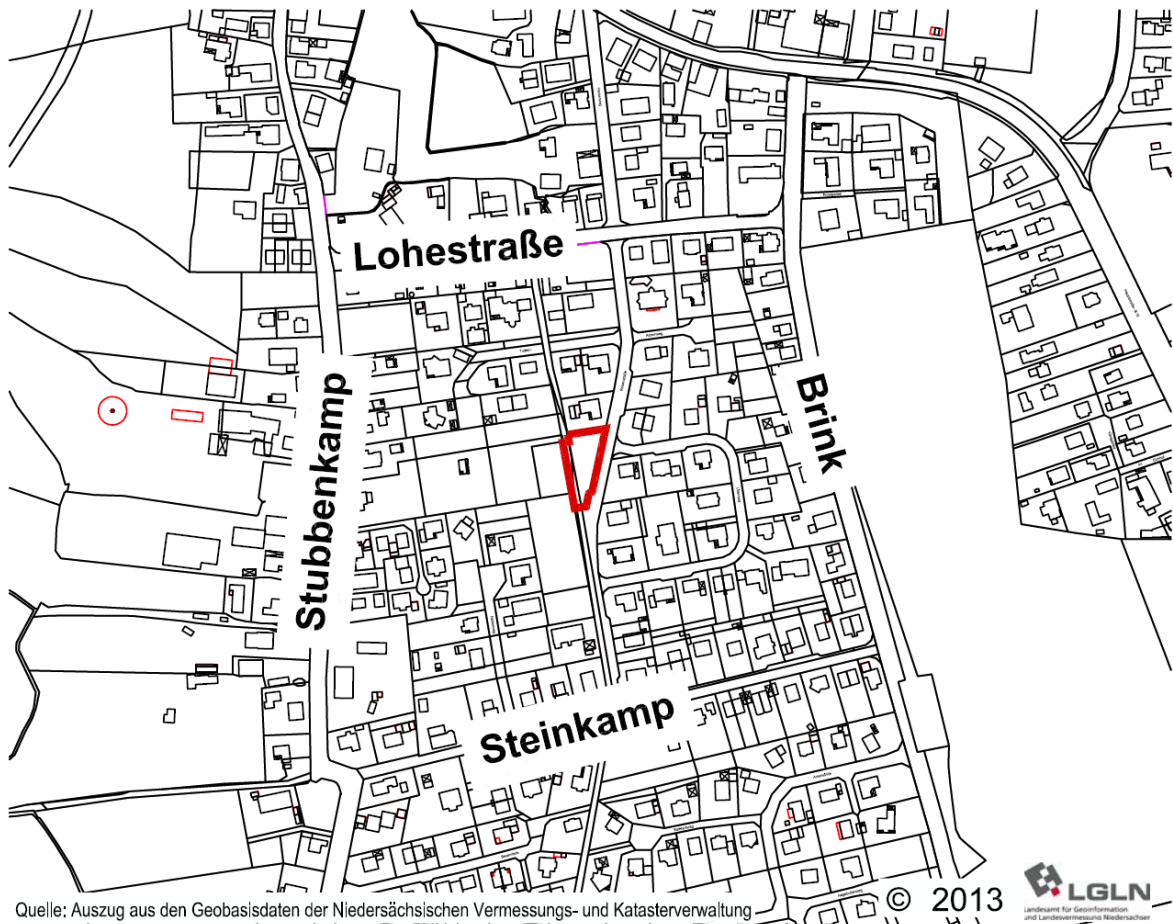


Begründung zur
9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Satzung Juni 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Himmelpforten

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2099-0
Fax: 04144 – 2099-30



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
mail@ck-stadtplanung.de | www.cap-plan.de
Bearbeitung: U. Cappel/
M. Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Bestandssituation	3
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans	4
2.4	Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne	4
3	Planinhalt und Abwägung	5
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
3.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	6
3.5	Erschließung/ Ver- und Entsorgung	7
3.6	Immissionsschutz	7
3.7	Belange des Umweltschutzes	7
3.8	Trinkwasserschutz	8
3.9	Erdfallgefahr	8
4	Bodenordnung	9
5	Kosten und Finanzierung	9
6	Flächenangaben	9

- einen Gehweg und ein an der Rosenstraße gelegenes Einzelhausgrundstück im Norden,
- die Rosenstraße im Osten und Süden sowie
- ein mit Gehölzen bestandenes Gartengrundstück im Westen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Himmelforten, Flur 9, die Flurstücke 181/9 (teilweise), 185/3 (teilweise), 303/1 (teilweise) 180/2 und 13/9. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.060 m².

Durch diese 9. Änderung werden die rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich des Plangebietes überlagert und aufgehoben.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde hat im Rahmen ihres Kinderspielplatzkonzeptes 2020 beschlossen, von den gegenwärtig acht vorhandenen Spielplätzen in Himmelforten vier zugunsten einer attraktiveren Gestaltung der übrigen Spielplätze aufzulösen. Die finanziellen Mittel aus der Veräußerung der Flächen der aufzulösenden Spielplätze sollen zur Aufwertung der verbleibenden Spielplätze genutzt werden. Bisher ist bereits der Spielplatz „Bäckermoor“ mit neuen und attraktiven Spielgeräten ausgestattet worden. Weitere sollen folgen. Zur Verbesserung des Lebensumfeldes für Kinder wird jedoch nicht nur der einfache Austausch alter gegen neuer Geräte, sondern die Schaffung weiterer attraktiver Spielplätze nach dem Beispiel Bäckermoor angestrebt. Damit verbunden ist allerdings der Einsatz deutlich höherer finanzieller Mittel.

Im Zuge des oben genannten Konzeptes ist vorgesehen, die im Plangebiet an der Rosenstraße vorhandenen Kinderspielplatz, der mit dem Bebauungsplan Nr.13 „Stubbenkamp“ planungsrechtlich gesichert und wenig später im Zuge der Bebauung des Gebietes realisiert wurde, aufzulösen. Die wenigen Spielgeräte für Kleinkinder, die auf der Fläche standen, sind bereits entfernt worden. Aufgrund der Alterung und des geringen Zuzugs jüngerer Familien in direkter Nachbarschaft des Spielplatzes sowie der fehlenden Attraktivität des Spielplatzes wurde dieser zuletzt kaum genutzt.

Ziel der Gemeinde ist es daher, die im Bebauungsplan vorhandene Spielplatzfläche innerhalb dieses Änderungsbereichs aufzulösen und im Sinne einer Innenentwicklung in Wohnbauland umzuwandeln. Die Einnahmen aus der Veräußerung des Grundstücks sollen für die Aufwertung der verbleibenden Spielplätze genutzt werden. Die Auflösung des Spielplatzes wird auch deshalb als vertretbar angesehen, da der Spielplatz Ackerwinde (Größe ca. 1.300 m²) in etwa 300 m fußläufiger Entfernung liegt. Dieser wird im Zuge der oben angeführten Spielplatzplanungen aufgewertet und dabei auch für unterschiedliche Zielgruppen konzipiert. Aufgrund der geringen Entfernung zum Plangebiet kann der Spielplatz Ackerwinde auch von Kindern und Jugendlichen aus der Umgebung des Plangebietes aufgesucht werden.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs ist für die Veräußerung als Wohnbauland gut geeignet. Sie liegt inmitten eines gewachsenen Wohngebietes und besitzt eine angemessene Größe für die Bebauung mit einem Wohnhaus. Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist die Fläche derzeit als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Durch diese Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Veräußerung des Grundstücks als Wohngrundstück geschaffen werden, indem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Darüber hinaus soll die Wegführung des vorhandenen Fußweges verändert werden, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Umsetzung des gemeindlichen Spielplatzkonzeptes,
- Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen zur Bereitstellung von (Wohn-)Bauland,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie
- Steuerung der baulichen Entwicklung durch Bezugnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Diese 9. Änderung des Bebauungsplans dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von lediglich etwa 1.000 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich befindet sich in der zentralen Ortslage Himmelpforten, südlich der Ortsmitte sowie der Stader Straße. Der Bahnhof Himmelpforten liegt ca. 1,6 km entfernt. Die Fläche liegt etwa 0,7 Kilometer vom Ortszentrum Himmelpforten entfernt, in überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Bereichen. Die Fläche wird durch die östlich verlaufende „Rosenstraße“ erschlossen. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein von Norden kommender Fuß- und Radweg. Der übrige Teil des Plangebietes ist eine ehemalige Spielplatzfläche. Die Spielgeräte wurden bereits entfernt. Der überwiegende Teil stellt sich als gewöhnliche Rasenfläche dar. In den Randbereichen sind einige Sträucher sowie Einzelbäume vorhanden.

Das Umfeld der Änderungsfläche ist als Wohngebiet festgesetzt. Die tatsächliche Bebauung weist ebenfalls den Charakter eines Wohngebietes auf. Es sind Wohnhäuser, vorwiegend Einfamilienhäusern, mit den umgebenden privaten Freiflächen vorhanden. Im Westen befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine private Grünfläche.

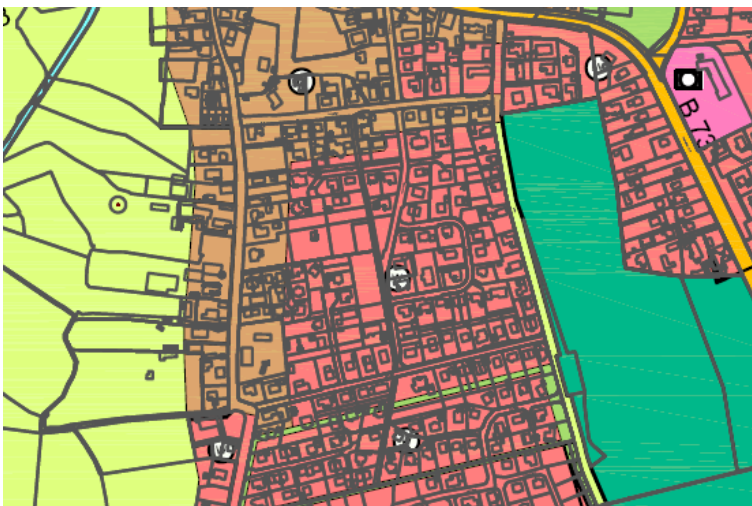
2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen mit Stand der Bekanntmachung von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm Stade hat Himmelpforten als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf die zentralen Orte, zu denen Himmelpforten als Grundzentrum zu zählen ist, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Das Plangebiet ist dem zentralen Siedlungsgebiet zugeordnet.

Es bestehen generell keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht, da es sich um eine Innenentwicklung in einem bereits überplanten Bereich handelt. Durch die Planung werden vorhandene Entwicklungspotenziale über eine bauliche Verdichtung besser ausgenutzt. Das Vorhaben entspricht damit dem Grundsatz, nach dem der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans



Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam. Er befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 39. Änderung. Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist in Bearbeitung.

Ausschnitt des Flächennutzungsplans der ehem. Samtgemeinde Himmelpforten (ohne Maßstab)

Für den Geltungsbereich der Änderung und dessen in unmittelbarem Umfeld sind Wohnbauflächen dargestellt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen im Einklang mit der Planung. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

2.4 Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 13, „Stubbenkamp“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für die ehemalige Spielplatzfläche eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. Für den nördlich angrenzenden Bereich ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das Wohngebiet ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 zulässig. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen im Bereich Rosenstraße in 5 m Entfernung zum Straßenraum. Für den westlich angrenzenden Bereich ist eine Grünfläche festgesetzt.

Mitte der 1990er-Jahre wurde der Bebauungsplan Nr. 13 zum siebten Mal geändert. Mit dieser Änderung wurde für die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 eine detaillierte Ausbauplanung festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen wurden zur Verkehrsberuhigung bepflanzte Seitenräume als Fahrbahnverengung vorgesehen. Zur Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger wurden Querungshilfen angelegt. Ein Teilbereich (Anbindung Fuß- / Radweg an Rosenstraße) betrifft auch den Geltungsbereich des Plangebietes.

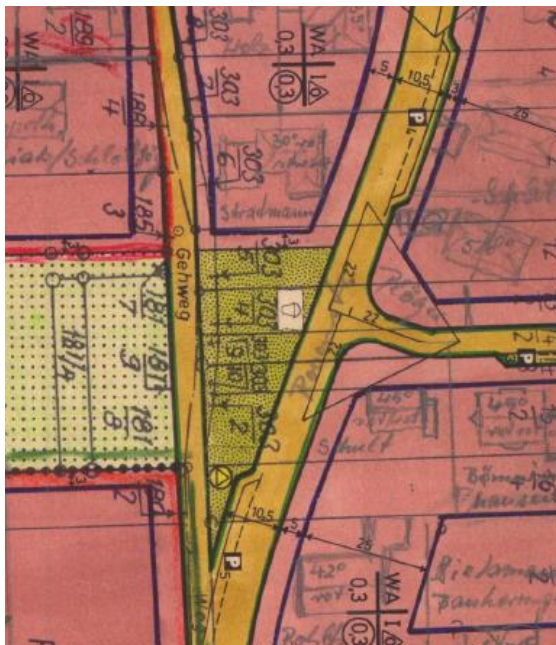


Abb.: Ausschnitt des für den Änderungsbereich gültigen Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ (Verkleinerung, ohne Maßstab)

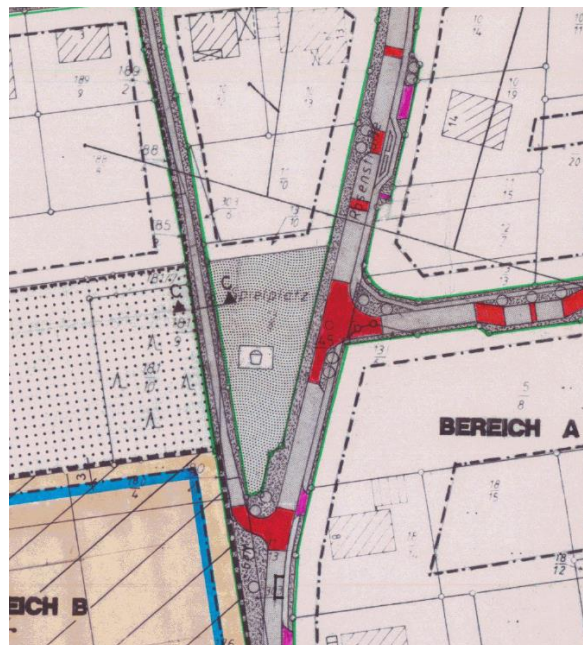


Abb.: Ausschnitt der für die Verkehrsflächen gültigen 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Stubbenkamp“ (Verkleinerung, ohne Maßstab)

Durch diese 9. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne für den Bereich des Plangebietes überlagert und aufgehoben.

3 Planinhalt und Abwägung

Im Rahmen dieser 9. Änderung des Bebauungsplans wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, um diese Fläche als Wohnbaugrundstück zu veräußern. Des Weiteren wird der vorhandene Geh- bzw. Radweg verlagert. Dieser soll zukünftig am nördlichen Plangebietsrand an die Rosenstraße anbinden.

Die Festsetzungen werden überwiegend aus dem bestehenden Bebauungsplan mit seinen nachfolgenden Änderungen übernommen, wobei die gegenwärtige Baunutzungsverordnung mit ihren teilweise abweichenden Regelungen als Grundlage dient.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend des Charakters der Umgebungsbebauung sowie der bestehenden Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Abschnitt der Rosenstraße ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen im Rahmen der Art der baulichen Nutzung werden aus dem Bebauungsplan Nr.13 übernommen. Im Plangebiet sind demnach Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch aus-

nahmsweise nicht zulässig. Diese Nutzungsart wird mit dem vorhandenen Charakter des Siedlungsbereichs als städtebaulich unangemessen angesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch das Maß der baulichen Nutzung soll sich am Bestand nördlich und östlich des Plangebietes orientieren. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend auf 0,3 festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 13 basiert auf den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Demgegenüber sind in der nunmehr rechtskräftigen BauNVO, die für diese Änderung heranzuziehen ist, grundsätzlich alle oben genannten Anlagen auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Es ist somit eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien und Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu 50 % möglich. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der ausreichenden Bebaubarkeit wird dies als vertretbar angesehen.

Die BauNVO 1977 bestimmt ferner, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Dies ist bei der gegenwärtigen BauNVO nicht mehr der Fall. Aus § 20 Absatz 3 Satz 1 BauNVO folgt, dass die Grundflächen von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind. Vor diesem Hintergrund wurde die Geschossflächenzahl auf 0,4 erhöht und zudem textlich festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl anzurechnen sind. Hierdurch soll ein Dachgeschossausbau auch weiterhin möglich sein und das Maß der baulichen Nutzung an den städtebaulichen Charakter der Umgebungsbebauung angepasst bleiben.

Weiterhin ist festgesetzt, dass wie im Bestand maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Dies entspricht dem Charakter der im Umfeld vorhandenen Bebauung.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auch die Bauweise wird gegenüber den Festsetzungen aus dem angrenzenden Bereich des bestehenden Bebauungsplans nicht geändert. Festgesetzt ist demnach eine offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, die in Anlehnung an die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 13 festgesetzt werden. Die straßenseitige Baugrenze zur Rosenstraße wird daher im Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch soll der Straßenraum durch die Bebauung nicht übermäßig eingeengt werden. Zu den übrigen Baugebietsgrenzen wird eine Baugrenze mit 3 m Abstand vorgesehen, um eine ausreichende Bebaubarkeit des Grundstückes zu gewährleisten.

3.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet liegt außerhalb der für das Ortsbild sensiblen Bereiche. Da im bestehenden Bebauungsplan sowie seiner nachfolgenden Änderungen auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften verzichtet wurde, werden auch mit dieser Änderung keine Bauvorschriften vorgesehen.

3.5 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Im südlichen Teilbereich wird kleinteilig eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der vorhandene Fuß- bzw. Radweg an der Westseite der ehemaligen Spielplatzfläche wird am nördlichen Plangebietsrand in einer Breite von 4,5 m in Richtung Osten an die Rosenstraße geführt, um eine bessere Bebaubarkeit des entstehenden Grundstückes zu ermöglichen.

Das Plangebiet kann an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen und verkehrsmäßig voll erschlossen werden. Auf die Erschließung sowie die Versorgung des Gebietes ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen. Die Versorgung mit technischer Infrastruktur ist entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 13 gesichert. Es ist angesichts der Geringfügigkeit dieser Änderung davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Baugrundstücks gesichert ist.

3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem zentralen, von Wohnnutzungen geprägten Bereich. Immissionsschutzprobleme sind aus der Vergangenheit nicht bekannt. Da lediglich geringfügig eine im Umfeld vorhandene Wohnnutzung erweitert wird, ist diesbezüglich mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.

3.7 Belange des Umweltschutzes

Die Änderungsfläche liegt in einem bereits vollständig bebauten Umfeld, welches in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten ist. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht gegeben.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Arten und Lebensgemeinschaften

Schutzgebiete sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann somit ausgeschlossen werden.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich vereinzelt Gehölzbestand. Es kann im Rahmen der Bebauung zur Beseitigung von einigen Gehölzen kommen. Auf der anderen Seite ist zu erwarten, dass durch die Anlage von Gartenbereichen neuer Lebensraum entsteht.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Der Änderungsbereich wurde bis vor kurzem als Spielplatzfläche sowie Fuß- und Radweg genutzt. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Mit der lediglich geringfügigen Erhöhung der Versiegelung und Ergänzung der Bebauung gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Faktoren einher.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Auch besteht aufgrund der bestehenden sowie vorherigen Nutzung kein Verdacht.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Wohnbebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Kultur- und Sachgüter

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Die Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

3.8 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelforten, Schutzzone IIIA. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelforten) ist zu beachten. Vorhaben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade. Ein Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

3.9 Erdfallgefahr

Im Untergrund des Planungsbereiches liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Energie (LBEG) bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht daher praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen gegen Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben verzichtet werden.

4 Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich nach Erwerb im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5 Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden von der Gemeinde getragen und über den Verkauf des Grundstücks refinanziert.

6 Flächenangaben

Baugebiet	
Allgemeines Wohngebiet (WA) ca.	815 m ²
Straßenverkehrsfläche ca.	120 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg ca.	125 m ²
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	1.060 m ²

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.