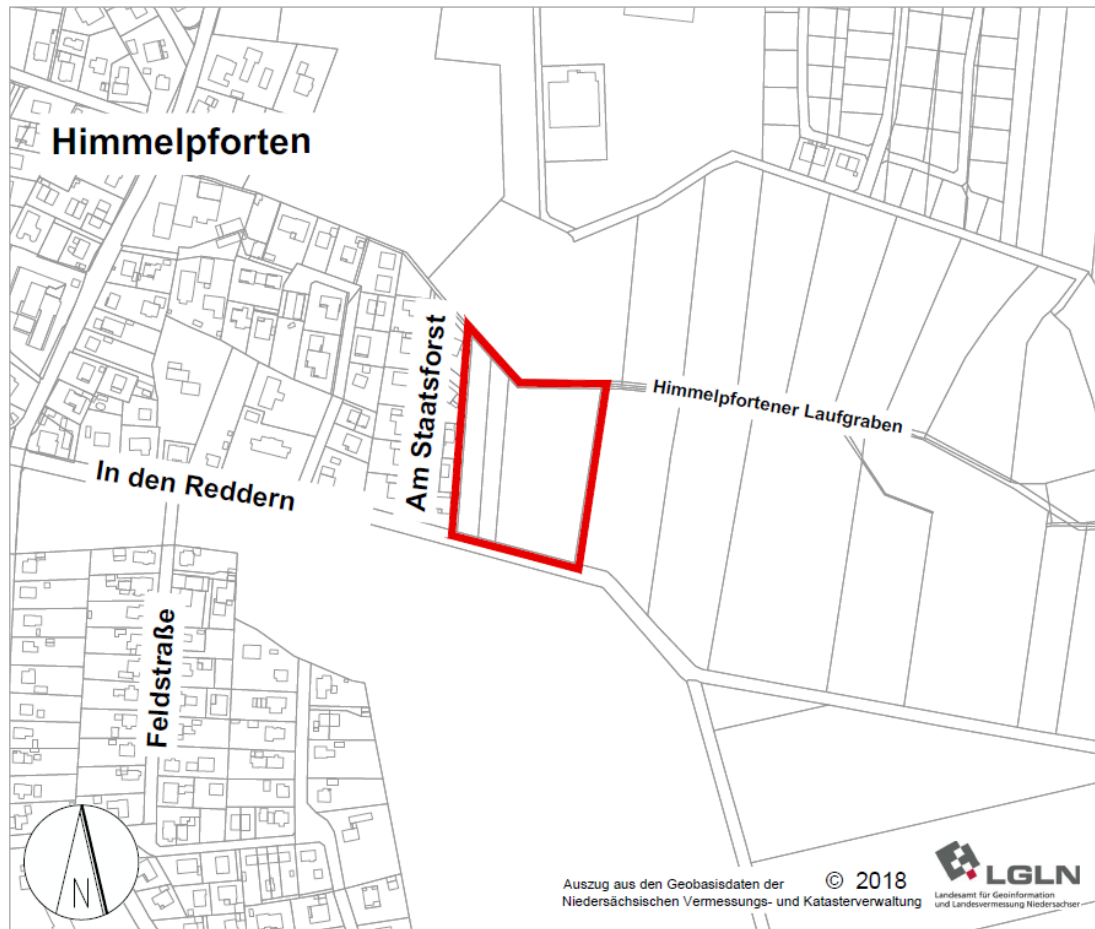


## Bebauungsplan Nr. 42 „Staatsforst Ost“

### Teil A: Begründung

### Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



### Satzungsbeschluss

Stand: April 2023

#### Auftraggeber:

Gemeinde Himmelpforten  
Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 – 380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de  
Bearbeitung: Kranzhoff/Steimle

## Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung .....	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung .....	3
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	3
1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	5
2. Bestandssituation .....	6
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2. Flächennutzungsplan .....	8
3.3. Angrenzender Bebauungsplan .....	9
4. Fachplanerische Grundlagen .....	9
4.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan .....	9
4.2. Artenschutz .....	10
4.3. Natur- und Landschaft.....	11
4.4. Kultur- und Sachgüter .....	11
4.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen .....	12
4.6. Kampfmittelbelastung.....	12
4.7. Landwirtschaft.....	12
4.8. Boden .....	12
4.9. Immissionsschutz.....	13
5. Planungskonzept und Abwägung .....	14
5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	14
5.2. Art der baulichen Nutzung .....	15
5.3. Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	16
5.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	17
5.6. Örtliche Bauvorschriften .....	17
5.7. Grünordnung.....	18
5.8. Verkehr .....	19
5.9. Ver- und Entsorgung .....	20
5.10. Immissionsschutz .....	23
6. Maßnahmen zur Verwirklichung .....	23
6.1. Bodenordnung.....	23
6.2. Kosten und Finanzierung .....	23
7. Flächenangaben .....	24

Anlagen:

Bauabschnitte Bebauungsplan Nr. 42 "Staatsforst - Ost", Gemeinde Himmelforten, eigene Darstellung, 2022

Baugrunduntersuchungen und -beurteilung sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit anstehender Böden, BVH Erschließung B-Plan Nr. 42 „Staatsforst Ost“ Himmelforten, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Büro Tostedt, 2022

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2021

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- 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 Art. 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700).

## 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Himmelpforten nördlich der Straße „In den Reddern“ östlich der Straße „Am Staatsforst“. Der Bereich befindet sich eingebunden zwischen am Siedlungsrand vorhandener Wohnbebauung, dem Himmelpfortener Laufgraben und Waldflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 4, die Flurstücke 30/1, 32/1, und 32/3 eine Fläche von ca. 1,2 ha (ca. 12.265 m<sup>2</sup>). Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan der nachfolgenden Seite zu entnehmen.

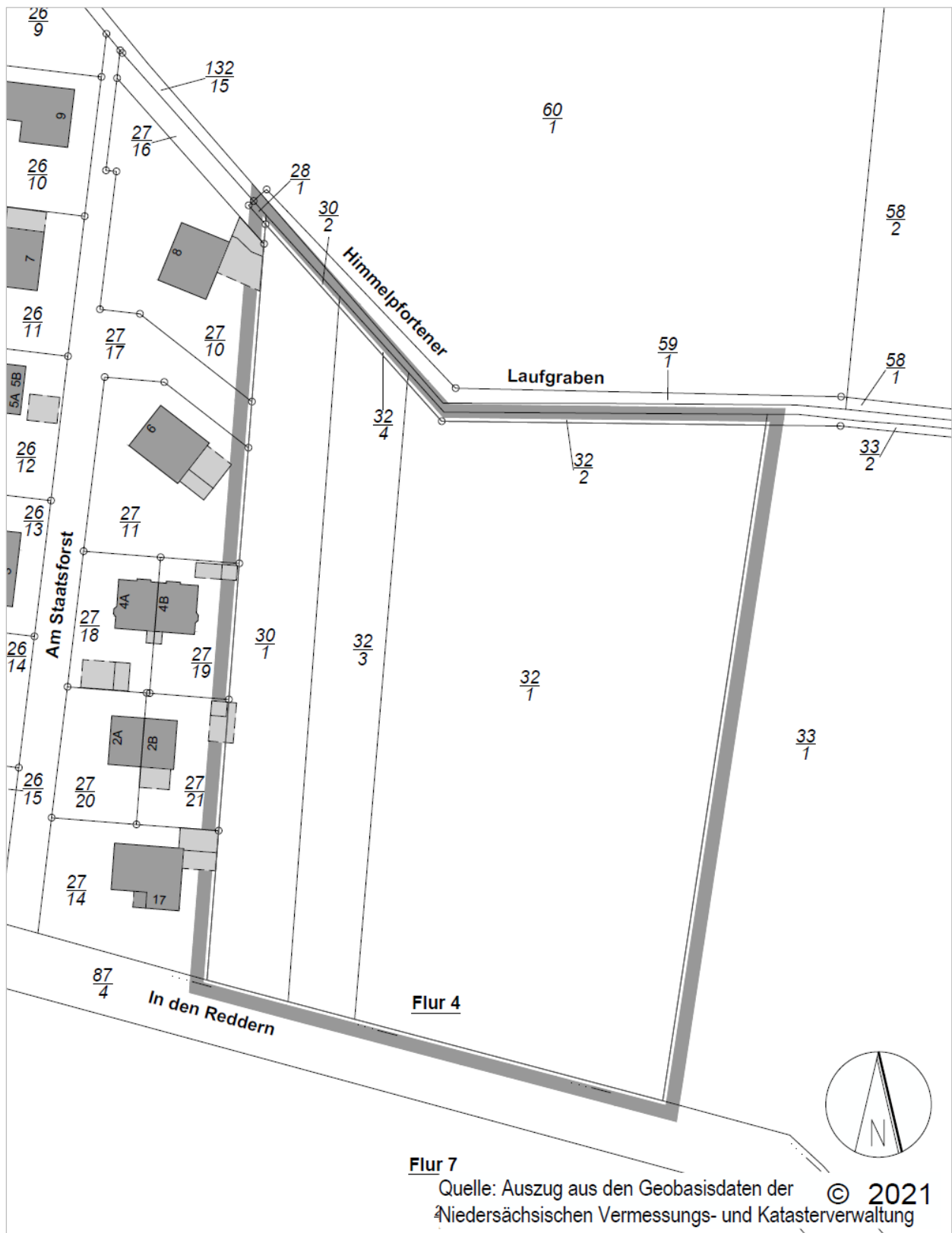


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

### 1.3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Staatsforst Ost“ beschlossen.

Die Gemeinde Himmelpforten möchte mit dem Bau der „Freien Schule Himmelpforten“ das Bildungsangebot für schulpflichtige Kinder im Bereich der Grund- und Oberschule um eine Variante erweitern. Das Konzept der Schule beruht insbesondere auf dem Thema ökologische Bildung und findet bereits über die Grenzen der Gemeinde hohe Akzeptanz. Insbesondere die Nähe zur „Porta-Coeli-Schule“ und die ruhige Umgebung durch die Lage am Wald und Ortsrand werden für den Bau einer Schule als geeignet angesehen.

Durch die Planung soll zudem ein städtebaulich sinnvoller Anschluss an die westlich angrenzende Wohnbebauung und die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser erfolgen. Das Plangebiet kann über die Straße „In den Reddern“ und die Weiterführung der Straße „Am Staatsforst“ erschlossen werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte kürzlich die Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Entwicklungsziele in diesem Bereich.

Für den Bereich des geplanten Schulgebäudes mit Nebengebäuden ist entsprechend der Planung eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Der westliche und nördliche Bereich des Plangebietes sollen auch weiterhin für eine wohnbauliche Nutzung vorgehalten werden. Zu den umgebenden Waldgebieten soll im Rahmen der Planung der erforderliche Waldabstand durch Grünflächen im östlichen Bereich und die Nutzung als Parkplatz im südlichen Bereich berücksichtigt werden.

Da das Plangebiet derzeit jedoch planerisch noch dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist und dies dem Bau einer Schule sowie einer Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes in diesem Bereich entgegensteht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Himmelpforten möchte daher durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich die Entwicklung des Wohngebietes und der geplanten Schule vorbereiten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Staatsforst Ost“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen zum Bau einer Schule zur Erweiterung des bestehenden Bildungsangebotes,
- Erweiterung des vorhandenen Wohngebiets und Weiterführung der vorhandenen Erschließungsstraße,
- Sicherung von Grünflächen im Bereich des Waldes sowie Berücksichtigung forstrechtlicher Belange,
- Nutzung von bereits für eine Bebauung vorgesehenen, vorbelasteten Siedlungsbereichen,
- Wahl eines Standortes am Ortsrand mit umgebenden Freiflächen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges sowie
- Regelung der Kompensationserfordernisse für die geplanten Eingriffe.

## 2. Bestandssituation



*Abb.: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: © Umweltkarten Niedersachsen, eigene Darstellung*

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Himmelpforten, östlich der Straße „Am Staatsforst“. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Am nördlichen Rand verläuft der Himmelpfortener Laufgraben. Östlich angrenzend befindet sich Jungwald. Weitere Waldflächen befinden sich südlich der Straße „In den Reddern“. Im Westen grenzt der Bereich an Wohnbebauung an, die in diesem Bereich durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt ist. Eine Erschließung des Plangebiets kann über die Straßen „In den Reddern“ und „Am Staatsforst“ erfolgen.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds.

GVBl. 2017, 378) 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 (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 ist der Ortschaft Himmelpforten keine besondere Funktion zugeordnet. Nächstgelegene Mittelzentren sind Stade und Hemmoor. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet. Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Der Bereich ist der Küstenregion Niederelbe zuzuordnen. Der Planbereich befindet sich innerhalb der Risikogebiete HQextrem. Als Risikogewässer werden die Tideelbe und die Oste angegeben. Es wird jedoch nur eine geringe Wahrscheinlichkeit für (Hochwasser) angegeben. Da die Gewässer durch Hauptdeiche als ausreichend geschützt einzustufen sind, handelt es sich um ein ausreichend geschütztes Küstengebiet. Es handelt sich zudem um „überwiegend von Gezeiten beeinflusste“ Risikogewässer, die Gebiete sind somit nicht als Risikogebiete nach § 78b Abs. 1 WHG zu bewerten.

Der nördlich verlaufende Himmelpfortener Laufgraben übernimmt eine Entwässerungsfunktion für die umliegenden Gebiete. Weitere Gewässer befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes. Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade ist das Grundzentrum Himmelpforten als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Himmelpforten, angrenzend an den als zentrales Siedlungsgebiet kartierten Bereich.

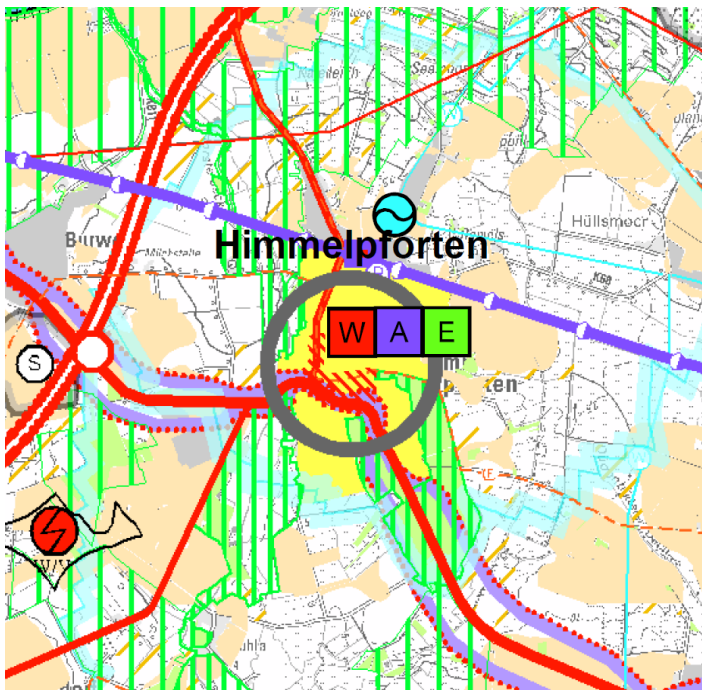


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Ortslage Himmelpforten (ohne Maßstab), sachlicher Teilabschnitt Windenergie unwirksam)

Südlich der Straße „In den Reddern“ ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Im Bestand handelt es sich um Wald. Im Rahmen dieser Planung sind daher die entsprechenden forstwirtschaftlichen Belange durch die Einhaltung erforderlicher Abstände zwischen den geplanten Gebäuden und den umgebenden Waldflächen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist zudem als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung kartiert. Durch die Berücksichtigung der entsprechenden Anforderungen können Beeinträchtigungen jedoch vermieden werden.

Der Bereich ist durch die vorhandene Darstellung als Wohnbaufläche überwiegend bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen und grenzt direkt an den Siedlungsbereich an. Das

im Süden angrenzende Vorranggebiet regional bedeutsamer Radweg wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Durch die Planung soll aufgrund vorhandenen Bedarfs der Bau einer Schule auf einer bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorbereitet werden. Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind insgesamt nicht erkennbar.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten wurde kürzlich neu aufgestellt und ist im Juni 2020 in Kraft getreten.

Der Flächennutzungsplan befindet sich auf dem Stand der 3. Änderung.

Zur Vorbereitung der geplanten Schule wurde im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinden Oldendorf-Himmelpforten der für den Bau der Schule vorgesehene Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

Für den am Wald gelegenen Bereich (Grünfläche) sind im FNP insbesondere der Erhalt von Abstandsflächen für bauliche Anlagen zum Wald und die Entwicklung einer Grünfläche, welche den Wald umgibt, vorgesehen. Im FNP wird der vorgesehene Waldabstand einheitlich mit den umgebenden Abstandsflächen zum Wald aufgezeigt. Die für diesen Bereich vorgesehene Freianlagengestaltung als Grünfläche kann aus dem FNP entwickelt werden. Eine Freianlagengestaltung oder auch eine untergeordnete Nutzung durch Parkplätze, ausgeführt in versickerungsfähigen Materialien, sind im Bereich des geplanten Schulgeländes als aus dem FNP entwickelt zu bewerten. Im Rahmen dieser Planung werden die Belange der angrenzenden Waldflächen berücksichtigt. Hier ist auch auf die fehlende Parzellenschärfe des FNPs hinzuweisen. Der Bereich des geplanten Wohngebiets kann ebenfalls aus den Darstellungen des FNPs entwickelt werden.

Die mit dem FNP vorbereitete, geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt künftig gewahrt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden.

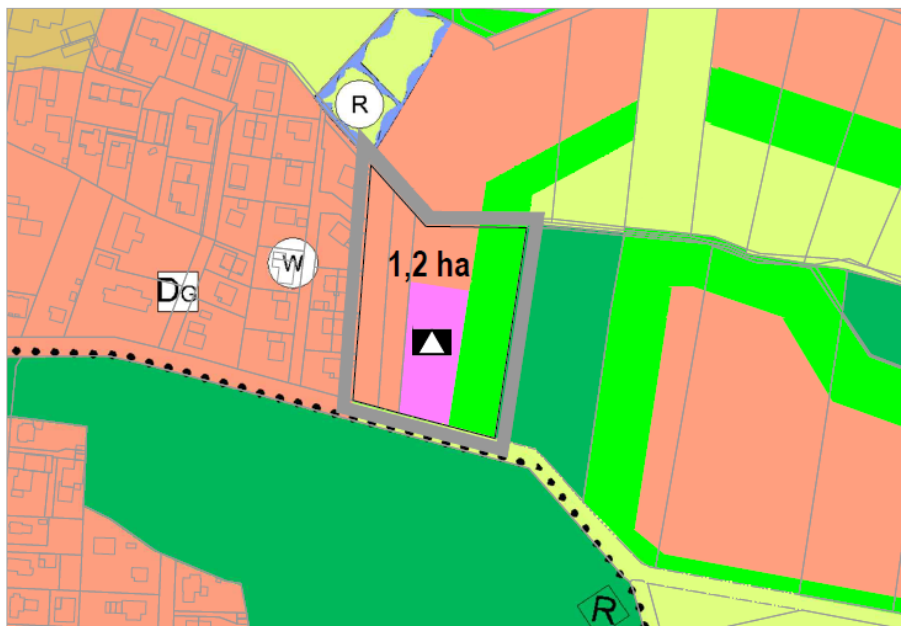


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (2. Änderung) der Samtgemeinde Oldendorf Himmelpforten (o. M.)

### 3.3. Angrenzender Bebauungsplan

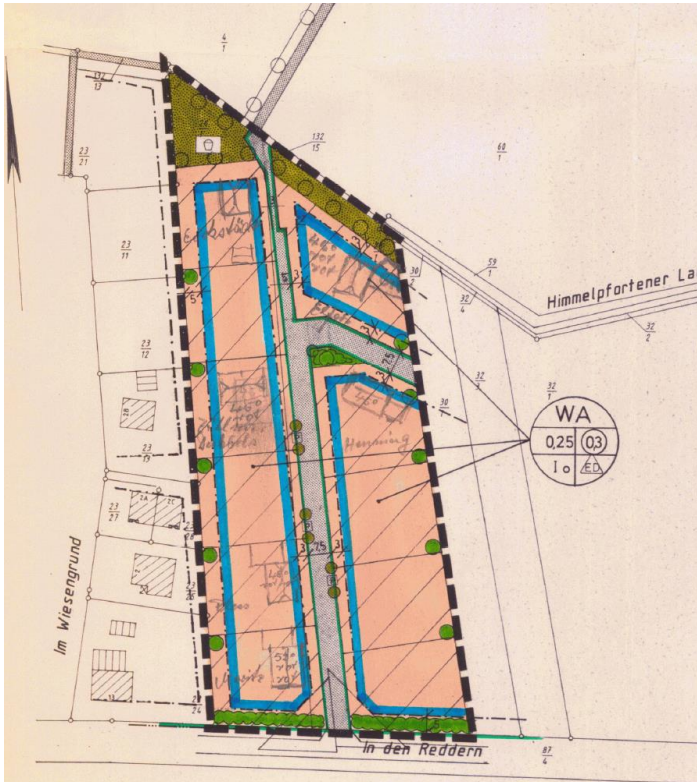


Abb.: Ausschnitt aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung (o.M.)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 grenzt östlich an den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Staatsforst“ an. Der Bebauungsplan befindet sich auf dem Stand der 1. Änderung aus dem Jahr 1993. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wiedergegeben, da das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die hier bestehenden Festsetzungen entwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest sowie eine Erschließung mit östlicher Anschlussmöglichkeit, welche im Rahmen dieses Bebauungsplanes weitergeführt werden soll.

Nach Norden setzt der Bebauungsplan den bestehenden Fußweg zu der nördlich gelegenen Schule mit Sportanlagen fest.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,25), zur Geschossflächenzahl (GFZ 0,3) sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf max. 1 Vollgeschoss. Es wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt, in welcher nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Darüber hinaus sind die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden. Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Grünordnerische Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Gärten. Im nördlichen Bereich setzt der Bebauungsplan entlang des Himmelpfortener Laufgrabens sowie entlang der südlichen Baugebietsgrenze an der Straße „In den Reddern“ Grünflächen mit Anpflanzungen fest.

## 4. Fachplanerische Grundlagen

### 4.1. Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan

Der **Landschaftsplan** (LP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand: Dezember 2019) kartiert (Karte: Biotopbestand) für das Plangebiet Sandacker (AS). Das Plangebiet grenzt östlich an den Siedlungsbereich an. Östlich angrenzend ist Jungwalddargestellt (WJ) kartiert. Nördlich angrenzend ist der Verlauf des Himmelpfortener Laufgrabens dargestellt (FG). Südlich der Straße „In den Reddern“ ist Bodensaurer Buchenwald (WL) kartiert. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Sandacker und der angrenzenden Bebauung ist der Bereich

als vorbelastet zu bewerten. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist nicht von Konflikten mit Arten oder Biotopen auszugehen. Im Rahmen des Verfahrens wird jedoch aufgrund der angrenzenden Gehölze und des Himmelfortener Laufgrabens eine Potentialabschätzung zum Artenschutz vorgenommen.

Der Bereich des Plangebietes hat (Karte: Landschaftsbild) nach Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der als Beeinträchtigungszone von Straßen, Bahnstrecken und Landebahnen dargestellt ist.

Im Zielkonzept kartiert der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade das Plangebiet als Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation (ZK5) im Übergang zu umwelt- und naturverträglichen Nutzungen in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK4). In der Karte Biotopverbundsystem des LRPs ist der südlich der Straße gelegene Wald mit zentraler und besonderer Bedeutung für den Waldbiotopverbund kartiert. Durch die zwischen Wald und Plangebiet verlaufende Straße „In den Reddern“ und die Einhaltung eines Schutzabstands von 30 m zum geplanten Schulgebäude sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es sind insgesamt keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans erkennbar.

## 4.2. Artenschutz

Durch die Planung sind keine geschützten Objekte oder Gebiete im Sinne des Naturschutzes betroffen. Bei dem Bereich handelt es sich um eine Ackerfläche, welche an die vorhandene Bebauung angrenzt. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen jedoch Waldflächen an, welche ein gewisses Potential für das Vorkommen von Arten haben. Nördlich des Plangebietes verläuft zudem der Himmelfortener Laufgraben. Im Rahmen der Planung wurde daher eine Potentialabschätzung zum Artenschutz durch das Büro Klaus Ebler, Landschaftsarchitekt vorgenommen.

Im Ergebnis sind aufgrund der Biotopausstattung im Wesentlichen gehölzbrütende Vögel und Fledermäuse im Plangebiet zu erwarten. Im Bereich des Waldes, außerhalb des Plangebietes ist zudem das Vorkommen von Libellen, Schmetterlingen / Nachtfalter und anderer Wirbelloser nicht unwahrscheinlich. Durch die Vermeidung von Lichtverschmutzungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes können jedoch Beeinträchtigungen für Nachtfalter vermieden werden. Geschützte Arten anderer Gruppen sind im Plangebiet aufgrund der Biotopausstattung nicht zu erwarten. Auch mit dem Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Da bei der Baufeldräumung keine Gehölze betroffen sind und sich das Gebiet nicht für Wiesenbrüter eignet, sind bei Realisierung der Planung innerhalb des Plangebietes Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) weitgehend auszuschließen.

Das geplante Schulgebäude sowie durch die Planung vorbereitete Wohngebäude sollen ausreichend Abstand zum Wald einhalten. Die Bäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei Umsetzung der Planung können bei Berücksichtigung aller vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

- Allgemeine Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung
- Während der Bauphase ist die Waldfläche im Osten durch einen temporären Bauzaun abzugrenzen, um die Waldbereiche mit ihrem Habitatraum vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- Zur Verbesserung des Angebotes an Nistmöglichkeiten sind im Umfeld der neu zu errichtenden Gebäude 3 Nistkästen für Brutvögel zu installieren, diese sind in mindestens 4 m Höhe mit dem Flugloch nach Süden oder Osten auszurichten. Empfohlen werden Nisthilfen für Grauschnäpper, Schwalben oder Hausspatzen.
- Zur Verbesserung des Lebensraumes für Fledermäuse sind an den neuen Gebäuden 3 Fledermauskästen in geeigneter Höhe und Ausrichtung nach Ende der Baumaßnahmen anzubringen.
- Als Maßnahme zum Insekten- und Fledermausschutz ist die Reduzierung der Beleuchtung an den Gebäuden und auf den Parkplätzen auf ein Minimum anzustreben. Die Lichtquellen sollten möglichst niedrig angebracht werden, so dass eine großräumige Anlockwirkung von Insekten verhindert wird. Es sollten voll abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die das Licht nach oben und zur Seite abschirmen und nur den gewünschten Raum beleuchten. Das Schutzglas muss flach sein, um Streulicht zu vermeiden (keine Lichtabstrahlung). Das Leuchtmittel darf nicht aus der Lampe herausragen. Es sind nur warmweiße Lampen zu verwenden bis max. 3.000 Kelvin (Natriumdampflampen und LEDs ohne Blauanteile). Die Beleuchtung sollte durch Bewegungsmelder und/oder Teil- bzw. Nachtabstaltung gesteuert werden.

### 4.3. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

### 4.4. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung sind keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Stade, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

*In der näheren Umgebung des Plangebiets befindet sich das ehemalige Krankenhaus von Himmelpforten „In den Reddern 5“, das gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG als Einzeldenkmal in die Nds. Denkmalliste eingetragen ist. Bei Bauvorhaben in der Umgebung von Baudenkmalen ist § 8 NDSchG zu beachten, wonach bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmalen so zu gestalten sind, dass diese das Erscheinungsbild des Baudenkmalen nicht beeinträchtigen. Es soll der Maßstab historischer Bestände eingehalten und Denkmale gleichsam nicht erdrückt, verdrängt oder übertönt werden. Eine optische Beeinträchtigung des Baudenkmalen ist durch die ausreichend räumliche Distanz zum Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.*

Durch ein Mindestmaß an örtlichen Bauvorschriften wird eine Bebauung vorbereitet, die sich an den umgebenden bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen orientiert.

Weitere gesetzlich geschützten Baudenkmale sind nicht bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

#### **4.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Der Bereich wird derzeit intensiv als Ackerfläche genutzt. Angrenzend befinden sich Wohngebäude, der Himmelpfortener Laufgraben, landwirtschaftliche Flächen und Wald. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

#### **4.6. Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.7. Landwirtschaft**

Im Rahmen der Planung werden landwirtschaftliche Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Rahmen der Neuaufstellung und der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der baulichen Entwicklung in diesem Bereich Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben und die Inanspruchnahme vorbereitet.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Dieses wurde im Rahmen der Neuaufstellung sowie der 2. Änderung des FNP aufgezeigt. Eine weitere innerörtlich gelegene, für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche kam ebenfalls für die Entwicklung in Betracht. Diese ist jedoch aufgrund immissionsrechtlicher Belange weniger geeignet und soll weiterhin für eine gewerbliche Entwicklung vorbehalten werden. Weitere innerörtlich gelegene, geeignete Flächen sind in der Gemeinde Himmelpforten nicht verfügbar.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

#### **4.8. Boden**

Das Plangebiet ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Pseudogley-Podsol, Tiefer Gley und Tiefes Erdniedermoor kartiert. Eine kleine Teilfläche ist als „Tiefes Erdniedermoor“ dargestellt. (Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000)

Im Baugrundgutachten wurde in der Kleinbohrung BS6 jedoch kein Erdniedermoor festgestellt; Der geologische Untergrund unterhalb des Oberbodens besteht im Ergebnis im Wesentlichen aus mitteldicht gelagerten Sanden über fein- und gemischtkörnigen Böden mit variierenden Konsistenzen. (vgl. Baugrundgutachten)

Der Boden ist als Pseudogley-Podsol anzusprechen. Es handelt sich um Böden mit mittlerem Ertragspotenzial, einem geringen Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, einer mittleren

Durchlüftung und mittleren Wasserdurchlässigkeit. Sie sind mäßig verdichtungsempfindlich und haben eine erhöhte Auswaschungsgefährdung. (siehe Umweltbericht)

Der Boden ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Die Verdichtung des Bodens wird im Rahmen der Planung auf das notwendige Maß reduziert. Im östlichen Bereich wird eine Grünfläche festgesetzt, um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten. Die geplanten Stellplätze sollen in versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sollten die allgemeinen Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen ihre Beachtung finden.

#### **4.9. Immissionsschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10a wurde für das nördlich gelegene Schul- und Sportgelände eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Bereich des Plangebietes können die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Durch die geplante Nutzung als Schule können Lärmimmissionen ausgehen, diese sind jedoch als sozial adäquater Lärm zu tolerieren. Auch sind ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme zu tolerieren.

## 5. Planungskonzept und Abwägung

### 5.1. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Mit dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept soll am östlichen Ortsrand von Himmelpforten, östlich der Straße „Staatsforst Ost“ zwischen vorhandener Bebauung und Wald der Standort für den Bau der „Freien Schule Himmelpforten“ planungsrechtlich gesichert und das angrenzende Wohngebiet erweitert werden. Die Planung soll an das vorhandene Wohngebiet

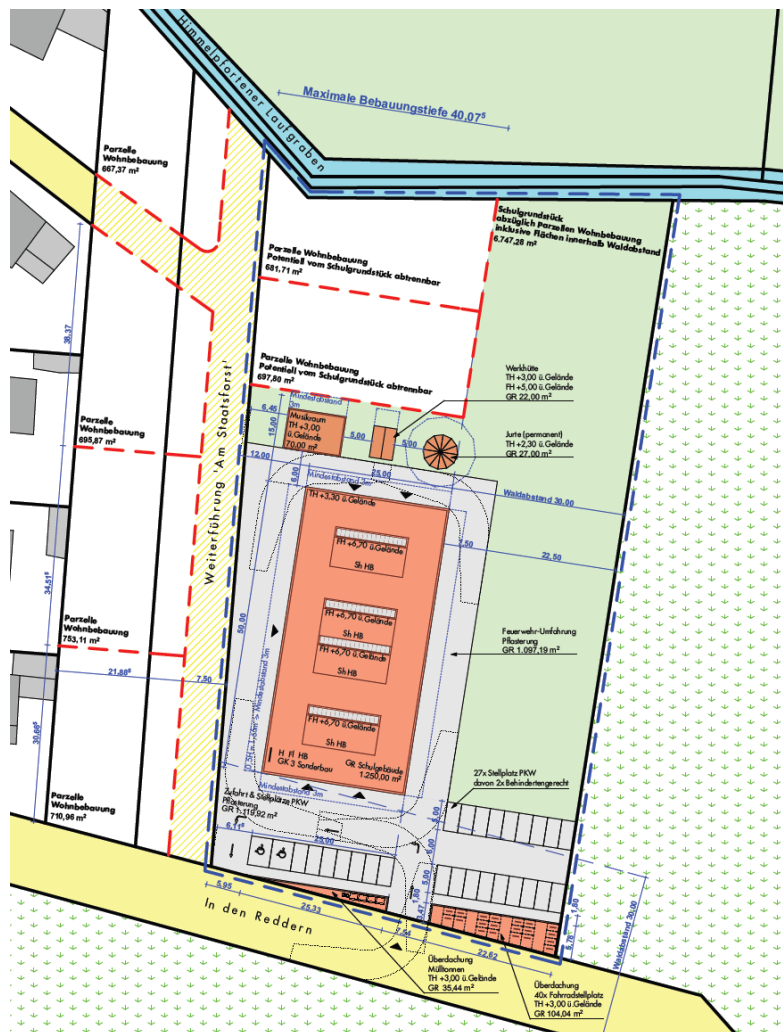


Abb.: Städtebauliches Konzept (Entwurf, keine Ausführungsplanung), Quelle: Atelier Lorbeer, Berlin.

„Am Staatsforst“, durch die Schaffung weiterer Bauplätze im Westen und Norden des Plangebietes und die Erweiterung der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorbereiteten Erschließungsstraße, städtebaulich sinnvoll anknüpfen. Vorgesehen ist die Entwicklung des Plangebietes bedarfsgerecht in zwei Bauabschnitten. (siehe Anlage zur Begründung: Bauabschnitte)

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist mit dem 1. Bauabschnitt die Errichtung der Freien Schule Himmelpforten mit umgebenden Freianlagen vorgesehen. Im 2. Bauabschnitt soll die Weiterführung des Wohngebiets im Westen realisiert werden.

Mit dem 1. Bauabschnitt ist die Errichtung des Schulgebäudes sowie weiterer Nebengebäude im westlichen Bereich des Schulgrundstückes vorgesehen. Im FNP ist für den am Wald gelegenen Bereich insbesondere der Erhalt von Abstandsflächen für bauliche Anlagen zum Wald und die Entwicklung einer Grünfläche, welche den Wald umgibt, vorgesehen.

Für den entsprechenden Bereich des Schulgeländes (östlicher Bereich) ist daher die Entwicklung der Freianlagen des Schulgeländes als Grünfläche geplant.

Im Süden des Schulgeländes ist die Bereitstellung von Parkplätzen für die Nutzer der Schule vorgesehen, um parkende Autos im Straßenraum zu vermeiden. Aufgrund der gewünschten grünen Freianlagengestaltung am Orts- und Waldrand sollen die Stellplätze mittels versickerungsfähiger Materialien angelegt werden.

Die Erschließung des Schulgeländes soll über den Parkplatz von der Straße In den Reddern erfolgen.

Für das Schulgelände werden durch die Anordnung der Parkplatzflächen im südlichen Bereich sowie die Entwicklung des östlichen Bereiches als Grünflächen ausreichende Abstände des Schulgebäudes zum Wald eingehalten.

Die Oberflächenentwässerung des Schulgrundstücks und der nördlich vorgesehenen Wohnbebauung soll über ein im Nordosten vorgesehenes Regenrückhaltebecken im 1. Bauabschnitt sichergestellt werden, welches an den Himmelfortener Laufgraben anschließt.

Die Erschließung des Wohngebiets im westlichen Bereich des Plangebiets soll im 2. Bauabschnitt durch die Weiterführung der Straße „Am Staatsforst“ nach Süden zur Straße „In den Reddern“ erfolgen. Aufgrund der langfristig geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde im Norden des Himmelfortener Laufgrabens, soll zudem ein Fußweg nach Norden vorbereitend gesichert werden. In diesem Bereich soll die Oberflächenentwässerung durch Versickerung auf den Grundstücken soweit möglich und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Bereich zwischen Fußweg und dem nordwestlichen Wohngrundstück sichergestellt werden.

Das Schulgelände sowie auch die geplante Wohnbebauung sollen an den Rändern im Norden und teilweise im Süden durch Anpflanzungen eingegrünt werden. Hierdurch werden das Schulgelände und das Wohngebiet gut zum Himmelfortener Laufgraben eingegrünt und eingebettet. Auch wird städtebaulich sinnvoll an das westlich angrenzende Wohngebiet angeschlossen.

Die vorgesehenen Festsetzungen zur Bebauungsdichte und zur Höhe der baulichen Anlagen sollen einen städtebaulich geeigneten Übergang zwischen der westlich angrenzend vorhandenen Wohnbebauung und der angrenzend geplanten Schule vorbereiten. Für das Schulgebäude sollen zudem Möglichkeiten zur Erweiterung bereitgestellt werden.

Die für Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke sollen eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup>, die für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke je DHH eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> besitzen, um der örtlichen Randlage gerecht zu werden.

Die Gemeinde Himmelforten möchte für den Bereich des Wohngebietes den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung erhalten. Eine naturnahe Gestaltung soll wie im angrenzenden Wohngebiet fortgeführt werden. Für den Bereich ist daher ein Mindestmaß an Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern und Außenwänden vorgesehen.

Für das geplante Schulgebäude möchte die Gemeinde eine freie Gestaltung ermöglichen, die der alternativen Schulform der Freien Schule entspricht. Vorgesehen ist auch hier eine naturnahe Gestaltung durch Holz-Containermodule mit bodentiefen Fenstern sowie mittels Belichtung über eine Sheddachkonstruktion. Dies ermöglicht eine gleichmäßige Belichtung und durch eine optimale Neigung die Anlage von PV-Anlagen. Für den Bereich der geplanten Schule sollen diese Bauformen daher zulässig sein.

## **5.2. Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des Standortes der geplanten Schule und zur Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die geplante bauliche Entwicklung ist für den Bereich des geplanten Schulgebäudes eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung für soziale Zwecke, hier Schule vorgesehen. In dem Bereich sind alle diesem Nutzungszweck sowie sozialen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig. Neben dem Bau der Schule mit Nebenanlagen soll somit auch die Errichtung einer Hausmeisterwohnung ermöglicht werden.

Für den nördlichen und westlichen Bereich soll eine wohnbauliche Entwicklung entsprechend des westlich angrenzenden Wohngebietes vorbereitet werden. Diese Bereiche sollen daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Das Plangebiet soll in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. In dem allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO genannten Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend der Festsetzungen des angrenzenden Wohngebiets auch weiterhin nicht zulässig sein, da sie dem Charakter des angestrebten Wohngebietes nicht entsprechen würden.

Aufgrund des Flächenanspruchs der ausgeschlossenen Nutzungen ist zudem davon auszugehen, dass sie sich nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und auch ein mögliches erhöhtes Verkehrsaufkommen zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen könnte.

### **5.3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sollen einen städtebaulich sinnvollen Übergang zwischen der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der angrenzend geplanten Schule bilden. Vorgesehen ist für den Bereich daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3.

Vorgesehen ist zudem die Begrenzung der Bebauung auf zwei Vollgeschossen (II). Bei maximal zweigeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl. Aufgrund gegenwärtiger unterschiedlicher Bautypologien im Wohnungsbau soll neben der Geschossigkeit jedoch eine angemessene Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt werden. Die Gebäude dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist hierbei die Höhe der Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Eine für den dörflichen Charakter von Himmelpforten angemessene Höhenentwicklung wird hierdurch sichergestellt. Zugleich wird durch die gewählten Festsetzungen den Bauwilligen ein gewisser Gestaltungsspielraum entsprechend aktuellen Baustilen in verträglichem Maße zugestanden.

Entsprechend der geplanten Schule und der zu erwartenden Erschließungsflächen ist für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen. Durch die Eingrenzung der baulichen Entwicklung auf den westlichen Teilbereich und die Sicherung der überwiegenden Fläche im östlichen Bereich zur Freianlagengestaltung als Grünfläche, wird der Lage am Ortsrand und Wald Rechnung getragen und eine unangemessen hohe Versiegelung im Bereich der Schule insgesamt vermieden.

Um eine Erweiterung des Schulgebäudes durch Aufstockung zu ermöglichen, ist vorgesehen für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche zwei Vollgeschosse (II) festzusetzen. Die maximale Gebäudehöhe soll auf insgesamt 12 m begrenzt werden.

### **5.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auch die Bauweise soll sich an der angrenzenden Wohnbebauung sowie für die Gemeinbedarfsfläche an dem geplanten Schulgebäude orientieren.

Das Schulgebäude wird eine Gebäudelänge von 50 m maximal nicht überschreiten. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist daher ebenfalls die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die Baugrenzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verlaufen in 30 m Abstand zu den Waldflächen sowie an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ebenfalls in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen. Hierdurch werden ausreichend Abstände zum Wald eingehalten und ausreichend überbaubare Fläche für das Schulgebäude bereitgestellt.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sollen entsprechend der angrenzenden Wohnbebauung Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sein.

Die Baugrenzen sollen möglichst weiträumig angeordnet werden und den Belangen der angrenzenden Waldflächen Rechnung tragen. Vorgesehen ist es, die Baugrenzen überwiegend in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen sowie zu den Flächen für Anpflanzungen festzusetzen. Die Baugrenzen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sollen ebenfalls einen möglichst großen Spielraum bei der späteren Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken gewährleisten. Aufgrund von am westlichen Plangebietsrand verlaufenden Rohrleitungen wird die überbaubare Grundstücksfläche zu dem angrenzenden, bestehenden Wohngebiet unterbrochen, bauliche Anlagen und Anpflanzungen sind im Bereich der hier festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte nicht zulässig.

Entsprechend der Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes sind im Süden Anpflanzungen als Abgrenzung zur Straße und zum Wald vorgesehen. Die Baugrenzen orientieren sich hier an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans. Aufgrund der Lage am Wald ist eine regelmäßige Begehung des Waldes zu verkehrssicherungszwecken erforderlich.

Für die Allgemeinen Wohngebiete soll zudem festgesetzt werden, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig sind. Hierdurch soll der Straßenraum nicht durch Bebauung eingeengt und größere zusammenhängende Flächen für Anpflanzungen bereitgehalten werden.

## **5.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die Festsetzung einer offenen Bauweise (o), in der nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig sind, vorgesehen. Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Entsprechend der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung sollen bis zu zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Eine dem ländlichen Charakter angemessene und zeitgemäße Bebauung wird hierdurch gesichert.

## **5.6. Örtliche Bauvorschriften**

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der zulässigen Gebäude erforderlich. Das geplante Wohngebiet soll sich an den Bauvorschriften des westlich angrenzenden Wohngebiets orientieren. Für den Bereich der allgemeinen Wohngebiete sollen daher örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er sich in vorangegangenen Planungen findet, weitergeführt, ergänzt und zeitgemäß aktualisiert. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

### **Dächer**

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Dacheindeckung soll sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen, jedoch auch einen gewissen Spielraum zur Gestaltung zulassen.

Bestimmte Dachformen oder eine Mindestdachneigung werden nicht festgesetzt, um künftig vielfältige Gestaltungsformen der Dachlandschaft zu ermöglichen.

Durch die vorgesehene grünordnerische Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen und das Erscheinungsbild des Quartiers aufgewertet werden.

Die Bauvorschriften für Dächer ab einer Neigung von 16 Grad sollen sich an den Bauvorschriften der angrenzenden Wohngebiete orientieren. Für Dächer ab einer Neigung von 16 Grad, soll daher festgesetzt werden, dass diese nur in Materialien mit matter, nicht glänzender Oberfläche ausgeführt werden. Neben der Sicherung einer ortstypischen Gestaltung soll hierdurch insbesondere Blendwirkung vermieden werden. Ergänzend wird zudem festgesetzt, dass Doppelhäuser einheitlich eingedeckt werden sollen, um eine harmonische Gestaltung der Dächer sicherzustellen. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten soll auch Glas zulässig sein.

### **Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Wie im angrenzenden Wohngebiet sollen die Grundstücke durch eine geringe Versiegelung in großem Anteil zur gärtnerischen Nutzung und für eine Bepflanzung mit heimischen Arten zur Verfügung gestellt werden.

Es wird daher festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten sind. Für die gärtnerische Gestaltung sind Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Zierkies, Splitt und Steine) nicht zulässig. Die Anlage von Gartenteichen ist zulässig. Hauszuwegungen und Stellplätze o.ä. sind in wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengitterstein oder Pflaster mit breiten Fugen auszuführen.

### **Einstellplätze**

Um parkende Autos der Bewohner im Straßenraum weitestmöglich zu vermeiden, sollen je Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Im Straßenraum vorgesehene Stellplätze sollen für Besucher und andere Anlieger bereitgehalten werden.

## **5.7. Grünordnung**

Zur Einbettung und Durchgrünung des Plangebietes sind im Rahmen der Planung Festsetzungen zur Grünordnung vorgesehen.

Durch vorgesehene Anpflanzungen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand sowie durch den östlich und südlich angrenzenden Wald soll das Plangebiet gut in die Umgebung eingebunden werden. Die im Norden vorgesehenen Anpflanzungen sollen insbesondere als grüne Abstandsfläche zum Himmelfortener Laufgraben entwickelt werden.

Für den Bereich des Wohngebietes sollen sich die grünordnerischen Festsetzungen am angrenzenden Wohngebiet orientieren.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des Wohngebietes zu sichern, wird festgesetzt, dass je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von min. 14 cm Stammumfang, gemessen in 1m Höhe, der Sorten der Pflanzenliste A zu pflanzen ist.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens 5 verschiedene Arten von standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A (Bäume) und der Pflanzenliste B (Sträucher) in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen und Kirschlorbeeren ist nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Wie im angrenzenden Wohngebiet sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche mindestens sechs großkronige heimische Laubbäume anzupflanzen, die zur Pflanzzeit in 1 m Höhe einen Stammumfang von min. 15 cm aufweisen.

Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sowie die Pflanzenlisten sind auf der Planzeichnung vorhanden. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

### **Dachbegrünung**

Um den Belangen des Klimaschutzes im Rahmen der Planung Rechnung zu tragen und um positiv wirksame kleinklimatische Auswirkungen in der Planung zu verankern, werden Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Dachflächen von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports bis 15 Grad Dachneigung Dachbegrünungen mit einem mindestens 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und verglaste Wintergärten sowie Dachflächen, die mit PV-Anlagen versehen sind.

Durch die vorgesehene grünordnerische Festsetzung von Dachbegrünung für Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15 Grad soll den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Möglichkeiten der Planung hinreichend Rechnung getragen werden und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden. Auch soll das Erscheinungsbild des Quartiers zusätzlich aufgewertet werden.

Im Bereich der geplanten Schule ist für den östlichen Bereich eine Festsetzung als **Private Grünfläche** zur Freianlagengestaltung des Schulgeländes vorgesehen. In diesem Bereich soll die Gestaltung als Grünfläche entsprechend der gewünschten städtebaulichen Entwicklung angrenzend an den Wald im Vordergrund stehen. Im Sinne der Freianlagengestaltung der Schule sollen hier jedoch untergeordnet bauliche Anlagen wie Spielgeräte oder auch eine Spielfläche zulässig sein, die in die Grün- und Freianlagengestaltung eingebunden werden sollen. Für die Planung der Schule ist zudem eine Feuerwehrumfahrung zur Sicherung der Erschließung erforderlich. Die Feuerwehrumfahrung soll im Bereich der privaten Grünfläche ebenfalls zulässig sein und in Rasengitterstein ausgeführt werden. Die Fläche ist mindestens gemäß Straßenbauklasse VI zu befestigen.

## **5.8. Verkehr**

### **Erschließung**

Für die Erschließung der Wohngebiete soll im 2. Bauabschnitt die bestehende Straße „Am Staatsforst“ nach Süden zur Straße „In den Reddern“ verlängert werden. Ein Ausbau der Straße nach Osten wurde bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vorbereitet. Nach Norden soll ein Fußweg vorgehalten werden, um ggf. an künftige Wohngebiete anschließen zu können.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden geringfügigen Verkehrsmengen können problemlos über die Straße „In den Reddern“ in Richtung der Ortschaft Himmelpforten abgeführt werden. Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr sind nicht zu erwarten.

Die Schule soll im 1. Bauabschnitt über den im Süden des Schulgrundstücks geplanten Schulparkplatz von der Straße In den Reddern erschlossen werden. Zur Sicherung der Erschließung

des Schulgeländes soll zudem im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie der privaten Grünfläche, eine Feuerwehrumfahrung um das Schulgebäude entstehen.

#### **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz**

Stellplätze für die Nutzer der Schule sollen im Süden des Schulgeländes untergebracht werden. Es sollen ausreichend Stellplätze bereitgestellt werden, um parkende Autos im Straßenraum zu vermeiden. Auch sollen hier ausreichend Stellplätze für Fahrräder entstehen. Für den Bereich ist im Bebauungsplan eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz vorgesehen. Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zudem Einhausungen für Mülltonnen vorgesehen. Auch die Feuerwehrumfahrung soll in diesem Bereich umgesetzt werden.

Stellplätze im Bereich des Wohngebietes sollen auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im Seitenraum der Straße sollen zudem Besucherstellplätze vorgehalten werden.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

An der westlichen Plangebietsgrenze, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Sicherheits- und Wartungszwecken für unterirdisch verlaufende Rohrleitungen eingetragen werden. Der Bereich darf nicht bebaut oder bepflanzt werden.

### **5.9. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll durch Anschluss und Erweiterung der vorhandenen entsprechenden örtlichen Netzwerke erfolgen.

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein. Der Ausbau und die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist im Rahmen der Planung in 2. Bauabschnitten vorgesehen.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

#### **Trinkwasserversorgung**

Das Plangebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Ein Anschluss kann über die Anlagen des Trinkwasserverbandes Stade sichergestellt werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserwerkes Himmelpforten. Bestimmungen und Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung kann durch Überflurhydranten gesichert werden, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt werden. Die ggf. für diesen Bebauungsplan erforderlichen zusätzlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt.

*Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen.*

*Für das B-Plan-Gebiet Nr. 42 „Staatsforst Ost“ ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gern. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.*

*Sofern das nördlich gelegene Gewässer als Löschwasserentnahmestelle dienen soll, ist hier eine Löschwasserentnahmestelle mit Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 herzustellen. Ferner ist sicherzustellen, dass ganzjährig die notwendige Wassermenge entnommen werden kann. Eine Zuwegung gern. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) ist herzustellen.*

*In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr kann in dem Gebiet die Herstellung eines Löschwasserbrunnens DIN 14220 sinnvoll sein. Dieses befürwortet die Brandschutzdienststelle des Landkreises Stade ausdrücklich, sofern die Bodengegebenheiten dieses zulassen.*

*Zuwegung:*

*Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach NBauO § 4 i. V. m DVO-NBauO § 1 vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gern. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.*

### **Oberflächenentwässerung**

Der Boden ist nach NIBIS -Kartenserver der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp ist Mittlerer Pseudogley-Podsol angegeben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist in dem Bereich mit gering angegeben.

Im Rahmen der Planung wurde daher ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des im Plangebiets anstehenden Bodens durchgeführt und auf dieser Grundlage ein Entwässerungskonzept erstellt. Da die Anforderungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in Hinsicht auf die Wasserdurchlässigkeit und auf den Sickerraum der anstehenden Böden nur in Bereichen mit anstehenden Sanden erfüllt werden, wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes die Anlage von zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, die an den Himmelpfortener Laufgraben angrenzen. Es ist eine abschnittsweise Realisierung entsprechend der vorgesehenen Bauabschnitte geplant.

Die Oberflächenentwässerung des Schulgrundstücks und der nördlich vorgesehenen Wohnbebauung soll über ein im Nordosten vorgesehenes Regenrückhaltebecken im 1. Bauabschnitt sichergestellt werden.

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung des 2. Bauabschnitts soll das Regenwasser soweit technisch möglich auf den Grundstücken versickern oder zur Nutzung als Brauchwasser gespeichert werden. Zudem soll die Oberflächenentwässerung durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im nördlichen Bereich zwischen Fußweg und dem nordwestlichen Wohngrundstück sichergestellt werden.

*Über die ausreichende Dimensionierung einer Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) beziehungsweise in ein Oberflächengewässer ist ein Nachweis zu führen (gemäß Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-A 102-21BWK-A 3-2).*

*Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer muss beim Landkreis Stade rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beantragt werden.*

*Im Zuge der Beantragung einer Erlaubnis für die gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser ist nachzuweisen, dass ein ausreichender Schutz gegen die Infiltration von sich aufstauenden Grundwasser in die beiden Regenrückhaltebecken gewährleistet ist.*

### **Schmutzwasserentsorgung**

Abwasserbeseitigungspflichtig ist die Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten. Der Bereich kann an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung für den Bereich kann durch Ausbau und Erweiterung der vorhandenen Leitungen sichergestellt werden. Auch hier soll eine abschnittsweise Realisierung entsprechend der Bauabschnitte erfolgen.

Das Abwasser wird in das Hauptpumpwerk des Kommunalen Betriebs Himmelpforten abgeleitet. Die Weiterleitung erfolgt über die Himmelpfortener Druckrohrleitung zum Klärwerk Stade. Die vorhandenen Leitungen sind hierfür ausreichend bemessen. Auch das Klärwerk Stade verfügt über ausreichend Kapazitäten, sodass die Erschließung als gesichert anzusehen ist.

### **Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Die Gemeinde Himmelpforten ist bestrebt die Nutzung erneuerbarer Energien voranzutreiben und klimafreundlich zu planen. Kürzlich wurde das Klimaschutzkonzept der Samtgemeinde Oldendorf – Himmelpforten beschlossen.

Für die Schule ist die Anlage von PV-Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Durch die vorgesehene architektonische Gestaltung mit einer Scheddachkonstruktion besteht eine geeignete Dachneigung für die Nutzung von Solarenergie. Durch die Konstruktion erfolgt eine gleichmäßige Belichtung mit Tageslicht über den gesamten Tag und es ist insgesamt ein geringer Energieaufwand erforderlich.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie ausdrücklich erwünscht.

### **Telekommunikation**

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Das Plangebiet kann an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet rechtzeitig mit dem gewünschten Netzbetreiber abgestimmt werden.*

*In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu berücksichtigen.*

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Aufgrund der geplanten Weiterführung der Erschließungsstraße wird die Abfallbeseitigung als gesichert angesehen.

Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls vorhanden ist, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Die Abteilung Abfallwirtschaft des Umweltamtes des Landkreises Stade sollte hierbei beteiligt werden.

## **5.10. Immissionsschutz**

Im Bereich des Plangebietes können die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Für das nördlich gelegene Schulgelände wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10a ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ggf. durch den Schulbetrieb entstehende Immissionen sind im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme als sozial adäquater Lärm zu tolerieren. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Im Umfeld befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, von denen regelmäßig unvermeidbare Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) ausgehen können. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von Nutzflächen und Betrieben entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **6.1. Bodenordnung**

Die Flächen der geplanten Schule sowie die nördlich der Schule gelegenen für Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in der Hand des Vereins „Lernräume e.V.“ Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

### **6.2. Kosten und Finanzierung**

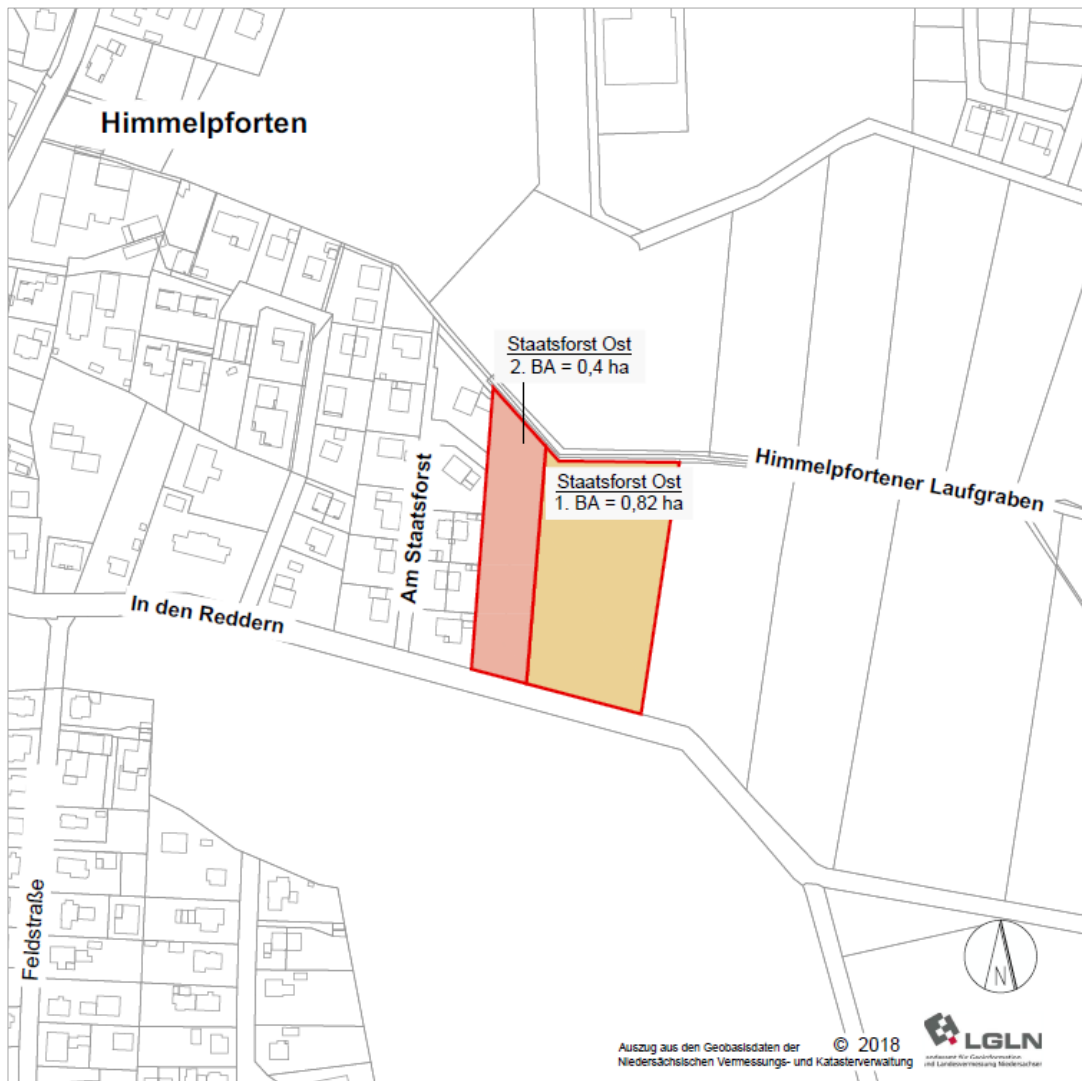
Die Planungskosten werden anteilig durch den Verein „Lernräume e.V.“ getragen. Der Gemeinde Himmelpforten entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ebenfalls anteilig Kosten.

## 7. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)

Fläche	in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA), Bauabschnitt 1</b>	<b>1.170</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA), Bauabschnitt 2</b> <i>hiervon mit GFL-Rechten belastete Fläche</i>	<b>2.616</b> 446
<b>Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule,</b> <i>Bauabschnitt 1</i>	<b>2365</b>
<b>Fläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz, Bauabschnitt 1</b>	<b>1211</b>
<b>Straßenverkehrsfläche, Bauabschnitt 2</b>	<b>965</b>
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, Bauabschnitt 2</b>	<b>79</b>
<b>Private Grünfläche (Schulgrundstück), Bauabschnitt 1</b> <i>hiervon Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen</i>	<b>3.231</b> 90
<b>Private Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen (Wohngrundstücke), Bauabschnitt 2</b>	<b>237</b>
<b>Regenrückhaltebecken, Bauabschnitt 1</b>	<b>259</b>
<b>Regenrückhaltebecken, Bauabschnitt 2</b>	<b>137</b>
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b>	<b>12270</b>

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



Anlage: Bauabschnitte Bebauungsplan Nr. 42 "Staatsforst - Ost", Gemeinde Himmelforten, eigene Darstellung