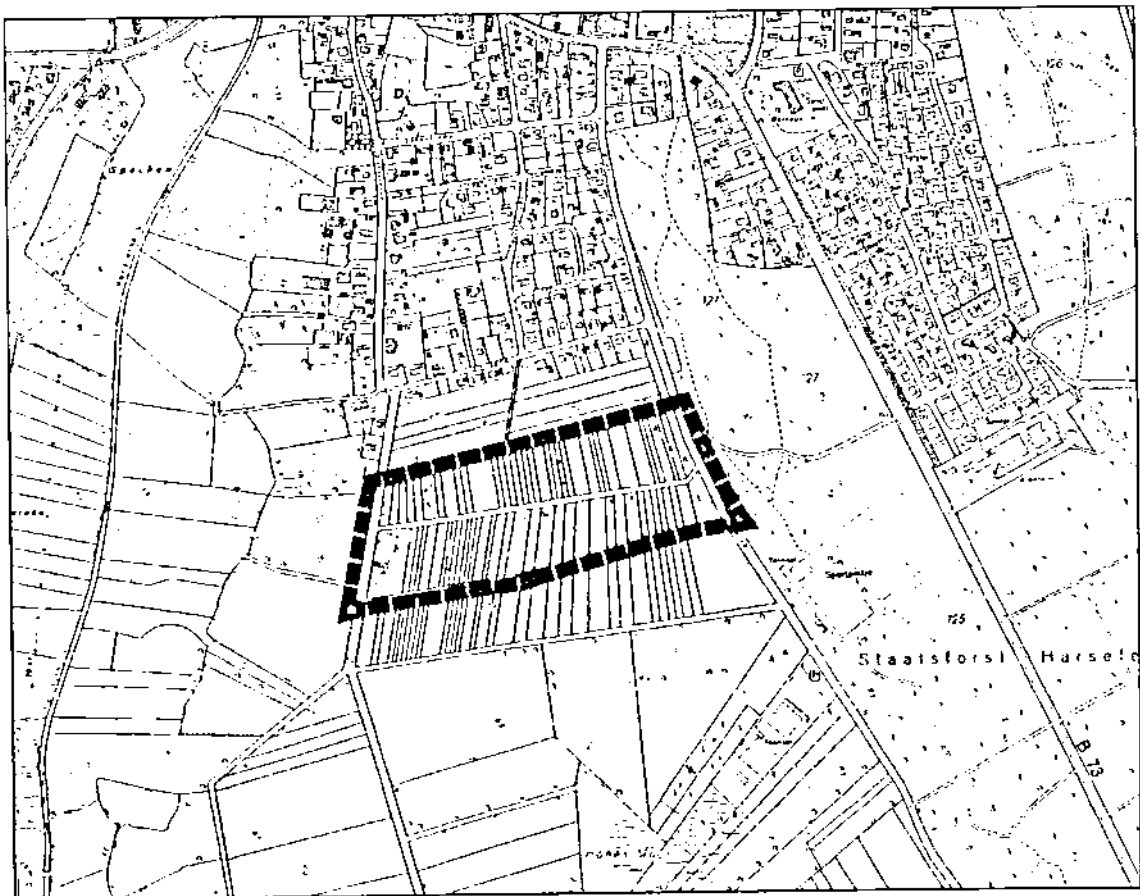


Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 26
der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet
"Besenriede III"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Stand: September 2000

bearbeitet im Auftrag der
EWE Urbanisation Dienstleistungs GmbH (UDG)
Am Bahnhof 2 - 27432 Bremervörde
Tel.: 04761/877-2490 - Fax: 04761/877-2487

für die Gemeinde Himmelpforten

cappel
architekten + planer



Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Bearbeitung: Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22.08.1996

1.2 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Besenriede III“ und den vorgelegten Planentwurf beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 114 Hausplätzen (variiert in Abhängigkeit vom Doppelhausanteil) als dritten Teil eines dreistufigen Entwicklungskonzeptes. Der erste Teilabschnitt (2,5 ha) ist mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Besenriede“ bereits 1998, der zweite Abschnitt (2,4 ha) mit dem Bebauungsplan 24 „Besenriede II“ im vergangenen Jahr auf den Weg gebracht worden.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt im Süden des Siedlungsgefüges von Himmelpforten und wird

- im Osten durch Wald (Forstamt Harsefeld),
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen
- und im Norden durch einen Graben begrenzt, der auch den Anschluss zu den Allgemeinen Wohngebieten der Bebauungspläne 22 (im Nordwesten) und 24 (im Nordosten) darstellt.

Im einzelnen sind in das Plangebiet folgende Flurstücke der Gemarkung Himmelpforten einbezogen:

Teile der Flurstücke 90, 91/1, 91/2, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99/1, 99/2, 100, 101, 102, 103, 104/1, 305, 313 der Flur 9, 29/1 und 52 der Flur 8, 84/7 der Flur 7,

sowie die gesamten Flurstücke 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59/1, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74/1, 75, 76, 77, 79/1, 80/1, 83, 84, 85/1, 87, 88, 89, 106, 107, 111, 115/1, 116, 119, 123/1, 124, 127/1, 131/1, 136/1, 139, 140, 151/2, 153, 300, 301 der Flur 9.

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 8,6 ha.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Himmelpforten erfüllt die Funktion des Grundzentrums für das Samtgemeindegebiet und hat daher die Aufgabe, auch die Wohnentwicklung in stärkerem Maße an sich zu binden.

Der in den vergangenen Jahren zutage getretene Wohnungsbedarf hat auch in Himmelpforten zu einer starken Wohnungsbautätigkeit geführt, in deren Verlauf die ausgewiesenen und erschlossenen Bauflandreserven weitestgehend bebaut wurden. Diesem Umstand wurde sowohl in der Flächennutzungsplanung als auch durch verschiedene Bebauungspläne immer wieder Rechnung getragen.

Ein Schwerpunkt der Wohnentwicklung Himmelpfortens war auch bisher schon der südliche Bereich der Ortslage. Hier befinden sich zwischen der B 73 und der Horsterbeck-Niederung die Wohngebiete (WA) der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 13, Nr. 22 und Nr. 24. Jetzt möchte die Gemeinde Himmelpforten in der unmittelbaren Angrenzung an diese Baugebiete eine weitere Wohnentwicklung ermöglichen.

Das Plangebiet ist für die Erschließung von Bauplätzen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen, wie z.B. der Landwirtschaft, zu erwarten sind und auch kein Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Das Himmelpfortener Siedlungsgefüge wird sinnvoll ergänzt. Aus diesem Grunde hat die Samtgemeinde mit der 10. Änderung an dieser geeig-

neten Stelle im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche neu dargestellt, deren dritter und letzter Teil nunmehr überplant werden soll.

Die Erschließung und Baugebietsentwicklung wird zusammen mit einem Erschließungsträger durchgeführt.

1.4 Ziele der Planung

Die Planung dient der Verwirklichung folgender Ziele:

- Erschließung von Bauplätzen

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden.

- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden, ohne dass Konflikte mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen entstehen oder ein vermeidbar hoher Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen wird. Es soll eine nachhaltige Entwicklung im Sinne des § 1 (5) BauGB gesichert werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines auslaufenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes im Westen unbebaut. Es ist relativ eben und nach Norden hin zum Graben flach geneigt. Das nördlich angrenzende Baugebiet (Bebauungspläne 22 und 24) ist parzelliert und auch schon zu großen Teilen bebaut. Prägend ist eine eingeschossige Wohnbebauung (WA) in offener Bauweise. Im Norden stellt ein vorhandener Graben die Grenze zwischen den verschiedenen Bebauungsplänen dar, der die Entwässerungsfunktion für das Gebiet übernehmen soll.

Östlich des Gebietes schließt Buchenwald an, der sich bis zur ca. 300 m entfernten B 73 erstreckt. Südöstlich des Plangebietes liegen in ca. 150-300 m Entfernung Tennis- und Sportplätze. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe sind in der Nähe des Gebietes nicht vorhanden.

Die aufgrund des Bebauungsplanes neu zu bebauende Fläche wird derzeit land- und forstwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsplan weist als Biotoptyp im Norden überwiegend Intensivgrünland (GI), im Süden überwiegend Acker (A) aus. Eine Fläche im Westen, die als mesophiles Grünland (GM) im Landschaftsplan dargestellt ist, wird beweidet. Entlang des Weges, der das Plangebiet von Ost nach West durchquert, stehen drei Einzelbäume. Mehrere z.T. großkronige Bäume säumen das im Plangebiet gelegene bebaute Grundstück an seiner Nord- und Westseite. Am östlichen Rand des Gebietes befindet sich ein Streifen junger standortfremder Nadelbäume (Nadelwald-Jungbestand (WJN) und Fichtenforst (WZF).

3. Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fredenbeck wurde 1981 neu aufgestellt und befindet sich derzeit auf dem Stand der 17. Änderung. Für die 18. Änderung ist das Verfahren eingeleitet. Sie betrifft lediglich zwei Flächen in Düdenbüttel und ist damit für diese Planung nicht relevant.

Im Bereich der vorhandenen Sportplätze südöstlich des Plangebietes wurde im Zuge der 17. Änderung des Flächennutzungsplans eine Sportplatzfläche neu dargestellt. Sie liegt mit ca. 150 m ausreichend von diesem Wohngebiet entfernt. Immissionsschutzbelange sind demnach nicht betroffen.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist als Teil der Wohnbaufläche (W) 10.1. bei der 10. Änderung des Flächennutzungsplans neu dargestellt worden. Neben der Wohnbaufläche sind auch Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt. Dies sind im einzelnen Anpflanzstreifen im Osten und Süden des Gebietes mit Erhaltung vorhandener standorttypischer Bäume sowie Graben mit Randstreifen im Norden des Plangebietes.

4. Planung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 1990.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im bislang unbebauten Planbereich erfolgt eine einheitliche Ausweisung als **allgemeine Wohngebiete (WA)**. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird keine weitere Unterscheidung der Allgemeinen Wohngebiete voneinander formuliert.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vertragen. Erwünschte Nutzungen sind hier neben dem Wohnen dennoch durchaus auch in Einzelfällen kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, Freiberufler, Dienstleistungen und ähnliches. Damit wird insgesamt eine für ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt.

Das bebaute Grundstück im Westen wird aufgrund des Charakters der Bebauung als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt und bietet so Chancen zu einer (teil-)gewerblichen, wohnverträglichen Nutzung der vorhandenen Bausubstanz. Im Mischgebiet sollen die in der BauNVO aufgeführten **Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zugelassen** werden, da sie sich mit dem angestrebten Charakter und der Lage des Gebietes nicht vereinbaren ließen. Gleiches gilt für die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen **Gartenbaubetriebe und Tankstellen**.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Hier gilt es, zwischen sparsamem Umgang mit Grund und Boden und übermäßiger, der typischen Siedlungssituation unangemessener Verdichtung abzuwägen. Das nach § 17(1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend, aber nicht ganz ausgeschöpft, um sparsam und wirtschaftlich mit dem Boden umzugehen.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird zwischen den Randbereichen und den übrigen Baugebieten gestaffelt. Im Süden (WA) und Südwesten (MI) des Plangebietes, wo auch längerfristig der Himmelpfortener Siedlungsrand bestehen bleiben wird, soll im Sinne eines besseren Übergangs zur freien Landschaft eine etwas geringere Bebauungsdichte ermöglicht werden. Festgesetzt wird daher eine **GRZ von 0,3**, während im übrigen Gebiet eine **GRZ von 0,4** festgesetzt wird. Damit wird das nach § 17 (1) BauNVO zulässige Höchstmaß für die GRZ im überwiegenden Plangebiet voll ausgeschöpft, um im angemessenen Maßstab geringe Grundstücksgrößen und eine entsprechende Verdichtung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl ist nicht notwendig.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschöß (**I**) als Regelfall beschränkt. An zentraler Stelle im neuen Wohngebiet werden einzelne Flächen ausgewiesen, auf denen eine Sonderregelung geschaffen wird. Hier ist eine maßvolle weitergehende Verdichtung denkbar und vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussion zur Agenda 21 durchaus auch erwünscht. Auf den als **WA3** bezeichneten Flächen sind daher **zwei Vollgeschosse** zulässig, wenn eine **GFZ von 0,6** nicht überschritten wird und wenn von der **abweichenden Bauweise** Gebrauch gemacht wird, d.h. eine einseitige Grenzbebauung entsteht. So kann auch durch eine maßvolle Verdichtung mit kleineren Grundstücken durch die Nutzung des Bauwuchs eine hohe Wohnqualität mit geschützten Außenräume entstehen. Dies setzt allerdings voraus, dass im jeweiligen Teilgebiet **WA3** eine Bebauung im Zusammenhang erfolgt. Dies ist daher textlich mit der Definition der abweichenden Bauweise geregelt.

Hinsichtlich der Bauweise wird eine Staffelung vorgenommen. Es soll eine weniger dichte Bebauung in den Randbereichen entstehen, um den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten, während in den zentraleren Bereichen auch eine zum Teil über das übliche Maß hinausgehende Verdichtung erreicht werden kann. An den Rändern zur freien Landschaft sollen daher nur **Einzelhäuser (E)** zulässig sein, während im übrigen Planbereich überwiegend **Ein-**

zel- und Doppelhäuser (ED) zugelassen sind. Der Bau von Doppelhäusern ist ausdrücklich erwünscht, jedoch soll das Baugebiet einen dörflichen, aufgelockerten Charakter bewahren. Auch auf diese Weise wird eine gewisse Verdichtung ermöglicht, die den Rahmen eines Samtgemeindezentrums nicht sprengt. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist in Teilbereichen auch eine Bebauung möglich, bei denen das einzelne Haus einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut wird.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der **zulässigen Wohneinheiten** je Hauseinheit notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Daher sind im Plangebiet Einzelhäuser in offener Bauweise mit höchstens zwei Wohneinheiten, Einzelhäuser in abweichender Bauweise mit höchstens einer Wohneinheit und Doppelhäuser mit höchstens einer Wohneinheit je Haushälfte zulässig. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise macht die vorgenommene Differenzierung bei Einzelhäusern erforderlich, um die Dichte bei abweichender Bauweise zu regeln. Auch durch diese Begrenzungen wird eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte gesichert.

Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** soll für Einzelhausgrundstücke bei offener Bauweise **600 m²** und bei abweichender Bauweise **300 m²** betragen. Für Doppelhausgrundstücke liegt sie bei **300 m²** je Doppelhaushälfte. Dies wird textlich festgesetzt. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem ländlichen Maßstab eines Samtgemeindezentrums entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Wunsch nach kostengünstiger Erschließung zu verbinden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Zum Waldrand wird mit den Baugrenzen ein Abstand von mindestens 30 m überall eingehalten. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, müssen **Garagen** einen Abstand von mindestens 4 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies wird textlich festgesetzt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluß des Neubaubereichs geeignet. Der Verkehr wird über die Straßen „Brink“ und „Stubbenkamp“ aus dem Wohngebiet heraus zur B 73 geführt.

4.3.2 Innere Verkehrserschließung des Neubaubereichs

Eine neue Erschließungsstraße bindet das Gebiet über den zweiten Bauabschnitt (Bebauungsplan 24 „Besenriede II“) an die Straße „Brink“ an, durchquert das Baugebiet als Rückgrat-Erschließung und schließt im Westen direkt an den „Stubbenkamp“ an. An die Straßen „Brink“ und „Stubbenkamp“ werden keine neuen Grundstücke direkt angebunden.

Diese neue Haupteerschließungsstraße ist mit 8,00 m Straßenraumbreite vorgesehen und soll mit einseitigem Gehweg ausgebaut werden. Der Ausbau soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden.

Die weitere Erschließung erfolgt über drei Schleifen, die an diese Haupteerschließungsstraße anbinden. Sie sind in einer Breite von 6,50 m festgesetzt, ihre südliche Querverbindung in 5,00 m Breite.

Die südlichen Querverbindungen werden als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt, um eine höhere Qualität des Straßenraums für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen, die das Gebiet im Süden mit Hilfe der Verbindungswege zwischen den Schleifen durchgängig durchqueren

können. Der Ausbau dieser Straßenabschnitte soll daher in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen.

Eine starke Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Die Empfehlungen der EAE 85/95 sollen Berücksichtigung finden. Bei einer Gesamtbreite des Straßenraums von 8,00 m für die Anliegerstraße sind mindestens 4,25 m für eine Fahrbahn erforderlich. Für einen Gehweg in mindestens 1,50 m Breite und einen (unbefestigten) Seitenstreifen mit Straßenbäumen ist damit ausreichend Platz. In die Mischverkehrsflächen können Straßenbäume z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen integriert werden. Eine befestigte Mischverkehrsfläche von 4,00 m Breite wird hier als ausreichend angesehen. Näheres soll jedoch nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Dabei können sich auch Abweichungen von den hier zu Veranschaulichung genannten Gestaltungsmöglichkeiten ergeben.

Um dem steigenden Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird textlich festgesetzt, dass je Wohneinheit 2 **Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen sind. Da dies bei Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise aufgrund der geringeren Grundstücksbreiten eng werden kann, sollen hierfür auch **Gemeinschaftsanlagen** mit bis zu 6 Stellplätzen im jeweiligen Baugebiet WA3 zulässig sein.

Das befahrbare Straßennetz wird im Gesamtkonzept (Besenriede, Besenriede II und III) durch straßenunabhängige **Geh- und Radwege** ergänzt. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen. Sie ermöglichen eine bessere Einbindung in die vorhandenen und geplanten benachbarten Siedlungsbereiche. Gerade durch attraktive, wegverkürzende Verbindungen abseits der befahrenen Straße wird auch ein Anreiz zum Verzicht auf die Pkw-Benutzung bei innerörtlichen Zielen gegeben. Mit entsprechenden Anbindungen an Spazierwege in die freie Landschaft gewinnt das Wohngebiet an Attraktivität.

Im Norden verbindet ein solcher Weg das Plangebiet und den Spielplatz mit den Baugebieten „Besenriede“ und „Besenriede II“ und dem Steinkamp. Im Süden ist durch einzelne Wegeabschnitte und dazwischen gelegenen verkehrsberuhigte Bereiche eine West-Ost-Durchquerung mit beidseitiger Anbindung zur freien Landschaft möglich. Nach Osten besteht eine gute Anbindung an den Weg durch den Wald (außerhalb des Plangebietes) zur Bushaltestelle an der B 73.

Die Nutzung der vorhandenen Gemeindestraßen für den **landwirtschaftlichen Verkehr** ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Der im Südwesten gelegene Weg wird als landwirtschaftlicher Weg festgesetzt, um die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen zu sichern. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

4.4 Wasserversorgung

4.4.1 Trinkwasser

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

Zwar ist die ausgesprochene Bewilligung für ein neues Wassergewinnungsgebiet in Heinbockel gegenwärtig noch nicht rechtskräftig, es wird für die Planung jedoch davon ausgegangen, dass in absehbarer Zeit eine Einigung zur Sicherung der Wasserversorgung im Versorgungsgebiet des TWV Stader Land erfolgen wird. Für den Bebauungsplan wird die Versorgung nicht als problematisch angesehen, da eine Erschließung und Bebauung nicht sofort und auch nur schrittweise erfolgen wird.

4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die Hydranten sollen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen beim Trinkwasserverband beantragt werden.

4.5 Abwasserbehandlung

4.5.1 Regenwasser

Für den Planbereich wird kein Versickerungsgebot ausgesprochen. Entlang des Stubbenkamps verläuft der Hauptregenwassersammler Himmelpfortens, der westlich des Plangebietes in einen öffentlichen Graben (Flst. 279/3) zur Horsterbeck einspeist.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein weiterer Graben, über den die Oberflächenentwässerung abgewickelt werden soll. In das benachbarte Bebauungsplangebiet „Besenriede“ wurde dieser Graben als Wasserfläche einbezogen mit dem Zweck, hier die Entwässerung einzelner Grundstücke oder auch des gesamten Plangebietes zu ermöglichen. Bei der Planung des Bebauungsplangebietes Besenriede II wurde der Graben außen vor gelassen, um für den betroffenen Abschnitt eine Regelung in diesem Bebauungsplan „Besenriede III“ zu finden.

Das in diesem Plangebiet und im Baugebiet Besenriede II anfallende Regenwasser soll über den Graben abgeführt werden. Er wird daher als Wasserfläche festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist eine naturnahe Gestaltung des Grabens und seiner Randstreifen in Sinne der Flächennutzungsplan-Darstellungen wünschenswert. Einzelheiten sollen jedoch nicht festgesetzt werden, sondern der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben. Für die Einleitung in den Graben ist eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG zu beantragen.

Nach Angaben des beauftragten Erschließungsplaners sind aus den beiden Baugebieten Besenriede II und III ca. 370 l/s abzuführen. Der Graben kann 460 l/s ableiten. Über die Einleitung in den Graben kann damit insbesondere auch bei extremen Witterungsverhältnissen, wie z.B. Starkregen, die Entwässerung des Baugebietes ausreichend gesichert werden. Aufgrund der kurzen Entfernung zum Vorfluter (Horsterbeck) und der geringen Tiefenlage der Vorflutgräben soll auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden – vorbehaltlich der Zustimmung des Unterhaltungsverbands.

Die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke unterliegen der **Unterhaltungspflicht** für den Graben. Dies wurde bereits im Zuge der Bebauung des Bebauungsplangebietes Nr. 24 „Besenriede II“ durch die Kaufverträge geregelt. Diese Regelung wird hier fortgeführt. Jedoch sieht die Gemeinde es als erforderlich an, dass zur Sicherung der Grabenpflege zusätzlich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde eingeräumt wird. Ein Streifen von 4,50 m Breite (entspricht ca. 5,0 m von der Grabenmitte) wird hierfür entlang des Grabens vorgesehen.

Generell wird dennoch empfohlen, Regenwasser soweit möglich auf den Grundstücken zu versickern oder zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Um einen Oberflächenabfluss des Regenwassers vom südlich des Plangebietes gelegenen Bereich auf die neuen Baugrundstücke zu verhindern, ist entlang des südlichen Grünstreifens ggf. eine leichte Verwallung und / oder Drainage erforderlich. Entsprechende Maßnahmen werden bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.5.2 Schmutzwasser

Die benachbarten Baugebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluß des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

4.6 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Angaben dazu, inwieweit die Versorgung des Neubaugebietes aus dem vorhandenen Netz möglich ist oder eine neue Trafostation erforderlich wird, werden von seiten des zuständigen Versorgungsträgers im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB erwartet. Eine ggf. erforderliche

derliche Stellfläche für eine Trafostation kann an geeigneter Stelle auch ohne Planänderung im öffentlichen Straßenraum vorgesehen werden.

4.7 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz angeschlossen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden dem Versorgungsträger frühzeitig, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich mitgeteilt, um die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

4.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen. Wertstoffcontainer-Stellplätze sind in der Straße „Brink“ ca. 80 m nordöstlich des Plangebietes vorhanden. Die Müllentsorgung ist insofern gesichert.

5. Grünordnung

5.1 Natürliche Grundlagen

Ein Landschaftsplan für die SG Himmelpforten liegt im Entwurf vor. Für die Fläche selbst wird kein Konfliktpotential festgestellt. Dagegen werden die westlich anschließende Horsterbeck-Niederung, ein Bereich des östlich liegenden Waldes (Forstamt Harsefeld) und die südlich des Plangebietes liegenden Moorbereiche als Konfliktbereiche dargestellt. Die dargestellten Konflikte betreffen jedoch nicht die Wohngebietserweiterung durch das Plangebiet.

In der Karte „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ werden die Horsterbeck-Niederung und die Moorflächen südlich des Plangebietes gekennzeichnet. Weitere Aussagen zur betroffenen Fläche werden nicht gemacht.

Nach der Planungskarte des Landschaftsrahmenplans erfüllen die Horsterbeck-Niederung und die Moorflächen südlich des geplanten Wohngebietes die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet (LSG 07). Die Bestandskarte macht keine Aussagen zu der Fläche.

Zu den natürlichen Gegebenheiten im einzelnen:

Naturraum:	Übergang grundwasserferne / -nahe Geest und Niedermoor
Biototypen:	artenarmes Intensivgrünland (GI), mesophiles Grünland (GM), Acker (A), halbruderale Gras- und Staudenflur (UH), Fichtenforst (WZF), keine besonders schutzwürdigen Strukturen; kein erheblicher Eingriff
Boden:	(125) frische, örtl. staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden, mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden; Braunerden, Pseudogley-Braunerden und Plaggengesche, örtl. Pseudogleye (112) frische bis feuchte, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste, meist staunasse, lehmige Sandböden, verbreitet mit Lehm und Ton im Unterboden; Pseudogley-Podsole, in höheren Lagen Podsole und Plaggengesche, in tieferen Lagen Gleye und Pseudogleye.
Wasser:	Oberflächenwasser: Graben am nördlichen Rand; Grundwasser: keine besondere Bedeutung;
hpnV:	Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet
Klima:	Kallluftentstehung (GI, GM, A, UH), Frischluftentstehung (WZF), sonst keine besondere Funktion
Landschaftsbild:	ausgeräumter Acker, westlich Kante zur Horsterbeck-Niederung, östlich Waldflächen; südlich Moorgebiet
Tierwelt:	keine hohe Wertigkeit erkennbar
Landschaftsplan:	geringes Konfliktpotential

5.2 Grünbestand

Das Plangebiet wird überwiegend als Grünland oder Acker intensiv bewirtschaftet. Am östlichen Rand und im südlichen Plangebiet stehen junge standortfremde Nadelbäume (Fichtenforst (WZF)). Die Fläche weist daher insgesamt nur eine geringe Naturnähe auf. Das bebaute Grundstück wird entlang der West- und Nordgrenze von großen Pappeln gesäumt. Am Rande des Weges, der das Plangebiet durchquert, stehen drei einzelne Laubbäume. Weitere Strukturen, die einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben, sind nicht vorhanden. Die als mesophiles Grünland (GM) kartierten Flächen werden beweidet und sind entsprechend degeneriert.

5.3 Beeinträchtigungen

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Dennoch ist die Bebauung mit einer Bodenversiegelung und mit dem Verlust natürlicher Bodenfruchtbarkeit verbunden. Hinsichtlich der einzelnen Faktoren ist festzustellen:

Boden: Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist der zu bebauende Bereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden als eingeschränkt wertvoll anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Bewirtschaftung 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 (Düngung, Kalkung) zur Störung der natürlichen Bodenfunktion. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Der wesentliche Eingriff im Rahmen der Realisierung des Baugebietes ist in der Versiegelung des Bodens zu sehen. Hierfür entstehen Ausgleichserfordernisse, die weiter unten im einzelnen nachgewiesen werden.

Wasser: Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereichs Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag.

Im Zusammenhang mit der Versiegelung ist mit erhöhtem Wasserabfluß zu rechnen.

Klima: Für das Klima hat das Gebiet trotz guter Voraussetzungen keine besondere Bedeutung. Die regional generell gute Luftqualität, das ländliche Umfeld und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche klimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften: Unter den gegenwärtigen Voraussetzungen ist für die unbebauten Flächen im Plangebiet anzunehmen, dass sie als beeinträchtigtes Biotop mit geringem Entwicklungspotential anzusehen sind. Die Bestandsaufnahme sowie die Biotoptypenkartierung des Landschaftsplanes ließ aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Besonderheiten erkennen, die eine vertiefende Bestandsaufnahme erforderlich machen würden. Statt dessen soll eine insgesamt großzügige Bemessung von Ausgleich und Ersatz erfolgen.

Landschaftsbild: Das Landschaftsbild wird durch die landwirtschaftliche Nutzung und den gegenwärtigen Ortsrand geprägt. Durch die Planung wird der Rand des bebauten Bereiches längerfristig neu gestaltet. Insofern erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch durch die Randeingrünung ausgeglichen wird. Durch die Verwendung ortstypischer Materialien und Farben an den Gebäuden sowie standortgerechter heimischer Gehölze auf den Grün- und Freiflächen wird auch der übergangsweise entstehende Eingriff vermindert. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist daher nicht abzusehen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

Boden und Gewässer

- 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 auf den Grundstücken oder Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch) wird angeregt
- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung (Einbeziehung des Grabens);
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz) z.B. bei Fußwegen, sowie möglichst auch auf den Grundstücken
- Reduzierung von Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite;
- Einsparung von Flächen und Energie durch Doppelhäuser als Alternative zum freistehenden Einzelhaus wird empfohlen

Grün

- Erhaltung der vorhandenen Laubbäume wird angestrebt, sofern möglich
- Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß anliegender Pflanzliste wird empfohlen
- präzise Festsetzungen zulässiger Baum- und Straucharten in den Pflanzstreifen nach ihrer naturraumspezifischen Eignung („standortgerechte, heimische Laubgehölze“)
- Verknüpfung von Grünflächen, d.h. Freihalten „Grüner Innenbereiche“, z.B. über öffentliche Grünwegeverbindungen innerhalb des gesamten Baugebietes (Besenriede I bis III) wird angestrebt
- Fassaden- und Dachbegrünung und auch z.B. Carportberankung wird angeregt

Klima und Luft

- s. auch Boden und Gewässer

- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren, Photovoltaik wird empfohlen

Orts- und Landschaftsbild

- Angliederung des Plangebietes an bestehendes Siedlungsgebiet.
- Aufgreifen und Fortführung regionaltypischer Siedlungsformen, z. B. durch geschwungene Straßenführungen in Haufendörfern
- Planung angepasster, dörflicher Straßenprofile
- Höhenbegrenzung (Geschossigkeit, Sockelhöhe);
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Gestaltungsvorschriften)
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune (Gestaltungsvorschriften)
- Verwendung heimischer, standorttypischer Gehölze entsprechend der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation bei Neuanpflanzungen
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, wie z.B. auch alle Obstsorten, Nadelgehölze nur als Einzelgehölze pflanzen;

5.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird in der Karte „Landschaftsentwicklung“ des Landschaftsplan-Entwurfes der Samtgemeinde Himmelpforten dem Siedlungsgebiet von Himmelpforten zugeordnet, in dem folgende Ziele realisiert werden sollen:

- Erhalt der typischen Siedlungsform: Haufendorf
- Sicherung des ortsbildprägenden Allbaumbestandes bzw. der Hofgehölze
- Entwicklung landschaftstypischer naturnaher Eingrünung des Ortsrandes
- Ein-/Durchgrünung der Siedlungsbereiche (insbes. jüngerer)
- Verbesserung der Eingrünung von Gewerbeflächen
- dörfliche Gestaltung (Verwendung dörflicher Strukturen und Materialien bei Gebäuden, Gärten, Straßen, Freiflächen; Entsiegelung / Schutz unversiegelter Flächen)

Für die Planung von Bedeutung sind davon aufgrund der Lage und Einordnung des Plangebietes als Neubaugebiet die Punkte „Ein- und Durchgrünung“ sowie „dörfliche Gestaltung“. Da das Plangebiet auch langfristig den Ortsrand darstellt, ist eine ausreichende Eingrünung notwendig.

Weitere Ziele der dörflichen Gestaltung werden in den örtlichen Bauvorschriften sowie in den Pflanzvorschriften berücksichtigt.

5.6 Grün - Planung

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren und dennoch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden eine angemessene Verdichtung zu erzielen.

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten. Ein möglichst großer Teil des Ausgleichs wird hierdurch innerhalb des Plangebietes verwirklicht. Darüber hinausgehende Ausgleichserfordernisse werden ermittelt und auf einer geeigneten Fläche umgesetzt.

Im Osten des Plangebietes sollen die vorhandenen Nadelbäume durch einen – wenn auch mit 7 m schmalen Streifen standortgerechter, heimischer Laubgehölze ersetzt werden. Auf diese Weise wird hier eine Aufwertung unter ökologischen Gesichtspunkten erzielt. Diese Flächen sind als private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen.

Hierzu analog soll ein Grünstreifen als Randeingrünung im Süden des Plangebietes entstehen. Hier ist eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen ist. Weitere Pflanzstreifen säumen die Spielplatzfläche im Norden des Plangebietes.

Eine dem Standort entsprechende Pflanzenliste ist für die Gehölzstreifen textlich festgesetzt. Die Bepflanzung soll zeitlich im Zusammenhang mit der Bebauung der angrenzenden Flächen vorgenommen werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück textlich festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung. Ergänzend hierfür wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Auch dies wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Im Straßenraum sind Baumpflanzungen festgesetzt, deren Dichte in direkte Abhängigkeit zur Versiegelung gestellt wird. So wird ein kleiner Anreiz zur sparsamen Versiegelung gegeben. Je 150 m² versiegelter Fläche ist ein Baum zu pflanzen. Eine gewisse Durchgrünung und Gestaltung des Straßenraums wird auf diese Weise unterstützt. Hierfür sollen heimische Laubbäume verwendet werden. Die Durchgrünung des Straßenraumes wird auch durch z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt.

Die Ausgleichserfordernisse lassen sich wie folgt überschlagen:

Eingriff und Ausgleich

Das Plangebiet umfaßt insgesamt ca. 86.183 m². Davon sind 5.748 m² Baugebiete und 5.036 m² Verkehrsflächen dem Bestand zuzuordnen. 9.828 m² sind als Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Gehwegflächen) neu geplant. Unter Berücksichtigung der sparsamen bemessenen Breiten des Straßenraums und der Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für den Geh- und Radwegebau werden ca. **7.300 m²** als Versiegelungsflächen angerechnet.

Als zukünftige Neubaupläche (Allgemeines Wohngebiet), die bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzt waren, verbleiben insgesamt 60181 m². Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 (neu auf 49.705 m²) bzw. z.T. 0,3 (neu 10.476 m²) bedeutet das, dass bis zu rund **23.025 m²** Grundstücksflächen **neu versiegelt** werden.

Die mögliche Neuversiegelung durch die Planung addiert sich demnach wie folgt:

Neue Versiegelung durch Bebauung max. ca.	23.025 m ²
Neue Versiegelung durch Straßen ca.	7.300 m ²
versiegelte Flächen insgesamt ca.	30.325 m ²

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sowie am Spielplatz werden Flächen für Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zulässige Pflanzenarten und die Pflanzdichte werden textlich festgesetzt. Insgesamt werden so ca. 4.003 m² Anpflanzungen im Plangebiet vorgenommen. Darüber hinaus werden Pflanzgebote für Bäume im Straßenraum, für Einfriedungen und Gehölze auf den Grundstücken ausgesprochen. Insgesamt wird durch die Anpflanzungen gegenüber dem Bestand eine Verbesserung für den Naturhaushalt erzielt. Um dies zu berücksichtigen, werden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes die 4.003 m² Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen von der versiegelten Fläche abgezogen.

Der Bedarf an Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet durchgeführt werden, errechnet sich danach insgesamt folgendermaßen:

Kompensationserfordernis durch Bodenversiegelung insges.	30.325 m ²
Ausgleich im Plangebiet	-4.003 m ²

Bedarf an Ausgleich außerhalb des Plangebietes	26.322 m²
---	-----------------------------

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Für den unvermeidbaren und im Gebiet nicht ausgleichbaren Eingriff hat die Gemeinde Ausgleichsflächen und Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Dabei handelt es sich um das Flurstück 1/14 der Gemarkung Himmelpforten, Flur 1, das im Bereich Alte Wenden / Löher Feld an der Horsterbeck gelegen ist. Das Flurstück umfaßt eine Fläche von insgesamt 40.113 m², die als Grünland verpachtet sind. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Erschließungsträgerin.

Die Erschließungsträgerin hat die Fläche erworben, um sie zum Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt zur Verfügung zu stellen. Dies wird durch Baulast gesichert.

Sie verpflichtet sich nunmehr, für die Kompensationserfordernis zu diesem Bebauungsplan dauerhaft ab dem 1.1.2001 von den genannten Flächen ca. 26.400 m² Grünland zur Verfügung zu stellen und extensiv zu nutzen. Die Flächen sollen nur einmal im Jahr, nicht vor dem 15.07. gemäht und abgeräumt werden. Jegliche sonstige Bewirtschaftung wie Düngen, Spritzen, Walzen, Schleppen und Gruppenräumung wird unterlassen. Abweichungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Stade geregelt.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Erschließungsvertrag geregelt. Zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist eine Baulastsicherung durchzuführen bzw. ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen. Dies wird noch vor dem Satzungsbeschluß erfolgen. Die Gemeinde wird daher erst dann den Satzungsbeschluß fassen, wenn zugunsten des Landkreises Stade – Untere Naturschutzbehörde - eine Grunddienstbarkeit notariell eingeräumt wurde oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Landkreis Stade geschlossen wurde.

6. Immissionsschutz

Mit Belastungen durch gewerbliche Immissionen ist im Plangebiet nicht zu rechnen. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes sind weder landwirtschaftliche Hofstellen noch Gewerbebetriebe vorhanden, von denen Emissionen ausgehen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten. Die Sportplätze südöstlich des Gebietes liegen in ausreichender Entfernung.

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen jedoch hinsichtlich der Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wohnen eine Rolle. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung nahegelegener Nutzflächen in Zusammenhang stehen, werden als typisch für den ländlichen Raum und zumutbar gewertet.

Mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die B 73 befindet sich in ausreichender Entfernung.

7. Abstand der Wohnbebauung zum Wald

Nach Angaben des Forstamtes Harsefeld ist ein Abstand von mindestens 30 m zwischen dem Waldrand und der Wohnbebauung einzuhalten, um der potenziellen Gefahr herabfallender Totäste, umstürzender Bäume oder von der einen auf die andere Nutzung übergreifender Brände vorzubeugen. Diesen Aspekten wird im Bebauungsplan insoweit Rechnung getragen, als dass mit den Baugrenzen in den WA-Gebieten ein Abstand von mindestens 30 m zum Waldrand eingehalten wird.

8. Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes durch eine Beeinträchtigung von Baudenkmalen werden durch die Planung daher nicht berührt.

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

10. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die Gemeinde Himmelpforten hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet grenzt zwar nicht an den alten dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschrift über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. An Teilflächen (bei offener Bauweise bis zu 40% der Außenwände, an Gebäuden in abweichender Bauweise bis zu 50% der Außenwände) bzw. untergeordneten Bauteilen, baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen sind auch andere nicht glänzende Materialien zulässig. Abweichend hiervon sind Holzhäuser in den als WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Wohngebäude durch die genannten Materialien und Farben geprägt werden. Gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden sollen im Plangebiet erfüllt werden. Holzhäuser sollen nur räumlich eingegrenzt möglich sein, damit sie nicht das gesamte Baugebiet gestalterisch prägen. Die nach der Zahl der Vollgeschosse unterschiedlichen Vorgaben berücksichtigen die verschiedenen Proportionen, die sich bei Verwendung geringerer Dachneigung an zweigeschossigen Gebäuden ergeben können.

2. Dächer

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad bei einem Vollgeschoss und mindestens 18 Grad bei zwei Vollgeschossen zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von jeweils 45 qm nicht überschritten wird.

Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Hiermit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch geneigte Dächer geprägt werden. Die geringere Dachneigung bei zwei Vollgeschossen ermöglicht eine für den dörflichen Maßstab angemessene Begrenzung der Gebäudehöhen. Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Die Zulässigkeit kleinerer Solarpanels auf den Dachflächen bleibt von den Festsetzungen unberührt. Die Zulässigkeit größerer Solaranlagen soll im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung ermöglicht werden.

3. Gebäudehöhen

3.1 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante der fertigen Straßenhöhe (in Straßenmitte) nicht überschreiten.

3.2 Die Traufhöhen der baulichen Anlagen dürfen maximal 6,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

3.3 Die Firsthöhen der geneigten Dächer dürfen 10,00 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Durch die Höhenfestsetzungen wird ein Rahmen für die neuen Gebäude geschaffen, der eine den gewünschten Charakter als dörfliches Wohngebiet sprengende Höhenentwicklung verhindert. Gerade im Zusammenhang mit der in Teilbereichen des Plangebietes möglichen Zweigeschossigkeit ergibt sich die Notwendigkeit zur stärkeren Regulierung der Gebäudehöhen.

4. Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken, in Hecken integrierte Drahtzäune, bepflanzte oder unbepflanzte Feldsteinmauern und senkrecht gelattete Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Die Verwendung der genannten straßenseitigen Einfriedungen wirkt sich positiv auf die Wirkung und das Erscheinungsbild des Straßenraumes aus, wenn ein unruhiger, häufiger Wechsel in den Einfriedungen vermieden wird. Dies gewinnt gestalterisch angesichts der meist relativ kurzen straßenseitigen Grundstücksgrenzen in Neubaugebieten sowie der heutigen Vielfalt an Einfriedungsmöglichkeiten an Bedeutung und dient auch nicht zuletzt der Durchgrünung des Straßenraumes.

11. Kinderspielplatz

Im Norden des Plangebietes wird eine Grünfläche für einen neuen Spielplatz ausgewiesen. Die Fläche ist insgesamt 1.301 m² groß, wobei 287 m² als Puffer zu den benachbarten Wohngrundstücken mit Pflanzgeboten versehen sind. Die verbleibende Fläche von 1.014 m² Umfang reicht aus, um den Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes zu genügen.

Der Spielplatz ist zentral gelegen und von jedem Grundstück im Plangebiet und auch in den benachbarten Plangebietes der B-Pläne Nr. 22 („Besenriede“) und 24 („Besenriede II“) - z.T. über Verbindungswege – gefahrlos und auf kurzem Wege erreichbar. Die gemeinschaftliche Nutzung mit den Anwohnern aus den benachbarten Baugebieten fördert die Kommunikation und die Integration neuer Bewohner in Himmelpforten.

12. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten. Die Schutzgebietverordnung ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung montiert.

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

13. Bodenordnung

Das Plangebiet ist in der Hand des Erschließungsträgers. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes daher keine Hindernisse im Weg. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

14. Kostenschätzung

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Plangebietes werden auf ca. 2.250.000 DM geschätzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

15. Finanzierung

Die Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

16. Flächenangaben

Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete Bestand	1.846 m ²
	Allgemeine Wohngebiete Planung	60.181 m ²
	Zwischensumme Allgemeine Wohngebiete	62.027 m ²
	Mischgebiet Bestand	3.902 m ²
	Zwischensumme Baugebiete	65.929 m ²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen Bestand (Brink, Stubbenkamp)	4.286 m ²
	Straßenverkehrsflächen Planung	8.115 m ²
	Zwischensumme Straßenverkehrsflächen	12.401 m ²
	Verkehrsberuhigte Bereiche	1.010 m ²
	Geh- u. Radwege	703 m ²
	Landwirtschaftlicher Weg, Bestand	750 m ²
	Zwischensumme Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.463 m ²
	Zwischensumme Verkehrsflächen	14.864 m ²
Grünflächen	private Grünflächen	3.754 m ²
	öff. Grünflächen = Spielplatz inkl. Eingrünung	1.301 m ²
	Zwischensumme öffentl. u. private Grünflächen	5.055 m ²
Wasserflächen	Entwässerungsgraben	335 m ²
Anpflanzungen	Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Überlagerung mit Grünflächen)	4.003 m ²
Geh- und Fahrrecht	Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemein- de zu belastende Flächen (Überlagerung)	1.939 m ²
Summen	Baugebiete	65.929 m ²
	Verkehrsflächen	14.864 m ²
	Grünflächen (inkl. Anpflanzungen)	5.055 m ²
	Wasserflächen	335 m ²
	Gesamtfläche = Geltungsbereich des Bebauungsplans	86.183 m ²

Im September 2000

Himmelpforten, den


Dipl.-Ing. P. Kranzhoff
Stadtplaner

Bürgermeister

Anlage 1 zum

Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Himmelforten für das Gebiet „Besenriede III“

Die folgende Pflanzenliste soll Hinweise geben auf die angemessene Auswahl von Pflanzenarten für öffentliche und private Frei- bzw. Grünflächen.

Pflanzenliste

Großkronige Straßen-u.Hausbäume

Stieleiche
Traubeneiche
Kastanie
Linde
Buche

Kleinkronige Straßen-u.Hausbäume

Feldahorn
Eberesche
Mehlbeere
Rot- u. Weißdorn

Obstgehölze u. Gehölze mit
verwendbaren Früchten

Haselnuß
Walnuß
Quitte
Apfel
Kirsche
Birne
Pflaume
Schwarzer Holunder
Hartriegel
Beerensträucher

Freiwachsende, reichblühende Gehölze

Zierquitte
Ranunkelstrauch
Flieder
Ginster
Forsythie
Strauchrose
Spierstrauch
Glockenstrauch
Felsenbirne

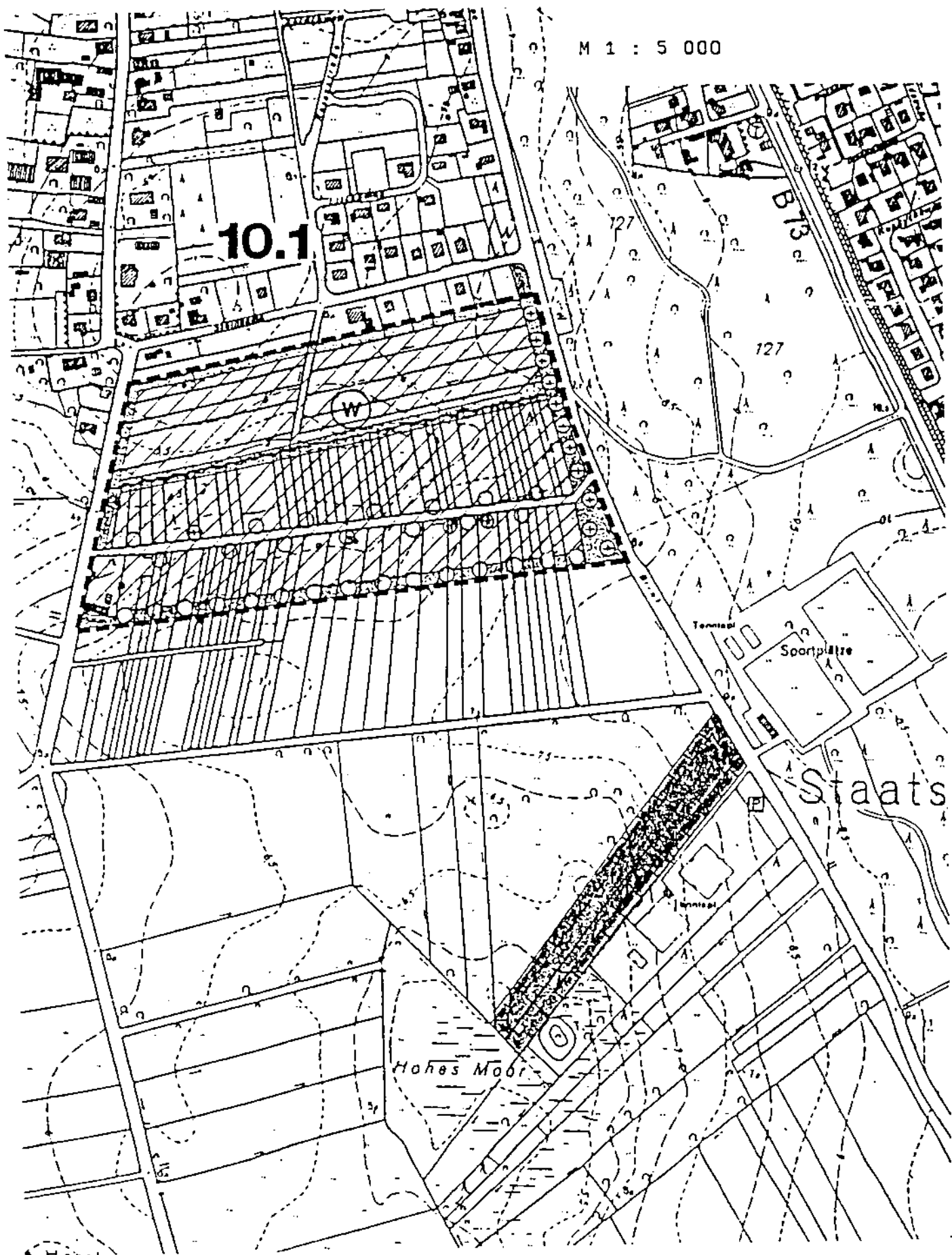
Gehölze für freiwachsende und
geschnittene Hecken

Feldahorn
Buchsbaum
Hainbuche
Weißdorn
Liguster
Kornelkirsch
Spindelstrauch
Eibe
Berberitze
Schneeball

Kletterpflanzen

Rebe
Efeu
Wilder Wein
Winterjasmin
Schlingknöterich
Blauregen
Jelängerjelieber
Kletterrose

Anlage 2 zum
Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Himmelpforten für das Gebiet „Besenriede III“
Ausschnitt aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (M 1 : 5.000)



Anlage 4 zum

Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Himmelforten für das Gebiet „Besenriede III“

Ausgleichsfläche: Gemarkung Himmelforten, Flur 1, Flurstück 1/14 (Ausschnitt aus der Flurkarte)

