



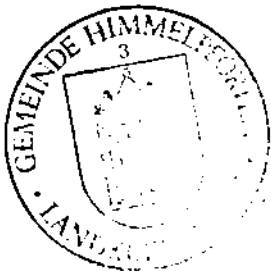
Gemeinde Himmelpforten  
Samtgemeinde Himmelpforten

### **Abrundungssatzung Nr. 3**

der Gemeinde Himmelpforten  
für den Bereich

**" Dorfstraße "**

im Ortsteil Breitenwisch



### **Begründung**

Stand: Dezember 1997

Bearbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der  
Gemeinde Himmelpforten.

Diplom-Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Architekten & Stadtplaner  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016

## 1. Vorbemerkung

In § 34 Abs. 4 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen (Nr. 1) und einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Gebietes einzubeziehen (Nr. 3), die hierdurch erstmals Baulandqualität erhalten.

Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Einbeziehung sind:

a.) Die Grundstücke müssen geeignet sein, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. die Ortslage unter Wahrung des Eindrucks von Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit des Ortsbildes abzurunden, z. B. durch Schließung einer lückenhaften Ortsrandbebauung.

b.) Die Einbeziehung der Grundstücke muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 4 Satz 2).

Mit Inkrafttreten der Satzung wird ein Außenbereichsgrundstück, das zur Abrundung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wurde, Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In der Satzung kann die Gemeinde gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB treffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich darüber hinausgehend nach § 34 BauGB.

## 2. Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Im Ortsteil Breitenwisch besteht ein Bedarf an Wohnbauland zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils. Zur Deckung dieses Bedarfs sind Flächen im Bereich der Dorfstraße geeignet, die im Flächennutzungsplan größtenteils dargestellt sind, und die ihrem Charakter nach als Innenbereich anzusehen sind. Zur planungsrechtlichen Absicherung und zugleich zur geringfügigen Abrundung des genannten Bereiches hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten beschlossen, durch eine Satzung nach § 34 BauGB die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festzusetzen. Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt bebaute und unbebaute Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind sowie einzelne Grundstücke, die über die Darstellungen des Flächennutzungsplans hinaus zur Abrundung in den Innenbereich einbezogen werden.

Die einbezogenen Grundstücksflächen liegen beiderseits der Dorfstraße und östlich der L113 („Breitenwisch“). Sie werden in unterschiedlicher Tiefe in den Geltungsbereich einbezogen, um der vorhandenen Bebauung und Parzellierung Rechnung zu tragen.

Im einzelnen handelt es sich dabei - einschließlich der entsprechenden Straßenabschnitte und Gräben - um folgende Flurstücke der Gemarkung Breitenwisch, Flur 3, 4 und 5, die ganz oder teilweise gemäß der Darstellung in der Planzeichnung in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden:

Flur 3: 119/3, 119/4, 119/6, 119/8, 119/11, 119/12, 119/13, 125/6 (tlw.), 132/2 (tlw.)

Flur 4: 59/5, 59/6 (tlw.), 61/1 (tlw.), 68/2 (tlw.), 68/4, 68/5, 68/8, 68/9, 68/11, 68/12, 133/4, 133/5, 133/6, 133/7, 133/10,

Flur 5: 50/1, 50/3, 50/4, 51/3, 51/4, 72/3, 116/2 (tlw.), 116/3 (tlw.), 121/1 (tlw.), 123/1, 124, 199/60 (tlw.), 200/71 (tlw.), 300/71, 318/1, 319/2 (tlw.).

Die Größe des Satzungsgebietes beträgt insgesamt ca. 1,68 ha.

## 3. Erfordernis der Satzung

Die Gemeinde Himmelpforten möchte dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung nach Bauplätzen genügen. Im Ortsteil Breitenwisch soll daher eine maßvolle bauliche Entwicklung durch das Schaffen einzelner Baugrundstücke ermöglicht werden. Eine Abrundungssatzung ist hierfür das geeignete Mittel.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Satzungsgebiet liegt beiderseits der Dorfstraße in Breitenwisch und stellt den Kernbereich dieses Siedlungssplitters dar. Am westlichen Rande des Gebietes sind einzelne Grundstücke über die L 113 („Breitenwisch“) erschlossen. Die übrigen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung werden über die Dorfstraße erschlossen. Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist nicht vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der L 113 liegen außerhalb des Satzungsgebietes drei kleinere Ferienhäuser, eine Gastwirtschaft und ein Tennisplatz, der nicht von einem Verein genutzt wird. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung, Sport, Ferienwohnen“ dargestellt.

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Planbereich nicht vorhanden. Erst in einiger Entfernung zum Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Norden eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Bebauung im Planbereich selbst ist durch eine Wohnnutzung in eingeschossigen Einzelhäusern geprägt. Die Freiflächen zwischen den bebauten Grundstücken werden als Grünland bewirtschaftet und von offenen Entwässerungsgräben durchzogen. Vereinzelt sind Gehölze vorhanden.

#### 5. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit noch auf dem Stand der 9. Änderung vom 30.11.1995. Die Verfahren für die 10. bis 13. Änderung sind noch nicht abgeschlossen. Durch die laufenden Verfahren werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich der Satzung nicht geändert.

In der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die Grundstücksflächen im Satzungsgebiet einschließlich der einbezogenen unbebauten Grundstücksflächen - mit Ausnahme der äußersten östlichen Flächen - als Wohnbauflächen (W) in jeweils ganzer Tiefe dargestellt. Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung orientiert sich an dieser Darstellung. Da die östlichen Grundstücke jedoch zum Teil mit Wohnhäusern bebaut sind, werden diese dem Siedlungsbereich von Breitenwisch zugeordnet. Diese Grundstücke werden daher in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen - einschließlich eines unbebauten Grundstücks im südöstlichen Eckbereich, das auch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Dieses Grundstück wird einbezogen, um den Innenbereich an dieser Stelle abzurunden.

#### 6. Grünordnung / Eingriffsregelung

##### 6.1. Zustand von Natur und Landschaft

Naturraum:	Niedermoor
Biotoptypen:	artenarmes Intensivgrünland (GI), Hausgarten mit Großbäumen (PHG)
Böden:	(023) Feuchte bis nasse, meist entwässerte Niedermoorböden, verbreitet mit Sand im Untergrund; Niedermoore, stellenweise Anmoorgleye
potentielle natürliche Vegetation:	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet

##### Landschaftsrahmenplanung

Zustandskarte:	östlich der Dorfstraße wichtiger Bereich für Eigenart, Vielfalt, Schönheit und wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften (061.1)
Planungskarte:	westlich der L 113 und östlich der Dorfstraße geplantes LSG 04 „Untere Osteniederung“

**Maßnahmenkarte:** gesamter einbezogener Bereich: Siedlungsgebiet;  
südlich, westlich und östlich angrenzend: Sicherung wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften;  
nördlich angrenzend: Gebiet mit besonderer Bedeutung für die ruhige, umweltverträgliche Erholung;  
gesamte Umgebung zugleich: Feuchtgrünland-Erhaltung bzw. -entwicklung

Das Satzungsgebiet befindet sich auf einem Niedermoorkern, der von Marsch umgeben ist und im Osten in ein Hochmoorgebiet übergeht. Die unbebauten Flächen im Südosten des Gebietes gehören zu einem mesophilen, artenarmen Intensivgrünlandkomplex, der von Entwässerungsgräben durchzogen und durch Gehölzstrukturen zum Teil reichhaltig gegliedert ist. Die vorhandenen Gehölze bilden zum Teil eine gute Einfassung für das Plangebiet.

Der LRP trifft weder in der Bestands- noch in der Planungskarte Aussagen zum Plangebiet. In der Umgebung des Satzungsgebietes stellt der LRP ein geplantes Landschaftsschutzgebiet dar mit dem Ziel, die landschaftsprägende Eigenart des strukturierten Grünlandkomplexes zu erhalten und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern. Der Bereich wird als wichtiger Bereich für naturverträgliche Erholungsformen eingestuft.

Im Gebiet selbst stehen entlang der Dorfstraße Einzelbäume und entlang der einbezogenen Wege im Südosten Baumreihen. Im Garten des Hauses Nr. 22 (Osten) sind mehrere größere Eichen vorhanden. Die übrigen Hausgärten im Satzungsgebiet sind als Ziergärten durch standortfremde Gehölze geprägt und daher als geringerwertig für den Naturschutz einzustufen.

Hinsichtlich der Bedeutung der Außenbereichsfläche für die Tierwelt sind aufgrund der intensiven Grünlandnutzung keine wichtigen Lebensräume erkennbar.

## 6.2. Eingriffsbewertung

Als zu bewertender Eingriff wird nur die im Zuge der Abrundung ermöglichte Bebauung angesetzt. Die übrigen Grundstücke im Planbereich sind schon bebaut bzw. als Innenbereich anzusehen und nach § 34 BauGB bebaubar.

Hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung werden die unbebauten Flächen aufgrund der intensiven Grünlandnutzung als relativ geringwertig eingestuft. Die Realisierung der Planung läßt dennoch eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Naturhaushalt und Landschaftsbild erwarten, die sich im einzelnen wie folgt darstellt:

**Boden und Grundwasser:** Im Zusammenhang mit der zukünftigen Versiegelung werden die Flächen für Versickerung und Verdunstung verringert, so daß Böden und Grundwasserneubildung beeinträchtigt werden.

**Klima:** Auf das Klima hat die Planung keinen nennenswerten Einfluß. Durch eine erhöhte Versiegelung und den damit verbundene Verlust an offenem Boden sowie die Wärmestrahlung von Dächern und Gebäuden wird es zu einer geringfügigen Veränderung des Kleinklimas kommen.

**Vegetation:** Hinsichtlich der Vegetation erfolgt der Eingriff auf Intensivgrünland, das als Biotop mit relativ geringem Entwicklungspotential gewertet wird. Höherwertige Gehölzstrukturen sind auf dem Flurstück 59/6 vorhanden. Die dort stehenden hochstämmigen Eichen sind erhaltenswert. Als erhaltenswert werden ebenfalls die Bäume entlang der Dorfstraße und die Gehölze an den Wegesrändern eingestuft.

**Tierwelt:** Wertvolle Lebensräume für die Tierwelt wurden im Bereich der möglichen Eingriffsfläche nicht beobachtet, so daß der Eingriff diesbezüglich auch als relativ geringfügig bewertet wird.

**Landschaftsbild:** Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hat die Planung insofern eine Bedeutung, als daß die derzeit noch unbebauten Flächen im Plangebiet den zukünftigen Ortsrand darstellen und somit die Integration in die Landschaft von Bedeutung ist. Diesem Aspekt wird in Form von Festsetzungen von Pflanzflächen am Rand des zukünftig bebauten Bereichs Rechnung getragen.

Insgesamt wird aus der Einzelbetrachtung deutlich, daß der Eingriff durch eine Wohnbebauung auf dem einzelnen, einbezogenen Außenbereichsgrundstück als relativ geringfügig betrachtet werden kann.

Für die ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung kann innerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung ein Ausgleich erfolgen, indem auf der einbezogenen Außenbereichsfläche eine Ortsrandeingrünung aus standortgerechten Laubgehölzen geschaffen wird (vgl. Textfestsetzungen). So wird neben der ökologischen Aufwertung der entsprechenden Flächen durch Schaffung eines neuen Lebensraums für die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet zugleich auch sichergestellt, daß die Integration der zukünftigen Bebauung in das Landschaftsbild gewährleistet wird.

Aufgrund der o.g. Erwägungen wird auf dem im Zuge der Abrundung einbezogenen Außenbereichsgrundstück ein Streifen zum Anpflanzen von Laubgehölzen entlang der straßenabgewandten Seite mit einer Breite von 3 m Breite als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Ein Streifen zum Anpflanzen von Laubgehölzen wird als Ortsrandeingrünung mit 3 m Breite auch auf jenen Bauflächen festgesetzt, die schon heute als Innenbereich anzusehen sind. Diese Festsetzung dient der Einbindung der Siedlung in die Landschaft. Sie ist jedoch nicht als Ausgleich im Sinne des BNatSchG anzusehen.

Anpflanzung, Pflege und Erhaltung der Bepflanzung wird durch die Festsetzung für die Grundstückseigentümer verpflichtend. Zur Sicherung der Realisierung wird eine Textfestsetzung getroffen, die den Zeitpunkt der Anpflanzung festlegt und auf die Anwendung des § 178 BauGB (Pflanzgebot) verweist. Die Ersatzmaßnahmen sind damit nach Einschätzung der Gemeinde Himmelpforten ausreichend gesichert.

## 7. Textfestsetzungen

Über die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung hinausgehend werden folgende Festsetzungen getroffen:

### 1. *Bautiefe*

*Die Gebäudetiefe darf 25 m, bezogen auf die straßenseitige Grundstücksgrenze, nicht überschreiten.*

Mit Hilfe dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auf den relativ tiefen Grundstücken neue Gebäude nicht weiter als der Bestand in die Landschaft hineinragen. Ziel der Satzung ist es, einen abgerundeten Ortsrand zu erreichen.

### 2. *Anpflanzungen*

*Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 qm Fläche mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.*

*Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Roter Hartriegel, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Weißdorn, Faulbaum, Purpurweide, Salweide, Grauweide, Silberweide, Esche, Roterle, Feldulme, Aspe, Eberesche, Hundsrose, Weißdorn.*

*Die Bepflanzung der genannten Flächen ist von den Grundstückseigentümern bis zur Ingebrauchnahme von Neubauten nachzuweisen. Die Gemeinde wird zur Durchsetzung erforderlichenfalls § 178 BauGB (Pflanzgebot) anwenden.*

Die unbebauten Grundstücke stellen den zukünftigen Ortsrand von Breitenwisch dar. Daher ist im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung der Verträglichkeit gegenüber dem Landschaftsbild eine besondere Beachtung zu schenken. Eine Neubebauung sollte immer in Verbindung mit einer ausreichenden Eingrünung zur Landschaft erfolgen. Zu diesem Zweck wurde auf den entsprechenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.) BauGB ein Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an den zur freien Landschaft gelegenen Seiten festgesetzt. Die Fläche dient zugleich als Ausgleichsfläche für den durch die Bebauung erfolgten Eingriff.

Zur Erhaltung des dörflichen Charakters und zur Sicherung der Integration der bebauten Bereiche in das Landschaftsbild ist hier die Anpflanzung der genannten standortgerechten, heimischen Laubgehölze bindend vorgesehen.

### 3. *Baumschutz*

*Im Geltungsbereich der Satzung vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 25 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind neue zu pflanzen.*

Im Satzungsbereich stehen einige erhaltenswerte Großbäume, die mit Hilfe dieser textlichen Festsetzung geschützt werden sollen.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung der unbebauten Grundstücke ist gesichert. Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich, auch kein Aus- oder Umbau vorhandener Straßen. Dies gilt auch für das im Zuge der Abrundung einbezogene Eckgrundstück. Bei einer etwaigen Teilung und dem Verkauf des Eckgrundstückes ist jedoch den Belangen der Landwirtschaft Rechnung zu tragen und die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen sicherzustellen. Dies zu regeln liegt in der Hand des derzeitigen Grundstückseigentümers und stellt insofern kein Problem dar.

Entlang der L 113 ist gemäß § 24 Nieders. Straßengesetz eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 m, gemessen vom befestigten Straßenrand der L 113, zu berücksichtigen. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zur L 113 dürfen keine neuen Zufahrten angelegt werden. Das Straßenbauamt Stade hat darauf hingewiesen, daß der Bestandsschutz für vorhandene Zufahrten verloren geht, sobald auf dem jeweiligen Grundstück eine wesentliche Änderung geplant ist. Bei Bauvorhaben, die direkt an der L 113 liegen oder über sie erschlossen werden, soll das Straßenbauamt Stade beteiligt werden.

### **8.2 Abwasserbeseitigung**

Für Breitenwisch und somit für den Geltungsbereich der Satzung gibt es keine zentrale Abwasserbeseitigung, so daß neue Gebäude über private Hauskläranlagen verfügen müssen. Das Staatliche Amt für Wasser und Abfall hat darauf hingewiesen, daß die dezentrale Abwasserbeseitigung über eine gesonderte Satzung nach § 149 NWG geregelt werden soll.

Die Abführung des auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Oberflächenwassers ist durch Einleitung in das vorhandene Drainsystem sicherzustellen. Das Aufnahmevermögen des vorhandenen Drainsystems ist hierfür ausreichend bemessen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der relativ geringen Bebauungs- und Versiegelungsdichte, die durch die Planung zusätzlich zum Bestand ermöglicht wird.

## **9. Trinkwasserschutz**

Die Umgrenzungen des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten werden in naher Zukunft auf der Grundlage des in Erarbeitung befindlichen hydrogeologischen Gutachtens neu festgesetzt. Der Planbereich wird nach Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Stade innerhalb der Schutzgebietsumgrenzung liegen. Daher dürfen zukünftige Nutzungen im Plangebiet die Qualität des Grundwassers nicht beeinträchtigen.

## **10. Immissionsschutz**

Nördlich des Satzungsgebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit der Satzung wird keine Wohnbebauung ermöglicht, die näher als der Bestand an die Hofstelle heranrückt. Zwischen der Bebauung und der Hofstelle wird genügend Abstand beibehalten, um eine gegenseitige Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen auf ein hinnehmbares Maß zu reduzieren.

Die bestehenden Betriebsgebäude der Hofstelle sind vom Satzungsgebiet mindestens 110 m entfernt. Die neu ermöglichte Bebauung liegt an der der Hofstelle abgewandten Seite. Insofern ist keine zusätzliche Beeinträchtigung des Betriebes zu erwarten. Eventuell auftretende Geruchsmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb können seitens der Wohnbevölkerung hingenommen werden. Bei Erweiterungsabsichten des Hofes können dem Satzungsgebiet abgewandte Flächen in Anspruch genommen werden.

Der westliche Teil des Satzungsgebietes reicht bis an die L 113 heran. Sollten Wohngebäude im beschallten Bereich der L 113 liegen, ist ggf. die Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen für

Wohnräume und Außenwohnbereiche im Einzelfall zu prüfen. Soweit Wohnungen oder schutzbedürftige Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen in der Nähe der Straßen errichtet werden sollen, haben die Bauherren keinen Anspruch auf Lärmschutz gegenüber der Straßenbauverwaltung. Vielmehr sind sie verpflichtet, auf eigene Kosten das für eine wohnliche Nutzung Erforderliche vorzunehmen.

## 11. Altablagerungen

Altablagerungen oder Altstandorte sind nach Angaben des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Stade im Plangebiet nicht bekannt. Während der Bauphase ist das mögliche Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten vor Ort zu erkunden. Eventuelle Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 12. Finanzierung

Durch diese Abrundungssatzung entstehen lediglich Planungskosten.

Bearbeitet im Dezember 1997

Himmelpforten, den 02.06.98



Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

Diplom Ingenieure  
Cappel - Holzer - Reinecke  
Stadtplaner & Architekten  
Himmelpforten

Der Bürgermeister

gez. Bardenhagen (L.S.)



Die Übereinstimmung mit dem  
Original wird bescheinigt.

Samtgemeinde Himmelsteden  
Der Samtgemeindedirektor  
Im Auftrage

