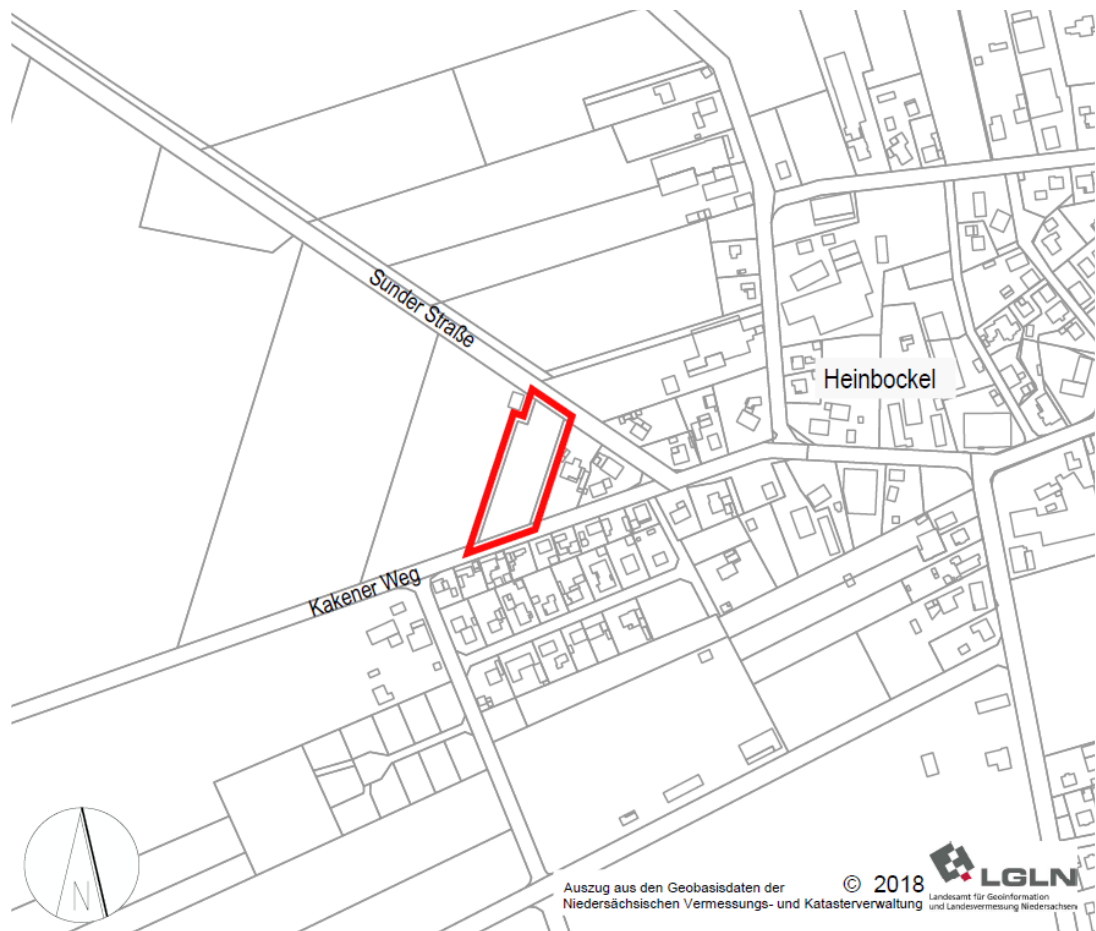


Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17 „Am Friedhof“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Verfahrensstand: Entwurf Januar 2023

Gemeinde Heinbockel

Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 20 99 0
info@oldendorf-himmelpforten.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Steimle

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.....	1
1.4	Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
2.1	Bestandssituation.....	2
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	4
2.4	Bestehendes Planrecht.....	4
3	Planinhalt und Abwägung.....	4
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	5
3.3	Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden.....	5
3.4	Mindestgrundstücksgrößen.....	5
3.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.6	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO.....	6
3.7	Grünordnerische Festsetzungen für den Bereich des Wohngebiets.....	7
3.8	Öffentliche Grünfläche.....	7
3.9	Verkehrliche Erschließung.....	8
3.10	Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	8
3.11	Immissionsschutz.....	9
3.12	Belange des Umweltschutzes.....	9
4	Bodenordnung.....	11
5	Kosten und Finanzierung.....	11
6	Flächenangaben.....	12

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Friedhof“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.

Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsgefüges von Heinbockel und wird

- im Norden durch die „Sunder Straße“ und anschließende Landwirtschaftliche Betriebe,
 - im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung aus Einzelhäusern,
 - im Süden durch die Straße „Kakener Weg“ und angrenzende Wohnbebauung sowie
 - im Westen durch den Friedhof Heinbockel
- begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Heinbockel das Flurstück 77/10 der Flur 77.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.500 m².

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Friedhof“ möchte die Gemeinde Heinbockel ein bis zwei Wohnbaugrundstücke am westlichen Ortsrand von Heinbockel bereitstellen und somit der aktuellen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Eigenentwicklung nachkommen.

Der am westlichen Ortsrand gelegene, angrenzende Friedhof von Heinbockel wird immer weniger genutzt, und soll in Zukunft verkleinert werden. Die derzeit im Bereich des Plangebiets vorhandene Grünfläche, soll im Norden gesichert werden und künftig im Bereich des jetzigen Friedhofs erweitert werden.

Um diese Entwicklung bauplanerisch vorzubereiten und aufgrund aktueller Anfragen eine neue Wohnbaufläche im südlichen Teil des Plangebiets zur Verfügung zu stellen, wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Am Friedhof“ aufgestellt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen für den südlichen Bereich die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung geschaffen werden. Durch die Planung soll zudem eine städtebaulich angemessene Gestaltung der geplanten Bebauung, für diesen in Ortsrandlage gelegenen Bereich sichergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Heinbockel und ist dem Innenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Mit dieser Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Am Friedhof“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung entsprechend des gegenwärtigen Bedarfes,
- Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen,
- Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen sowie
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung.

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Aufstellung soll eine derzeitige Grünfläche zur wohnbaulichen Nachverdichtung bereitgestellt werden. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1.500 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

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Heinbockel. Es wird derzeit als Grünfläche mit Fußwegeverbindung in Richtung Friedhof genutzt. In dem Bereich der Grünflächen befinden sich teils schützenswerte Bäume, die bei einer wohnbaulichen Entwicklung erhalten werden sollen. Das im südlichen Bereich vorgesehene Wohnbaugrundstück kann direkt über den „Kakener Weg“ erschlossen werden. Die östlich des Plangebiets liegenden Einfamilien-

häuser werden über die Straßen „Sunder Straße“ (K 72) und „Kakener Weg“ erschlossen. Südlich des Kakener Wegs grenzen weitere Wohngebiet an. Westlich befindet sich der Friedhof von Heinbockel. Die Ortschaft Heinbockel ist zudem durch umliegende landwirtschaftliche Betriebe geprägt.

2.2 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 ist Heinbockel keine besondere Funktion zugeordnet. Südwestlich ist in ausreichender Entfernung ein Natura-2000 Gebiet kartiert. Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung steht, bestehen nicht.

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 südlich von Heinbockel verlaufenden

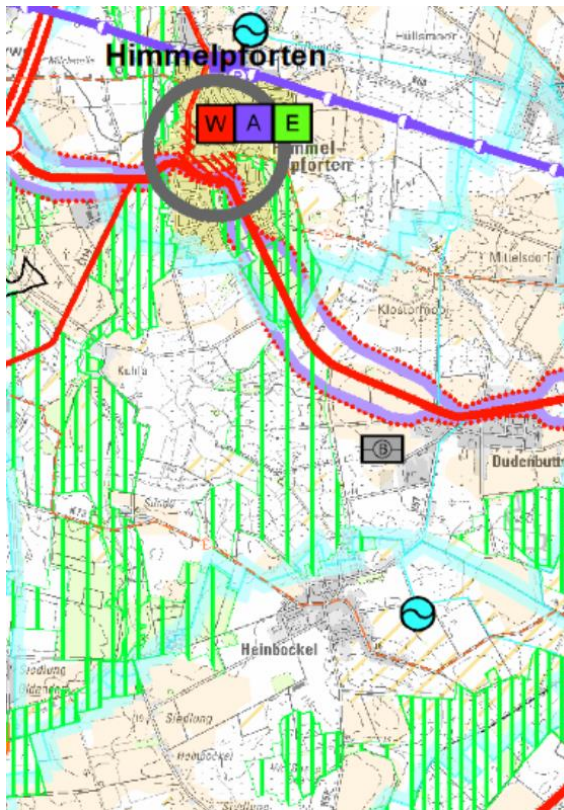


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Heinbockel (ohne Maßstab)

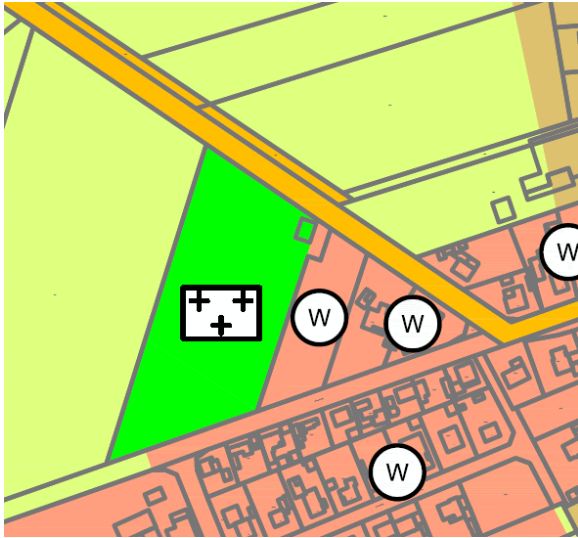
Schwinge in ausreichender Entfernung und ist durch die Planung ebenfalls nicht betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es befinden sich keine Gewässer im direkten Umfeld des Plangebietes. Die vorgesehene wohnbauliche Nutzung ist grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten, in diesem Bereich ist jedoch von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Im RROP 2013 ist das Plangebiet als bauleitplanerisch gesicherter bebauter Bereich kartiert und dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Nördlich des Plangebiets liegt ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Heinbockel. Das Vorranggebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans



Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist im Juni 2020 wirksam geworden.

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt somit künftig gewahrt.

Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten (ohne Maßstab)

2.4 Bestehendes Planrecht

Für das Plangebiet ist gegenwärtig kein Bebauungsplan rechtskräftig. Südlich des Plangebiets erstreckt sich zwischen den Straßen „Am Sportplatz“ „Kakener Weg“ und „Dorfstraße“ der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Kamp“ aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan Nr. 1, der am Neuen Kamp sozialen Wohnungsbau ermöglichen sollte, setzt ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Die Gebäudehöhe ist auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Zuletzt wurde 2016 nahe des Plangebiets der südwestlich befindliche Bebauungsplan Nr. 15 „Am Sportplatz“ aufgestellt. Die Grundflächenzahl in dem Wohngebiet ist mit 0,3 festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss sowie einer maximalen Firsthöhe von 9m.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen sich an der umliegenden Bebauung und den Festsetzungen der zuletzt entwickelten Wohngebiete orientieren sowie auch der Lage am Ortsrand gerecht werden.

3 Planinhalt und Abwägung

Im Rahmen der Planung soll eine am Friedhof Heinbockel angrenzende Grünfläche im südlichen Bereich für eine wohnbauliche Entwicklung auf ein bis zwei Grundstücken vorbereitet werden. Der nördliche Bereich soll im Rahmen der Planung als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Auf der angrenzenden nach und nach leerfallenden Friedhofsfläche soll die Grünfläche als Park langfristig neu angelegt werden.

Der vorhandene Baumbestand wurde im Vorfeld durch das Büro Klaus Ebler, Landschaftsarchitekt eingemessen und bewertet. Der schützenswerte Baumbestand soll im Rahmen der Planung gesichert werden.

Vorgesehen ist in dem Bereich die Entwicklung eines Wohngrundstücks für ein Einzel- oder Doppelhaus. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich in dem Bereich an der geplanten Bebauung, den umliegenden Bebauungsstrukturen sowie dem nahegelegenen zuletzt entwickelten Wohngebiet „Am Sportplatz“ orientieren, um den dörflichen Maßstab zu wahren und das Erscheinungsbild des Dorfes harmonisch fortzusetzen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels wird für den südlichen Bereich des Plangebiets ein **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses soll in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind 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 in diesem kleinteiligen Bereich einfügen und dem Planungsziel der Schaffung von Wohnbaugrundstücken entgegenstehen würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen sollen der dörflichen Lage gerecht werden, damit sich die Bebauung der Lage angemessen in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Insgesamt sollen im Wohngebiet ca. 1 bis 2 Wohngrundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung entstehen. Dabei ist zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen dörflichen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird daher nicht ganz ausgeschöpft. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,3**, was eine ausreichende Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem dörflichen Maßstab entsprechend mit I festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (**GH**) von **9,00 m** nicht überschreiten.

Bezugshöhe der festgesetzten Gebäudehöhe ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, mittig zum jeweiligen Grundstück. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten.

3.3 Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) zulässig, um eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte zu erreichen.

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 auf maximal eine Wohnung je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt. Durch die Festsetzung soll zudem eine Überlastung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

3.4 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 700 m² und Doppelhausgrundstücke 400 m² 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 Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebiets. Die festgesetzten 700 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften werden als ortstypisch angesehen.

3.5 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen werden überwiegend in einem Abstand von 3 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im nördlichen Randbereich wird ein Abstand von 10 m zur nördlich angrenzenden Grünfläche mit Baumbestand eingehalten. Auch im Südwesten orientieren sich die Baugrenzen am Baumbestand, um die dort bestehenden Bäume zu schützen.

Zum Schutz der Bäume und um den Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung einzuzengen, wird zudem festgesetzt, 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.

3.6 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den zuletzt entwickelten Wohngebieten, um eine harmonische wohnbauliche Entwicklung zu gewährleisten. Es werden Festsetzungen zu Regelungen hinsichtlich der Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie zur Ausführung der Dächer vorgesehen.

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 anpassenden 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 werden. 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.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen für den Bereich des Wohngebiets

Im Vorfeld der Planung wurde der im Bereich der geplanten Wohnbebauung vorhandene Baumbestand durch einen Fachgutachter untersucht: An der Grundstücksgrenze zum Kaker Weg befinden sich 4 Hainbuchen (*Carpinus Betulus*) mit Stammdurchmessern von ca. 30 cm. Im Westen des Grundstückes steht eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Die Hainbuchen sowie die Rotbuche sind im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung zu erhalten und werden durch Festsetzung von Erhaltungsgeboten im Bebauungsplan geschützt.

Für den Fall des natürlichen Abgangs von Baumbestand, werden Festsetzungen zu erforderlichen Ersatzpflanzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Untersuchung wurden zudem vier Sandbirken aufgenommen. Zwei der Birken haben sehr lichte Kronen mit sehr viel Totholz. Zwei weitere Sandbirken sehen noch recht vital aus, haben jedoch ihren altersbedingten Zenit überschritten. Die vier Birken sollen daher gerodet und durch die Neupflanzung von vier Hainbuchen (*Carpinus betulus*) an der Westgrenze des Grundstückes ersetzt werden. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zudem wird eine Festsetzung zur Einschränkung der Anpflanzung von standortfremden Nadelgehölzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung bzw. die Grünstruktur im Plangebiet sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

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 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. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung zugunsten von Solaranlagen abgesehen werden.

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.

3.8 Öffentliche Grünfläche

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche gemäß §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die in diesem Bereich bestehende Nutzung als Grünfläche mit fußläufiger Zuwegung zum Friedhof soll hierdurch gesichert werden. Weitere Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich. Der in diesem Bereich vorhandene Baumbestand wird durch die Planung nicht tangiert.

3.9 Verkehrliche Erschließung

Die aufgrund dieses kleinteiligen Wohngebietes zu erwartenden Verkehrsmengen können problemlos über die Straße „Kakener Weg“ sowie die umliegenden Straßen abgeführt werden. Erhebliche Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung entstehen nicht durch die Planung.

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.

3.10 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

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 Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine solche Vorgehensweise jedoch nur bedingt zu. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist im NIBIS-Kartenserver mit „gering“ angegeben. Die Oberflächenentwässerung ist daher durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück sicherzustellen. Dies kann zum Beispiel durch die Anlage einer Versickerungsmulde erfolgen.

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

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Aufgrund der geplanten Nutzung (1-2 Grundstücke) sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Abwas-

serentsorgung zu erwarten. Die Kapazitäten der Kläranlage Oldendorf wurden geprüft und sind ausreichend bemessen. 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.

3.11 Immissionsschutz

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Die geplante Wohnbebauung rückt jedoch nicht dichter als vorhandene Wohnbebauung an die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe heran. Die Betriebe werden in ihren Bestandsschutzrechten nicht durch die Planung eingeschränkt, weil sich im Umfeld der Betriebe bereits nahegelegene vorhandene Wohnbebauung befindet, die bei einer immissionsrelevanten Änderung der Betriebe bereits jetzt zu berücksichtigen wären.

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.

Zudem gilt folgender Hinweis: Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Staub), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und durch die zukünftigen Bewohner des Gebietes zu tolerieren.

3.12 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Der Bereich wurde bisher als Grünfläche des Siedlungsbereichs genutzt. Es befindet sich jedoch teilweise schützenswerter Baumbestand im Bereich des Plangebiets. Er soll im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung erhalten werden und wird in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot geschützt und soll im Rahmen der Planung erhalten und nicht beeinträchtigt werden. Der nördliche Bereich des Plangebiets wird als Grünfläche festgesetzt und ebenfalls erhalten.

Östlich grenzt vorhandene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Norden und Süden ist das Plangebiet durch Straßen eingefasst. Durch die angrenzenden Nutzungen ist der Bereich teilweise vorbelastet.

Westlich des Plangebiets grenzt der Friedhof Heinbockel, mit prägendem Gehölzbestand an.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet anzutreffen. Neben dem schützenswerten Gehölzbestand, welcher im Rahmen der Planung gesichert wird, sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der schützenswerten Bäume, welche im Rahmen der Planung erhalten werden, keine höherwertigen Strukturen auf. Auch Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Es besteht aufgrund der umgebenden Nutzung und Bebauung eine Vorbelastung der Fläche.

Das Plangebiet bietet aufgrund der vorkommenden Baumbestände und der Gebüschbestände im Bereich der Grünfläche sowie der Gehölze im Bereich des Friedhofes ein geeignetes Nahrungshabitat für allgemein verbreitete Vogelarten. Durch die angrenzenden Siedlungsbereiche und Nutzungen liegen bereits Störungen vor, sodass sensible Vogelarten nicht zu erwarten sind. Das Plangebiet eignet sich zudem nicht für Offenlandbrüter, da es zu klein und zu dicht von umliegenden Gehölzen begrenzt ist.

Aufgrund der Bäume im Bereich des Plangebiets sowie der angrenzenden Friedhofsfläche sind jedoch Fledermausvorkommen, im Sinne einer Nutzung als Jagdrevier möglich. Eine Eignung als Winterquartier ist jedoch auszuschließen. Unmittelbare Störungen in möglichen Quartieren sind zu unterlassen, etwa durch intensives Anleuchten oder Aufscheuchen. Durch geeignete Maßnahmen können Verbotsbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Das Plangebiet kann zudem durch das Aufhängen künstlicher Fledermauskästen als Quartier für Fledermäuse aufgewertet werden.

Vorkommen weiterer geschützter Tierarten sind im Plangebiet aufgrund mangelnder Verbreitung oder aufgrund fehlender Habitats auszuschließen.

Durch Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeziehung und Vermeidung von Lichtverschmutzung) können Verbotsbestände zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es werden Nistkästen für Brutvögel und Ersatzquartiere für Fledermäuse zur allgemeinen Verbesserung des Lebensraumes geschaffen.

Es sind daher aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Dem Plangebiet ist dem Bodentyp „Mittlerer Podsol“ zuzuordnen. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Grünfläche des Siedlungsbereichs und der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im direkten Umfeld, liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Durch die geringe Größe des für Wohnbebauung vorgesehenen Bereichs und die hierdurch vorgesehene Versiegelung des Bodens in diesem bereits vorbelasteten Bereich, gehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Faktoren einher.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet (Heinbockel, Schutzzone III A). Entsprechende Hinweise zum Trinkwasserschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Aufgrund der derzeitigen und vorherigen Nutzung besteht hierzu zudem kein Verdacht.

Orts- und Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild weist der Bereich aufgrund der angrenzenden Sunder Straße und des Kakener Wegs und aufgrund der Einbettung zwischen Friedhof und umgebender Bebauung nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung auf. Der Bereich ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade als Siedlungsbereich kartiert.

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung, angrenzende Straßen sowie den Friedhof geprägt, so dass ebenfalls von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Es werden zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften in diesen Bebauungsplan aufgenommen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Die Belange des Baudenkmalschutzes werden somit durch die Planung nicht berührt.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes kartiert der Landschaftsrahmenplan zwei Bodendenkmale (Grabhügel). Im Bereich des Plangebiets sind jedoch keine Bodendenkmale bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung vorhanden.

Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird 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 deutlich weniger als 20.000 m² fest. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Im Verfahren nach §13a BauGB kann auf den Umweltbericht und die zugehörigen, ergänzenden Elemente abgesehen werden. 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.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese jedoch zwingend zu kompensieren.

Der vorhandene schützenswerte Gehölzbestand wird durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten in der Planzeichnung gesichert. Bei Verlust von Baumbestand ist dieser entsprechend der Grünorderischen Festsetzungen zu ersetzen.

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

4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden durch die Planung nicht erforderlich. Eine zweckdienliche Parzellierung wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans durchgeführt.

5 Kosten und Finanzierung

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

6 Flächenangaben

Baugebiet	
Allgemeines Wohngebiet	1500 m ²
Öffentliche Grünfläche	1650 m ²
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	3150 m²

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