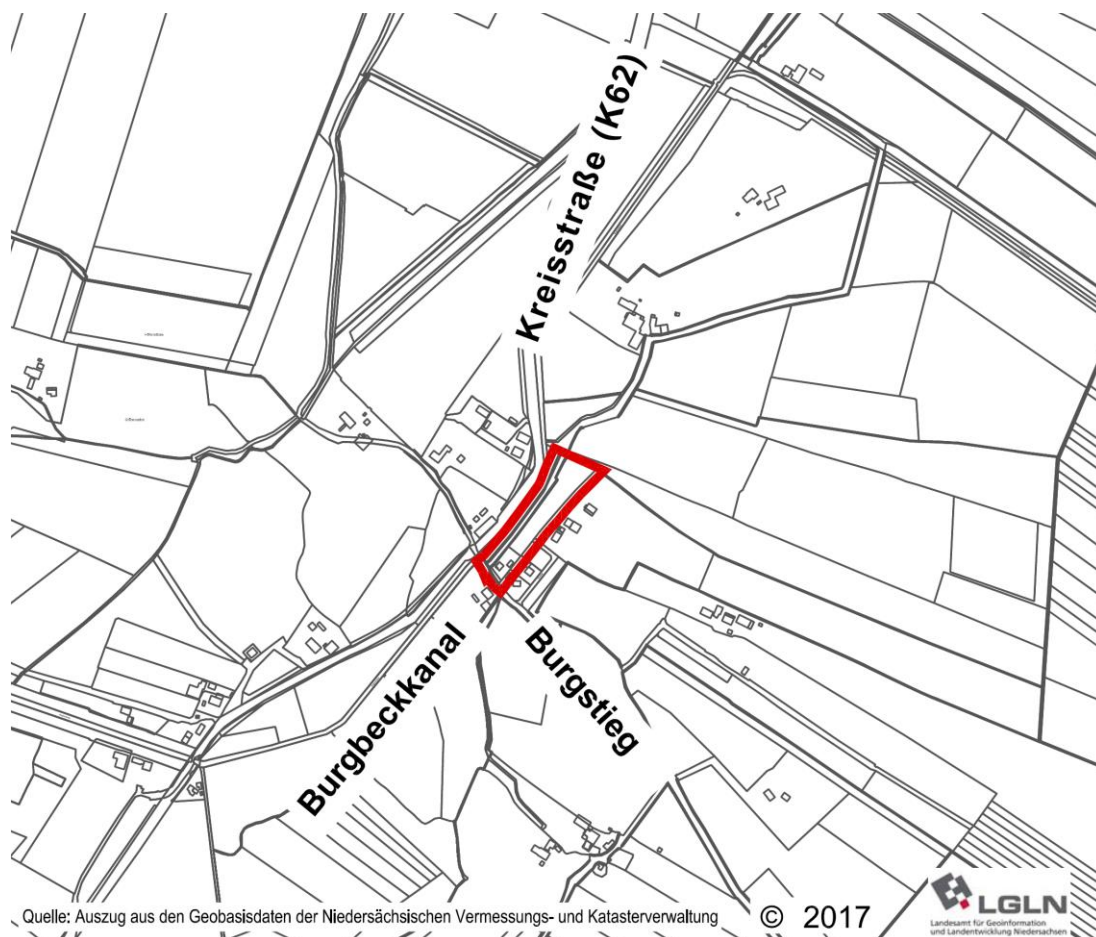


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9

„Burgstieg II“

mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt aus Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB



Satzung August 2019

**Gemeinde Engelschoff**

Wasserkrug 8  
21710 Engelschoff  
Tel. 04144 – 210834  
E-Mail [info@engelschoff.de](mailto: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](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)  
[www.cap-plan.de](http://www.cap-plan.de)

Bearb.: Cappel / Steimle

## Inhaltsverzeichnis der Begründung

<b>1. Grundlagen der Planung</b> .....	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	3
1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	3
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	3
1.4. Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB .....	4
<b>2. Bestandssituation</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2. Aussagen des Flächennutzungsplans .....	6
3.3. Natur und Landschaft .....	7
<b>4. Aussagen zum städtebaulichen Konzept</b> .....	<b>7</b>
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.3. Größe der Baugrundstücke.....	8
4.4. Verkehr.....	9
4.5. Grünordnung .....	9
4.6. Ver- und Entsorgung.....	10
4.7. Immissionsschutz .....	10
4.8. Altlasten und Altablagerungen .....	11
4.9. Schutzbelange.....	11
4.10. Örtliche Bauvorschriften .....	11
<b>5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>6. Aussagen zur Eingriffsregelung</b> .....	<b>12</b>
<b>7. Planungsalternativen</b> .....	<b>13</b>
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>13</b>
8.1. Bodenordnung .....	13
8.2. Kosten und Finanzierung .....	13
<b>9. Flächenangaben</b> .....	<b>13</b>

# 1. Grundlagen der Planung

## 1.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Burgstieg II“ wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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. 1509).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

## 1.2. Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Engelschoff hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Burgstieg II“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Engelschoff im Ortsteil Burg. In diesem Ortsteil wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 5 ein erster Schritt der Bündelung der Siedlungsentwicklung für den östlichen Gemeindeteil unternommen. Ansonsten stellt sich das Engelschoffer Siedlungsgebiet überwiegend als weitläufige Streulage dar. Das Plangebiet grenzt an ein mit Einfamilienhäusern bebauten kleines Wohngebiet an. Die Lage des Plangebietes ist im Übersichtsplan dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- durch landwirtschaftliche Flächen im Norden,
- im Südosten durch bestehende Wohnbebauung des Bebauungsplanes 5 „Burgstieg“,
- im Süden durch die Straße Burgstieg
- sowie dem Burgbeckkanal und der rückwärtig des Kanals verlaufenden Kreisstraße 62 im Westen.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Engelschoff, Flur 9, einbezogen: 163/2 (teilweise), 163/3, 163/4 (teilweise), 289/1 (teilweise), 293 (teilweise), 334/303 (teilweise) und 305/2 (teilweise).

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,8 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele 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, wo sich die Entwicklung auf Eigenentwicklung beschränken soll, besteht aktuell ein aus der

lokalen Bevölkerung stammender Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Dies verdeutlicht die Entwicklung des zuletzt realisierten Baugebietes „Burgstieg“, das durch die Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre inzwischen 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 insofern als es gelingt, durch maßvolle Siedlungstätigkeit bestehende Strukturen zu bewahren.

Anknüpfend an das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Burgstieg“ möchte die Gemeinde mit der Planung einige wenige 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.

#### **1.4. Aufstellung im Verfahren gemäß § 13b BauGB**

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt deutlich unter 10.000 Quadratmetern. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Von einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## 2. Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemeinde Engelschoff im Ortsteil Burg. In diesem Ortsteil wurde bereits vor Jahren ein erster Ansatz für eine geordnete Wohnbauentwicklung innerhalb des in weiten Teilen als Streulage im Außenbereich anzusehenden Siedlungsgebietes gelegt. Das Plangebiet grenzt an ein mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet. Weiterhin ist der Ortsteil von aufgelassenen Hofstellen, Wohngebäuden und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

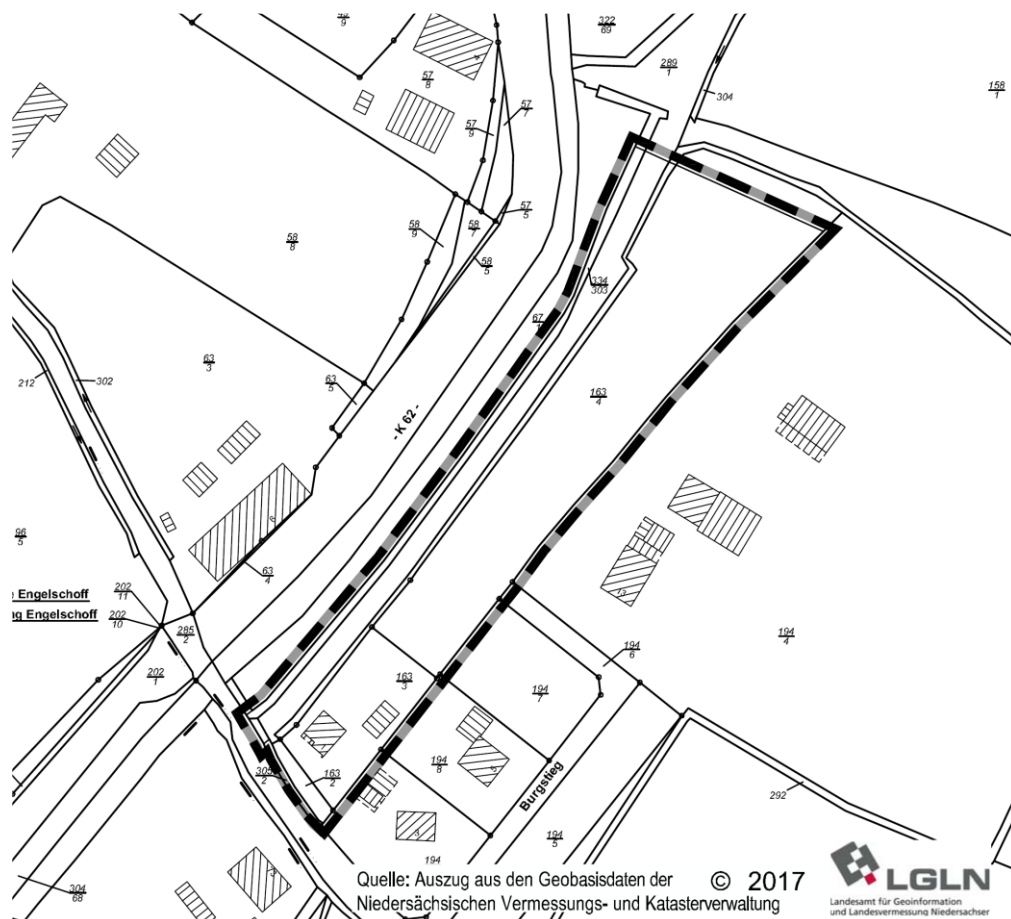


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 (ohne Maßstab)

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. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind erst in größerer Entfernung anzutreffen. Erschlossen werden kann das Gebiet über einen bestehenden, auszubauenden landwirtschaftlichen Weg und die Anbindung an die Stichstraße Burgstieg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als Grünland 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“ zur westlich verlaufenden Kreisstraße „K 62“.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. 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.

### 3.3. 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 Siedlungsbe- reich 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.

## 4. Aussagen zum städtebaulichen Konzept

### Standort

Die Samtgemeinde Himmelpforten hat im Zuge der 24. Änderung eine Wohnbaufläche im Bereich Burg in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche gliedert sich an die bestehende Bebauung an und ist daher für eine Bebauung besonders geeignet. Auf diese Planung möchte die Gemeinde Engelschoff jetzt mit einem Bebauungsplan zurückgreifen. Die Angliederung an die bestehende Bebauung ermöglicht auch einen Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur. Es wird dadurch der Siedlungsbereich von Burg geringfügig erweitert.

### Konzept

Für die Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde Engelschoff werden 5 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt. Hier sollen einzeln stehende Wohngebäude entstehen. Ein bereits bebautes Grundstück wird im Zuge der Aufstellung planungsrechtlich gesichert. Die Bebauung befindet sich an einem bereits verkehrlich erschlossenen Gebiet, so dass die Neuversiegelung für die Straßenverkehrsfläche relativ gering gehalten werden kann. Der Standort wurde so gewählt, dass das bestehende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Burgstieg“ in westlicher Richtung sinnvoll erweitert wird.

## Soziale Infrastruktur

Burg befindet sich in ca. 3 km Entfernung zum Grundzentrum Himmelpforten. Dieses bietet eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Im Ortsteil Burg sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Im benachbarten Ortsteil Wasserkrug (2 km Entfernung) befindet sich der örtliche Spielkreis der Gemeinde Engelschoff. Er bietet eine Vormittagsbetreuung für 20 Kinder.

Grundschulen sind in Himmelpforten und Hammah vorhanden. Eine Oberschule mit Gymnasialzweig befindet sich in Himmelpforten. Weitere Gymnasien und berufsbildende Schulen sind in Stade vorhanden. Eine grundlegende medizinische Versorgung ist in Himmelpforten gegeben. Ein Klinikum befindet sich in Stade.

## **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

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.

### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)**

In den Einzelhäusern sollen höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sein. Mit Grundstücksgrößen zwischen 650 und 1.200 m<sup>2</sup> entsteht eine der dörflichen Lage angemessene Bebauungsdichte. 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.

## **4.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Um den locker bebauten, dörflichen Charakter der Streusiedlung beizubehalten, werden nur **Einzelhäuser (E)** zugelassen. Die Festsetzung der Bauweise erübrigt sich dadurch. Weitläufig gefasste Baugrenzen sollen den Bauherren und ihren Architekten genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglichen. Bauliche **Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO, **Garagen** und **Carports** sollen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten, um einen offenen Straßenraum zu schaffen.

## **4.3. Größe der Baugrundstücke**

Die Grundstücksgrößen sollen relativ großzügig gestaltet werden, um die neuen Grundstücke an die ländlichen Siedlungsstrukturen mit großen Grundstücken anzupassen. Als **Mindestgrundstücksgröße** wird im nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen allgemeinen Wohngebiet „WA1“ 800 m<sup>2</sup> festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet „WA2“, südlich des Wirtschaftsweges, soll aufgrund der bestehenden Flächenzuschnitte auch eine kleinere Grundstücksgröße ab 650m<sup>2</sup> zulässig sein.



## **4.4. Verkehr**

### **Erschließung der Bauplätze**

Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Weg, der zu diesem Zweck ausgebaut und weitergeführt wird. Der neu entstehende Wohnweg wird Teil der Straße „Burgstieg“ und erhält eine Breite von 6 m. Er wird als Straßenverkehrsfläche dargestellt und ist damit öffentlich nutzbar.

### Stellplätze

Die Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken realisiert. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird die Anlage von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Grundstück empfohlen.

### **Grundstückszufahrten**

Um den Grad der Versiegelung im Bereich der Zufahrten auf ein verträgliches Maß zu beschränken, wird durch die textliche Festsetzung eine maximale Breite der Zufahrten von 4 m festgelegt. Des Weiteren wird die Anzahl auf eine Zufahrt beschränkt. Eine Ausnahmeregelung gilt im Falle der Erschließung von zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen innerhalb eines Einzelhauses. In diesem Fall sind zwei Zufahrten zulässig.

### **Anbindung an die Gemeinde und Region**

Das Baugebiet soll über die Straßen „Burgstieg“ und „Burg“ über eine Ringstraße erschlossen werden. Der Verkehr kann über die Straße „Burgstieg“ 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.

### **Landwirtschaftlicher Verkehr**

Die Nutzung des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Weges durch landwirtschaftlichen Verkehr ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

## **4.5. Grünordnung**

### **Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen**

Vorhandene wegebegleitende Gehölze sollen weitgehend erhalten werden. Dies wird nicht in jedem Einzelfall gelingen, da zum Teil auch Platz für die Grundstückszufahrten geschaffen werden muss. Innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Erhalt von Bäumen mit einem Durchmesser von mehr als 20 cm festgesetzt. Bei Verlust ist Ersatz mit zwei standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu schaffen.

### **Anpflanzung von Bäumen**

Um eine Durchgrünung des Straßenraumes und damit das dörfliche Erscheinungsbild zu bewahren, wird das Anpflanzen von einem standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Die dafür vorgesehenen Arten werden innerhalb der textlichen Festsetzung genannt.

Da Nadelgehölze untypisch für diesen Landschaftsraum sind, soll deren Anpflanzung nur beschränkt möglich sein. Es wird daher festgesetzt, dass Nadelbäume nur einzeln angepflanzt werden dürfen.

## **Randeingrünung**

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.

## **4.6. Ver- und Entsorgung**

### **4.6.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Rahmen des Bestandes gesichert. Für die geplante Neubebauung soll das örtliche Netz erweitert werden.

Gegebenenfalls notwendige Entnahmestellen für Löschwasser werden im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr festgelegt.

### **4.6.2. Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll auf der straßenabgewandten Seite in Mulden gesammelt und von dort gedrosselt dem vorhandenen offenen Grabensystem zugeführt werden. Aufgrund der Rückhaltefunktion der Mulden und offenen Gräben, der geringen Größe des Plangebietes und entsprechend geringer Mengen wird davon ausgegangen, dass kein Oberflächenwasser, welches über den natürlichen Abfluss hinausgeht, bestehende Vorfluter belastet.

### **4.6.3. Schmutzwasserentsorgung**

In der Gemeinde Engelschoff ist zurzeit kein öffentlicher Schmutzwasserkanal vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist über Kleinkläranlagen sicherzustellen.

### **4.6.4. Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Die im Süden des Plangebietes verlaufende 1 KV-Leitung wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen unterirdisch in den Straßenraum verlegt. Abstände von der Leitung zur geplanten Wohnbebauung sind dann nicht zu beachten.

### **4.6.5. Gasversorgung**

Eine Anschlussmöglichkeit an die Gasversorgung besteht nicht.

### **4.6.6. Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

### **4.6.7. Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

## **4.7. Immissionsschutz**

Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächstgelegenen kleineren Betriebsstandorte sind mehr als 200 Meter entfernt. Ein großer, sehr aktiver Betrieb liegt erst in 700 Meter Entfernung. Aufgrund dieser Abstände sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund des Angrenzens an landwirtschaftliche Flächen können aber durch die Bestellung der landwirtschaftlichen Flächen Geruchsimmissionen sowie Lärmimmissionen durch landwirtschaftlichen Transportver-

kehr auf die Wohnbebauung einwirken. Dies ist im ländlichen Raum als Vorbelastung hinzunehmen.

Die Kreisstraße K 62 liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 25 m) zum Plangebiet. Im Bereich der Ortslage ist das Tempo auf 50 km/h beschränkt. Unzumutbare Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

#### **4.8. Altlasten und Altablagerungen**

Altablagerungen, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden, sind im Bereich der Änderungsflächen nicht bekannt. Auch besteht auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten dennoch Altablagerungen während der Bauarbeiten gefunden werden, ist dies umgehend der zuständigen Behörde beim Landkreis mitzuteilen.

#### **4.9. Schutzbelange**

##### **4.9.1. Naturschutz**

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Naturräumlich sensible Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

##### **4.9.2. Bodenschutz**

Im Plangebiet kommen sulfatsaure Böden vor. Auch weisen die Böden im Plangebiet zum Teil eine hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Verdichtungen in diesen Bereichen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigung des Bodens. Bodenkundliche Untersuchungen werden daher empfohlen.

##### **4.9.3. Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet hat ebenfalls keine besondere Bedeutung für die Neubildung von Grundwasser.

##### **4.9.4. Denkmalschutz**

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind geschützte Baudenkmale nach § 3 (2) niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) nicht festgestellt. 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.

#### **4.10. Örtliche Bauvorschriften**

Der Gebäudebestand in der Siedlung Burg ist weitestgehend durch eingeschossige Backsteingebäude mit Satteldächern unterschiedlicher Dachneigung gekennzeichnet. Die neuen Gebäude sollen sich in der Gestaltung und Farbigkeit und Höhe an der vorhandenen Bebauung orientieren.

##### **Dächer**

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad, für Walmdächer ist auch eine geringere Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdach-

ungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die baulichen Hauptanlagen mit den im Umfeld üblichen Dachformen harmonisieren.

## **5. 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. Das Plangebiet befindet sich in hinreichender Entfernung zu aktiven landwirtschaftlichen Betrieben.

Der Bestand stellt sich als artenarmes Grünland ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Es werden gegenüber dem Bestand Flächen für Bebauungen 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 Biotoptypen 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.

## **6. 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 m<sup>2</sup> 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.

## 7. 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.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1. Bodenordnung

Die Grundstücke und auch die Ausgleichsfläche befinden sich in der Hand der Gemeinde, so dass die bedarfsgerechte Veräußerung und auch die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gesichert sind. Für die Bereitstellung von 3 Baugrundstücken ist eine Neuparzellierung der Wohnbaufläche notwendig.

### 8.2. Kosten und Finanzierung

Es ergeben sich Planungskosten sowie Kosten für die Entwicklung und Erschließung der Flächen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch den Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde.

## 9. Flächenangaben

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

<b>Allgemeine Wohngebiete ca.</b>	<b>5.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünflächen (privat) ca.</b>	<b>250 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen ca. (Straßenverkehrsfläche)</b>	<b>1.800 m<sup>2</sup></b>
<b>Plangebiet gesamt ca.</b>	<b>7.650 m<sup>2</sup></b>

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