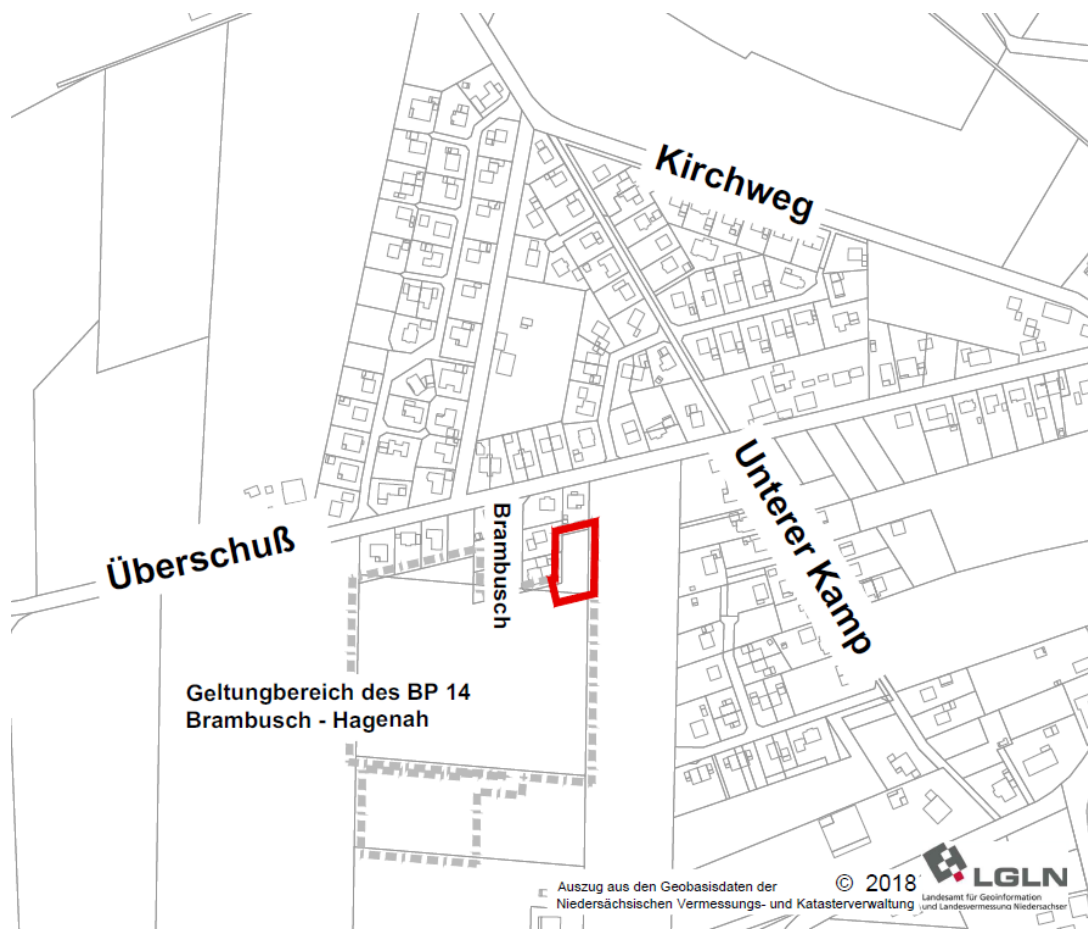


Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Hagenah - Brambusch“
mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Abschrift



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.....	3
2.1	Bestandssituation.....	3
2.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.3	Aussagen des Flächennutzungsplans.....	4
2.4	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans.....	4
3	Planinhalt und Abwägung.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen.....	6
3.3	Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	6
3.5	Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO.....	6
3.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3.7	Verkehr und Erschließung.....	7
3.8	Erschließung/ Ver- und Entsorgung.....	7
3.9	Immissionsschutz.....	8
3.10	Belange des Umweltschutzes.....	8
4	Bodenordnung.....	10
5	Kosten und Finanzierung.....	10
6	Flächenangaben.....	10

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 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240)

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Brambusch Hagenah“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst einen nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 und ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsgefüges von Hagenah und wird

- im Norden und Westen durch die angrenzende Wohnbebauung aus Einzelhäusern im Bereich „Brambusch“,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie
- im Süden durch für wohnbauliche Nutzung vorgesehene Flächen des Bebauungsplanes Nr. 14

begrenzt.

Weiter südlich befinden sich öffentliche Grünflächen mit Regenrückhaltung und Verwallung zu den hiervon südlich liegenden Sportanlagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hagenah die Flurstücke 3/34, 3/35 sowie 3/36 (teilweise) und 3/102 (teilweise) der Flur 3.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 920 m². Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Brambusch – Hagenah“ für den Bereich des Plangebietes überplant und aufgehoben.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Brambusch – Hagenah“ erfolgte aufgrund des überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung stammenden Bedarfes die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken am westlichen Ortsrand von Hagenah.

Die im Änderungsbereich bestehenden Festsetzungen sollen mit der Planung an gegenwärtige Erfordernisse angepasst werden.

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordosten des derzeit in Entwicklung befindlichen Wohngebietes. Die Grundstückseigentümer planen in dem Bereich die Errichtung eines Einfamilienhauses. Da das kleinteilig festgesetzte Wohngebiet nur geringe Gestaltungsmöglichkeiten zur Anordnung der Bebauung zulässt und im südlichen Bereich die bestehende Festsetzung als Fußweg einer wohnbaulichen Entwicklung entgegensteht, soll in diesem Bereich durch Überplanung des absehbar nicht erforderlichen Fußweges ein durchgängiges Baufeld zur wohnbaulichen Entwicklung bereitgestellt werden.

Da die östlich des Plangebietes angrenzenden Flächen in absehbarer Zeit nicht verfügbar sind, soll die bisher vorgesehene Fußwegeverbindung entfallen und der Bereich im Sinne einer wohnbaulichen Nachverdichtung genutzt werden.

Mit dieser 1. Änderung sollen daher die planerischen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich geschaffen werden.

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Hagenah, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen ist. Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzuordnen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Brambusch – Hagenah“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

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

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 dient einer kleinteiligen Maßnahme der Innenentwicklung, durch die Änderung soll eine im Änderungsbereich bisher vorgesehene Fußwegeverbindung entfallen und zur wohnbaulichen Nachverdichtung bereitgestellt werden. Die 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 920 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

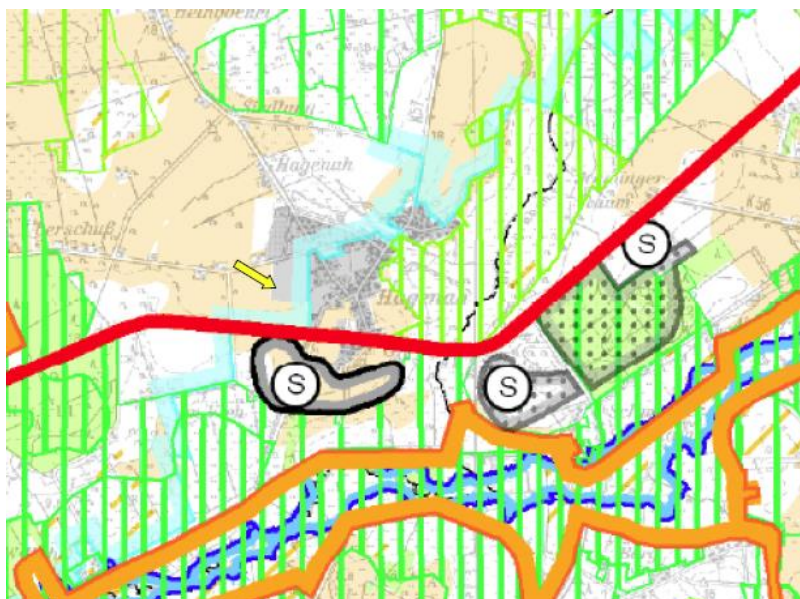
Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Hagenah, im Nordosten des zuletzt entwickelten Wohngebietes „Hagenah – Brambusch“. Das Wohngebiet wird über die Straßen „Überschuß, welche nördlich des Plangebietes verläuft, und die Stichstraße „Brambusch“ erschlossen. Der Planbereich umfasst ein Grundstück mit südlich vorgesehenem Fußweg und den Übergang zu den sich nach Süden fortsetzenden in Entwicklung befindlichen Wohnbaugrundstücken. Das Plangebiet ist für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und wurde zuletzt intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Gehölze sind im Bereich der Änderung nicht vorhanden. Die Grundstücke nördlich und östlich des Plangebietes sind bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Die weiteren umliegenden, für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in Entwicklung. Östlich des Plangebietes grenzt Ackerland sowie hiernach der Siedlungsbereich von Hagenah an. Weiter südlich befinden sich Sportplätze und gewerbliche Nutzungen, die durch bepflanzte Wälle zum Wohngebiet abgeschirmt sind. Hagenah ist insgesamt durch eine ländliche, gemischte, lockere Bebauung, im Umfeld des Plangebiets, überwiegend durch eingeschossige Einzelhäuser 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 Hagenah verlaufenden Schwinde in ausreichender Entfernung und ist durch die

Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Oldendorf mit Markierung des Plangebietes (gelb) (ohne Maßstab)

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. Das Plangebiet liegt im Randbereich eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Heinbockel. Das Vorranggebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet wurde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorbereitet.

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

2.3 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde kürzlich neu aufgestellt und ist im Juni 2020 wirksam geworden. Die 1. 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich derzeit im Verfahren.



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

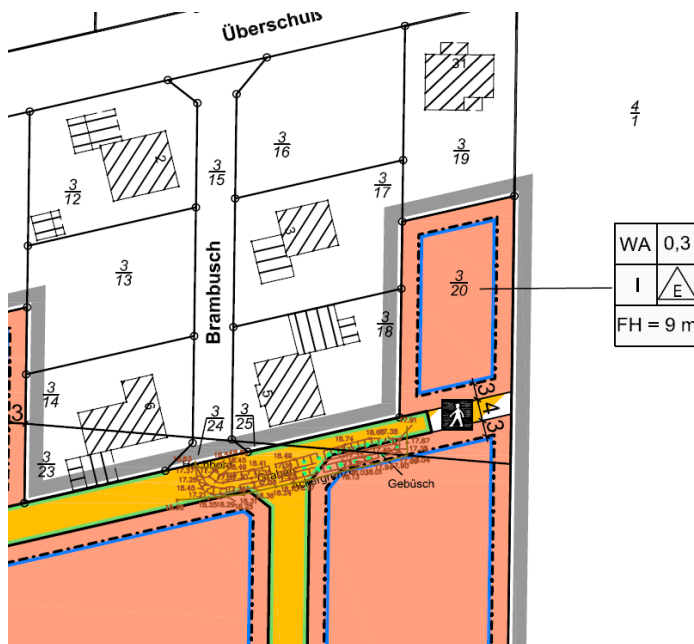
Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (ohne Maßstab)

2.4 Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans

Für den Bereich des Plangebietes stellt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Hagenah - Brambusch“ im nördlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet dar. Im südlichen Bereich ist eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg dargestellt, die diesen kleinteiligen Bereich des Wohngebietes zum südlichen Wohngebiet unterbricht. Der festgesetzte Fußweg und der derzeitige Verlauf der Baugrenzen des Bebauungsplanes schließen eine wohnbauliche Entwicklung im südlichen Bereich des Plangebietes derzeit aus.

Die straßenseitigen Baugrenzen verlaufen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete in 3 m Entfernung zum Straßenraum sowie zu dem festgesetzten Fußweg.

Für den Bereich des Wohngebietes ist eine maximal eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 zulässig. Um eine der Ortsrandlage angemessene Bebauung zu sichern, dürfen Gebäude eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Um den dörflichen und locker bebauten Charakter in diesem Bereich zu sichern, wurden zudem Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sowie zur Zahl der zu-



Flur 3 lässigen Wohnungen in Wohngebäuden getroffen sowie örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksgrenze sollten im Bereich des Bebauungsplanes möglichst weiträumig erfolgen, um Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Hagenah – Brambusch“ (ohne Maßstab)

3 Planinhalt und Abwägung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Hagenah – Brambusch“ im Jahr 2017 wurden am westlichen Ortsrand von Hagenah Grundstücke zur wohnbaulichen Entwicklung bereitgestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 soll ein im Nordosten des Wohngebietes Hagenah - Brambusch gelegener Bereich entsprechend aktueller Erfordernisse angepasst werden, um durch die Überplanung eines nicht erforderlichen vorgesehenen Fußweges, eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen und einen geeigneteren Zuschnitt zu erzielen.

Im Bereich des Plangebietes ist durch die Grundstückseigentümer der Bau eines eingeschossigen Einzelhauses in offener Bauweise sowie die Errichtung eines Carports vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes eine Fußwegeverbindung zu den östlich angrenzenden im Flächennutzungsplan für eine wohnbauliche Entwicklung gesicherten Flächen fest. Da die Flächen absehbar nicht verfügbar sein werden, soll der südliche Bereich des Plangebietes nun ebenfalls für eine wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden und durch die Anknüpfung an die Baugrenzen des südlichen Baufeldes bessere Möglichkeiten zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken geschaffen werden. Die in diesem Bereich weiteren relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 für das Wohngebiet sollen hierbei bestehen bleiben. Durch diese Änderung erfolgt lediglich eine Anpassung der baulichen Nutzung bzw. Flächenaufteilung. Sofern eine Entwicklung der östlich gelegenen Wohnbauflächen in Betracht kommt, kann eine Erschließung über eine Stichstraße von Norden erfolgen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der umgebenden Wohngebiete als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die im Bereich der Wohngebiete bestehenden Festsetzungen werden unverändert in diese 1. Änderung übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und zur Höhe baulicher Anlagen werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 14 in diese Änderung übernommen.

3.3 Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen und überbaubare Grundstücksfläche

Auch die im Bereich der Änderung bestehenden Festsetzungen zur Bauweise und zur Mindestgrundstücksgröße werden unverändert in den Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise. Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke soll wie in den umgebenden Wohngebieten weiterhin 700 m² betragen.

Durch diese Änderung soll durch die Anknüpfung an die Baugrenzen des südlichen Wohngebietes ein durchgängiges Baufeld geschaffen werden, sodass die Bauwilligen entsprechende Gestaltungsspielräume bei der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück haben. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen und zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Lage an der Mündung der Stichstraße kann auf die Festsetzung, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sind, verzichtet werden.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 14 in diese Änderung übernommen. Je Einzelhaus sollen zwei Wohneinheiten zulässig sein.

3.5 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 14 in diese Änderung übernommen, um eine harmonische Weiterentwicklung des Wohngebiets zu gewährleisten. Festsetzungen zu Regelungen hinsichtlich der Gestaltung werden zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens sowie zur Ausführung der Dächer vorgenommen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die für den Bereich der Änderung relevanten grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 werden unverändert übernommen, um weiterhin ein dörfliches Wohngebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün zu etablieren.

Übernommen werden die Festsetzungen zu Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den privaten Grundstücken. Es wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen ist. Hierfür kommen in Frage: Feldahorn (*Acer campestre*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Obstbäume (alte Sorten). Bei Verlust ist Ersatz mit derselben Pflanzqualität zu schaffen.

Auch die Festsetzung zur Einschränkung der Anpflanzung von standortfremden Nadelgehölzen wird übernommen. 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.

Die Festsetzungen zur Randeingrünung sind aufgrund der Lage am östlichen Rand des Wohngebietes zum Siedlungsbereich Hagenah nicht relevant.

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.

3.7 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann weiterhin über die Erschließungsstraße „Brambusch“ erfolgen. Aufgrund der geringfügigen Anpassung der Flächenaufteilung sind keine Auswirkungen auf die innere Verkehrserschließung des Neubaugebietes oder auf den überörtlichen Verkehr zu erwarten.

Die Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten auf vier Meter wird in diesen Bebauungsplan übernommen, um den durchgrünten Charakter des Straßenraumes (Hecken als Einfriedungen) weiterhin zu gewährleisten.

Um dem steigenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird in einem nachrichtlichen Hinweis empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

Durch die Überplanung des zuvor im südlichen Bereich festgesetzten Fußweges entstehen ebenfalls keine Auswirkungen, da eine Entwicklung der östlich gelegenen Wohnbauflächen absehbar nicht erfolgen wird. Sofern eine Entwicklung der östlich gelegenen Wohnbauflächen in Betracht kommt, kann eine Erschließung über eine Stichstraße von Norden erfolgen.

3.8 Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits überwiegend erschlossen. Es ist angesichts der Geringfügigkeit neuer Bebauungsmöglichkeiten davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung weiterhin unverändert erfolgen kann. Die Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung ist grundsätzlich als gesichert anzusehen. Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 „Hagenah – Brambusch“ zu entnehmen.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Generell wird empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die Grundstücksgrößen und örtlichen Bodenverhältnisse lassen eine solche Vorgehensweise jedoch nur bedingt zu. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist im NIBIS-Kartenserver mit „gering“ angegeben. Die Regenrückhaltung für das Neubaugebiet wird über das existierende Regenrückhaltebecken südlich des Plangebiets, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich gesichert wurde, geregelt. Die festgesetzte Fläche ist ausreichend bemessen, um die Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Die Abführung des unverschmutzten Wassers erfolgt über einen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken, das im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ausreichend erweitert wird. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Erweiterung wird derzeit überarbeitet (gesondertes wasserrechtliches Verfahren nach §§ 8 u. 60 WHG sowie nach Wasserschutzgebietsverordnung).

Eine Entwässerung ist so, insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Der Trinkwasserverband Stader Land (TWV) ist in diesem Bereich abwasserbeseitigungspflichtig. Eine Erschließung des Plangebietes an den öffentlichen Schmutzwasserkanal hat im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 14 statt-

gefunden. Da durch die Planung nur eine sehr geringfügige bauliche Entwicklung auf einem Grundstück in einem bereits erschlossenen Baugebiet ermöglicht wird, ist die Abwasserbeseitigung weiterhin sichergestellt. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

3.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch diese Änderung nicht vorbereitet.

Bereits das Gesamtkonzept zur Entwicklung der Sportanlagen sowie des Gewerbegebiets, welches mit dem Bebauungsplan Nr. 13 planungsrechtlich umgesetzt wurde, basierte auf einer gutachterlichen Untersuchung der Lärmsituation zwischen Sportanlagen und Gewerbegebiet sowie der wohnbaulichen Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 14.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden Maßnahmen zum Lärmschutz zu den weiter südlich gelegenen Sportplätzen und gewerblichen Nutzungen festgesetzt, die weiterhin Bestand haben. Die festgesetzten begrüneten Wälle wurden inzwischen umgesetzt und bilden zusammen mit einer Grünfläche als Pufferzone einen ausreichenden Lärmschutz.

Geringfügige, nicht erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen. 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.

3.10 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Der Bereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich als Ackerland (AS) genutzt und ist durch die umgebende Bebauung, welche sich teils noch in Entwicklung befindet, vorbelastet. Gehölze sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. 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 landwirtschaftlichen Nutzung und umgebenden Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgte eine Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange durch den *Dipl.-Biologen Torsten Bartels (Hamburg)*.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung mit Beachtung des Ausschlusszeitraumes für Gehölzbeseitigungen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Maßnahme auch unabhängig vom Bebauungsplan zu beachten ist.

Es sind daher aufgrund der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist insgesamt als gering einzuschätzen.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Dem Plangebiet kann der Bodentyp „Mittlerer Pseudogley-Podsol“ zugeordnet werden.

Aufgrund der vorigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens 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 Änderungsbereichs 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 liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Heinbockel, Schutzzone III B. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Heinbockel des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Heinbockel) ist zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

Beispielsweise ist die Errichtung von Wohngebäuden in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Himmelpforten nur beschränkt zulässig. Für jedes Bauprojekt muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden.

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 entlang der B 74 aufgrund der Einbindung zwischen umgebender Bebauung und Sportplatz nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung auf. Der Westen Hagenahs ist im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans als Gebiet mit nur geringer Bedeutung für sonstige Schutzgüter kartiert.

Durch die Änderung sind zudem keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die örtlichen Bauvorschriften werden zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes in diesen Bebauungsplan übernommen.

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 Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale (Hagenah FStNr. 15) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu vermuten, sodass mit Bodenfunden zu rechnen ist. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Baudenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist vor den Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen. Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen. Eine entsprechende Sondierung wird vor Beginn der Erschließungsplanung in Absprache mit der Kreisarchäologie Stade erfolgen.

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.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Belange des Naturschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

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 deutlich weniger als 20.000 m² fest. Der Bereich ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Die durch den Bebauungsplan Nr. 14 rechtskräftigen Festsetzungen zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe bei Umsetzung der Planung haben unverändert Bestand (siehe hierzu Bebauungsplan Nr. 14 Teil C Eingriffsregelung). 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.

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	900 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	20 m ²
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	920 m²

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