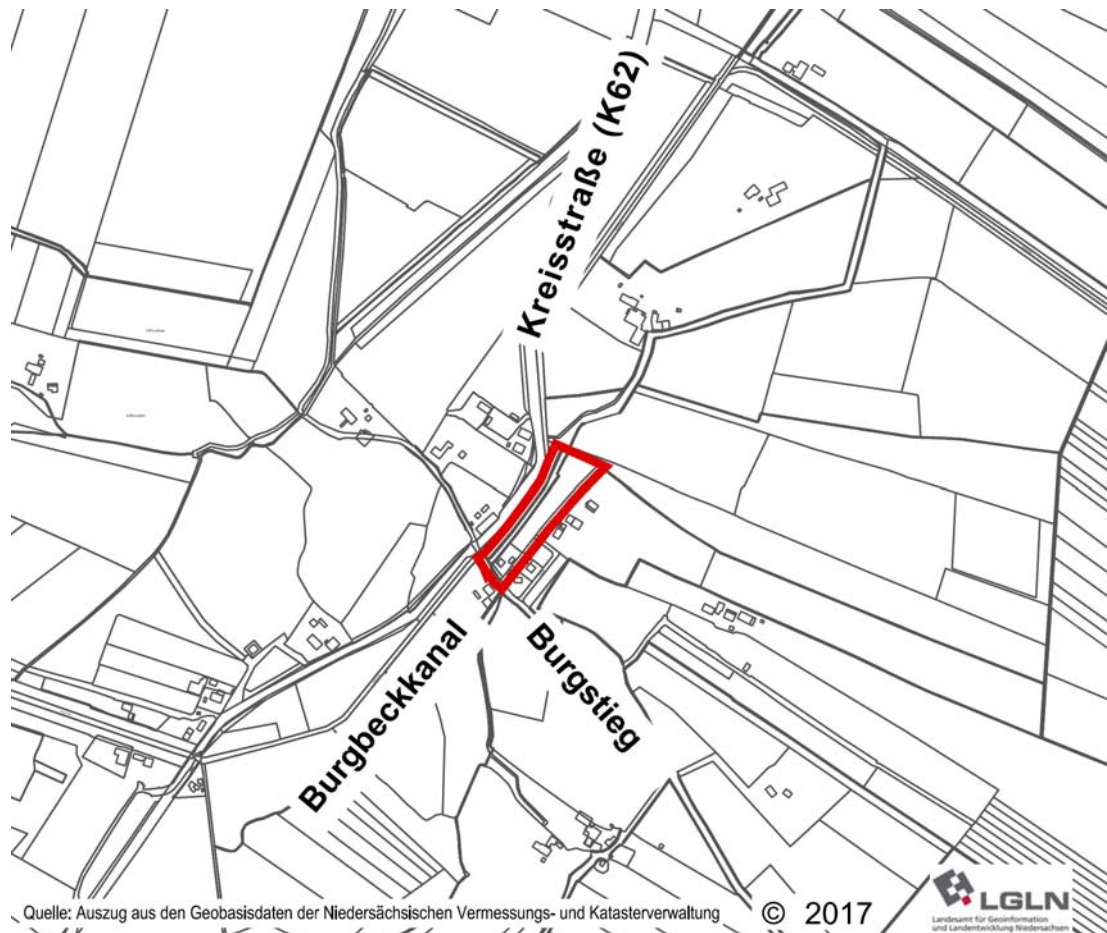


Bebauungsplan Nr. 9

„Burgstieg II“

mit örtlichen Bauvorschriften



Erläuterung der Planung

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen und der voraussichtlichen Auswirkungen

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Stand: Vorentwurf Oktober 2018

Gemeinde Engelschoff

Wasserkrug 8
21710 Engelschoff
Tel. 04144 – 210834
E-Mail info@engelschoff.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Bearb.: Cappel / Hausmann

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
3. Bestandssituation.....	4
4. Planerische Rahmenbedingungen	5
4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2 Aussagen des Flächennutzungsplans.....	6
4.3 Natur und Landschaft	6
5 Aussagen zum städtebaulichen Konzept.....	6
6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	8
7 Aussagen zur Eingriffsregelung	8
8 Planungsalternativen	8
9 Flächenangaben	9

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Burgstieg II“ soll als Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Hiernach ist eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB möglich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des neu geschaffenen § 13b BauGB liegen nach diesseitiger Auffassung vor.

Da im Rahmen des § 13b BauGB die Regelungen des beschleunigten Verfahrens gelten, könnte von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Die Gemeinde Engelschoff hat sich jedoch entschlossen, eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen, um eine sachgerechte Abwägung vorzubereiten. In diesem Schritt sollen daher gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Zu diesem Zweck werden die Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 12.10.2018 – 12.11.2018 in der Außenstelle der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten, Schützenstraße 5, 21726 Oldendorf zur Einsicht, Äußerung und Erörterung bereitgehalten.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten sind die Einwohnerzahlen und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren ständig gestiegen. Auch in Engelschoff besteht aktuell ein aus der lokalen Bevölkerung stammender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Dies verdeutlicht die Entwicklung des zuletzt realisierten Baugebietes „Burgstieg“, das durch die rege Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre bereits nahezu vollständig bebaut ist. Es gibt darüber hinaus keine Baulücken und Baulandreserven, die derzeit zur Deckung des Wohnlandbedarfes mobilisiert werden könnten. Engelschoff profitiert bei der wohnbaulichen Entwicklung der letzten Jahre von der guten Anbindung an das Grundzentrum Himmelpforten mit umfassenden Versorgungsstrukturen und auch die Nähe zum Ortszentrum Hammah sowie den Bahnanschluss beider Ortschaften.

Anknüpfend an das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Burgstieg“ möchte die Gemeinde mit der Planung weitere Baumöglichkeiten für die langfristige Eigenentwicklung schaffen, um auch in Zukunft bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke anbieten zu können. Das vorliegende Konzept sieht auf einer Fläche von ca. 0,8 ha die Entwicklung und Erschließung von 5 Grundstücken mit dorftypischen Größen vor.

Die Gemeinde Engelschoff möchte mit der Planung der Nachfrage nach Wohnraum aus der eigenen Bevölkerung nachkommen. Jungen Engelschoffern soll die Möglichkeit gegeben werden, in Ihrem Heimatort einen Bauplatz zu erwerben, da ein entsprechendes Angebot an Bauplätzen nicht vorhanden ist.

Um eine Bebaubarkeit der überwiegend nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereichsflächen zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Das Ziel der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Engelschoff. Das Erfordernis von neuem Wohnraum soll mit den sozialen, wirtschaftlichen und Umweltbelangen in Einklang gebracht werden. Dem ordnen sich folgende Teilziele unter:

- Deckung des Eigenbedarfs der Engelschoffer Bevölkerung an Wohnraum
- Erhaltung des sozialen Gefüges
- Moderate Ergänzung des Siedlungsgefüges

Die städtebauliche Entwicklung wird in geordneter Weise sinnvoll weitergeführt.

3. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Engelschoff im Ortsteil Burg. Der Ortsteil stellt eine Streulage dar und befindet sich im Übergang zur offenen Ackerlandschaft. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, angrenzend an ein mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet. Weiterhin ist der Ortsteil von aufgelassenen Hofstellen, Wohngebäuden und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

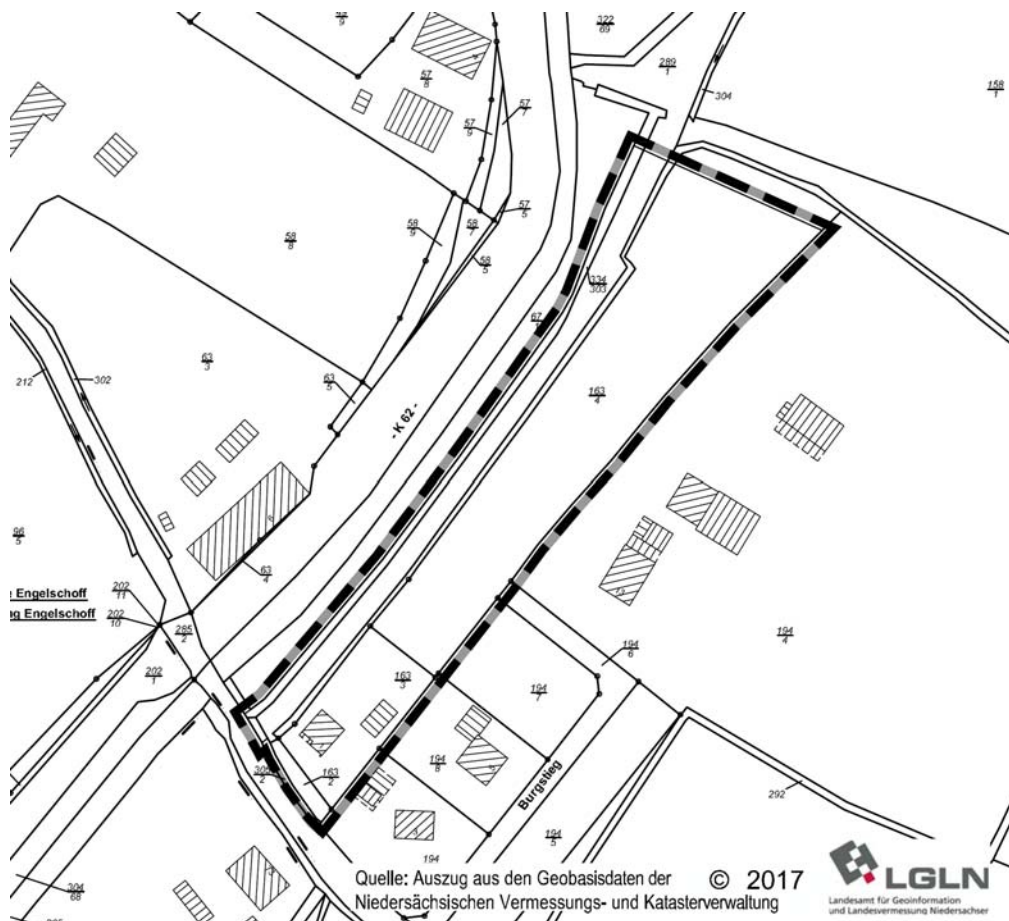


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 (ohne Maßstab)

Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha und befindet sich zwischen bestehender Wohnbebauung des Bebauungsplanes 5 „Burgstieg“ im Südosten, landwirtschaftlichen Fläche im Norden, der Straße Burgstieg im Süden sowie dem Burgbeckkanal und der rückwärtig des Kanals verlaufenden Kreisstraße 62 im Westen. Erschlossen werden kann das Gebiet perspektivisch durch die Weiterführung der Stichstraße Burgstieg im Geltungsbereich des Bebauungspla-

nes Nr. 5 in westlicher Richtung und über einen derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Weg.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits bebauter Siedlungsbereich. An der westlichen Grenze befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Weg. Entlang der östlichen Kante des Plangebietes befinden sich einige Einzelbäume sowie Gehölzstrukturen. Weiterhin ist entlang der Straße „Burgstieg“ ein gut ausgeprägter Baumbestand zu finden. Es besteht Anbindung über die Straße „Burgstieg“ sowie die westlich verlaufende Kreisstraße „K 62“.

4. Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Neubekanntmachung 2012, zuletzt geändert im Juli 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Eine grundlegende Abstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung ist im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt.

Im Bereich der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten erfüllen Himmelpforten und Oldendorf die Funktion eines Grundzentrums. Die Entfernung zum südlich liegenden Grundzentrum Himmelpforten mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ beträgt ca. drei Kilometer. Hier stehen alle zentralen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereit.

Die Siedlungsentwicklung hat sich gem. Kap 2.1/ 01 (RROP 2013) unter Beachtung des Systems der sog. Zentralen Orte und der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. Die weitere Siedlungsentwicklung der Samtgemeinde ist im Wesentlichen auf das Grundzentrum Himmelpforten sowie auf Oldendorf und im Hinblick auf die Bahnanbindung auf Hammah zu konzentrieren. Die Mitgliedsgemeinden sollen sich auf den Rahmen der Eigenentwicklung beschränken. Hier sind insbesondere die Erhaltung bestehender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Umgang mit Gebäudeleerständen, die sich aus dem Strukturwandel in der Landwirtschaft ergeben, als Aufgabe der Politik und der Planung zu sehen. Bei der Neuausweisung von Siedlungsflächen soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.

Die Ortslage Engelschoff–Burg ist im RROP 2013 als Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt inmitten von großräumigen Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist jedoch nicht zu erwarten.

Des Weiteren wird nördlich des Planbereiches eine Elektrofneileitung mit 110 KV und südlich mit 220 KV dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft eine Fernwasserleitung. Die Abstände zum Plangebiet sind ausreichend, um die Ziele der Raumordnung nicht zu beeinträchtigen.

Burg ist über die Kreisstraße K 62 an die Bundesstraße B 73 angeschlossen. Sie hat überregionale Bedeutung und ist in ca. 3 km Entfernung zu erreichen.

Die zukünftige Wohnentwicklung Engelschoffs soll sich entsprechend der raumordnerischen Vorgaben auf den Rahmen der Eigenentwicklung beschränken. Diesem Grundsatz entspricht der vorliegende Planungsansatz. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die vorhandenen

dörflichen Strukturen zu bewahren. In diesem Zusammenhang werden an den bereits bestehenden Siedlungsbereich angrenzende Potenziale zur wohnbaulichen Nutzung ermittelt und weiterentwickelt.

Konflikte mit den Zielen der Raumordnung sind aufgrund der Ausrichtung der Planung nicht erkennbar.

4.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten, der derzeit als Teilflächennutzungsplan für die neu gebildete Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten fortgilt, ist seit dem 02.11.1978 wirksam und befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 39. Änderung. Die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans ist in Bearbeitung.



Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten (ohne Maßstab)

Für den Geltungsbereich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine im Rahmen der Anwendung des § 13b BauGB mögliche Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da kein Widerspruch zu den Darstellungen besteht. Die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete, geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewährleistet.

4.3 Natur und Landschaft

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf- Himmelpforten wird gegenwärtig erarbeitet.

Die aktuelle Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade stellt den Geltungsbereich als Artenarmes Intensivgrünland (GI) dar. Dieses Biotop ist von geringer bis sehr geringer Bedeutung. Der südliche Teilbereich ist als Siedlung dargestellt. An der westlichen Grenze ist eine Verkehrsfläche dargestellt. Angrenzende bebaute Bereiche sind als Siedlungsgebiet kartiert. Im Westen grenzt ein basenreicher Lehm-/Tonacker (AT) an.

Für das Landschaftsbild weist der Bereich mittlere Bedeutung auf. Er liegt in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsfreileitungen. Das Gebiet gehört zur Zielkategorie 5, Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation.

5 Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Das Konzept sieht in Anlehnung an die Eigenart der angrenzenden Bereiche eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Schaffung von Wohngrundstücken vor. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Die Bebauung soll

in Dimension und Gestaltung dem dörflichen Umfeld angepasst werden. Die nach § 4 (3) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Ausnahmen sollen deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein. Entwickelt werden sollen etwa fünf Wohngrundstücke für eine Einzelhausbebauung zur Deckung des Eigenbedarfs. Ein bereits bebautes Grundstück soll im Zuge der Aufstellung planungsrechtlich gesichert werden.

In den Einzelhäusern sollen höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sein. Mit Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.200 m² entsteht eine der dörflichen Lage angemessene Bebauungsdichte. Die Mindestgrundstücksgröße soll 650 m² betragen. Um eine verdichtete Bebauung in dieser Ortsrandlage zu vermeiden, soll die Zahl der Vollgeschosse auf 1 Vollgeschoss beschränkt und eine geringe Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gewählt werden. Die Traufhöhe von 4,50 m sichert zudem eine der Umgebung entsprechende Bebauungshöhe.

Weiträumig gefasste Baugrenzen sollen den Bauherren und ihren Architekten genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen.

Erschließung

Das Baugebiet soll über die Straßen „Burgstiege“ und „Burg“ über eine Ringstraße erschlossen werden. Der Verkehr kann über die Straße „Burgstiege“ direkt an die Kreisstraße 62 als Ortsdurchfahrt abgeführt werden. Über diese Straße ist in südlicher Richtung das Grundzentrum Himmelpforten angebunden sowie in nördlicher Richtung die Ortsteile Wasserkrug, Engelschoff und Neuland. Eine Bahnverbindung in Richtung Hamburg und Cuxhaven besteht von Himmelpforten sowie Hammah aus. Eine Bushaltestelle des Schulbusses ist in Burg vorhanden. Der Kinderspielkreis in Wasserkrug ist über einen Fuß- und Radweg zu erreichen.

Um den Grad der Neuversiegelung möglichst gering zu halten, sollen die Zufahrten zu den Grundstücken max. 4 m breit sein. Auch soll die Anzahl der Zufahrten beschränkt werden.

Grünordnung

Im Norden ist eine Randeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen als Sicht- und Staubschutz gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der Wohngebietsfläche vorgesehen. Gleichzeitig wird so ein harmonischer Siedlungsabschluss zur freien Landschaft ausgebildet.

Planungsziel ist es, auch auf den Neubauf Flächen den Charakter eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets zu schaffen. Dazu ist ein Pflanzgebot vorgesehen. Die entlang der Straßen vorhandenen, erhaltenswerten Bäume sollen erhalten bleiben. Zudem soll auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum angepflanzt werden. Da Nadelgehölze untypisch für diesen Landschaftsraum sind, soll deren Anpflanzung nur beschränkt möglich sein.

Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die geplanten Neubaugebiete an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden können.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll dem vorhandenen offenen Grabensystem zugeführt und von dort aus gesammelt werden. Aufgrund der Rückhaltefunktion der offenen Gräben, der geringen Größe des Plangebietes und entsprechend geringer Mengen wird davon ausgegangen, dass kein Oberflächenwasser, welches über den natürlichen Abfluss hinausgeht, in einen Vorfluter abgeleitet wird.

Örtliche Bauvorschriften

Um das typische Erscheinungsbild der Ortschaft Burg fortzuführen und ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten, sollen örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer sowie zur Traufhöhe getroffen werden. Der Gebäudebestand in der Siedlung Burg ist weitestgehend durch eingeschossige Backsteingebäude mit Satteldächern unterschiedlicher Dachnei-

gung gekennzeichnet. Die neuen Gebäude sollen sich in der Gestaltung und Farbigkeit sowie Höhe an der vorhandenen Bebauung orientieren. Grundlage dabei sind im Wesentlichen die örtlichen Bauvorschriften des zuletzt entstandenen Baugebietes „Burgstiege“.

6 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Aufgrund der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionsschutzkonflikte erkennbar. Die zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung des neuen Wohngebiets sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden. Wesentliche Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr können ausgeschlossen werden. Durch die Größe des Gebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen für die vorhandenen Siedlungsbereiche zu erwarten.

Der Bestand stellt sich als artenarmes Grünland ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bauungen und Verkehrsflächen neu versiegelt. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur. Durch die vorgesehene niedrige Grundflächenzahl werden diese soweit wie möglich minimiert.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da keine Biotopen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit – bei intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung – nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Bestehende Gehölze in den Randbereichen bleiben erhalten. Zugleich wird durch die Gärten und Grünbereiche neuer Lebensraum geschaffen. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass besonders geschützte Arten im Planbereich vorkommen. Sollten hierzu andere Einschätzungen oder ein anderslautender Verdacht bestehen, werden entsprechende Hinweise im Rahmen dieser Beteiligung erwartet. Im weiteren Verfahren wird dann ggf. ein Fachbeitrag Artenschutz zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes erstellt.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Das Plangebiet wird in Richtung Norden zur freien Landschaft eingegrünt. Die vorhandenen Anpflanzungen bleiben erhalten, was sich ebenfalls positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirkt. Durch gestalterische Vorgaben im Bebauungsplan können ungewünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert werden.

7 Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festsetzt, gelten die Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

8 Planungsalternativen

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen derzeit in der Ortslage Engelschoff nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser ist insofern gegeben.

Für die Bebauung im Plangebiet wäre ein auch eher verdichteter Maßstab vorstellbar, der z. B. über eine höhere Grundflächenzahl, höhere zugelassene Geschossigkeiten oder den Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden könnte. Die Gemeinde Engelschoff möchte jedoch den ortstypischen, dörflichen Maßstab in dieser ländlich geprägten Wohnlage beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachkommen. Eine verdichtete Bebauung wäre auch angesichts des Charakters der benachbarten Wohnbebauung städtebaulich wenig sinnvoll.

9 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,8 ha.

Allgemeine Wohngebiete ca.	5.600 m²
Grünflächen (privat) ca.	250 m²
Verkehrsflächen ca. (Straßenverkehrsfläche)	1.800 m²
Plangebiet gesamt ca.	7.650 m²

Die Vorentwurfsunterlagen wurden ausgearbeitet von
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Büro Himmelpforten,
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Engelschoff.

Anlagen:

- Vorentwurf des Bebauungsplans mit möglicher Parzellierung (Planzeichnung), Stand: 02.10.2018 (Maßstab 1:1.000, A3-Hochformat)
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften, Stand: 02.10.2018 (A4-Hochformat)