

Gemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33

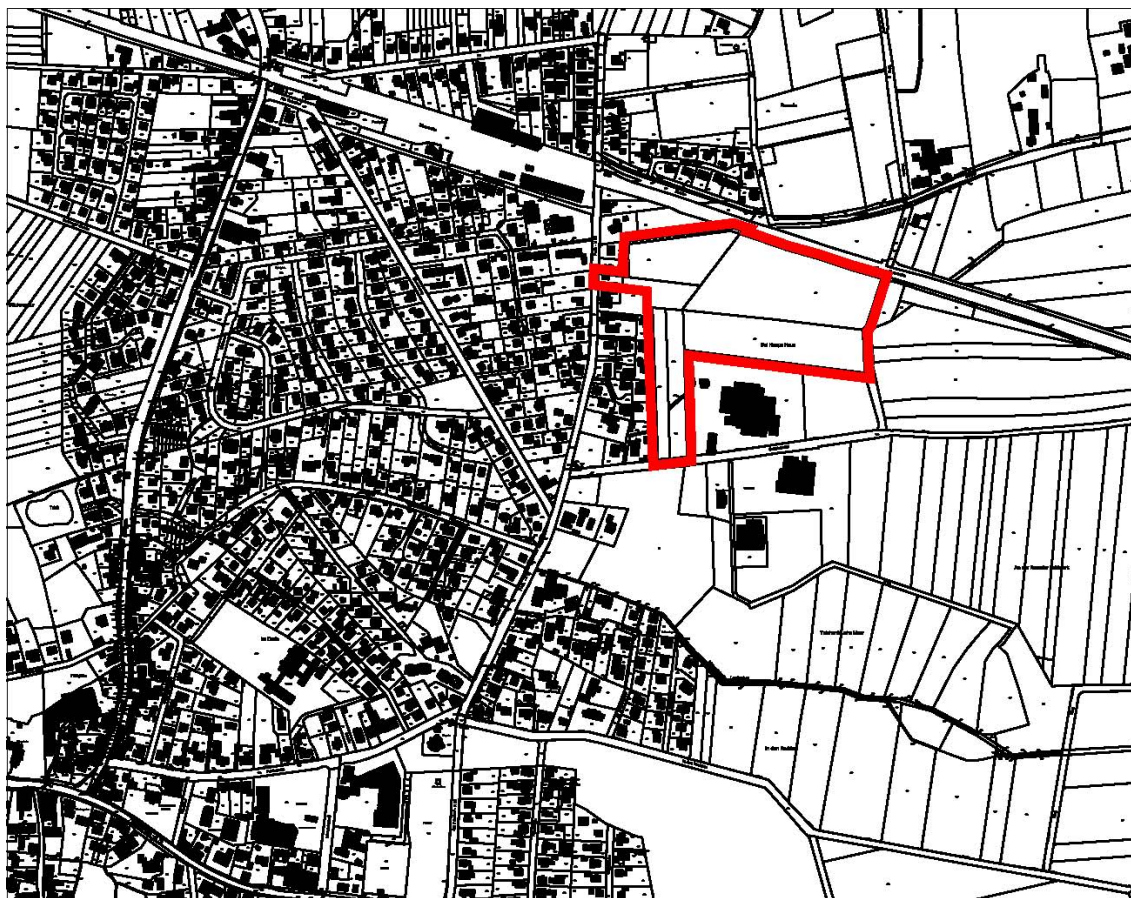
„An der Porta-Coeli-Schule“

mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



November 2012

Auftraggeber:

Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2

21709 Himmelpforten

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel
Dipl.-Ing. K.Oesterling / Matthias Hausmann

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 Planaufstellung.....	2
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen	6
2.4 Sonstige Fachplanungen.....	7
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	8
3.1 Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung	8
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen	9
3.3 Artenschutz.....	9
3.4 Infrastruktur.....	10
4 Planinhalt und Abwägung.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3 Höhe baulicher Anlagen	11
4.4 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	11
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche	12
4.6 Örtliche Bauvorschriften	12
4.7 Verkehr	13
4.8 Kinderspielplatz	13
4.9 Grünordnerische Festsetzungen	14
4.10 Soziale Infrastruktur.....	15
4.11 Ver- und Entsorgung.....	15
4.12 Immissionsschutz	17
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	19
5.1 Bodenordnung	19
5.2 Kosten und Finanzierung.....	20
5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen	20
6 Flächenangaben.....	20

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 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, gültig ab 01.11.2011.

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht worden.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch die Trasse der Bahnlinie Hamburg- Stade- Cuxhaven (Flurstück 77/12), die begleitende Wegeparzelle (Flurstück 77/11) sowie ein bebautes und z.T. waldbestandenes Privatgrundstück (Flurstück 26/1),
- im Osten durch einen landwirtschaftlich genutzten Weg (Flurstück 114/2) mit Bahnübergang und angrenzenden landwirtschaftliche Ackerflächen,
- im Süden durch die Freibereiche der Porta-Coeli-Schule (Flurstück 96/4) und die Schulstraße (Flurstück 127/2) und
- im Westen durch die überwiegend bereits bebauten Grundstücke entlang der Straße Forth (K 62).

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Himmelpforten, Flur 3, einbezogen: 27/4, 29/3, 29/5, 101/1, 100/4, 112/3, 100/5, 31/1, 95/4.

Das Plangebiet liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, am nordöstlichen Rand des Himmelpfortener Siedlungsgefüges.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Deckblatt) zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt (beplante Fläche) ca. 6,21 ha.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planung

Himmelforten ist Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und erfüllt demgemäß eine Versorgungsfunktion mit grundzentraler Infrastruktur und Einrichtungen für das Gemeindegebiet sowie angrenzende Ortschaften.

In den vergangenen Jahren wurden in der Gemeinde viele Wohnbaugebiete geschaffen, die fast lückenlos bebaut sind. Dennoch besteht weiterhin eine Nachfrage nach Grundstücken, die derzeit im Bestand nicht mehr erfüllt werden kann.

Da die Einwohnerzahlen und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren ständig gestiegen sind, gehen auch Prognosen zur künftigen Wohnbaulandnachfrage von weiterer Nachfrage aus.

Inzwischen sind die Entwicklungsmöglichkeiten Himmelfortens relativ stark eingeschränkt. Neue Wohngebiete sind aufgrund verschiedener Nutzungen und Nutzungsansprüche (Bahnlinie und B 73, Wasserwerk, Niederungen, Wald etc.) in konfliktfreien Lagen und auf verfügbaren Flächen kaum noch möglich. Dennoch soll sich Himmelforten entsprechend seiner zentralörtlichen Funktion weiterentwickeln können. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, im Osten des Siedlungsgefüges, nahe der Schule und des Bahnhofs, weitere Baugrundstücke zu entwickeln und damit die kurz- und mittelfristige Wohnbauentwicklung zu sichern.

Das Plangebiet ist besonders aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und der äußeren Verkehrsanbindung für die Erschließung von Bauplätzen grundsätzlich geeignet. Konflikte aufgrund der Nähe der Bahn und der Lage im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Himmelforten lassen sich durch entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan relativieren bzw. vermeiden.

Darüber hinausgehende Konflikte mit anderen Nutzungen, wie z.B. der Landwirtschaft, sind nicht zu erwarten. Das Himmelfortener Siedlungsgefüge wird sinnvoll ergänzt. Aus diesem Grunde hat die Samtgemeinde Himmelforten bei der 33. Änderung an dieser geeigneten Stelle im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche neu dargestellt, die nunmehr überplant werden soll.

Planungserfordernis

Der Planbereich ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant, grenzt aber direkt an bestehende Siedlungsbereiche an. Die Flächen sind liegen nahe des Himmelfortener Ortskerns und die Anbindung an die vorhandene Erschließung kann problemlos erfolgen. Die Gemeinde möchte durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans die kurz- bis mittelfristige Siedlungsentwicklung in Himmelforten gezielt und bedarfsgerecht steuern.

Zur Entwicklung eines Wohngebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 33 „An der Porta Coeli-Schule“ verfolgt die Gemeinde Himmelpforten die folgenden Ziele und Zwecke:

- Bereitstellung von Bauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs,
- Nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um ca. 60 Baugrundstücke,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch im Hinblick auf zukünftige Entwicklungsbereiche
- Weiterentwicklung vorhandener Erschließungsstrukturen gemäß des Verkehrskonzeptes für den nordöstlichen Teil der Samtgemeinde Himmelpforten,
- Anpassung an die vorhandenen, kleinteiligen Bebauungsstrukturen.
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff,
- Regelung des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung im Plangebiet,
- Umwandlung von Gehölzflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes bei entsprechend wertgleichem Waldersatz.

Himmelpforten erfüllt die Funktion des Grundzentrums für das Samtgemeindegebiet und hat daher die Aufgabe, auch die Wohnentwicklung in stärkerem Maße an sich zu binden. Die Planung soll deshalb der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen. Damit soll die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt und zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion Himmelpfortens beigetragen werden.

Unter Beachtung des Gebotes eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Landschaft soll der Siedlungsbereich an geeigneter Stelle weiterentwickelt werden, ohne dass erhebliche 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 Planerische Rahmenbedingungen

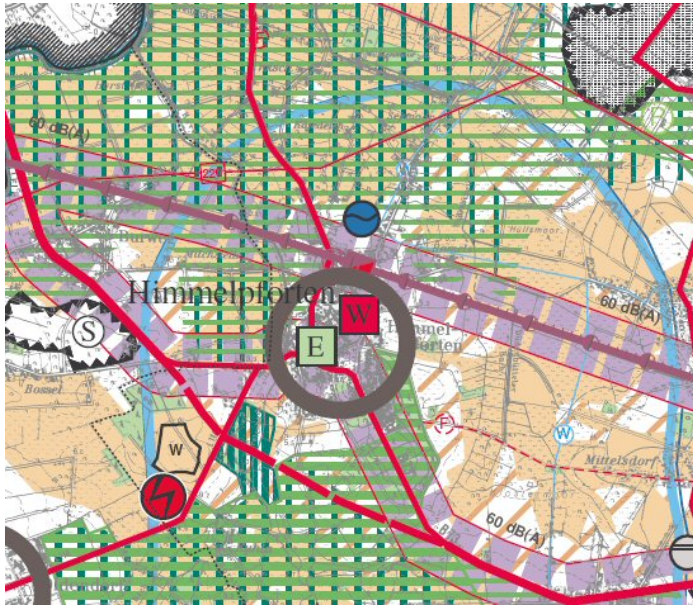
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2012 fortgeschriebenen Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Zentralörtliche Einbettung und Verkehr

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2004) des Landkreis Stade hat Himmelpforten als Grundzentrum die Schwerpunktaufgabe "Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung". Im Entwurf des RROP 2012 findet sich das Konzept der Konzentration der Entwicklung auf Haltepunkte des schienengebundenen ÖPNV. Demnach soll Himmelpforten als Teil der Perlenschnur weiterentwickelt und gestärkt werden. Hinzutreten könnte für Himmelpforten die Funktion Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten.



Als Grundzentrum im ländlichen Raum stellt die Gemeinde Himmelpforten zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung nach Stade, dem nächstgelegenes Mittelzentrum, beträgt lediglich 10 km. Auch die Mittelzentren Bremervörde und Hemmoor sind gut erreichbar. Das Plangebiet liegt relativ zentral in der Nähe von Schule und Bahnhof. Es ist besonders geeignet, die zukünftige Wohnentwicklung aufzunehmen.

Ausschnitt aus dem RROP 2004 (ohne Maßstab)

Die Hauptstraße (B 73), die Himmelpforten als Ortsdurchfahrt durchquert, verbindet Hamburg und Stade mit Cuxhaven. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung im RROP dargestellt.

Himmelpforten hat einen Bahnhof mit Zugang zur Bahnverbindung Hamburg-Stade-Cuxhaven und gehört seit einigen Jahren dem Hamburger Verkehrsverbund an, so dass auch das Oberzentrum Hamburg gut erreichbar ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Bahnlinie an und befindet sich innerhalb des gemäß RROP gekennzeichneten Lärmbereichs von 60 dB(A) der Bahnstrecke Hamburg-Stade-Cuxhaven. Ein schalltechnisches Gutachten wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft

Die zentrale Ortslage Himmelpfortens und somit auch das Plangebiet befinden sich innerhalb des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung des Wasserwerkes Himmelpforten. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten. Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen.

Östlich der Fläche befinden sich weiträumige Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft und zwar sowohl auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als auch auf Grund der besonderen Funktion der Landwirtschaft. Die Vorsorgefunktion der Flächen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung

Die Planung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und in unmittelbarer Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche. Die Planung entspricht den im Regionalen Raumordnungsprogramm genannten Zielen. Vorrang- oder Vorsorgefunktionen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Himmelforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam. Im Rahmen der 33. Änderung des Flächennutzungsplans wurden unter anderem Gemeinbedarfsflächen in Himmelforten, die als Erweiterungsflächen für die Porta-Coeli-Schule nicht mehr benötigt wurden, als Wohnbauflächen dargestellt.

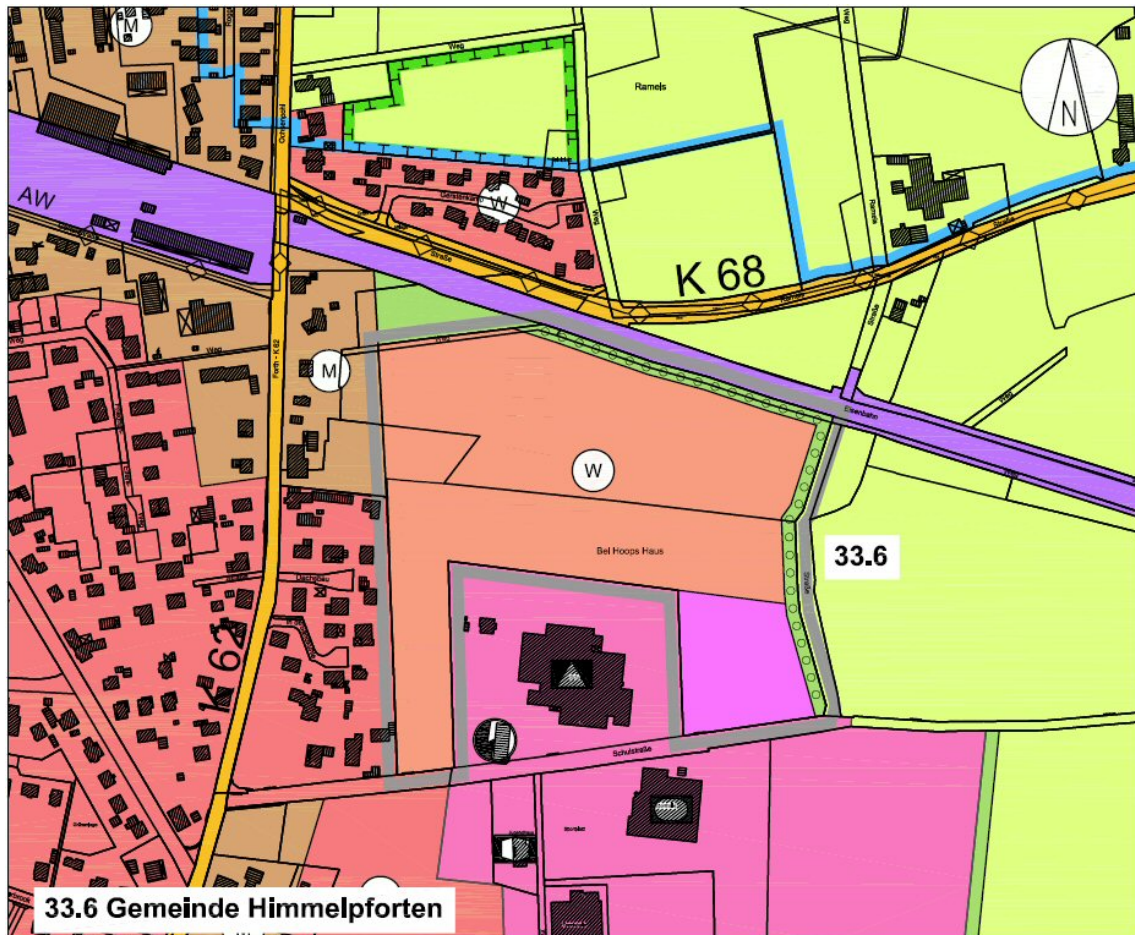


Abbildung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Himmelforten mit Kennzeichnung der Änderungsfläche 33.6

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Plangebiet Wohnbauflächen (W) dar, die im Norden und Osten von einer Randeingrünung gesäumt sind.

Im Nordwesten, zwischen Plangebiet und Bahnlinie, befindet sich eine keilförmige Grünfläche, die sich vor Ort als Fichtenbestand darstellt.

Nördlich angrenzend sind Bahnflächen dargestellt. Die an den Änderungsbereich angrenzende Bebauung am Forth ist im nördlichen Abschnitt als gemischte Baufläche, im südlichen Abschnitt als Wohnbaufläche dargestellt.

Nördlich der Bahn grenzen Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft an. Im Osten grenzt ein Wirtschaftsweg mit angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft an.

Im Süden sind die Flächen der Porta-Coeli-Schule als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Der nördliche Teil des Plangebietes wird erstmals durch einen Bebauungsplan überplant. Der Süden des Plangebietes ist bislang Teil des Bebauungsplans BP 10 a „Schul- und Sportanlagen“ und wird nun von dieser Planung überlagert. In den Überlagerungsbereichen wird das bestehende Recht durch die Überlagerung ersetzt, während in den verbleiben Bereichen die Ursprungspläne unverändert gelten.

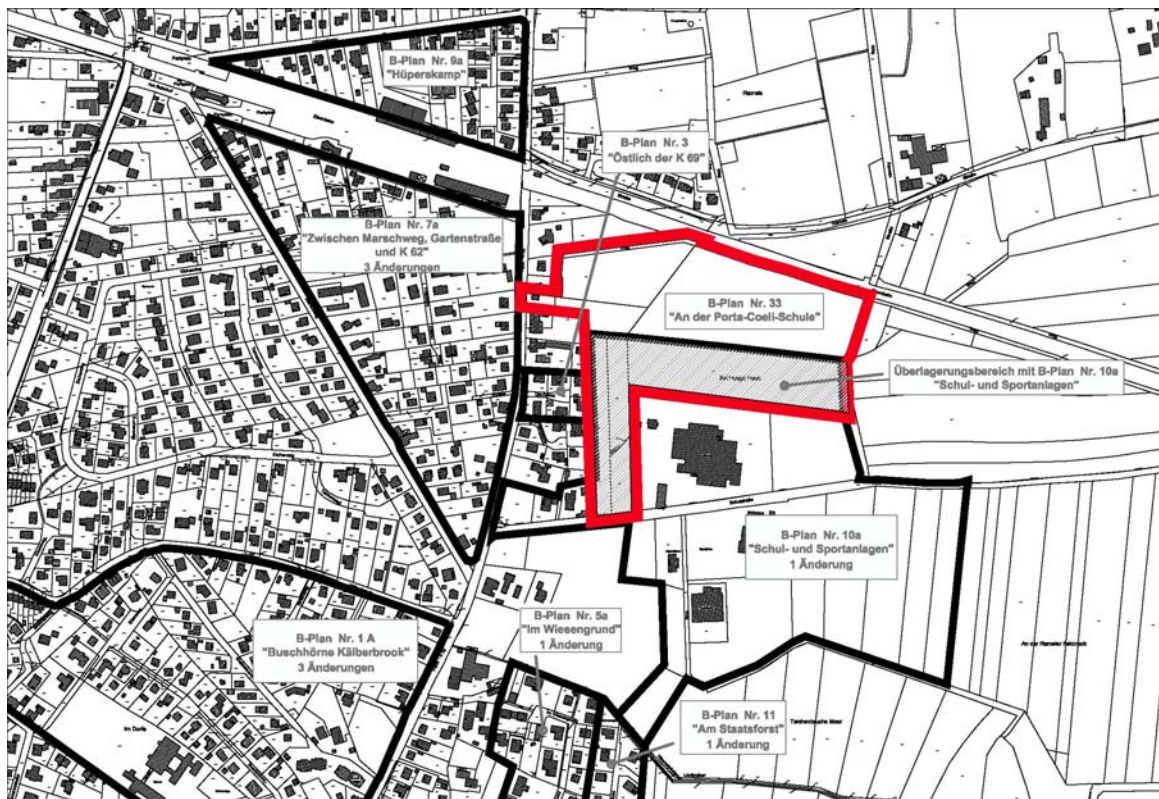


Abbildung der angrenzenden B-Pläne und Kennzeichnung des Überlagerungsbereiches

Direkt westlich an das Plangebiet an grenzt zudem der B-Plan Nr. 3 „Östlich der K 62“. Ausgewiesen ist hier ein Dorfgebiet (MD).

Westlich der Straße Forth (K 62) befindet sich der B-Plan Nr. 7a „Zwischen Marschweg, Gartenstraße und K63“Im Beimoor“ der sowohl Mischgebiete (MI) als auch Allgemeine Wohngebiete (WA) ausweist.

Weitere Satzungen oder Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an diesen Planbereich an. Konflikte mit den Inhalten der direkt angrenzenden Bebauungspläne entstehen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

2.4 Sonstige Fachplanungen

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten bewertet das Plangebiet wie folgt:

Das Plangebiet ist naturräumlich der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest zugeordnet.

Im Norden des Plangebiets wird artenarmes Intensivgrünland (GI) kartiert, während im südlichen Bereich Ackerflächen (A) vorherrschen. Im Westen ist eine kleinere Waldfläche mit Siedlungsgehölzen aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN) dargestellt. Im Westen befindet sich direkt angrenzend auf den bereits bebauten Nachbargrundstücken eine Baum-Feldhecke (HFB) und im Osten auf der Wegeparzelle wird eine neuangelegte Feldhecke kartiert.

Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften sowie für das Landschaftsbild in Bezug auf Eigenart Vielfalt und Schönheit sind in der Nähe des Plangebietes nicht aufgezeigt.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets überwiegen Podsol- Böden. Nur im äußersten Südosten des Plangebietes herrschen Pseudogleye- Böden vor und zentral im Grenzbereich zum Schulgelände ist eine kleinteilige Niedermoorfläche kartiert.

Himmelpforten ist Verbreitungsgebiet für Breitflügel- und Zwergfledermäuse.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches Himmelpforten für den folgende Ziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan auch im Plangebiet Berücksichtigung finden sollen:

Ziele:

- Erhalt des vorh. und insbesondere des prägenden Baumbestandes,
- Durch- und Ortsrandeingrünung, insbesondere der neueren Siedlungsbereiche,

Maßnahmen:

- Verbesserte Ortsrandeingrünung, insbesondere der Neubaugebiete (Verwendung von Arten der PNV und wo vorh., Aufgreifen der dort typischen Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Hecken oder Baumreihen)
- bessere Durchgrünung der Baugebiete (positives Beispiel für dörfliche Gestaltung: Stubbenkamp oder Wiesengrund, für Durchgrünung mit gleichzeitiger Verkehrsberuhigung)
- Dörfliche Gestaltung einbringen (Verwendung dörfli. Strukturen und Materialien bei Gebäuden, Gärten, Straßen, Freiflächen; Entsiegelung / Schutz unversiegelter Flächen)
-

Im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) werden flächenbezogen detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen.

Die Bewertung des Grünbestands, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die fachlichen Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen wurden von Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Landespflege Klaus Ebler, Estorf, erarbeitet.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Für das Plangebiet wurde bereits im Zusammenhang mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Himmelpforten im Oktober 2011 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch den Dipl.-Biologen Torsten Bartels, Hamburg, ausgearbeitet. Dieser Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Weitere Fachplanungen und begleitende Verfahren werden parallel zum Bebauungsplan durchgeführt:

- Entwässerungskonzept und Erschließungsplanung durch das Ingenieurbüro Galla, Horneburg.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Himmelpforten zwischen der Porta-Coeli-Schule und der Bahnstrecke Cuxhaven-Stade-Harburg.

Die Fläche wird derzeit als Grünland und Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Am westlichen Rand befinden sich innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet zwei kleinere Nadelforstflächen. Im Norden erstreckt sich eine Senke mit einem Graben in der Mitte. Direkt nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Hamburg – Stade – Cuxhaven, südlich grenzen das Gelände der Porta-Coeli-Schule bzw. die Schulstraße an. Westlich befindet sich die Bebauung entlang der Straße Forth, die z.T. durch kurze Stichwege in zweiter und dritter Reihe erschlossen ist. Entsprechend der örtlichen Randlage ist die bestehende Bebauung durch Wohnnutzungen mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Die östliche Grenze bildet ein für den öffentlichen Verkehr nicht zugelassener, landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, an den sich die freie Landschaft mit Acker- und Grünlandflächen anschließt. Der Weg quert niveaugleich die Bahnlinie (Schranken) und mündet nördlich der Bahnstrecke in die Straße Ramels ein.

3.1 Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich etwa 900 m nordöstlich des Ortskerns am Rande des Himmelpfortener Siedlungsgefüges.

Vorgesehen ist die eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Straße Forth (K62), die eine der übergeordneten Erschließungsstraßen Himmelpfortens und zudem ausgewiesener regionaler Rad- und Wanderweg ist.

Im Westen grenzen die Baugrundstücke entlang der Straße Forth direkt an das Plangebiet an. Im Südosten reicht das Gelände der Porta-Coeli-Schule bis an das Plangebiet heran. Ferner wird das Areal im Norden durch die Bahnlinie Hamburg- Stade- Cuxhaven abgegrenzt und im Osten durch einen lediglich landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg. Hier beginnt der Übergang zur freien Landschaft.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation auch im Umfeld des Plangebiets wurde seitens der Gemeinde eine gutachterliche Untersuchung durch Prof. Dipl.-Ing. D. Fornaschon beauftragt. In Teil 1 Bestands- und Mängelanalyse für die Straße Forth (K62) von Januar 2012 und Teil 3 Erschließungskonzept vom Februar 2012 werden die äußere und innere verkehrliche Erschließung untersucht und es werden Hinweise für die Planung des neuen Wohngebietes ebenso wie für Verbesserung im Umfeld des Plangebiets, insbesondere in Bezug auf die Schulwegesicherheit gegeben. Die Ergebnisse

sind in die Bebauungsplanung eingeflossen. Die Unterlagen stehen zur Einsicht bereit. Sie wurden im Beteiligungsverfahren nicht versandt, sondern konnten im Bedarfsfall in Form von PDF-Dateien angefordert werden.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen

Das Plangebiet selbst ist derzeit noch unbebaut. Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte, artenarme Grünland- und Ackerflächen. Im Westen der Fläche befindet sich ein kleinflächiger Fichtenforstbestand mit Bäumen, die maximal 0,20 m Stammdurchmesser aufweisen. Der Fichtenforst weist zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche keine ausgeprägte Waldsaumstruktur auf.

An den Plangebietsrändern befinden sich Gehölzbestände. So ist die Bahntrasse im Norden von einem Gehölzstreifen aus Laubbäumen und -sträuchern gesäumt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein kleinflächiger Fichtenforstbestand, der entlang des Plangebietsrandes, von einer Baumreihe Eiche gesäumt ist die bis zu 0,60 m Stammumfang aufwies. Auch am östlichen Plangebietsrand verläuft ein Gehölzstreifen aus Laubbäumen und -sträuchern auf der angrenzenden Wegeparzelle. Das Schulgelände ist nach Norden und Osten zum Plangebiet durch einen Gehölzbestand aus Laubbäumen und -sträuchern abgegrenzt.

Westlich es Plangebiets befindet sich eine von Einfamilienhäusern geprägte Wohnbebauung. Östlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

3.3 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde bereits im Oktober 2011 im Zusammenhang mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Himmelpforten ausgearbeitet durch den *Dipl.-Biologen Torsten Bartels, Hamburg*.

Himmelpforten ist gemäß Landschaftsrahmenplan Verbreitungsgebiet für Breitflügel- und Zwergfledermäuse. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Quartiere von Fledermäusen sind auf Grund fehlender geeigneter Strukturen im Plangebiet auszuschließen. Vom Vorkommen weiterer geschützter Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie ist im Plangebiet nicht auszugehen.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt ferner zu dem Ergebnis, dass durch die Planung Vogelarten wie Fasan und Rebhühner als Bodenbrüter an den Rändern der Freiflächen und Ringeltauben und Waldohreulen im Fichtenforst betroffen sein können, da diesen Vogelarten potenzieller Lebensraum genommen wird. Auch für Mäusebussard und Turmfalke sind die Freiflächen im Plangebiet als Nahrungsflächen grundsätzlich geeignet.

In der Umgebung des Plangebietes liegen jedoch ähnliche bzw. günstigere Habitatbedingungen in großem Umfang für die eventuell betroffenen Arten vor. Daher wäre bei einem Verlust von Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten gemäß Fachbeitrag davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bliebe.

Als Maßnahme zur Vermeidung der Zerstörung von Nestern bodenbrütender Arten ist der Beginn der Bauarbeiten daher außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen (Anfang März bis Ende August) zu legen. Alternativ ist vorher durch die Begehung eines Fachkundigen festzustellen, dass in den betreffenden Flächen keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann gemäß Fachbeitrag Artenschutz davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

3.4 Infrastruktur

Als Grundzentrum verfügt Himmelpforten über eine gute Grundversorgung, die in den letzten Jahren stetig ausgebaut wurde. Auch die Mittelzentren Stade und Hemmoor mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und guten Versorgungsstrukturen sind in etwa 5 bzw. 15 Minuten erreichbar.

Es gibt in Himmelpforten eine Grundschule und zwei Kindertageseinrichtungen. Die Porta-Coeli-Schule als einstige Haupt- und Realschule wird seit dem Sommer 2011 als Oberschule mit gymnasialem Zweig geführt. Sonstige weiterführende Schulen befinden sich in den genannten Mittelzentren.

4 Planinhalt und Abwägung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Porta-Coeli-Schule“ soll im Osten Himmelpfortens ein neues Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von ca. ca. 6,21 ha entwickelt werden.

Das Gesamtkonzept sieht die Durchmischung der allgemeinen Wohngebiete (WA) hinsichtlich der Bebauungsdichte vor. So sollen im Westen des Plangebietes, zur bestehenden niedrigen Bebauung, überwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser das Gebiet prägen. Im östlichen Plangebiet zwischen dem Schulkomplex und der Bahn soll aus gestalterischen, städtebaulichen Gründen aber auch im Hinblick auf eine nachhaltige Ausnutzung der Grundstücke auch eine 2-geschossige Bebauung ermöglicht werden. Diese Strukturen lassen auch kleinere Wohneinheiten zu und erhöhen ggf. das Angebot an Mietwohnraum.

Ferner sollen in diesem Bebauungsplan ausreichende Flächen für die Regenrückhaltung und die Aufnahme notwendiger Schallschutzmaßnahmen geschaffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In Anlehnung an die Strukturen des angrenzenden Bestandes erfolgt im Plangebiet zur Schaffung von Wohngrundstücken 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.

In den Allgemeinen Wohngebieten sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da diese Nutzungen in den geplanten (ruhigen) Wohnstraßen nicht verträglich ist.

Ausnahmsweise sollen im Osten des Plangebietes in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen ausnahmsweise Häuser für eine Musterhausaussstellung genutzt werden dürfen. In Himmelpforten gibt es ein ortsansässiges Bauunternehmen, welches bereits an andere Stelle im Ort kleinteilige Musterhausaussstellungen unterhält.

Diese werden als verträglich mit den angestrebten Wohnnutzungen angesehen, zumal es sich um eine übergangsweise Nutzung der Häuser handelt. Die Gebäude werden später regulär zum Verkauf angeboten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte ländlicher Standorte ist in der Regel eher gering zu wählen. Da aber auch im ländlichen Raum die Grundstücke zunehmend kleiner werden, ist im Hinblick auf die Bebaubarkeit von Grundstücken und deren flächensparende, nachhaltige Ausnutzung abzuwägen. Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird vor diesem Hintergrund im Plangebiet auf **0,35** festgelegt.

Entsprechend § 19 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu **50%** überschritten werden.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der noch dörflich geprägten Bebauung an der K 62 in den **WA 4** und **WA 5** auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Hier erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

In den sonstigen Bereichen des Plangebietes soll, im Kontext des vergleichsweise großen Bauvolumens der Porta-Coeli-Schule eine höhere und dichtere Bebauung ermöglicht werden. In den **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** ist deshalb eine 2-geschossige Bebauung (**II**) vorgesehen. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (**GFZ**) in allgemeinen Wohngebieten (WA) beträgt **1,2**. Darüber hinausgehende Begrenzungen der Geschossfläche erfolgen nicht.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Gebäudekubaturen dem dörflichen Maßstab anzupassen erfolgt eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen. Eingeschossige Gebäude in den **WA 4** und **WA 5** dürfen eine maximale Traufhöhe von 5,00 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten.

In den **WA 1**, **WA 2** und **WA 3** ist, bei einer möglichen 2-geschossigen Bebauung, eine maximale Traufhöhe von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe von 12,00 m zulässig.

Als Traufe gilt dabei die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Bezugshöhe ist die jeweilige Höhe der Erschließungsstraße in der Mitte der Fahrbahn und mittig zum jeweiligen Grundstück.

4.4 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Als Bauweise wird in allen WA eine offene Bauweise festgesetzt. Somit können Gebäude bis 50m Länge entstehen. Die Gemeinde möchte unterschiedliche Wohnformen im Plangebiet ermöglichen. Dementsprechend sollen Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau oder Wohngruppen zulässig sein.

Um den gewünschten städtebauliche Maßstab zu sichern, wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig.

In den Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind bis zu zwei 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig, so dass hier sog. Einliegerwohnungen geschaffen werden können. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird.

In den **WA 1, WA 2 und WA 3** ist eine offene Bauweise mit bis zu 6 Wohneinheiten je Einzelhaus, zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht es, eine Gliederung des Gebietes entsprechend der städtebaulichen Lage vorzunehmen. In einem am Umfeld der Schule orientierten, begrenzten Rahmen kann hier eine etwas stärker verdichtete Bauweise entwickelt werden. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen Rechnung getragen werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weitläufig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die straßenseitigen Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von **3 m** zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt.

Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen.

Eine Ausnahme bilden die Grundstücke am nördlichen Rand des Plangebietes. Da gemäß RROP des Landkreises Stade für Wohnbebauung ein Mindestabstand von **35m zu Waldflächen** einzuhalten ist, verläuft die Baugrenze hier in einem Abstand von 35m zum angrenzenden Waldgrundstück.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens brachten angrenzenden Nachbarn mit tiefer liegenden Grundstücken Bedenken bezüglich der Höhenentwicklung im Plangebiet vor. Diese Bedenken sind nachvollziehbar und wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass im Vergleich zum übrigen Plangebiet in diesen Bereichen nur eine eingeschossige Bebauung mit entsprechend niedrigeren Trauf- und Firsthöhen vorgesehen ist.

Außerdem wird davon ausgegangen, dass sich auf Grund der Grundstückszuschnitte Neubauten entlang der Straße orientieren, so dass in den rückwärtigen Bereichen eher untergeordnete Nebengebäude zum Tragen kommen werden.

*Trotzdem möchte die Gemeinde Himmelpforten den Anliegern weiter entgegenkommen. Es wurde daher beschlossen, den Bebauungsabstand zwischen Neubaugebiet und den Häusern „In der Sandkuhle“, Dachsbau“ und den ebenfalls direkt anliegenden Baugrundstücken östlich der Straße Forth zu vergrößern. Die Baugrenze wurde deshalb in diesem Bereich mit einem Abstand **von 4m** zu den bestehenden Grundstücksgrenzen festgesetzt.*

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Das geplante Baugebiet grenzt nicht unmittelbar an den dörflichen Ortskern und ist auch von der K 62 als eine der Ortseinfahrten Himmelpfortens kaum einsehbar.

Die Gemeinde Himmelpforten möchte deshalb an dieser Stelle des Ortsgefüges ein Baugebiet entwickeln, indem Bauherren oder auch Bauunternehmen ihre individuellen Bebauungsvorstellungen verwirklichen können. Ziel der Planung ist demnach auch die Attraktivitätserhöhung der Grundstücke für Bauinteressenten, die damit die Möglichkeit erhalten auch ungewöhnliche, innovative Gestaltungsansätze zu realisieren.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Festlegungen zu den Stellplätzen gem. §84 (1) 1 NBauO.

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind in **Einzel- und Doppelhäusern** je Wohneinheit mindestens **2 Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen. Bei Wohngebäuden mit **Mietwohnungen** und damit einer größeren Zahl von kleineren Wohnungen wird dies nicht als erforderlich angesehen. Hier sind **ein Stellplatz** je Wohneinheit sowie **ein** zusätzlicher **Besucherstellplatz** je Gebäude vorzusehen.

4.7 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Erschließung:

Das übergeordnete Straßennetz ist in Himmelpforten grundsätzlich vorhanden. Für den Bereich um die Schule wurde – wie bereits an anderer Stelle dargestellt - eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt mit dem Ziel, ein integriertes und nachhaltiges Straßen- und Wegesystem zu entwickeln, das auch für zukünftige Entwicklungen ausreichend tragfähig ist und insbesondere auch die Aspekte der Schulwegsicherheit berücksichtigt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind in die Planung eingeflossen.

Das zukünftige Wohngebiet soll durch eine neue Wohnstraße von der Straße Forth aus erschlossen werden. Eine direkte Verbindung zur Schulstraße für den motorisierten Verkehr wird nicht vorgesehen, um keine zusätzliche Belastung der Schulstraße zu erzeugen und die Schulwegsicherheit nicht zu beeinträchtigen.

Für die interne Erschließung des Plangebietes wurde eine Ringerschließung entwickelt. Die Breite des Straßenraumes richtete sich nach den Empfehlungen des Gutachtens und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und variiert zwischen 8,50 m und 10,50 m. Bei einer Fahrbahnbreite von 5,50 m können in den verbleibenden Flächen Fußwege, Grünstreifen oder Stellplätze vorgesehen werden. Wo es sinnvoll möglich ist, sollen Bäume in den Straßenraum integriert werden. Die untergeordneten Stich- oder Verbindungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen in 5 m Breite ausgebildet. Die Verbindung zur Schulstraße erfolgt lediglich fußläufig. Der Endpunkt der befahrbaren Stichstraße wird durch eine ausreichend bemessene Wendeanlage gebildet, so dass ein platzartiger Charakter entsteht. Die Erreichbarkeit des Regenrückhaltebeckens wird über eine 5 m breite Zufahrt abgesichert.

Eine zweite Erschließung des Plangebietes ist, gem. Verkehrsgutachten, an den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg im Osten vorgesehen. Da der Bahnübergang im Nordosten des Plangebiets lediglich dem landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten ist, soll diese zusätzliche Anbindung erst aktiviert werden, wenn auch Bereiche östlich der Sportanlagen zu Wohngebieten entwickelt und bebaut werden. Bis dahin soll die Verbindung fußläufig genutzt und entsprechend über einen Poller abgesichert werden. Sie kann im Bedarfsfall als Notzufahrt dienen oder einen zusätzlichen Verkehrsabfluss ermöglichen.

Der Bahnhof Himmelpforten ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, so dass eine direkte Anbindung an den ÖPNV ebenfalls gewährleistet ist.

4.8 Kinderspielplatz

Das Nds. Spielplatzgesetz wurde am 10.12.2008 ersatzlos außer Kraft gesetzt, so dass eine gesetzliche Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes nicht mehr besteht.

Die Gemeinde Himmelpforten ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der nachwachsenden Generation bewusst. Daher soll zur Versorgung des Baugebietes auch zukünftig ein Spielplatz entstehen.

Bei der Standortwahl hat sich herausgestellt, dass der endgültige Standort für einen Spielplatz im zukünftig vorgesehenen Erweiterungsbereich des Wohnquartiers liegen soll. Durch verkehrsberuhigte Bereiche sind innerhalb des Plangebietes ausreichend öffentliche Freiräume vorhanden. Ein kleiner, zentraler Grünbereich soll als wohnungsnaher Treffpunkt dienen. Dort sollen auch einige Kleinspielgeräte angeboten werden. Ggf. wird ein Grundstück, dessen genaue Lage zu diesem Planungszeitpunkt noch nicht festgelegt werden kann, als Übergangs-Spielfläche freigehalten. Auf die explizite Ausweisung eines Spielplatzes in diesem Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sowie am nordwestlichen Rand befinden sich Gehölzflächen (HSN- Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Baumarten), bei denen es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt.

Die nördlich des Plangebiets gelegen Waldfläche bleibt erhalten und wird durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet befindet sich derzeit ebenfalls ein Fichtenforst mit einer Gesamtgröße von ca. 4.100 m². Knapp 1.000 m² dieses Waldbestandes befinden sich außerhalb des Plangebietes. Durch die Abholzung des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes verliert auch diese angrenzende Fläche ihren Waldcharakter, so dass, in Abstimmung mit dem Forstamt, für die gesamte Fläche ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erfolgen muss.

Gemäß RROP des Landkreises Stade ist für Wohnbebauung zudem ein Mindestabstand von 35 m zu Waldflächen einzuhalten, der im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen abgesichert ist.

In diesem Bereich an der nördlichen Grenze des Plangebietes wurde zudem als Puffer zum Wald und Bahn das Regenrückhaltebecken angeordnet. Eine vorhanden feuchte Senke kann hier genutzt und weiter ausgebaut werden.

Am westlichen Rand des Plangebiets befindet sich zudem eine Baumfeldhecke (HFB) mit teilweise altem Eichenbestand, die sich jedoch im Wesentlichen auf den privaten angrenzenden Parzellen befindet und deshalb durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets wurde auf der Parzelle des angrenzenden Wirtschaftsweges eine Feldhecke (HFN) aus Laubbäumen und Sträuchern angelegt. Diese Feldhecke wird dabei durch die langfristig geplante, zweite Zufahrt zum Plangebiet durchbrochen und somit beeinträchtigt. Bis zur Erweiterung des Baugebietes bildet sie die Randeingrünung zur freien Landschaft.

Die bestehende Randeingrünung wird durch Eingrünungsmaßnahmen auf dem in Norden vorgesehenen Lärmschutzwall und entlang der im Nordosten vorgesehenen Lärmschutzwand ergänzt, so dass das Landschaftsbild kaum beeinträchtigt wird. Für diese Flächen sind detaillierte grünordnerische Maßnahmen jeweils über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan verankert.

Planungsziel ist es, auch auf den Neubauf Flächen durchgrünte dörfliche Wohngebiete zu schaffen, um insgesamt für die heimische Tier- und Pflanzenwelt eine gewisse Wertigkeit zu erreichen. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet

sichergestellt werden. Dazu sind Pflanzungen erforderlich, deren Zusammensetzung und Dichte ebenfalls im Bebauungsplan geregelt wird.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen hochstämmigen, standortheimischen Laubbaum oder Obstbaum je Grundstück festgesetzt. Ergänzend dazu wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze zulässig und dürfen nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Auch hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Im Plangebiet soll eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst etabliert werden. Im Straßenraum sind deshalb im Abstand von höchstens 20m standortgerechte, heimische Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden.

Die Durchgrünung des Straßenraumes kann z. B. insbesondere auch durch Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen unterstützt werden.

Als Maßnahme zum Ausgleich für die Versiegelung und den Verlust der Waldfläche sind differenzierte Maßnahmen auf geeigneten Flächen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Vorgesehen ist die Anlage von Waldflächen auf Ackerflächen in Ramels. Im Bereich Stubbenkamp sollen Hochstamm-Einzelbäume gepflanzt werden und so die Lücken in den bestehenden, wegbegleitenden Hecken wieder schließen. Am Horsterbeck im Bereich der Otterstedtswiesen werden intensiv genutzte Grünlandflächen als Sukzessionsflächen zur Verfügung gestellt.

Die im Entwurf zunächst vorgesehene Anlage einer extensiv gepflegten Streuobstwiese entfällt, da die Flächen kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. In Bezug auf die Kompensationsmaßnahmen wurde eine entsprechende Anpassung vorgenommen, die mit dem Naturschutzamt und dem Planungsamt des Landkreises Stade abgestimmt wurde. Die Änderung wurde dabei als geringfügig eingestuft, so dass keine erneute Auslegung erforderlich wurde.

Eine detaillierte Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie eine umfassende Beschreibung und Verortung der zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen im Teil C der Begründung.

4.10 Soziale Infrastruktur

Himmelpforten bietet ausreichende Infrastrukturen zur Versorgung des neuen Baugebiets und baut auch die sozialen Infrastrukturen stetig aus. Insbesondere für die Kindergärten und Schulen ist davon auszugehen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung auch für die Kinder aus dem geplanten Neubaugebiet die Betreuung zukünftig gesichert ist.

4.11 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung kann voraussichtlich durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Wasserversorgung

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

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden und dass der Leitungsverlauf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt wird.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser soll, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Unverschmutztes Regenwasser kann auch gesammelt, dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden.

Um die Vorflutgewässer nicht weiter zu belasten, wird die Regenrückhaltung durch ein Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von ca. 1,00 m und einem Rückhaltevolumen von ca. 1.455 m³ sichergestellt. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich im Wesentlichen aus der vorgefundenen Topographie. Das Regenrückhaltebecken befindet sich im Norden des Plangebietes im Bereich einer vorhandenen Senke.

Die Oberflächenentwässerung wird vom beauftragten Ingenieurbüro Galla + Partner/ Horneburg fach- und sachgerecht entsprechend den geltenden Regelwerken geplant. Die Entwässerung wird im Übrigen auch Gegenstand eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens sein. Weitere Abstimmungsgespräche sind parallel zur B-Plan-Aufstellung vorgesehen. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Für den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung soll das örtliche Kanalnetz entsprechend erweitert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandene Leitungen und hierfür ausreichend bemessen sind. Es wird eine Pumpstation benötigt, deren Standort mit einer Größe von ca. 5,0 mal 5,0 m noch nicht feststeht.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde geht davon aus, dass der Planbereich in das örtliche Netz eingebunden werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung sind entsprechende Leitungstrassen einzuplanen und rechtzeitig vor Beginn der Ausbauplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z.B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Fernmeldeversorgung

Die Erweiterung des bestehenden Fernmeldenetzes für den Anschluss der neu geplanten Gebiete ist problemlos möglich. Zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der weiteren Leitungsträger ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.12 Immissionsschutz

Die Planung sieht ein Wohngebiet innerhalb einer Fläche vor, die im Norden durch Immissionen die Bahnlinie und im Süden durch die Schule beeinträchtigt ist. Aus diesem Grund wurde bereits im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplan-Änderung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis wird darin festgestellt, dass mit Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie am nördlichen Rand des zukünftigen Wohngebietes die Lärmbelastung auf ein wohnverträgliches Maß reduziert werden kann.

Im Zuge dieses Bebauungsplan-Verfahrens wurde das Gutachten konkretisiert.

Vorgesehen ist ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand mit einer Krone 3,00 Meter über Gleistrasse. Im Norden des Plangebietes wird so die erforderliche Schallabschirmung zur Bahnstrecke sichergestellt. Der Lärmschutzwall kommt im Bereich des nördlich angrenzenden Waldstückes zur Anwendung und entlang des östlichen Wegs, er soll bepflanzt werden und ist somit zugleich auch Teil der Randeingrünung. Bei einer Höhe von 3 m und einer vorgesehenen Abböschung im Verhältnis 1:1,5 ergibt sich eine Wallbreite von 9m. Die vorgesehene Tiefe des Walls beträgt 10 m, so dass ein 1 m breiter Streifen auf der Kuppe verbleibt.

Die Lärmschutzwand kommt in dem Abschnitt zur Ausführung, der unmittelbar entlang des Bahndamms verläuft. Auch die Lärmschutzwand soll begrünt werden. Für die Errichtung der Lärmschutzwand ist ein 5 m breiter Streifen vorgesehen.

Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Orientierungsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) in der Tagzeit eingehalten werden.

In den Obergeschossen ergeben sich in der Nachtzeit Belastungen, die an den Orientierungswert von MI heranreichen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wie auch weite Teile des umgebenden Siedlungsgebietes befindet sich im Lärmpegelbereich I. Lediglich kleine Bereiche der ersten Grundstückszeile südlich der Bahn sowie ein schmaler Streifen entlang der Schulstraße liegen im Lärmpegelbereich II (nach DIN 4109).

Es wird empfohlen, dass Räume, in denen Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfalten. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

An den von den Schallquellen abgewandten Seiten der Gebäude kann von deutlich geringeren Lärmwerten ausgegangen werden. Somit sind auch im Außenwohnbereich Ruhezonen möglich.

Abwägung zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte

Zwar wird im Lärmschutzgutachten festgestellt, dass es im Plangebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 kommt. Diese Orientierungswerte der DIN 18005 sind jedoch – im Unterschied zu Richtwerten - nicht als verbindlich an-

zusehen, sondern können im Rahmen der gemeindlichen Abwägung auch überschritten werden. Entscheidend für die Abwägung ist das Gebot, keine städtebaulichen Missstände zu schaffen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Anhaltspunkte für Grenzen der Überschreitung ergeben sich u.a. aus anderen lärmtechnischen Bestimmungen, z.B. den Orientierungswerten für Mischgebiete. Zwar wird hier kein Mischgebiet ausgewiesen, da aber auch Mischgebiete u.a. dem Wohnen dienen, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Beeinträchtigung in Höhe der Orientierungswerte für Mischgebiete noch keine ungesunden Wohnverhältnisse herrschen würden. Diese Orientierungswerte liegen um 5 dB(A) über denen für Allgemeine Wohngebiete.

Die 16. BImSchV, die im Falle der Neuplanung oder wesentlichen Änderung von Verkehrswegen heranzuziehen ist, geht noch weiter: Sie weist (verbindliche) Grenzwerte aus, die noch weitere 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Bei der vorliegenden Planung sind diese Grenzwerte zwar nicht anzuwenden, jedoch kann wohl auch davon ausgegangen werden, dass auch bei Schallbelastungen im Bereich der darin genannten 54 dB(A) (MI-Gebiete) – das sind 9 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 für WA-Gebiete - keine ungesunden Wohnverhältnisse herrschen, d.h., städtebauliche Missstände nicht entstehen.

Aus dem lärmtechnischen Regelwerk allein lässt sich demnach ein **Abwägungsspielraum von 9 dB(A)** ableiten. Vor diesem Hintergrund begreift die Gemeinde die vorliegende Planung als vertretbar.

Dies gilt umso mehr, wenn man bedenkt, dass sich Zonen des Lärmpegelbereichs II lediglich in den Randbereichen des Plangebiets zu erwarten sind.

Bereits in den Gebäuden, die in zweiter Reihe zu den Schallquellen stehen, wird sich darüber hinaus der tatsächlich auftretende Lärm durch die abschirmende Wirkung der anderen Häuser reduzieren, so dass auch hier weiterer Spielraum entsteht. Dies wurde bei der Lärmberechnung noch nicht berücksichtigt.

Die Hinweise auf der Planzeichnung und das der Begründung anliegende Gutachten ermöglichen es den Architekten und Bauherren, für jede Stelle im Plangebiet die Lärmpegelbereiche abzulesen und damit die notwendigen schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile zu berücksichtigen, wie sie nach der DIN 4109 vorgeschrieben sind. Dem Schallschutz wird damit aus Sicht der Gemeinde ausreichend genügt.

Der Lärm durch die Schulnutzung ist gemäß schalltechnischem Gutachten für die Wohnnutzung nicht relevant.

Das vorliegende Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Landwirtschaft

Die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht gefährdet. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Denkmalschutz

Aufgrund der topografischen Situation und benachbarter Bodendenkmale werden im Änderungsbereich archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der

Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade - Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Auf der Planzeichnung des Bebauungsplans erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Altlasten und Altablagerungen

Altablagerungen, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden, sind im Plangebiet nicht bekannt.

Naturschutz und Landschaftspflege

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet anzutreffen. Auch sind nach Aussage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarter Wohngebiete nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange sowie die Eingriffsregelung werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) sowie in Teil C der Begründung (Eingriffsregelung) dargelegt und abgearbeitet. Die Ergebnisse sind direkt und ohne Einschränkung in die Planung eingeflossen.

Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone IIIA. Die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Anlagen ist in der Schutzzone III des WSG Himmelpforten nur beschränkt zulässig. Für jedes Bauprojekt muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Die Aussagen der Schutzzonenverordnung sind zu beachten. Das Grundwasser darf durch die geplanten Nutzungen hinsichtlich seiner Eignung für die Trinkwassergewinnung nicht nachteilig verändert werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung angebracht.

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

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand der Gemeinde, die eine zweckdienliche Parzellierung nach Rechtskraft des Bebauungsplans vornehmen wird. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung und Erschließung der Fläche soll an einen Erschließungsträger übertragen werden. Ein städtebaulicher Vertrag regelt dann weitere Aspekte zur Durchführung und Kostenübernahme.

Der Gemeinde Himmelpforten entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans somit keine Kosten für den Ausbau der Straßen und die Herrichtung der Ausgleichsfläche. Jedoch ergeben sich laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes wird über einen Grundbucheintrag abgesichert.

6 Flächenangaben

Allgemeine Wohngebiete	46.595 m ²
Verkehrsflächen	8.705 m ²
Öffentliche Grünflächen/ insbes. Wall	3.235 m ²
Regenrückhaltung	3.565 m ²
Gesamtsumme ca.	62.100 m²

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“.

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Himmelpforten