

Gemeinde Estorf  
Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 7**  
für das Gebiet  
**"Auf dem kleinen Hucken"**  
im Ortsteil Gräpel  
der Gemeinde Estorf  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand der Bearbeitung Juli 1997

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Estorf

Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel 04144-1526 Fax 04144-1016

## 1. Situation und Aufgabenstellung

### 1.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Die Samtgemeinde Oldendorf hat bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine bis heute landwirtschaftlich genutzte Freifläche in direktem Anschluß an das bisherige Siedlungsgebiet im Süden des Ortsteils Gräpel als Wohnbaufläche (Bezeichnung: 3.2.6.) dargestellt. Das Verfahren für den Flächennutzungsplan ist inzwischen abgeschlossen. Die Fläche umfaßte insgesamt 6,2 ha einschließlich nachrichtlich übernommener Teile der Abrundungssatzung Nr. 1, „Mühlenweg“. Ziel der Neudarstellung war es, langfristig ein einheitliches, zusammenhängendes Wohngebiet in Abschnitten zu entwickeln.

Auf der Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeinde Estorf die Vorbereitungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans in diesem Bereich eingeleitet. Inzwischen hat sich herausgestellt, daß aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und konkreter Bauabsichten eine Entwicklung des Wohngebietes in östliche Richtung günstiger zu realisieren ist, als in die bislang vorgesehene südliche Richtung. Eine solche Entwicklung verlangt jedoch eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Rat der Samtgemeinde Oldendorf hat bereits beschlossen, die 5. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend diesem Bebauungsplan im Parallelverfahren vorzunehmen. Da eine einfache zusätzliche Neudarstellung der östlichen Teilfläche zu für Gräpel insgesamt zu umfangreichen Wohnbauflächenreserven führen würde, soll dabei zugleich die bislang vorgesehene südliche Teilfläche bis auf weiteres aus der Darstellung entfallen.

Der Rat der Gemeinde Estorf hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Auf dem kleinen Hucken“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen.

Die beplante Fläche umfaßt folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Gräpel:

- 123/1, 124, 305/1, 316/4, 316/7, 316/9, 316/11, 317/4, 317/5, 318/1, 318/4, 318/5 vollständig,
- 316/5, 316/10, 317/1, 317/3, 318/3, 545/317, 619/317 sowie 414/4 (Mühlenweg / Dorfstraße) teilweise.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 7,0 ha, davon sind neue Baugebiete ca. 4,2 ha.

Das Plangebiet bezieht den Geltungsbereich der Abrundungssatzung Nr. 1 „Mühlenweg“ vollständig mit ein. Mit dem Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan werden zugleich die Festsetzungen der Abrundungssatzung aufgehoben.

### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Gräpel zu einer Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven weitgehend bebaut wurden. Im Ortsteil Gräpel soll auch künftig die Möglichkeit einer geordneten Wohnungsbauentwicklung gegeben sein. Daher ist es jetzt erforderlich, neue Baugebiete zu erschließen.

Der Bereich „Auf dem kleinen Hucken“ ist dafür gut geeignet, da man hier an die bisherige Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre anknüpfen kann (Abrundungssatzung Nr. 1), keine Konflikte insbesondere mit der Landwirtschaft zu erwarten sind und der Wert der Fläche für den Naturhaushalt als gering einzuschätzen ist. Auch die 1996 durchgeführte Dorfentwicklungsplanung empfiehlt diesen Bereich für die weitere Wohnungsbauentwicklung Gräpels.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Estorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Auf dem kleinen Hucken“ beschlossen. Durch die Erschließung des Plangebietes können ca. 50 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (darin enthalten: 6 Grundstücke, die bereits auf Grundlage der Abrundungssatzung bebaubar wären) in mehreren bedarfsorientierten Abschnitten geschaffen werden. Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- bedarfsorientierte Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau für die kommenden Jahre dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden. Die Realisierung soll in Abschnitten erfolgen, um die Bedarfsentwicklung zu berücksichtigen.

- Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt und abgerundet werden.

## 2. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

Auf dem anliegenden Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt am südlichen Rande des Gräpeler Siedlungsgefüges und wird im Norden und Westen vom Mühlenweg begrenzt, an dem (überwiegend auf der Grundlage der Abrundungssatzung Nr. 1) eine lockere Einzelhausbebauung vorhanden ist. Östlich des Plangebietes befinden sich ininigem Abstand zwei landwirtschaftliche Betriebe, von denen der südliche ausläuft.

Das Plangebiet liegt auf einer Geestkuppe, die im Norden, Süden und Westen jenseits des Mühlenwegs durch die Niederungen von Gräpeler Beek, Gräpeler Mühlenbach und Oste begrenzt wird. Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit ausschließlich als Ackerland bewirtschaftet. Die Fläche wird bis an die Wegeränder genutzt. Ihr Wert für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen. Bedeutsame Gehölze sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. Nur östlich des Planbereiches stehen großkronige, erhaltenswerte Eichen, die eine gute Eingrünung der Hofstellen und des Kindergartens (ehemaliges Schulgelände) darstellen.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird eine einheitliche Darstellung als **allgemeine Wohngebiete (WA)** vorgenommen. Damit wird eine für ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen durchaus auch in Einzelfällen kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, Freiberufler, Dienstleistungen und ähnliches. Im allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein, da sie sich mit dem angestrebten Charakter als dörfliches Wohngebiet nicht vertragen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft, um sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umzugehen. Festgesetzt wird im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl (**GRZ**) **0,3**. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl.

Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll **700 m<sup>2</sup>** für Einzelhäuser und **350 m<sup>2</sup>** für Doppelhäuser je Haushälfte betragen. Eine entsprechende Textfestsetzung wird getroffen. Auch hierin zeigt sich ein im ländlichen Maßstab sparsamer Umgang mit Grund und Boden und der Wunsch nach kostengünstiger Erschließung.

Bezüglich der **Bauweise** wird eine Zonierung in zwei Bereiche festgesetzt:

Bereiche, in denen **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind, liegen in einem Kernbereich, der die langfristig angestrebte Erweiterung des Gebietes nach Süden berücksichtigt. Mit

der Zulassung von Doppelhäusern wird ein Angebot für günstigeren Wohnraum geschaffen und eine Möglichkeit, sparsamer mit dem Boden umzugehen, ohne den dörflichen Maßstab dabei zu verlassen. Für die Doppelhäuser wird festgesetzt, daß zwei Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig sind. Als Hauseinheit wird eine Doppelhaushälfte angesehen, so daß ein Doppelhaus insgesamt vier Wohneinheiten aufnehmen kann.

In den Randbereichen des Gebietes sollen nur noch **Einzelhäuser (E)** zugelassen werden. Auf diese Weise wird der Übergang in die freie Landschaft verträglich gestaltet und auf die vorhandene Bebauung am Mühlenweg Rücksicht genommen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, daß den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen **Garagen und Nebenanlagen** nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Dies wird textlich festgesetzt.

## 2.3 Erschließung

### 2.3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Die äußere Anbindung des Baugebietes erfolgt über den Mühlenweg, der ca. 150 m östlich des Plangebietes in die Ostestraße (K 82) einmündet.

Für die spätere, langfristige Planung, die bei diesem Bebauungsplan noch nicht erfolgt, soll eine weitere Anbindung im Süden an den Mühlenweg ermöglicht werden. Die weitere Fortsetzung des Wohngebietes nach Süden über den Horizont dieser Planung hinaus wird durch die Vorhaltung von Verkehrsflächen einschließlich einer Fußwegeverbindung gesichert. So kann es später zu einer besseren Verteilung des Verkehrs aus dem Neubaugebiet kommen.

### 2.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Die innere Verkehrserschließung erfolgt vom Mühlenweg aus über eine neue Erschließungsstraße, an die zwei ringförmige Anbindungen nach Westen und Osten anschließen. Einzelne Grundstücke im westlichen Randbereich werden über einen stichförmigen Anliegerweg erschlossen.

Die innere Erschließung wird durch ein straßenunabhängiges System von Geh- und Radwegen ergänzt. Derartige Verbindungswege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungsstrukturen und dienen zur besseren Einbindung des Plangebietes in die benachbarten Siedlungsbereiche, insbesondere zum Ostewanderweg im Nordwesten und zum Kindergarten im Nordosten. Am letztgenannten Weg wird auch der Kinderspielplatz angesiedelt. Gerade durch attraktive, wegekürzende Verbindungen abseits befahrener Straßen wird auch ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Benutzung bei innerörtlichen Zielen gegeben.

Der Bebauungsplan schließt auch einen Privatweg ein, der zwischen Mühlenweg und östlicher Ringerschließung gelegen ist. Über diesen Privatweg sind einige Grundstücke im Nordosten des Plangebietes erschlossen. Es wäre wünschenswert, wenn eine Fußwegeverbindung über den Privatweg zum Mühlenweg vorgesehen werden könnte, um auch hier eine bessere Durchlässigkeit für Fußgänger zu erreichen. Ob die Benutzung des Privatweges für Fußgänger und ggf. Radfahrer dann tatsächlich später öffentlich sein kann, steht zur Zeit jedoch offen. Die Gemeinde Estorf möchte an diesem Ziel festhalten, um eine bessere städtebauliche Anbindung des Baugebietes zu ermöglichen. Der Privatweg wird zunächst als Teil des allgemeinen Wohngebietes dargestellt.

Der Ausbau der Straßen im Neubaugebiet soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch die Vermeidung von übertrieben langen, geradlinigen Straßenabschnitten und durch enge Fahrbahnen erfolgen. Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85/95 sollen Berücksichtigung

finden. Die neuen Verkehrsflächen sind mit 8,00 m Breite für Anliegerstraßen und 5,00 m Breite für den Anliegerweg geplant; 3,75 m bis 4,25 m sind für die Fahrbahn vorgesehen, der Rest für Seitenstreifen mit Straßenbäumen und ggf. einen einseitigen Gehweg. Näheres soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Die Empfehlungen der Dorfentwicklungsplanung zur Straßenraumgestaltung werden der Begründung als Anlage beigeheftet und sollten bei der Erschließungsplanung Berücksichtigung finden.

Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wurde die Möglichkeit der Erschließung des Baugebietes in bedarfsorientierten, flexibel wählbaren Abschnitten berücksichtigt.

Für die Geh- und Radwege soll nur eine wassergebundene Decke Verwendung finden. Die Breite der Flächen ist ausreichend bemessen, um Raum für Pflanzungen an den Rändern der Wege zu bieten. Der Verbindungsweg zum Spielplatz soll auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dienen können.

#### **2.4 Wasserversorgung**

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Nähere Hinweise werden von seiten der Versorgungsträger im Zuge des Verfahrens erwartet.

#### **2.5 Abwasserbehandlung**

##### **Schmutzwasser:**

Die benachbarten Bereiche sind an die Sammelkanalisation angeschlossen. Für das geplante Baugebiet soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden.

##### **Regenwasser:**

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Da jedoch Probleme mit dem Untergrund (Lehm) erwartet werden, wird dies nicht in Form einer Festsetzung vorgeschrieben.

Vielmehr wird die Gemeinde das Gebiet an die Regenwasserkanalisation am Mühlenweg anschließen. Hierüber erfolgt dann auch die Straßenentwässerung, denn insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, wie z.B. Starkregen, könnte die Entwässerung durch Versickerung nicht ausreichend gesichert werden.

#### **2.6 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Planbereich kann in das örtliche Netz eingebunden werden. Inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist, oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind, ist mit dem zuständigen Träger im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB zu klären. Eine neue Umformerstation ist nicht in der Planzeichnung dargestellt. Diesbezüglich soll Überlegungen des Versorgungsträgers nicht vorgegriffen werden. Bei der Standortwahl für eine Trafostation ist zu berücksichtigen, daß das Gebiet abschnittsweise erschlossen werden soll und die Errichtung der Station ggf. schon im ersten Bauabschnitt erfolgen sollte.

#### **2.7 Fernmeldeversorgung**

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden der Deutschen Telekom frühzeitig, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

### 3. Grünordnung

#### 3.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum:	Zeevener Geest / Stader Geest, grundwasserferne, ebene bis wellige Geest + Marschen
Boden:	(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole u. Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley-Podsole = wichtiger Bereich für Bodenerosionsschutz
HPNV:	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet, Hochmoorgebiete
Wasser:	wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung; Stufe 5, 200-450 mm/J. (LRP)
Klima:	Großklima: maritim Kleinklima: Filterung von Staub, Ausgleich von Temperaturschwankungen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
Landschaftsbild:	Grünlandstruktur mit Feld- und Kulturgehölzen und Wallstruktur, Hausgartenstrukturen
Biotopverbundfunktion:	lineare Gehölzstrukturen, Wallstruktur, Grünland, Graben, Oste = Korridorwirkung

#### 3.2 Grünbestand

Der unbebaute Bereich im Plangebiet wird durchweg als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung erfolgt bis an die Straßenränder heran, so daß keine wertvollen Saumstrukturen vorhanden sind. Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf.

Auf der Ackerfläche sind mit Ausnahme eines Busches keinerlei Gehölze anzutreffen. Am Mühlenweg im Norden des Plangebietes sind relativ junge Eichen als Straßenbäume gepflanzt. Weitere Gehölze sind außerhalb der vorhandenen Gärten im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 3.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

**Boden:** Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, daß durch die intensive Bewirtschaftung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge (Düngung, Kalkung) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden.

**Wasser:** Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen.

**Klima:** Für das Klima hat das Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

**Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für das Plangebiet anzunehmen, daß es als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bis an die Grenzen keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

**Landschaftsbild:** Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Wechsel zwischen Geestrücken und Gewässerniederungen geprägt. Dabei ist die Eingriffsfläche und ihre direkte Nachbarschaft, die innerhalb der Straßen Mühlenweg und Ostestraße liegen, aufgrund der fehlenden Gehölze relativ weiträumig und offen. Im Süden, Norden und Westen grenzt auf den gegenüberliegenden Straßenseiten ein zum Teil beachtlicher Baum- und Strauchbestand, der zugleich den Übergang zu den Niederungen darstellt, die Sicht ein.

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund beschriebenen Situation nicht als sehr erheblich anzusehen. Durch die Einbettung des Plangebietes in die Landschaft mit Hilfe grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild im Gebiet ausgeglichen werden.

### 3.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

- Das Plangebiet wird an bestehendes Siedlungsgebiet angegliedert.
- Erdmassenbewegungen sollten minimiert werden; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Soweit möglich, sollte Versiegelung vermieden werden.
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge bei Geh- und Radwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken;
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite;
- Eine naturnahe Oberflächenentwässerung und die Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen wird angeregt.
- Schutz und Erhaltung bestehender Gehölze (junge Straßenbäume am Mühlenweg); Insbesondere während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen nach RAS-LG 4 und DIN 18920 für den Baum- und Strauchbestand anzuwenden.
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit);
- Einschränkungen für Materialverwendung;
- Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;
- Vermeidung des Baus von Holzhäusern;

### 3.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für die SG ist in Bearbeitung, liegt zur Zeit jedoch noch nicht vor. Die betroffene Fläche wurde bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen und dabei auch landschaftsplanerisch bewertet. Nach der Bewertung der Landschaftsplanung liegt für den betroffenen Bereich nur ein geringes Konfliktpotential vor, da es sich um Flächen mit geringem Wert für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt.

### 3.6 Grün - Planung

Die Planung sieht vor, im Plangebiet eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst zu etablieren. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten.

Im südlichen Randbereich zur freien Landschaft soll eine Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen geschaffen werden. Textlich ist für diese Fläche festgesetzt, daß je 2 qm der dargestellten Flächen mindestens ein Laubgehölz gemäß der angegebenen Liste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Die Bepflanzung der Randeingrünung ist zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorzunehmen.

Zur Gestaltung der privaten Gärten werden zwar keine Festsetzungen bzw. Bindungen formuliert, jedoch wird der Begründung als Anregung für Bauherren eine Pflanzenliste für eine naturnahe Gartengestaltung beigelegt.

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen in Abständen von bis zu 20 Metern festgesetzt, die der Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums dienen sollen. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden.

Das neue Baugebiet wird von Fuß- und Radwegeverbindungen durchzogen. Die hierfür vorgesehenen Flächen haben eine Breite von jeweils 3,00 m und bieten danach Platz für Randbegrünungen und z. B. einseitige Baumpflanzungen. Hierfür sollen ebenfalls heimische Laubbäume oder Obstbäume vorgesehen werden. Festsetzungen zu den Bepflanzungen werden im Bebauungsplan jedoch nicht getroffen, um genügend Gestaltungsspielraum für die Gemeinde offenzuhalten. Die Wege selbst sollen nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden, um Versiegelung zu vermindern.

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und möglichst viel Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. So bieten die Festsetzungen der Randeingrünung im Umfang von ca. 1.770 m<sup>2</sup> günstigere Voraussetzungen für den Naturhaushalt als die heutige Bewirtschaftung als Acker und stellen insofern eine Aufwertung dieser Fläche dar.

Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

### Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 70.530 m<sup>2</sup>. Davon sind Grünflächen ca. 2.390 m<sup>2</sup>.

9.330 m<sup>2</sup> sind als Verkehrsflächen dargestellt; sie bestehen aus ca. 2.540 m<sup>2</sup> bestehender Straßen und 6.210 m<sup>2</sup> neu zu befestigenden Straßen einschließlich der begrünten Straßenseitenräume. Die zusätzliche Versiegelung für neue zusätzliche Erschließungsstraßen umfaßt ca. **3.880 m<sup>2</sup>**.

Als zukünftige Neubauf Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt 41.530 m<sup>2</sup>. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet das, daß bis zu rund **12.460 m<sup>2</sup>** Grundstücksflächen versiegelt werden.

Die zu erwartende Versiegelung ergibt sich wie folgt:

Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca.	12.460 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Straßen ca.	3.880 m <sup>2</sup>
<hr/> versiegelte Flächen insgesamt ca.	<hr/> 16.340 m <sup>2</sup>

Die Anpflanzflächen werden gegenüber der bestehenden Situation im Plangebiet als Verbesserung für den Naturhaushalt gewertet. Sie werden daher von den für Ersatzmaßnahmen zu veranschlagenden Flächengrößen abgezogen. Nach Abzug der ca. 1.770 m<sup>2</sup> umfassenden Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen verbleibt eine Fläche von **14.570 m<sup>2</sup>**, die für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs erforderlich ist.

### Ersatzfläche

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde eine Ersatzfläche und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt. Es handelt sich um die östliche Hälfte des Flurstücks 3 der Gemarkung Estorf, Flur 4, das sich im Eigentum der Gemeinde Estorf befindet.

Die Fläche liegt an der L 114 westlich von Estorf und ist eine Grünlandeinsaat-Fläche, die bis zur 3. Änderung im Flächennutzungsplan als Sportplatzfläche dargestellt worden war. Inzwischen ist diese Darstellung im Flächennutzungsplan herausgenommen (3. Änderung, Fläche 3.2.3.). Die Fläche des Flurstückes umfaßt insgesamt 38.529 m<sup>2</sup>. Die Fläche und ihre genaue Lage sind aus den anliegenden Kartenauszügen erkennbar.

Der Landschaftsrahmenplan macht für diesen Bereich folgende Aussagen:

<b>Naturraum:</b>	Zeevener Geest grundwasserferne, ebene bis wellige Geest
<b>Boden:</b>	Übergangsbereich zwischen (122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole u. Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley-Podsole = wichtiger Bereich für Bodenerosionsschutz (125) frische, örtl. staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden, mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggensesche, örtl. Pseudogleye wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz
<b>HPNV:</b>	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
<b>Wasser:</b>	wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung

Die Fläche soll aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden. Als Ersatzmaßnahme sollen im Randbereich insgesamt ca. **2.900 m<sup>2</sup>** auf dem Flurstück mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m **aufgeforstet** werden. Die Anpflanzung soll durch fachgerechte Pflege dauerhaft gesichert werden, insbesondere eingegangene Pflanzen sollen umgehend ersetzt werden. Die Pflanzung wird zum Schutz eingezäunt (Mindesthöhe 1,60 m). Zur dauerhaften Sicherung wird die Gemeinde dem Bebauungsplan bei der Anzeige eine entsprechende Verpflichtungserklärung beifügen.

Die Gemeinde Estorf verpflichtet sich darüber hinaus, für die restliche Ersatzerfordernis auf dem gleichen Flurstück dauerhaft **10.600 m<sup>2</sup>** zur Verfügung zu stellen und **extensiv zu nutzen**. Die Flächen sollen nur einmal im Jahr, nicht vor dem 15.07. gemäht und abgeräumt werden. Jegliche sonstige Bewirtschaftung wie Düngen, Spritzen, Walzen, Schleppen und Gruppenträumung wird unterlassen. Abweichungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde des LK Stade geregelt. Die Durchführung der Maßnahmen wird durch privatrechtlichen Vertrag geregelt. Der Vertrag wird zusammen mit dem Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.

Die Aufforstung wird mit dem Faktor 2 im Verhältnis zur Versiegelung angesetzt, die Extensivierung im Verhältnis 1 : 1, so daß der Eingriff damit ausgeglichen ist.

#### 4. Immissionsschutz

##### 4.1 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzutreffen.

##### 4.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen hinsichtlich der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen eine Rolle. Sie werden durch Schutzabstände zum Boxenlaufstall ausreichend berücksichtigt. Die Wahl des Abstands erfolgte in enger Abstimmung mit dem betroffenen Landwirt. Weitere Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Nutzflächen und der Lagerung von Silage in Zusammenhang stehen, können auftreten, werden aber als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

#### 5. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen ackerbaulichen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden und ggf. dem Landkreis Stade anzuzeigen.

#### 6. Denkmalschutz

Das Wohnwirtschaftsgebäude Mühlenweg 17 sowie das Altenteilerhaus Ostestr. 3 sind geschützte Baudenkmale nach § 3(2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Sie

sind beide außerhalb des Plangebietes gelegen und werden daher im Plan nicht als solche dargestellt. Unmittelbare Beeinträchtigungen der Baudenkmale sind durch die Planung auch nicht zu erwarten. Bei weiteren Planungen in der Nähe der Baudenkmale sind die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 8 und 10, zu beachten. Ggf. sind Einzelfallprüfungen bei weiteren Planungen auch im Umfeld der Baudenkmale durchzuführen. Dies gilt auch ggf. für andere außerhalb der Fläche gelegene Baudenkmale.

Hinweise auf archäologische Fundstätten sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt. Insofern ist das Beeinträchtigungspotential in bezug auf die Belange der Bodendenkmalpflege als sehr gering einzuschätzen. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem LK Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

## 7. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Estorf hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Hierzu trägt auch der Prozeß der Dorferneuerung bei. Das neue Baugebiet grenzt nicht unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

1. *Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. An Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordneten Bauteilen ist auch Holz zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.*

Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten Materialien und Farben geprägt werden. Gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden sollen im Plangebiet erfüllt werden.

2. *Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Für die Dächer sind als Farbtöne rot oder braun zulässig. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen bis zu 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch mit Flachdächern versehen werden.*

Hiermit wird sichergestellt, daß die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

3. *Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zugelassen.*

Eine Zulassung von Holzhäusern wurde vom Gemeinderat abgelehnt. Holzhäuser gehören nicht zur orts- und regionaltypischen Bauweise und beeinträchtigen Orts- und Landschaftsbild zum negativen. Eine Prägung dörflicher Siedlungen und insbesondere dörflicher Ortsränder durch Holzhäuser soll daher zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Die Festsetzung bezieht sich nur auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen. Kostensparende Holzkonstruktionen bleiben von der Festsetzung unberührt. Das am Mühlenweg bereits stehende Holzhaus wird durch diese Festsetzung nicht betroffen (Bestandsschutz).

## 8. Kinderspielplatz

Im Nordosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Die Fläche hat eine Größe von ca. 620 m<sup>2</sup> und genügt damit bei einer maximalen Geschoßfläche von 18.000 m<sup>2</sup> im Plangebiet den Anforderung des § 3 (2) Nieders. Spielplatzgesetzes. Die Spielplätze sollen durch Bepflanzungen zu den umliegenden Wohngrundstücken abgeschirmt werden. Direkte Zugänge zur Straße sind nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über einen Verbindungsweg, der weiter zum Kindergarten führt, so daß der Spielplatz aus dem Plangebiet und vom Kindergarten aus gefahrlos erreichbar ist.

Der Spielplatz und der direkt angrenzende Kindergarten sind von allen neuen Baugrundstücken gut zu erreichen. Die Fußwegeverbindung zum Kindergarten erleichtert es, daß auch Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Wohngebiete den Spielplatz nutzen, und auf diesem Wege eine bessere Integration des Plangebietes gefördert wird. Auch in diesem Sinne wäre eine Nutzbarkeit des Privatweges für Fußgänger und Radfahrer wünschenswert.

### 9. Bodenordnung

Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

### 10. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 1,5 Mio. DM geschätzt.

### 11. Finanzierung

Die Gemeinde wird gemäß den §§ 127 ff. BauGB und der Satzung der Gemeinde Estorf Beiträge zu den Erschließungskosten erheben.

Die Finanzierung des Gemeindeanteils der Erschließungskosten erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Haushalt der Gemeinde Estorf.

### 12. Flächenangaben

#### Baugebiete

allgemeine Wohngebiete, bebaut	17.280 m <sup>2</sup>
allgemeine Wohngebiete neu / Planung	41.530 m <sup>2</sup>
<b>Summe Baugebiete</b>	<b>58.810 m<sup>2</sup></b>

#### Grünflächen

Spielplatz (=öffentliche Grünfläche) ca.	620 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (= private Grünflächen) ca.	1.770 m <sup>2</sup>
<b>Summe Grünflächen ca.</b>	<b>2.390 m<sup>2</sup></b>

#### Verkehrsflächen

vorhandene Straßenverkehrsflächen (Mühlenweg) ca.	2.540 m <sup>2</sup>
neue Straßenverkehrsflächen ca.	6.210 m <sup>2</sup>
Geh- und Radwege ca.	580 m <sup>2</sup>
<b>Summe Verkehrsflächen ca.</b>	<b>9.330 m<sup>2</sup></b>

<b>Plangebiet insgesamt ca.</b>	<b>70.530 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	-----------------------------

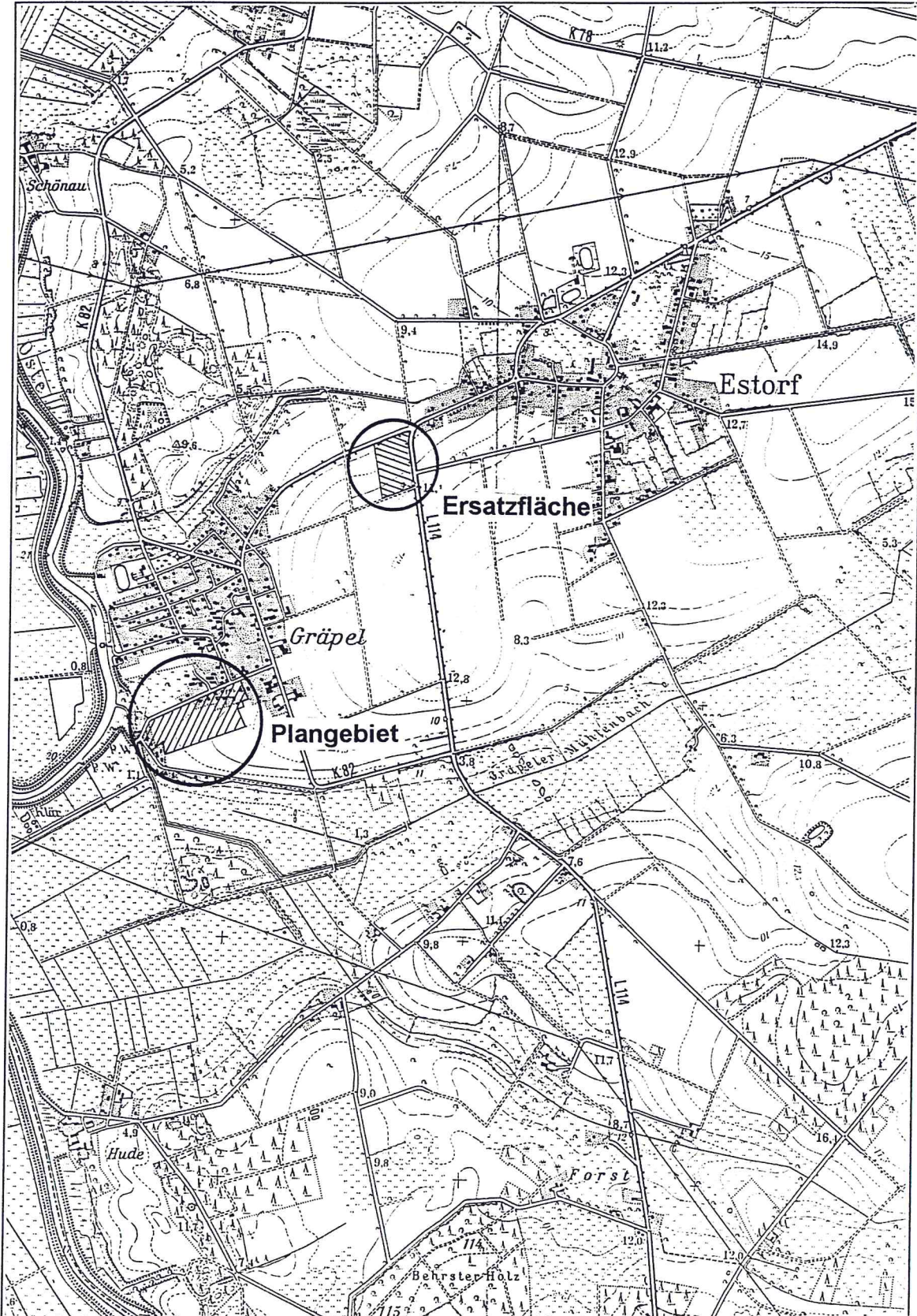
Im Juli 1997

Estorf, den .....

  
Dipl.- Ing. F. Kranzhoff  
Stadtplaner

Bürgermeister

**Übersichtsplan M 1 : 25.000**





Anlage 3 zum  
Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Estorf für das Gebiet „Auf dem kleinen Hucken“

**Eingriffsbewertung des Flächennutzungsplans**

<b>Naturraum:</b>	Zeevener Geest / Stader Geest, grundwasserferne, ebene bis wellige Geest + Marschen
<b>Boden:</b>	(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole u. Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley-Podsole = wichtiger Bereich für Bodenerosionsschutz
<b>HPNV:</b>	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet, Hochmoorgebiete
<b>Wasser:</b>	wichtiger Bereich für die Grundwasserneubildung; Stufe 5, 200-450 mm/J. (LRP)
<b>Klima:</b>	Großklima: maritim Kleinklima: Filterung von Staub, Ausgleich von Temperaturschwankungen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit
<b>Landschaftsbild:</b>	Grünlandstruktur mit Feld- und Kulturgehölzen und Wallstruktur, Hausgartenstrukturen
<b>Biotopverbundfunktion:</b>	lineare Gehölzstrukturen, Wallstruktur, Grünland, Graben, Oste = Korridorwirkung

Schutzgut	Erfassung und Bewertung des Bestands	voraussichtliche Beeinträchtigung	Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
<b>1. Arten- u. Lebensgemeinschaften</b>	- 5 ha Sandacker (AS) (Wertstufe 3)	- Beseitigung u. Umbau v. Vegetation, Bodenauftrag u. -abtrag, Bodenverdichtung und -versiegelung AS vorher: Wertstufe 3, Wohnbaufläche nachher: Wertstufe 3	- Anpassung v. Bauvorhaben u. Bauweise z. Vermeid. v. GW-absenkung - Schutz v. naturbetonten Biotopen (Gehölze) u. Landschaftsbestandteilen - Reduzierung v. Erdmassenbewegungen - Erhaltung vorhandener Gehölze und Einbettung in die Planung	- keine Kompensationsanfordernisse
<b>2. Boden</b>	- 5 ha stark überprägter Naturboden (AS) (Wertstufe 2)	- Bodenauftrag u.-abtrag, Bodenverdichtung und -versiegelung AS vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3	- siehe Schutzgut Arten- u. Lebensgemeinschaften - Verwendung wasser-durchlässiger Oberflächenbeläge	- Anpflanzung v. standortheimischen Laubgehölzen außerhalb d. Wohnbauflächen im Verhältnis 1:2 oder Extensivierung in Gräpeler Beekniederung im Umfang der Neuversiegelung (1: 1)
<b>3. Wasser</b>	- 5 ha beeinträchtigte GW-situation (Wertstufe 2)	- siehe Schutzgut Boden - Erhöhung d. Oberflächenabflusses durch Versiegelung - vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 = erhebliche Beeinträchtigungen	- siehe Schutzgut Boden - Rückhaltung d. unverschmutzten Niederschlagswassers im Baugebiet	- siehe Schutzgut Boden = keine erheblichen Beeinträchtigungen
<b>4. Luft</b>	- 5 ha wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	- kleinklimat. Veränderungen durch Bodenversiegelung, Errichtung v. Luftaustauschhindernissen, Unterbrechung v. Luftaustauschbahnen vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 = erhebliche Beeinträchtigungen	- Energiesparende Bauweisen, Windschutzpflanzungen. Gestaltungsvorschriften: Pflanzenverwendung, Fassadenbegrünung, wasser-durchlässige Oberflächenbeläge	- siehe Schutzgut Boden = keine erheblichen Beeinträchtigungen
<b>5. Landschaftsbild</b>	- 5 ha beeinträchtiger Landschaftsbildbereich (Wertstufe 2)	- Beseitigung u. Umbau v. Vegetation - Errichtung nicht naturraum- u. regionaltyp. Bauformen - Verwendung nicht naturraum- u. regionaltyp. Baumaterialien vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 = erhebliche Beeinträchtigungen	- siehe Schutzgut Boden - Eingrünung und Durchgrünung d. Wohnbauflächen - Gestaltungsvorschriften: Pflanzenverwendung. Fassadenbegrünung - Erhalt v. bestehenden HB	- siehe Schutzgut Boden = keine erheblichen Beeinträchtigungen

Anlage 4 zum  
Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Estorf für das Gebiet „Auf dem kleinen Hucken“

---

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

**Pflanzenliste**

Großkronige Straßen-u.Hausbäume

Stieleiche  
Traubeneiche  
Kastanie  
Linde  
Buche

Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume

Feldahorn  
Eberesche  
Mehlbeere  
Rot- u.Weißdorn

Obstgehölze u. Gehölze mit  
verwendbaren Früchten

Haselnuß  
Walnuß  
Quitte  
Apfel  
Kirsche  
Birne  
Pflaume  
Schwarzer Holunder  
Hartriegel  
Beerensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte  
Ranunkelstrauch  
Flieder  
Ginster  
Forsythie  
Strauchrose  
Spierstrauch  
Glockenstrauch  
Felsenbirne

Gehölze für freiwachsende und  
geschnittene Hecken

Feldahorn  
Buchsbaum  
Hainbuche  
Weißdorn  
Liguster  
Kornelkirsch  
Spindelstrauch  
Eibe  
Berberitze  
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelier  
Kletterrose

Anlage 5 zum:

Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Estorf für das Gebiet „Auf dem kleinen Hucken“

### Ersatzfläche - Lageplan Flurstück 3

Ausschnitt der Liegenschaftskarte, M. 1 : 3.200

