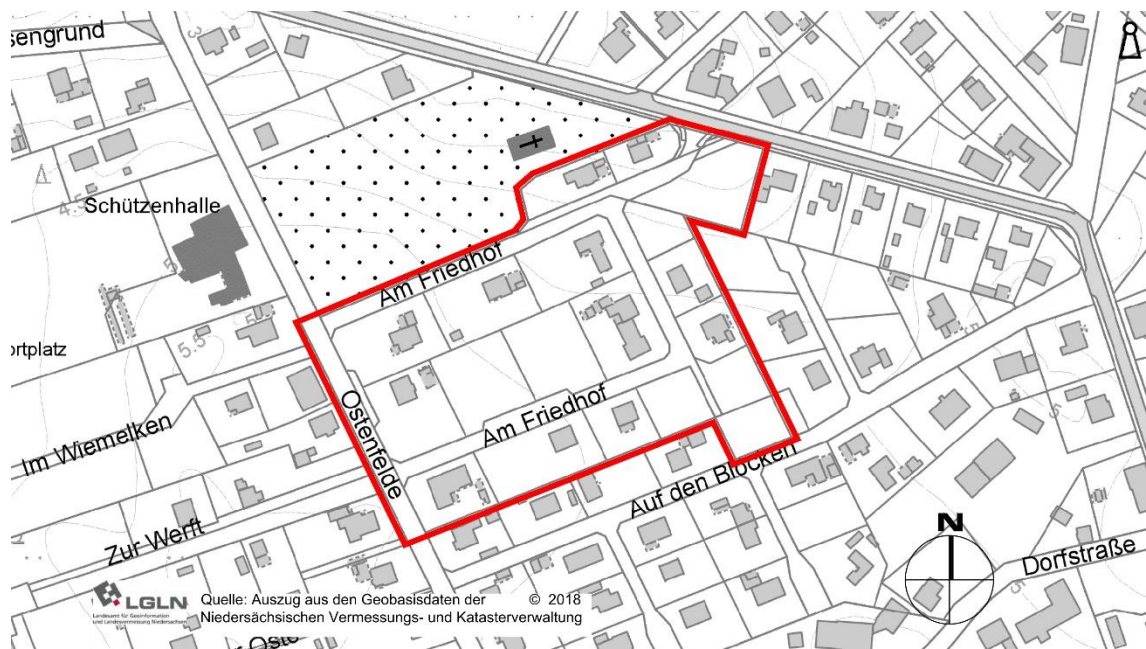


2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf den Blöcken“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung



Satzung

Gemeinde Estorf
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2099-0, Fax -298

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
Bearbeitung: Kranzhoff / Cabraja

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.....	2
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Nutzungen und Bebauung.....	3
2.2.	Erschließung, Anbindung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3.1.	Übergeordnete Planungen	3
3.2.	Belange des Umweltschutzes	3
3.3.	Denkmalschutz.....	4
3.4.	Archäologie	4
3.5.	Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	4
3.6.	Kampfmittelbelastung.....	4
3.7.	Immissionsschutz.....	5
3.8.	Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes	5
4.	Planinhalt und Abwägung.....	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.5.	Grünordnung.....	7
4.6.	Verkehrliche Erschließung.....	8
4.7.	Ver- und Entsorgung	8
4.8.	Grünflächen	8
4.9.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	8
5.	Umweltauswirkungen der Planung	9
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	9
6.1.	Bodenordnung.....	9
6.2.	Kosten und Finanzierung	9
7.	Flächenangaben	9

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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 Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Gräpel, Flur 4, den gesamten räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2 „Auf den Blöcken“ mit seiner 1. Änderung. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt etwa 2,5 ha (25.138 m²). Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

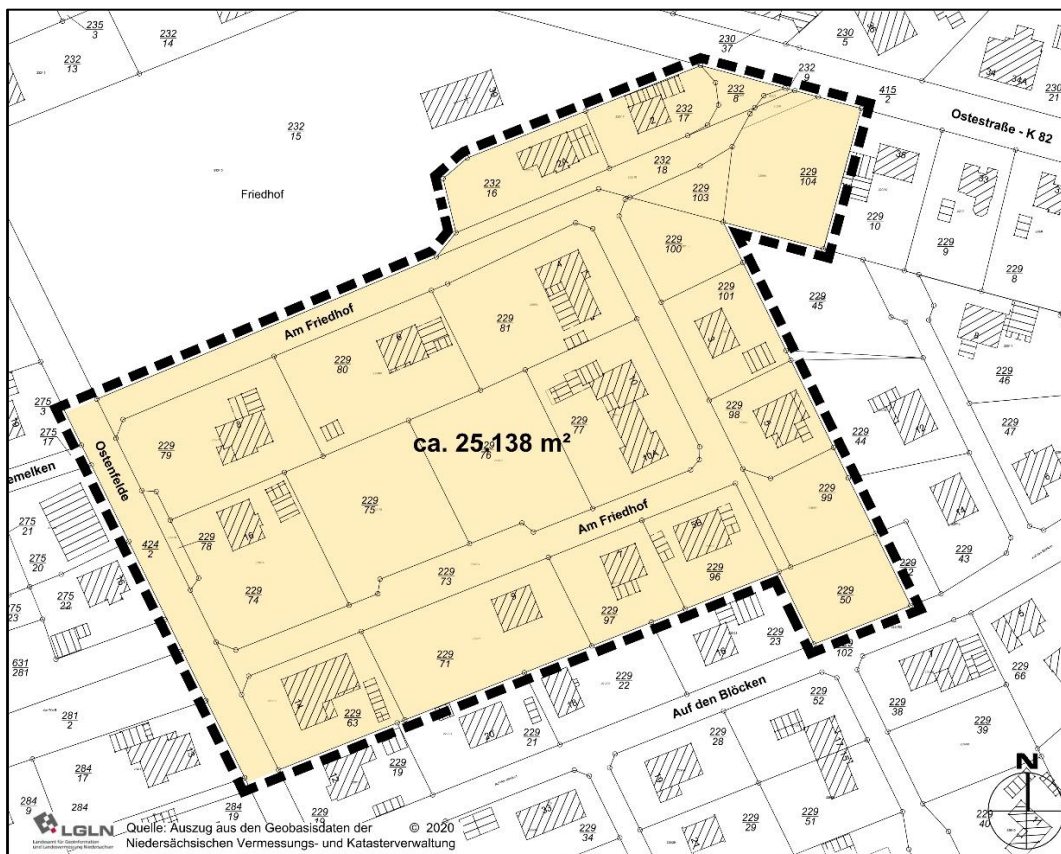


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Estorf hat die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf den Blöcken“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplans möchte die Gemeinde Estorf die Chance nutzen, die Innenentwicklung durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen, voranzubringen und somit eine bauliche Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet ermöglichen. Dadurch sollen vor der Ausweisung neuer Baugebiete oder der Erweiterung von Siedlungsflächen nach außen i.S.d. planerischen Gebotes der Innenentwicklung vorhandene Flächen im Innenbereich den sich wandelnden Bedarfen angepasst und weiterentwickelt werden.

Bislang stehen an dieser Stelle die Festsetzungen (v.a.: überbaubare Grundstücksflächen) des rechtskräftigen Bebauungsplans jedoch einer optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke entgegen. Um das o.g. Planungsziel zu erreichen, ist es daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Zu diesem Zweck sollen die Baugrenzen sowie die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet angepasst werden.

Das wesentliche Ziel dieser 2. Bebauungsplanänderung ist die zweckmäßige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zusätzlicher Wohngebäude in diesem Bereich. Mit einer behutsamen Nachverdichtung im Plangebiet wird ebenso dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen.

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Mit der Planung soll eine Nachverdichtung durch die Anpassung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baugrenzen im bereits bebauten Siedlungsbereich ermöglicht werden. Die Planung stellt somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung von Grundflächen (0,3 GRZ) ermöglicht, als durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 bereits zulässig ist (0,2 GRZ). Der Bebauungsplan setzt, bei einer Plangebietsgröße von 24.138 m², insgesamt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m² fest. 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 zudem bei der Planung erkennbar keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Eine kumulative Wirkung mit anderen im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten Bebauungsplänen der Innenentwicklung steht der Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB hier nicht entgegen.

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 nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

2. Bestandssituation

2.1. Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzungen mit ihren Gartenflächen geprägt und nahezu vollständig bebaut. Vereinzelt Grundstücke sollen in naher Zukunft bebaut werden. Die vorhandene Bebauung ist im dörflichen Maßstab gehalten und hauptsächlich durch eingeschossige Einzelhäuser bzw. Einfamilienhäuser bebaut. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Kinderspielplatz. Die umliegende Bebauung ist ebenfalls entsprechend ihrer Darstellung (Wohnbauflächen) im Flächennutzungsplan (FNP) durch Wohnnutzungen geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die als Friedhof genutzt werden.

2.2. Erschließung, Anbindung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen örtlichen Straßen angebinden und erschlossen. Die überörtliche Anbindung erfolgt über die östlich verlaufende Landstraße (L 114). Eine Anbindung an den ÖPNV existiert durch Bushaltestellen an der Ostestraße.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordnete Planungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.2. Belange des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsflächen zu werten.

Es wird von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes **Boden** durch zusätzliche Eingriffe in den Boden und Versiegelung bei Realisierung der ermöglichten Nutzungen ausgegangen.

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt **Gehölzstrukturen**. Sie werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot geschützt. Für den Fall, dass Gehölze im Rahmen der Umsetzung der Planung beseitigt werden müssen, erfolgt die Kompensation durch Anpflanzung neuer Bäume auf dem Grundstück.

Im Plangebiet sind darüber hinaus erkennbar keine besonders schützenswerten **Biotope** betroffen.

Aufgrund der Ausprägung der Vegetation sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine sonstigen geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung berührt. Der Bereich des Plangebietes ist für **Natur und Landschaft** von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung.

Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

Das Plangebiet hat für die Schutzgüter **Wasser, Luft und Klima** sowie **Kultur- und sonstige Sachgüter** nur eine geringe Bedeutung.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** sind nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht in dem betroffenen Bereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG **geschützter Arten**; ein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten ist somit erkennbar nicht gegeben. Durch die bestehende bauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher geschützter Vogelarten hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen

3.3. Denkmalschutz

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet und in der näheren relevanten Umgebung des Plangebietes. Es werden erkennbar keine Denkmale durch die Planung beeinträchtigt.

3.4. Archäologie

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.6. Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Im Zuge der wohnbaulichen Nutzung Wohngebiet sowie der neuen Nutzung im nordöstlichen Bereich konnten diesbezüglich jedoch keine Hinweise gefunden werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.7. Immissionsschutz

Im Plangebiet gibt es derzeit erkennbar keine Immissionsschutz-Probleme, die es zu lösen gilt. Emittierenden Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstigen Belange der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Gebietes sind weiterhin unverändert zu beachten.

Aufstellung stationärer Geräte

Für die Aufstellung und den Betrieb von stationären Geräten wie Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke ist der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in der aktuellen Fassung, Stand: 24.04.2020, zu beachten.

Sofern bei der Aufstellung bereits eine Vorbelastung anzunehmen ist, darf ein stationäres Gerät, oder deren nach außen gerichteten Komponenten nur dann aufgestellt werden, wenn die in Tabelle 1 des o.g. Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tabelle 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben

3.8. Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf den Blöcken“. Der Bebauungsplan Nr. 2 wurde bereits einmal rechtskräftig geändert. Mit der 1. Änderung ist u.a. für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Festsetzung zur Mindestgrundstücksgröße entfallen.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt als Baugebiet allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest. Die zulässige Geschossigkeit wird durch die Zahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss) bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o), in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Zudem sind je Einzelhaus nur 2 Wohnungen zulässig. Die vorhandenen Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Spielplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt.

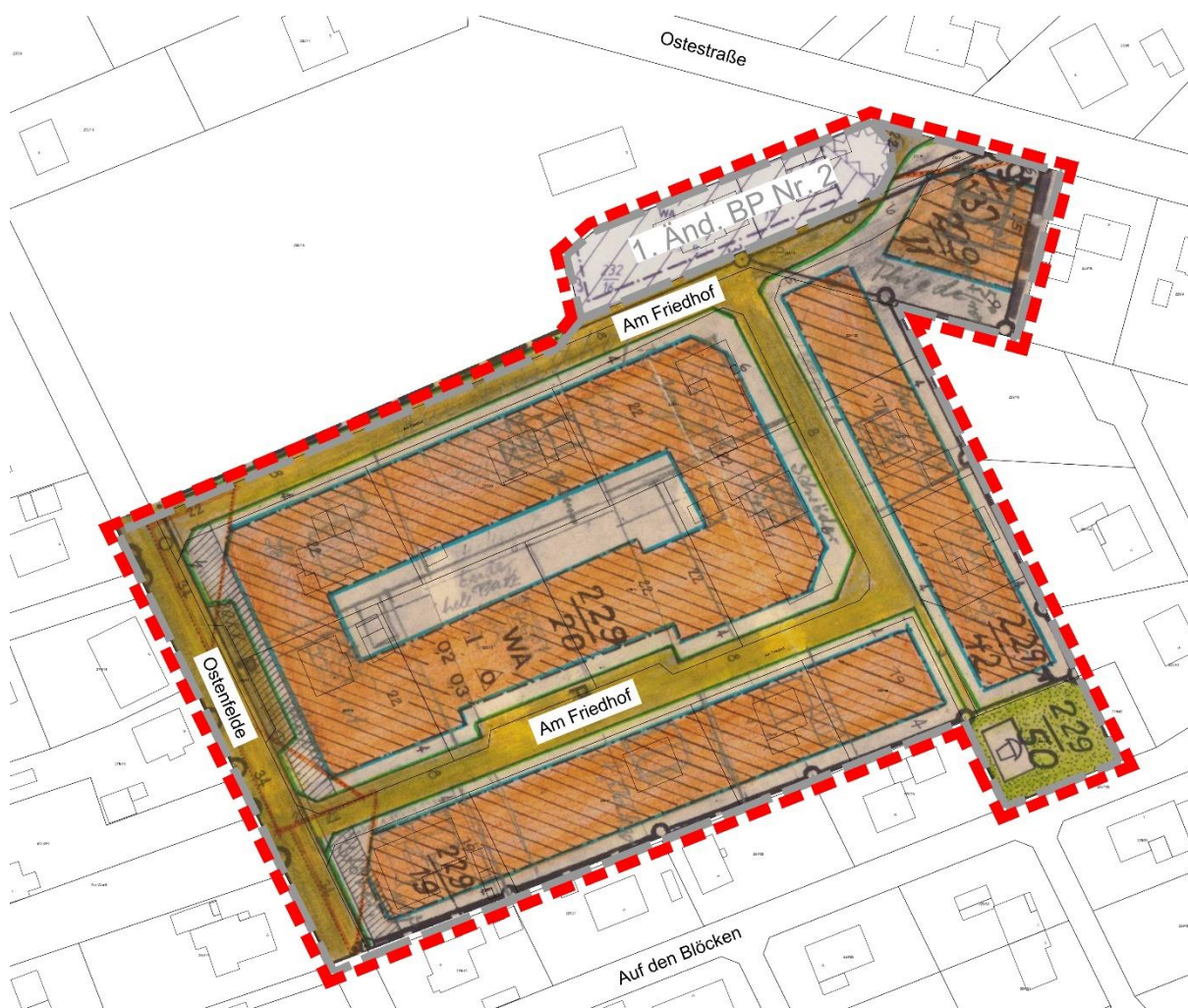


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2 mit seiner 1. Änderung mit Plangebietsabgrenzung (o. M.) © LGLN, Bearbeitung (rot) eigene Darstellung

4. Planinhalt und Abwägung

Dem Anlass und den Zielen der Planung entsprechend wird mit der Änderung des Bebauungsplans eine dem dörflichen Maßstab angepasste Bebaubarkeit der Flächen ermöglicht. Darüber hinaus werden durch grünordnerische Festsetzungen die vorhandenen Gehölze im Plangebiet geschützt sowie durch Pflanzung neuer Bäume der Charakter eines durchgrüneten Wohngebietes gestärkt.

Die im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf den Blöcken“ sowie seiner 1. Änderung.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, die Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Die Beibehaltung der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes hat ihre Berechtigung unter Betrachtung des räumlichen und baulichen Zusammenhangs der Umgebung sowie der dort und im Plangebiet selbst tatsächlich anzutreffenden Nutzungen und der planerischen Zielsetzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I). Diese werden im Änderungsbereich des Bebauungsplanes aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen bzw. angepasst. In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf den Grundstücken geschaffen.

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes sowie der tatsächlichen Höhenentwicklung bzw. Geschossigkeit im Plangebiet.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Festsetzung zur Bauweise sowie die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird daher **offene Bauweise (o)** festgesetzt, in der nur **Einzel- und Doppelhäuser zulässig** sind. Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt. Dies entspricht der insgesamt vorhandenen Dichte an Wohneinheiten im Plangebiet. Durch die Festsetzung soll zudem eine Überlastung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

4.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der Baugrenzen wird im Gegensatz zur ursprünglichen Festsetzung angepasst. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird nunmehr so weiträumig gefasst, dass dem Bauherrn und dem/der ArchitektIn ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden einheitlich mit einem Abstand von 3 m (Mindestabstand nach Niedersächsischer Bauordnung) zu den Grundstücksgrenzen sowie zur vorhandenen Straße festgesetzt.

4.5. Grünordnung

Zur Erhaltung vorhandener Bäume im Plangebiet wird festgesetzt, dass heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten sind. Bei Verlust ist Ersatz durch Pflanzung von einem Laubbaum der gleichen Art zu schaffen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält.

Mit der getroffenen grünordnerischen Festsetzung soll der Charakter des vorhandenen, durchgrüntes und dörflichen Wohngebietes fortgeführt und somit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden.

4.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen erschlossen. Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen keine Erfordernisse einer zusätzlichen Erschließung von Grundstücken. Alle Grundstücke sind bereits im Bestand erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Die Bebauungsplanänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Die bestehenden Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als **Straßenverkehrsfläche** gesichert.

Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen.

4.7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den erschließenden Straßen bereits vorhanden. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung geringen Mehrbedarf aufzunehmen. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung sind entsprechende Nachweise zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung zu erbringen. Aufgrund der kleinteiligen Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abwasserentsorgung zu erwarten. Mit den Leitungsträgern sind rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen.

Vorhandene Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung von Leitungen oder Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Löschwasserversorgung

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen.

4.8. Grünflächen

Der bereits im Bestand vorhandene Kinderspielplatz wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gesichert.

4.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Auf die Regelung durch örtliche Bauvorschriften wird daher - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan - verzichtet.

5. Umweltauswirkungen der Planung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Andere oder neu betroffene Umweltbelange sind dennoch zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern also Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt, welche nicht bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 und seiner bisherigen Änderung ausgeglichen wurden, oder Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (bestehenden Siedlung) sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt ist daher nicht zu erkennen, dass sich durch diese Bebauungsplanänderung beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Estorf entstehen durch die Planung Kosten zur Änderung des Bebauungsplans.

7. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.619
Straßenverkehrsfläche	4.890
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	629
Geltungsbereich	25.138

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit der Gemeinde Estorf.