

# 1. Ausfertigung

Gemeinde Heinbockel

Samtgemeinde Oldendorf

Begründung zum

**Bebauungsplan Nr. 7**

für das Gebiet

**"Hagenah, Oberste Kamp 2"**

der Gemeinde Heinbockel

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand der Bearbeitung 22. März 1997

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Heinbockel

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 Dorfgebiet im Ortsteil Hagenah der Gemeinde Heinbockel als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 16.10.1980 rechtskräftig. Die 1. Änderung vom 5.7.1984 und die 2. Änderung vom 24.10.1991 hatten keine Auswirkungen auf diese Wohnbaufläche, die nunmehr beplant wurde. Die 3. Änderung wurde am ..... rechtskräftig.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche): ca. 3,14 ha, davon sind neue Bauflächen ca. 1,67 ha.

Der Rat der Gemeinde Heinbockel hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Aufgrund von Anregungen und Bedenken wurde der Entwurf nach der Auslegung vereinfacht geändert. Zu dieser vereinfachten Änderung hat der Landkreis Stade in seiner Stellungnahme geschrieben, daß die Definition der Geschossigkeit zu korrigieren sei (siehe hierzu Bauweise).

Durch diesen Bebauungsplan werden in zwei kleinen Teilbereichen Festsetzungen der früheren Bebauungspläne Nr. 2 „Hagenah, Unterste Kamp“ und Nr. 5 „Hagenah, Oberste Kamp“ aufgehoben bzw. durch solche Festsetzungen ersetzt, die der Entwicklung des Bereiches in den letzten Jahren Rechnung tragen. Näheres hierzu unter 2.1. Nutzungen.

Die beplante Fläche umfaßt die Flurstücke 36/1, 36/2, 36/3, 37/1, 37/2, 37/3, der Flur 1, Flurstücke 180 und 63/1 teilweise der Flur 2 und Flurstück 172 teilweise der Flur 3, Gemarkung Hagenah. Die Flurstücke 36/2, 36/3, 37/2, 37/3 der Flur 1 und Flurstück 172 teilweise der Flur 3 waren Teil des Bebauungsplan Nr. 2. Die 180 und 63/1 teilweise der Flur 2 waren Teil, des Bebauungsplanes Nr. 5.

### 1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Heinbockel zu Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Baulandreserven weitgehend bebaut wurden.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche beschlossen. In der Gemeinde Heinbockel, Ortsteil Hagenah soll auch künftig die Möglichkeit einer behutsamen und geordneten Wohnungsbauentwicklung gegeben sein. Die Größe des Plangebietes ist dem Umfeld angemessen. Durch die Erschließung des Plangebietes können ca. 20 Baugrundstücke geschaffen werden, die kostengünstig erschlossen werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Hagenah - Oberste Kamp 2" schießt unmittelbar westlich an den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Hagenah - Oberste Kamp" an. Die Planung genügt dem Gebot einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

### 1.3 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- 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.

- Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und damit der Landschaft soll der Siedlungsbereich entsprechend dem örtlichen Bedarf weiterentwickelt und abgerundet werden.

## 2. Planung

### 2.0 Das Plangebiet

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

Das Plangebiet liegt am Rande des Hagenaher Siedlungsgefüges. Es wird im Süden von der Gemeindestraße „Überschuß“, im Nordosten von der Gemeindeverbindungsstraße und der neuen Erschließungsstraße des Baugebietes „Oberste Kamp“ und im Westen von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit ausschließlich als Ackerland bewirtschaftet. Die Fläche wird mit Mais bestellt und bis an die Wegesränder genutzt. Ihr Wert für den Naturhaushalt ist als vergleichsweise gering einzuschätzen. Bedeutsame Gehölze sind lediglich in dem einbezogenen, bereits bebauten Siedlungsrandbereich anzutreffen.

Das Plangebiet liegt im Randbereich der geplanten Wasserschutzzone IIIb des geplanten Wasserwerkes Heinbockel.

Der Landkreis Stade teilte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit: „Im Bereich des Plangebietes werden archäologische Fundplätze vermutet, die als Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Nds. Denkmalschutzgesetzes zu behandeln sind. Um ihre Sicherstellung zu gewährleisten, ist dem Archäologen oder seinen Beauftragten der Zutritt zu dem Grundstück bzw. zur Baustelle zu gestatten und die Möglichkeit zu geben, evtl. auftretende Bodenfunde gemäß § 14 des Nds. DSchG fachgerecht zu bergen.“ Dies gilt voraussichtlich auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7.

### 2.1 Art der Nutzung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

#### 2.1.1 Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Planbereich werden keine Nutzungsarten unterschieden, sondern der tatsächlichen Nutzung und dem heutigen Charakter des Gebietes entsprechend eine einheitliche Darstellung als allgemeines Wohngebiet vorgenommen. Damit wird für die Bauflächen eine für ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen

durchaus auch in Einzelfällen die Ansiedlung von kleineren, nicht störenden Gewerbebetrieben, Freiberuflern, Dienstleistungen und Ähnlichem. Im allgemeinen Wohngebiet sollen jedoch die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig sein, da sie sich mit dem Charakter des betroffenen Dorfbereiches nicht vertragen.

Dies hat zur Folge, daß die im Bebauungsplan Nr. 2 vorgenommene Ausweisung einer kleinen (nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 7 erneut beplanten) Teilfläche als Dorfgebiet (MD) aufgehoben wird. Diese frühere Ausweisung entspricht nicht mehr dem heutigen Charakter des Gebietes, ein Vorrang für die Landwirtschaft ist an dieser Stelle nicht länger begründet. Eine ebenfalls im Bebauungsplan Nr. 2 dargestellte Fläche für die Ortsrandeingrünung, die bislang noch nicht realisiert wurde, ist zukünftig entbehrlich, da sich der betroffene Bereich künftig nicht mehr als Ortsrand darstellen wird.

Die Unterscheidung nach Baugebieten WA1 und WA2 bezieht sich auf die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung und beinhaltet im wesentlichen Aussagen über die Zulässigkeit von Holzhäusern (vgl. hierzu den Abschnitt 6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung).

## 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 0,3.

Zunächst war die Festsetzung eines Vollgeschosses vorgesehen. Wegen wiederkehrender Probleme mit der Geschossigkeit im benachbarten Baugebiet hat man sich dann entschieden, ein zweites Vollgeschoß zuzulassen, wenn dieses im Dachraum liegt. Hierfür wurden weitergehende Festsetzungen getroffen. Diese städtebauliche Betrachtungsweise steht nach Auffassung des Landkreises auf unsicheren Füßen, da die Grundlage für die Beurteilung der Geschossigkeit in der Landesbauordnung zu finden ist. Bei im Ergebnis gleichem Planinhalt wird nunmehr festgesetzt, daß zwei Vollgeschosse zulässig sind. Hierzu sind jedoch einschränkende Festsetzungen getroffen, die sicherstellen sollen, daß der städtebauliche Eindruck der Eingeschossigkeit gewahrt bleibt. Für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist es unbedingt erforderlich, daß Höhenbegrenzungen eingehalten werden, wie sie üblicherweise mit eingeschossiger Bebauung verbunden sind. Nach bauordnungsrechtlichen Kriterien, (die, wie schon erwähnt, letztlich die Grundlage für die Definition eines Vollgeschosses bieten,) können solche Gebäude dennoch in Einzelfällen als zweigeschossig gelten.

Aus dem gleichen Argumentationszusammenhang heraus wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet, da die eingehenden Festsetzungen über Traufhöhen, Drempehöhen, Firsthöhen und Dachformen alle für die städtebauliche Ordnung bedeutsamen Aspekte hinreichend regeln.

Die textlichen Festsetzungen bestimmen dem entsprechend die Voraussetzungen die für ein zweites Vollgeschoß einzuhalten sind. Durch die Festsetzung von maximalen Drempe-, Trauf- und Firsthöhen wird sichergestellt, daß innerhalb des Gebietes der Eindruck der Eingeschossigkeit gewahrt wird. Diese Festsetzungen sind besonders auch hinsichtlich etwaiger Mansarddächer bedeutsam, weshalb zu dieser Dachform zusätzliche Bauvorschriften über Gestaltung gemacht werden (siehe dort).

Die Größe der Baugrundstücke soll mindestens 700 qm für Einzel- und 400 qm für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 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.

Als Bauweise wird festgesetzt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ergänzend zur Bauweise wird durch Festsetzungen zur Erdgeschoßhöhe (maximal 50 cm über Straßenmitte in Höhe des Grundstückes) und zur Mindestdachneigung.(vgl. hierzu auch Festsetzungen zur Baugestalt) die städtebauliche Gestalt gesteuert.

Die Festsetzung hinsichtlich der maximalen Höhe des Erdgeschoßfußbodens (50 cm über Straßenmitte) dient dazu, sicherzustellen, daß Keller nicht übermäßig herausragen und sich Baukörper in die Umgebung einfügen.

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.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes wird jedoch festgesetzt, daß die straßenseitigen Baugrenzen nicht durch Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO überschritten werden dürfen. Damit soll die in Hagenah prägende, offene Straßenraumgestalt gewahrt werden.

### **3. Erschließung**

#### **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 Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Gemeindeverbindungsstraße „Kirchweg“ aus nördlicher und vom „Überschuß“ aus südlicher Richtung. Dies stellt sicher, daß ein Anschluß an das vorhandene Straßennetz auf kurzem Wege, ohne wesentliche Beeinträchtigung anderer Bereiche, erfolgt. In geringer Entfernung zum Plangebiet verläuft die K 57, die nach ca. 500 m in die B 74 mündet. Die Verbindung zwischen beiden wird gerne von Schleichverkehr als Abkürzung benutzt, dies soll künftig unterbunden werden.

#### **3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs**

Für die innere Verkehrserschließung sind nur geringe Aufwendungen erforderlich. Der bisherige Wirtschaftsweg, der das Gebiet östlich begrenzt, erschließt eine Bauzeile. Eine weitere Bauzeile wird vom „Überschuß“ erschlossen. Eine Verbindungsstraße („Mittelkamp“) vom „Überschuß“ durch das Plangebiet zur Gemeindestraße „Oberer Kamp“, dient neben der Erschließung einiger Baugrundstücke dazu, den bisher festzustellenden Schleichverkehr (siehe oben) zu unterbinden. Die neue Straße „Mittelkamp“ ermöglicht es, einen kurzen, zu schmalen Abschnitt der Straße „Oberer Kamp“ zum Wohnweg zurückzustufen. Dementsprechend erfolgt für diesen Abschnitt eine Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Ein kurzer Stichweg, der ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = Wohnweg ausgewiesen ist, erschließt drei zurückliegende Grundstücke am westlichen Rand des Plangebietes. Der Ausbau der Straßen soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind jedoch 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 sollten Berücksichtigung finden. Die neuen Verkehrsflächen

sind mit 8,00 m Breite für Anliegerstraßen und 5,00 m Breite für den Wohnweg geplant; 3,75 m sind für die Fahrbahn vorgesehen, der Rest für Seitenstreifen mit Straßenbäumen.

Kirchweg und Überschuß sind für den Kraftverkehr hinreichend ausgebaut.

### 3.3 Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

### 3.4 Abwasserbehandlung

#### Schmutzwasser:

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

#### Regenwasser:

Der Planbereich kann soweit erforderlich an die Regenwasserkanalisation des Baugebietes „Oberste Kamp“ angeschlossen werden. Dennoch soll Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken versickert, oder gespeichert und als Brauchwasser genutzt werden. Punkt 6 der Textfestsetzungen beinhaltet entsprechende Aussagen. Da jedoch Probleme mit dem Untergrund erwartet werden, kann die Gemeinde dem Anschluß an die Regenwasserkanalisation zustimmen. Die Straßenentwässerung erfolgt soweit möglich in Mulden des Straßenseitenraumes.

### 3.5 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.

## 4. Grünordnung

### 4.0 Natürliche Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die SG Oldendorf liegt noch nicht vor, wurde aber zwischenzeitlich in Auftrag gegeben. Die betroffene Fläche wurde bei der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und dabei auch landschaftsplanerisch berücksichtigt. Aussagen liegen dort vor. Für die Fläche bestehen keine speziellen Aussagen im Landschaftsrahmenplan. Angrenzend ist in der Bestandskarte ein „Wichtiger Bereich: Eigenart, Vielfalt, Schönheit“ ausgewiesen. In der Planungskarte ist keine angrenzende Darstellung getroffen.

Der Bereich liegt lt. Flächennutzungsplan im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIb.

**Bodenkundliche Standortkarte:** Übergang 112 /122, d.h. Übergang von grundwassernaher zu grundwasserferner Geest; Höhenlage 15 bis 17 m üNN:

(112) frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye;

(122) mäßig trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden, verwehbar; Podsole und Podsol-Braunerden, in tieferen Lagen Gley-Podsole

keine Altablagerung lt. LRPI.; in Karte 37 LRPI. Darstellung als "Wichtiger Bereich: Entwicklung für Bodenerosionsschutz"; keine Darstellung in Karte 38 LRPI

Potentiell-natürliche Pflanzendecke: Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden;

### Grünbestand

Das Plangebiet besteht aus zwei Strukturbereichen. Zum einen wird eine bestehende Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter überplant, zum anderen intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Auf der Ackerfläche, die der Bebauung zugeführt werden soll, wird Mais angebaut. Sie weist daher nur eine geringe Naturnähe auf. Auf dieser Ackerfläche sind keinerlei Gehölze anzutreffen. Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplaners bezeichnet diesen Bereich als Sandacker. Für einen kleinen Teilbereich wurde Intensivgrünland festgehalten.

Auch die einbezogene Siedlungsfläche weist kaum erhaltenswerten Baumbestand auf, was Festsetzungen im Plan entbehrlich macht. Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplaners bezeichnet diesen Bereich als verstädtertes Dorfgebiet.

Die erhaltenswerten Gehölze an der westlichen Plangebietsgrenze werden vom Bebauungsplan nicht berührt. Zu ihrem Schutz ist ein Zuwegungsverbot für die angrenzenden neuen Grundstücke festgesetzt.

Die angesprochene Gehölzreihe bildet den Siedlungsabschluß und hat als Siedlungsrand prägenden dörflichen Charakter. Das Neubaugebiet wird somit störungsfrei in die Landschaft eingebunden.

### Beeinträchtigungen

Die Bewertung der Beeinträchtigungen folgt im wesentlichen der Darstellung zum Bebauungsplan Nr. 5. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (intensiv bewirtschaftetes Maisfeld) 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. Durch die Bodenbearbeitung ist die natürliche Bodenfunktion durch stoffliche Einträge örtlicher Herkunft gestört. 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. Es ist geplant Regenwasser im Gebiet zu versickern, so daß die Versiegelung nicht mit erhöhtem Wasserabfluß verbunden ist.

**Wasser:** Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, daß das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Es ist kein Oberflächenwasser im Plangebiet anzutreffen; Regenwasser verbleibt im Gebiet; kein schwerwiegender Eingriff erkennbar.

**Klima:** Für das Klima hat das Plangebiet 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.

**Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften:** Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für das Plangebiet anzunehmen, daß es als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen ist. Die Inaugenscheinnahme des Plangebietes 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 mit weiträumiger, offener Struktur geprägt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist so erfolgt, daß vorhandene Gehölzreihen als Randelemente die neuen Bauflächen in die Landschaft bereits heute einbinden. Durch die Erhaltung dieser Gehölze und die Ergänzung durch grünordnerische Festsetzungen kann der Eingriff in das Landschaftsbild im Gebiet ausgeglichen werden. Die Planung kann als Abrundung des Siedlungsgefüges angesehen werden.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen lt. Flächennutzungsplan:**

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;
- die Breite der Erschließungsstraßen sollte möglichst gering dimensioniert werden;
- naturnahe Oberflächenentwässerung;
- möglichst Nutzung von Regenwasser in Brauchwasseranlagen;
- Schutz und Erhaltung bestehender Gehölze;
- Pflanzgebote auf den Grundstücken;
- Höhenfestsetzungen;
- Einschränkungen für Materialverwendung;
- Dach- und Wandbegrünungen werden soweit zweckdienlich angeregt;

#### **4.1 Grün - Planung**

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und möglichst viel Ausgleich innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen. So bietet die Festsetzung einer Grünfläche im Umfang von ca. 3760 qm rund um das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen günstigere Voraussetzungen für den Naturhaushalt als die heutige Bewirtschaftung als Maisacker und stellt insofern eine Aufwertung dieser Fläche dar. Zusätzliche Pflanzgebote für die einzelnen Grundstücke leisten weiteren Ausgleich für den unvermeidbaren Eingriff, der durch das neue Baugebiet zu erwarten ist. Textlich wird festgesetzt, daß auf jedem Grundstück ein mittel- bis großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. An den Straßen werden Pflanzgebote für Laubbäume in Abständen von 25 Metern festgesetzt.

Standortfremde Nadelgehölze dürfen nur als Einzelelemente, nicht in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Die Bepflanzung ist zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorzunehmen. Darüber hinausgehende Ersatzerfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

## Eingriff, Ausgleich und Ersatz

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 31.400 m<sup>2</sup>. Davon sind Grünflächen von ca. 4.900 m<sup>2</sup>. Der bestehende Siedlungsbestand umfaßt ca. 4.060 m<sup>2</sup>.

5.700 m<sup>2</sup> sind als Verkehrsflächen dargestellt; sie bestehen aus ca. 4.500 m<sup>2</sup> bestehender Straßenfläche und 1.200 m<sup>2</sup> neu zu befestigenden Wegen und Straßen einschließlich der begrünten Straßenseitenräume. (Die zusätzliche Versiegelung für neue zusätzliche Erschießungsstraßen umfaßt ca. 720 m<sup>2</sup>).

Als zukünftige Neubauf Flächen, die bisher landwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt 16.740 m<sup>2</sup>. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet das, daß bis zu rund 5020 qm Grundstücksflächen versiegelt werden. Hinzu kommen ca. 720 m<sup>2</sup> neue Versiegelung für Straßen und Wege. Zusammen sind das **5720 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche**.

### Zusammenstellung der Zahlen:

Plangebiet ca.	31.400 m <sup>2</sup>
Grünflächen ca.	4.900 m <sup>2</sup>
Siedlungsbestand ca.	4.060 m <sup>2</sup>
vorhandene Verkehrsflächen ca.	4.500 m <sup>2</sup>
neue Verkehrsflächen ca.	1.200 m <sup>2</sup>
Neue Bauflächen ca.	16.740 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Bebauung ca.	5.020 m <sup>2</sup>
Neue Versiegelung durch Straßen ca.	720 m <sup>2</sup>
versiegelte Flächen insgesamt ca	5.740 m <sup>2</sup>

### Ersatzfläche

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff wird das Flurstück 82/3 der Flur 2 in Hagenah teilweise zur Verfügung gestellt. Die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplaners charakterisiert diese Fläche als artenarmes Intensivgrünland. Sie ist im Osten und Süden durch eine Baum - Feldhecke begrenzt ( HFB Buche). In der Fläche liegt auch ein naturfermes Stillgewässer. Ein Auszug der Biotoptypenkartierung ist beigelegt. Südlich verläuft der Hagenaher Dorfgraben.

Standortbeschreibung: (023) Moore, feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoorböden, verbreitet mit Sand im Untergrund; Vergesellschaftung der Bodentypen: Niedermoor, stellenweise Anmoorgleye; die Bestandskarte des LRP weist den Bereich als wichtig hinsichtlich Arten und Lebensgemeinschaften und Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Die Planungskarte stellt den Bereich als Gebiet, das die Voraussetzungen eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt, aus.

Die Fläche mit einem Umfang, der in etwa der o. g. Versiegelung entspricht, soll extensiviert werden, u.U. ist die Pflanzung von strukturierenden Gehölzgruppen oder eine Vernässung denkbar.

Eine abschließende Festsetzung der Ersatzerfordernissen wird im Rahmen einer vertraglichen Regelung vorgenommen werden. Diese wird mit dem Umweltamt des Landkreises Stade abgestimmt.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Immissionen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht anzutreffen.

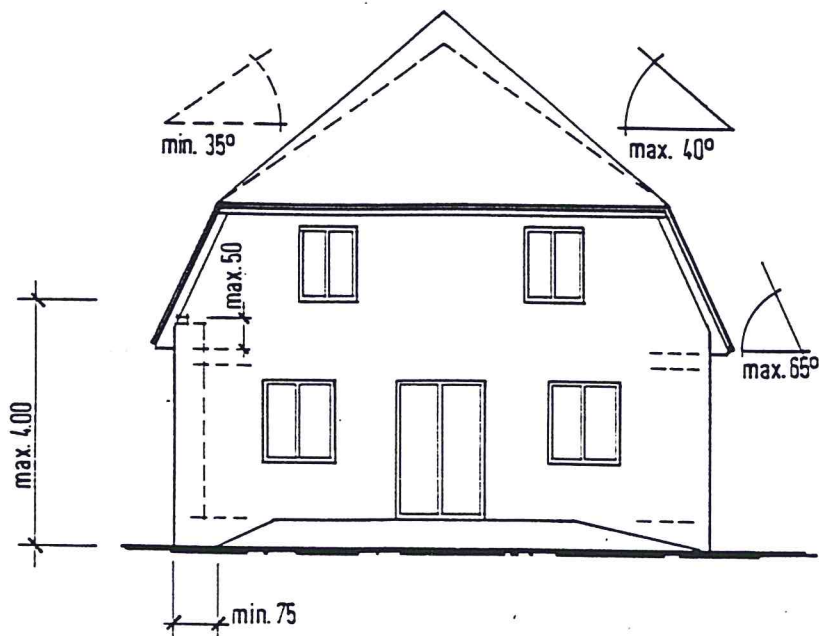
## 5.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen spielen im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle. Lediglich durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise zumutbare und dem ländlichen Siedlungsraum entsprechende Einwirkungen entstehen.

## 6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Hagenah hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Hierzu hat auch der Prozeß der Dorferneuerung beigetragen. Das neue Baugebiet grenzt unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern. Um den beschrittenen Weg auch im Bereich des Neubaugebietes „Oberste Kamp 2“ fortsetzen zu können, 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. Es werden unterschieden: WA1 und WA2.

1. Für die Außenwände in den als WA1 bezeichneten Gebieten gilt: Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Farbton zu verwenden; dies gilt nicht für Teilflächen (weniger als 40 % der Außenwandfläche) bzw. für untergeordnete Bauteile, Nebengebäude und Garagen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Wohngebäude durch die genannten, ortstypischen Materialien und Farben geprägt werden.
2. Für die Außenwände in den als WA2 bezeichneten Gebieten gilt: Hier werden auch Holzhäuser zugelassen. Damit will man an einer verträglichen Stelle, dem vielfachen Wunsch sehr kostengünstige Wohnhäuser zu errichten, in Teilen nach kommen. Durch die verdeckte Lage sind geringfügige Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch solche Häuser vor dem Hintergrund der heutigen Bedeutung kostensparenden Bauens hinnehmbar.
3. Für die Dächer in den als WA1 bezeichneten Gebieten gilt: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° zugelassen. 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.
4. Für die Dächer in den als WA2 bezeichneten Gebieten gilt, daß hier auch flachere Dächer zugelassen sind, sofern es begrünte Dächer sind. Hiermit sollen ökologische Bauweisen ermöglicht werden.
5. Sonstige Vorschriften für Dächer für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Mansarddächer sind nur zulässig, wenn die unteren, steileren Dachflächen maximal 65° geneigt sind und die oberen Dachflächen zwischen 35° und 40° Dachneigung einhalten. Die Schnittlinie von steilerer und flacherer Dachfläche muß mindestens 75 cm hinter der Außenkante der Außenwand liegen (vgl. Skizze in der Begründung). Mansarden sind nur an Gebäudelängsseiten zulässig. Damit sollen Auswüchse gestalterischer Art vermieden werden, die durch allseitige, vorgetäuschte Mansarden entstehen. Aus Kostengründen wird mitunter angestrebt, das Hintermauerwerk zweigeschossig auszuführen. Im Obergeschoß statt dann statt einer Verblendung ein Mansarddach vorgehängt. Diese Gebäudeform ist vor allem im dörflichen Kontext als störend anzusehen und soll ausgeschlossen werden. Mansarddächer müssen zugleich alle in den Textfestsetzungen dargelegten Anforderungen einhalten.



Die Skizze veranschaulicht die Festsetzungen zu Mansarddächern (ohne Maßstab)

6. Dachmaterialien für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Ausnahmen können für begrünte Dächer zugelassen werden. Dies erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

Für die Gestalt bedeutsam sind auch die Textfestsetzungen über die Höhenlage der Baukörper, die sicherstellen, daß Keller und damit die Gesamtgebäude nicht zu hoch aufragen (siehe Bauweise).

### 7. Kinderspielplatz

Auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes kann verzichtet werden, da sich in zumutbarer Entfernung zum einen im Baugebiet „Unterster Kamp“ und am Kirchweg im Bereich von Sportplatz und Schule ausreichend große Spielflächen befinden bzw. geplant sind. Die Entfernung zu den genannten Spielflächen ist geringer als 400 Meter und kann ohne Gefährdungen zurückgelegt werden. Ggf. soll ein Ausnahmeantrag nach § 5 NSpPG gestellt werden.

### 8. Sichtdreiecke

Festsetzungen über Sichtflächen erscheinen nicht erforderlich.

### 9. Bodenordnung

Die Neubaufäche ist inzwischen überwiegend in Gemeindehand. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Genehmigung des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

### 10. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 500.000,00 DM geschätzt.


## 11. Finanzierung

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


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

Im März 1997

24. MRZ. 1997

  
Dipl. Ing. U. Ph. Cappel  
Stadtplaner & Architekt

Heinbockel, den 16. April 1997

  
Der Bürgermeister  
Heins

Anlage 1 zum:

**Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Heinbockel für das Gebiet „Hagenah, Oberste Kamp 2“**

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

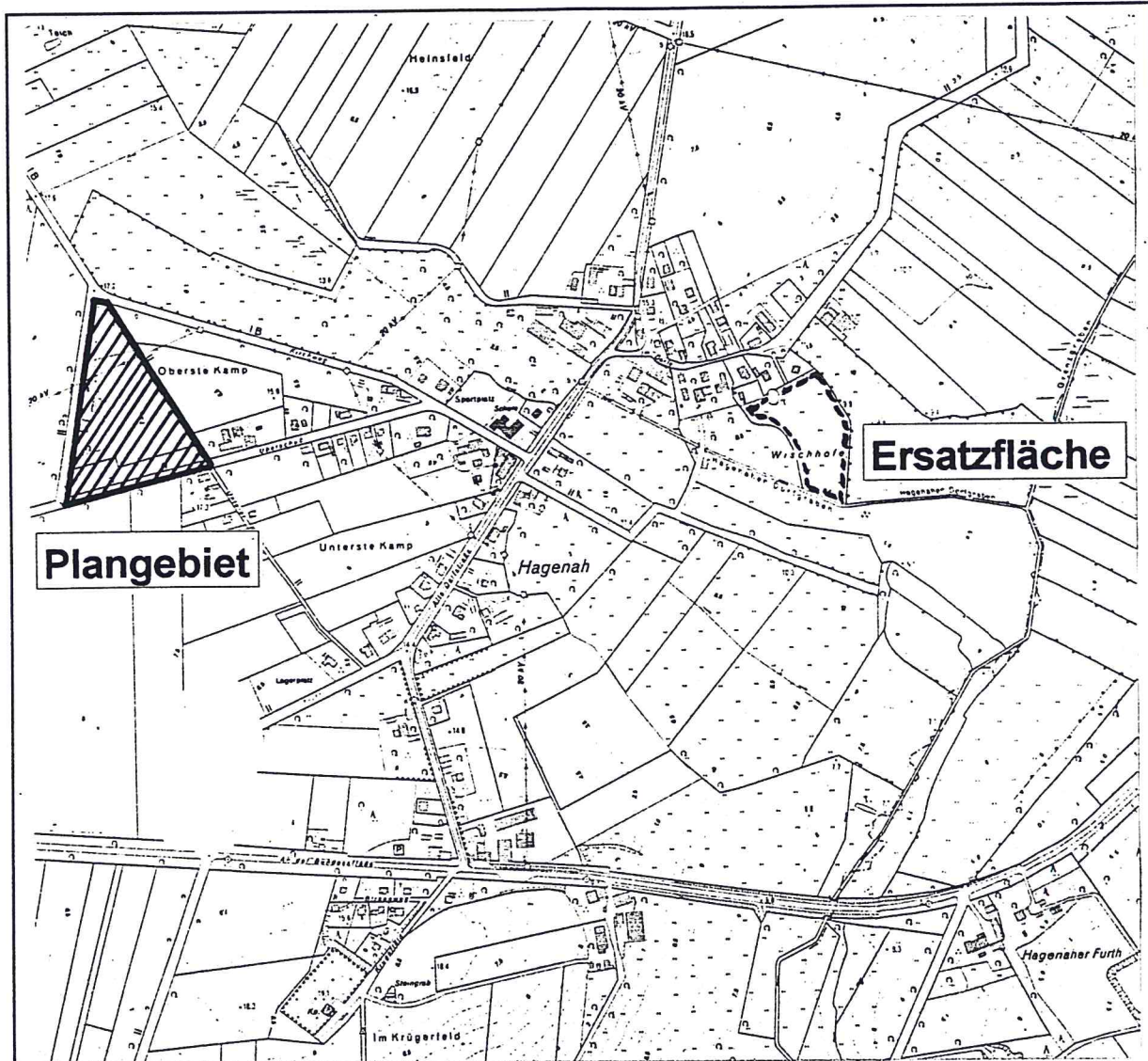
**Kletterpflanzen**

Rebe  
Efeu  
Wilder Wein  
Winterjasmin  
Schlingknöterich  
Blauregen  
Jelängerjelier  
Kletterrose

**Bebauungsplan Nr. 7**  
der Gemeinde Heinbockel  
OT Hagenah  
für das Gebiet

**"Hagenah, Oberste Kamp 2"**

unter Einbeziehung von Teilbereichen der  
Bebauungspläne Nr. 2 „Hagenah, Unterste Kamp“ und Nr. 5 „Hagenah, Oberste Kamp“



**Übersichtsplan 1:10000**

Planverfasser:  
Diplom Ingenieure  
**Cappel - Holzer - Reinecke**  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Telefon 04144-1526, Fax 04144-1016