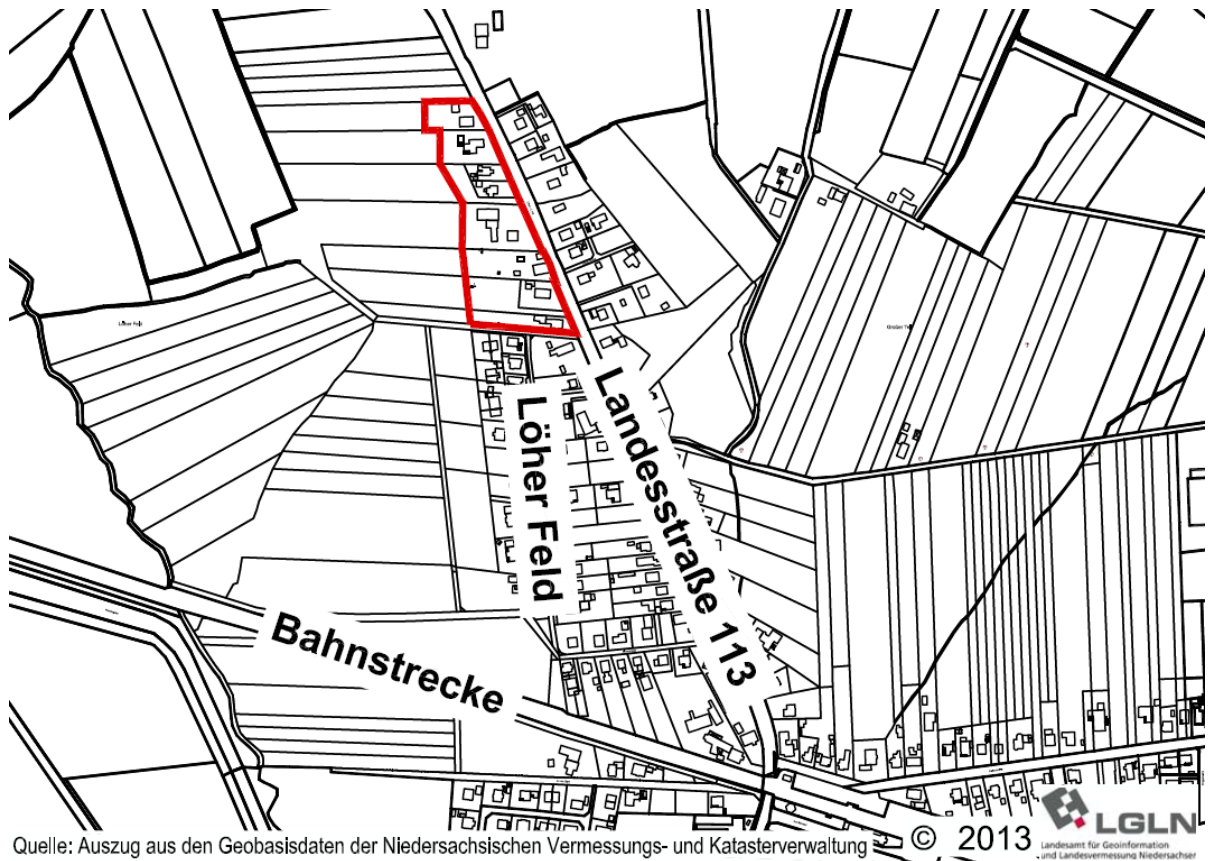


Begründung zur
Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
für den Bereich „Löhe-West“



Verfahrensstand: Entwurf Oktober 2017

Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144 – 2099-0
Fax: 04144 – 2099-30
E-Mail: info@oldendorf-himmelpforten.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
Email: mail@ck-stadtplanung.de
www.cap-plan.de

Bearbeitung: Cappel / Hausmann



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.4	Aufstellungsverfahren	2
2	Bestandssituation	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnerische Vorgaben	3
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans	4
3.3	Denkmalschutz / Archäologie	5
3.4	Altlasten und Altablagerungen	5
4	Planung und Abwägung	5
4.1	Erläuterung der Planinhalte	5
4.2	Festsetzungen im Bereich der Ergänzungssatzung	6
4.3	Verkehr	6
4.4	Technische Infrastruktur	6
4.5	Immissionsschutz	7
4.6	Trinkwasserschutz	8
4.7	Landwirtschaft	8
5	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	8
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
6.1	Bodenordnung	12
6.2	Kosten und Finanzierung	12
7	Flächenangaben	12

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Satzung wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – 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),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat in seiner Sitzung am 21.06.2017 die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB für den Bereich westlich der Landesstraße 113 und nördlich der Bebauung an der Straße „Löher Feld“ beschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich am nordwestlichen Ortsrand von Himmelpforten. Das Gebiet liegt am Ortsausgang Himmelpforten, die Grundstücke grenzen an landwirtschaftliche Flächen an. Die Lage im Siedlungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt.

Es sind die Flurstücke 76/1 (teilweise), 78/2 (teilweise), 78/3, 81/1 (teilweise), 84/1 (teilweise), 90/2 (teilweise), 90/4, 90/3, 91/1 (teilweise), 91/2 und 94/3 in der Gemarkung Himmelpforten, Flur 1, betroffen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch an das letzte bebaute Grundstück angrenzende landwirtschaftliche Fläche,
- im Osten durch die Landesstraße 113 (Löhe),
- im Süden durch die Straße „Löher Feld“ sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,73 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Bei dem zwischen westlich der Straße „Löhe“ und nördlich der Straße „Löher Feld“ liegenden Plangebiet handelt es sich um einen über die Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsbereich am nordwestlichen Ortsrand von Himmelpforten. Entlang der Straße „Löhe“ liegen in diesem Bereich Wohnbebauung mit umgebenden großen Gartenbereichen sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Grundstücke erstrecken sich im Westen relativ weit im rückwärtigen Bereich. Dort sind die Flächen meist unbebaut oder Nebenanlagen und Gehölzbestand vorhanden. Durch die unterschiedlich tiefen Grundstücke ist in diesem Bereich in Richtung Westen kein klarer Siedlungsrand erkennbar.

In einem solchen unbebauten Bereich im Süden des Plangebietes konnte die Anfrage eines Bauherrn zur Errichtung eines Einzelhauses nicht positiv beschieden werden, da diese Teilbereiche aufgrund ihrer Prägung als Außenbereich zu beurteilen sind. Aufgrund der Einstufung als Außenbereich und der fehlen Bauflächendarstellung sind diese Flächen aktuell nicht bebaubar bzw. sehr eingeschränkt bebaubar.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde die Chance nutzen, mit der Aufstellung dieser Innenbereichssatzung zum einen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für diesen diffus strukturierten Bereich westlich der Landesstraße klarzustellen (Bereich der Klarstellungssatzung). Zum anderen soll eine behutsame Arrondierung im rückwärtigen Bereich erfolgen, indem einige Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ziel ist es, den Siedlungsrand abzurunden. Es werden im Süden des Plangebietes keine Flächen über den jetzigen westlichen Siedlungsrand des Baugebietes „Löher Feld“ einbezogen (Bereich der Ergänzungssatzung). Mit der Planung wird eine maßvolle Weiterentwicklung durch Nachverdichtungsmöglichkeiten auf rückwärtigen Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Himmelpforten vorbereitet. Die Flächen können über die Straße „Löher Feld“ erschlossen werden.

Für den Bereich des Plangebietes bestehen zurzeit keine Bebauungspläne oder sonstige Satzungen des Baugesetzbuches. Um die städtebauliche Entwicklung für den Bereich in einen rechtlichen Rahmen einzubinden, die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen vorzubereiten und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieser Innenbereichssatzung erforderlich. Durch die Einbeziehung in den Innenbereich können Bauanträge von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Stade zukünftig positiv beschieden werden, sofern die übrigen Voraussetzungen vorliegen.

Mit dieser Innenbereichssatzung verfolgt die Gemeinde Himmelpforten insbesondere die folgenden Ziele:

- Klarstellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils westlich der Landesstraße 113 und nördlich der Straße „Löher Feld“,
- Fortentwicklung dieses Siedlungsbereiches durch die Schaffung von innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten,
- Sicherung einer Randeingrünung für noch nicht bebaute Bereiche,
- Vorbereitung der Erschließung sowie
- Ausgleich der neu geschaffenen Eingriffe.

1.4 Aufstellungsverfahren

Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist,

- dass diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im rückwärtigen Bereich des wirksamen Flächennut-

zungsplans steht der Ergänzungssatzung nicht entgegen. Die einbezogenen, entlang der Landesstraße liegenden Grundstücke sind größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Entwicklungsgebotes als vertretbar angesehen. Die westliche Plangebietsgrenze orientiert sich am bestehenden Siedlungsrand der Bebauung „Löher Feld“. Die Erschließung der bisher noch unbebauten Bereiche kann über die südlich liegende Straße „Löher Feld“ erfolgen. Es werden durch die Planung keine Immissionsschutzkonflikte geschaffen.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung. Deren Zulässigkeit ist auch mittelbar nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets bis drei Kilometer Abstand, sodass keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen dieser Gebiete bestehen.

Somit sind alle Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung erfüllt. Zur Aufstellung der Satzung ist die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen. Der Rat der Gemeinde beschließt, den Entwurf dieser Satzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel zur Auslegung werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit gleicher Frist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB sind für den Bereich der Ergänzungssatzung auszugleichen. Eine Umweltprüfung ist jedoch nicht erforderlich.

2 Bestandssituation

Bei dem am nordwestlichen Ortsrand von Himmelpforten liegenden Plangebiet handelt es sich um einen teilweise bebauten Bereich zwischen der Landesstraße 113 im Osten und der Straße „Löher Feld“ im Süden. Das Plangebiet liegt in nur 500 Meter Entfernung zum Bahnhof Himmelpforten, von welchem Anschluss in Richtung Stade/ Hamburg und Cuxhaven besteht.

Die Grundstücke im Nahbereich der Landesstraße sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Diese sind umgeben von zum Teil großzügigen Gartenbereichen und entsprechenden Bepflanzungen. Auf einem der Grundstücke befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Da die bebauten Grundstücke im Nahbereich zu den vorhandenen Erschließungsstraßen liegen, erstrecken sich im rückwärtigen Bereich des Plangebiets unbebaute Freiflächen, die teils landwirtschaftlich genutzt werden. Bestehende Grundstücksgrenzen werden teilweise von einer Baum-Strauchhecke begrenzt. Im südlichen Teilbereich sind vereinzelt Gehölzbestände in den Gartenbereichen vorhanden. In westliche Richtung schließen Flächen für Landwirtschaft an.

Die Umgebung wird im Westen und im Norden von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen mit teilweisem Baumbestand geprägt. Im Osten verläuft die Landesstraße 113 („Löhe“), an der weitere Wohnnutzungen liegen. Im Süden schließt die gegenüberliegende (Wohn-)Bebauung am „Löher Feld“ an.

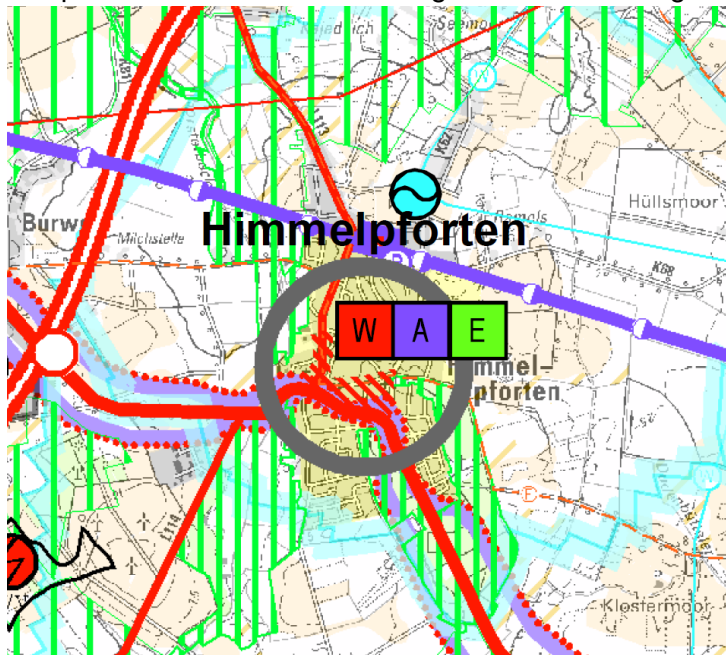
3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnerische Vorgaben

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2012, zuletzt geändert im Juli 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2013) des Landkreises Stade hat Himmelpforten als Grundzentrum die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Die Siedlungsentwicklung soll sich auf die zentralen Orte, zu denen Himmelpforten als Grundzentrum zu zählen ist, sowie auf Standorte mit Haltepunkten des schienengebundenen ÖPNV konzentrieren. Der Bahnhof liegt mit rund 0,5 km Entfernung fußläufig erreichbar.

Als Grundzentrum im ländlichen Raum stellt die Gemeinde Himmelpforten zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung nach Stade, dem nächstgelegenes Mittelzentrum, beträgt etwa 10 km. Auch die Mittelzentren Bremervörde und Hemmoor sind gut erreichbar. Die Hauptstraße (B 73), die Himmelpforten als Ortsdurchfahrt durchquert, verbindet Hamburg und Stade mit Cuxhaven. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung im RROP festgelegt.



Das Plangebiet liegt nahe am Bahnhof Himmelpforten, ebenfalls nahegelegenen sind Versorgungsmöglichkeiten im Ortszentrum. Das Plangebiet ist somit für eine behutsame Wohnentwicklung gut geeignet.

Abb.: Auszug aus dem RROP 2013, Landkreis Stade (ohne Maßstab)

Insgesamt sind keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung durch die Planung erkennbar, da mit der Planung eine Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches ermöglicht wird.

3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese erstreckt sich entlang der Landesstraße. Die Fläche südlich der Straße „Löher Feld“ ist als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich und nördlich des Plangebietes ist eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der dargestellten gemischten Baufläche, bezieht jedoch auch einen kleinteiligen Bereich der Fläche für die Landwirtschaft mit ein. Dieser Bereich wird bereits teilweise als Gartenland genutzt und wird im Rahmen der Planung für die Bereitstellung und Erschließung der rückwärtigen Baufelder benötigt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der Planung nicht entgegenstehen. Aufgrund des nicht parzellenscharfen Charakters des Flächennutzungsplans ist die Abweichung als vertretbar anzusehen. Im Zuge der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans kann ggf. eine Anpassung der Darstellungen erfolgen.

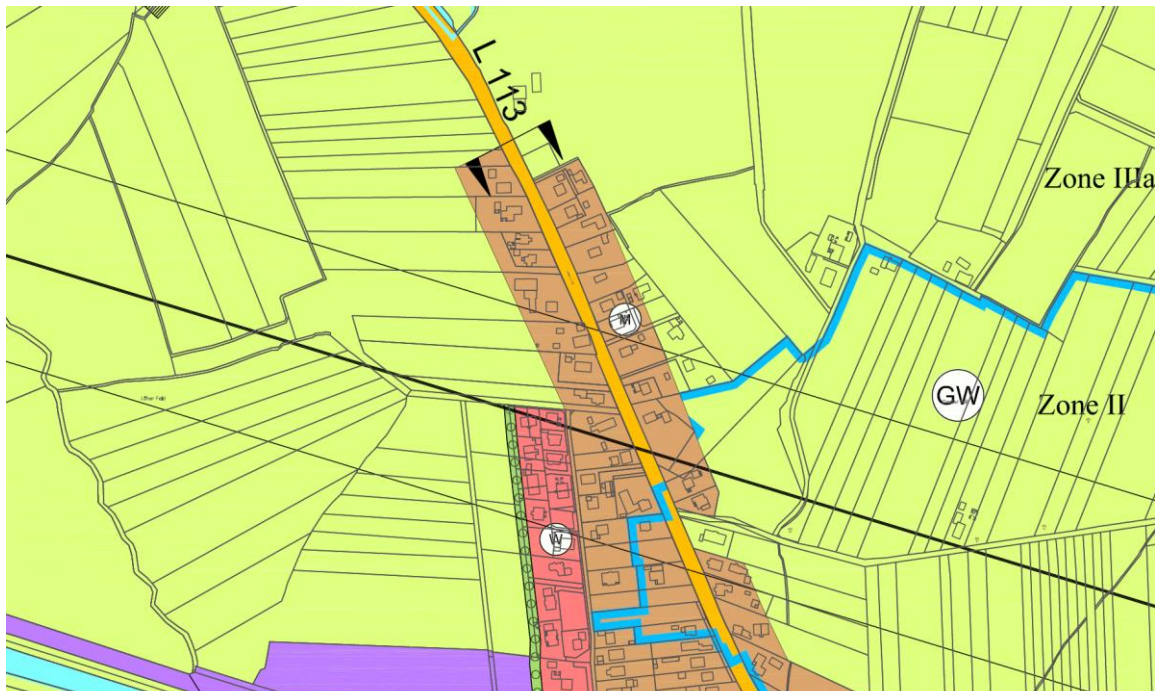


Abb.: Auszug des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebiets (ohne Maßstab)

3.3 Denkmalschutz / Archäologie

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale oder Bodendenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.4 Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich dieser Satzung nicht bekannt. Der LBEG-Kartenserver verzeichnet im Umfeld des Plangebietes keine Altlasten oder Altablagerungen. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es liegen auch keine Hinweise auf mögliche Altlasten oder Altablagerungen bei der Gemeinde vor.

4 Planung und Abwägung

4.1 Erläuterung der Planinhalte

Die Innenbereichssatzung besteht aus der Verbindung einer Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) mit einer Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Die jeweiligen Teilbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Für diesen Teilbereich werden mit der Satzung lediglich die Grenzen des Innenbereichs klargestellt, eine Bebaubarkeit wird aber nicht erstmalig ermöglicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier ausschließlich nach § 34 BauGB.

Um die Bebauung von rückwärtigen Teilflächen im Süden des Plangebietes zu ermöglichen, werden Teilflächen, die bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind, durch eine Ergänzungssatzung mit in den Planbereich einbezogen. Diese Flächen werden derzeit teilweise als Gartenland genutzt und durch den angrenzenden Siedlungsbereich geprägt. Kleinere Anteile der Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung wird von Seiten der Gemeinde als sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs gesehen. Der neu geschaffene Siedlungsrand geht nicht über den bestehenden Siedlungsrand des südlich angrenzenden Baugebietes „Löher Feld“ hinaus. Um die Bebaubarkeit dieser Teilflächen vorzubereiten wird ein durchgängiges Baufeld festgesetzt, in dem bauliche (Haupt-)anlagen entstehen können. Eine Randeingrünung soll in Richtung Westen eine ausreichende Einbettung des noch nicht bebauten Bereichs sichern und die zu erwartenden Eingriffe aufgrund dieser Satzung ausgleichen. Für den Bereich der Ergänzungssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich bis zu drei Einzelhäuser entstehen können.

Für Grundstücke außerhalb des Satzungsgebietes gilt keine ausschließende Wirkung. Das heißt, Grundstücke im unbeplanten Innenbereich, die sich nicht im Geltungsbereich der Satzung befinden, bleiben von dieser Satzung unberührt und behalten weiterhin ihre Baulandqualität, sofern die Voraussetzungen vorliegen.

4.2 Festsetzungen im Bereich der Ergänzungssatzung

Für den Bereich der Ergänzungssatzung wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in die Satzung aufzunehmen.

Die Planung soll neue Bebauung auf Bereichen ermöglichen, die außerhalb der Grenzen des jetzigen Innenbereichs liegen. Hierzu wird in einem Bereich im Süden des Plangebietes ein durch Baugrenzen definiertes Baufenster ermöglicht. In diesem können bauliche Anlagen errichtet werden.

Um einen harmonischen Siedlungsabschluss und die ausreichende Einbettung in die freie Landschaft zu sichern, wird im Bereich der bisher unbebauten Bereiche im Süden eine Randeingrünung an der westlichen Grenze festgesetzt. Diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen. Dabei sollen unterschiedliche Gehölze verwendet werden, um die Wertigkeit der Anpflanzungen zu erhöhen. Durch die Vorgabe der Pflanzarten wird gewährleistet, dass standortgerechte Pflanzungen erfolgen.

4.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets kann über die Straße „Löhe“ im Osten und die Straße „Löher Feld“ im Süden erfolgen. Über die Straße „Löhe“ sind der Ortskern und ferner die Hauptstraße (B 73) erreichbar. Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über das bestehende Straßennetz abgeführt werden, sodass keine Beeinträchtigungen des Verkehrs zu erwarten sind.

Die verkehrliche Erschließung der unbebauten Grundstücke wird durch die Planung vorbereitet und kann gesichert werden.

4.4 Technische Infrastruktur

Im Falle einer Bebauung sind ggf. Leitungsrechte durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis bzw. das Grundbuch zu sichern.

Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird als gesichert angesehen. Die bebauten Grundstücke sind an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Noch unbebaute Grundstücke können an dieses Netz ebenfalls angeschlossen werden.

Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene Hydranten gesichert.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Ein Anschluss an das vorhandene System der Regenwasserabführung ist möglich. Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung soll das örtliche Kanalnetz entsprechend erweitert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen hierfür ausreichend bemessen sind. Der für die Entsorgung des häuslichen Abwassers erforderliche Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist somit nach Erweiterung der Netze sichergestellt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen, die entsprechend erweitert werden können, angeschlossen. Die Versorgung ist somit gesichert.

Gasversorgung

Eine entsprechende Gasversorgung kann durch eine Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Für die künftige Versorgung mit Gas ist eine enge und zeitnahe Beteiligung der Versorgungsträger bei der Erschließungsplanung erforderlich.

Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist an das örtliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Bereitstellung neuer Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um einen rechtzeitigen Anschluss an das Fernmeldenetz zu gewährleisten. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind bei späteren Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Abfallentsorgung/ Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Es fällt ausschließlich Hausmüll an. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen.

4.5 Immissionsschutz

Das Verkehrsaufkommen auf der Ortausfahrtstraße „Löhe“ ruft keine unzumutbaren Lärmimmissionen in dem für die zusätzliche Bebauung vorgesehenen Bereichen hervor, da diese durch die rückwärtige Lage in ausreichender Entfernung liegen.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzten Flächen und integriert zudem eine im Plangebiet liegende ehemalige Hofstelle. Geringfügige, jedoch nicht erhebliche Beein-

trüchtigungen entstehen zudem durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und durch die Bewohner bzw. Nutzer des Gebietes zu tolerieren. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Geruchsmissionen sind jedoch nicht zu erwarten.

Immissionsschutzkonflikte sind aufgrund der Planung nicht erkennbar. Nähere Untersuchungen oder Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

4.6 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone IIIA. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

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

4.7 Landwirtschaft

Für den Bereich der Klarstellungssatzung besteht bereits Baurecht. Mit der Planung werden im Bereich der Ergänzungssatzung landwirtschaftliche Nutzflächen überplant und stehen daher für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Betriebe werden aufgrund der geringen Flächengröße sowie der in Anspruch genommenen Randbereiche einer deutlich größeren landwirtschaftlichen Fläche in ihrer Wirtschaftsführung nicht erheblich beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

5 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Im Bereich der Klarstellungssatzung ist kein Ausgleich erforderlich, da Eingriffe bereits zulässig sind. Für den Bereich der Ergänzungssatzung sind die Auswirkungen der Planung auf die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden. Auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter lassen sich insgesamt wie folgt beschreiben.

Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich vereinzelt Gehölzbestand, der jedoch keine höheren Wertigkeiten aufweist. Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren, besonders schützenswerten Strukturen vorhanden. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Die bestehenden Gehölze im Bereich der Satzung sollten soweit wie möglich erhalten bleiben. Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden.

Boden

Schützenswerte Böden sind von der Planung nicht betroffen. Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Alttablagerungen vor.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der überwiegende Teil der Fläche hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt, und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Die Bodenbearbeitung führt darüber hinaus durch stoffliche Einträge zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Durch die Planung wird im Bereich der Ergänzungssatzung die eine Bodenversiegelung durch die zulässigen baulichen Anlagen vorbereitet. Im Bereich der Anpflanzungen kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen unvermeidbar, der auszugleichen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei nachfolgenden Baumaßnahmen die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) anzuwenden ist.

Wasser

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet. Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, sodass Böden und Grundwasserbildung beeinträchtigt werden. Es ist mit einem geringfügig, erhöhten Wasserabfluss zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der zu erwartenden Versiegelung sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Bei Beachtung der Schutzgebietsverordnung können nachteilige Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet ausgeschlossen werden.

Luft und Klima

In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter.

Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Gebiet trotz regional generell guter Luftqualität keine besondere Bedeutung.

Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung. Durch die naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie der umgebenden Nutzflächen können Gerüche auftreten. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der geringfügigen zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas aufgrund dieser Planung zu erwarten. Die Anpflanzungen im südlichen Bereich wirken sich eher positiv aus.

Orts- und Landschaftsbild

Baudenkmäler sind im Plangebiet und unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Das Orts- und das Landschaftsbild sind durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Für das Ortsbild wichtige Bereiche liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass Beeinträch-

tigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da in Richtung Süden bzw. Südwesten eine entsprechende Randeingrünung vorgesehen ist. Im Plangebiet ist der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen wünschenswert. Ein Entfernen soll nur soweit erforderlich erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Gemäß § 13 BNatSchG sind vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden.

Durch die vorgesehene Randeingrünung und die Freihaltung des Bereichs von baulichen Anlagen können Beeinträchtigungen soweit wie möglich vermieden bzw. minimiert werden.

Darüber hinaus sollten im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Boden und Wasser

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und -auftrag soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Rekonstruktion des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann, Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung bzw. Verrieselung auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch)
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz)

Biotope und Arten

- Erhalt der vorhandenen Gehölze, soweit möglich
- Bei allen Bauarbeiten sind die Bäume gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920 zu schützen.
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt
- Beachtung der Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Klima und Luft

- s. auch Boden und Wasser
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

Orts- und Landschaftsbild

- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune

- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z.B. auch alte Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen

Kultur- und Sachgüter

- Meldepflicht von Bodenfunden

Eingriffsbewertung

Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung für den Bereich der Ergänzungssatzung auszugleichen. Durch die Planung wird im Bereich der Ergänzungssatzung die erstmalige Versiegelung von Boden und die Beseitigung von Gartengehölzen vorbereitet. Es ist aufgrund der Umgebungsbebauung zu erwarten, dass in dem festgesetzten Baufeld bis zu drei Einzelhäuser mit dazugehörigen Nebengebäuden errichtet werden können. Die Errichtung dieser Anlagen ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden, die auszugleichen sind. Aufgrund der Flächengröße wird eine über den Bestand hinausgehende Versiegelung von ca. 750 m² (Wertstufe II) ermöglicht. Bei einer Anpflanzung standortgerechter Gehölze (Wertstufe IV) ergibt sich hieraus ein Ausgleichserfordernis von ca. 375 m². Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Randeingrünung vermieden werden.

Kompensationsmaßnahmen

Die Ausgleichserfordernisse für die Bodenversiegelung von ca. 750 m² werden auf Flächen für Anpflanzungen innerhalb des Plangebiets erbracht.

Für die Bodenversiegelung und den Eingriff in das Landschaftsbild kann innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung ein Ausgleich durch Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen geschaffen werden. So wird neben der ökologischen Aufwertung durch Schaffung eines neuen Lebensraumes für die Tier- und Pflanzenwelt zugleich die Integration der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild gesichert.

Auf der ca. 390 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist eine 3-reihige Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu ergänzen. Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

Sicherung der Kompensationsmaßnahme

Eine ausreichende Sicherung erfolgt durch die Festsetzung innerhalb der Ergänzungssatzung. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen, bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

Die Durchführung der Maßnahmen sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert werden.

Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt)

Die Maßnahmen sollten innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umgesetzt werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieser Innenbereichssatzung entstehen lediglich Planungskosten, die durch einen privaten Vorhabenträger getragen werden.

7 Flächenangaben

Bereich der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. Nr. 1 BauGB ca.	13.780	m ²
Bereich der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. Nr. 3 BauGB ca. <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ca.</i>	3.560 390	m ² m ²
Summe Plangebiet ca.	17.340	m²

Der Plan und die Begründung wurden ausgearbeitet von

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten.