

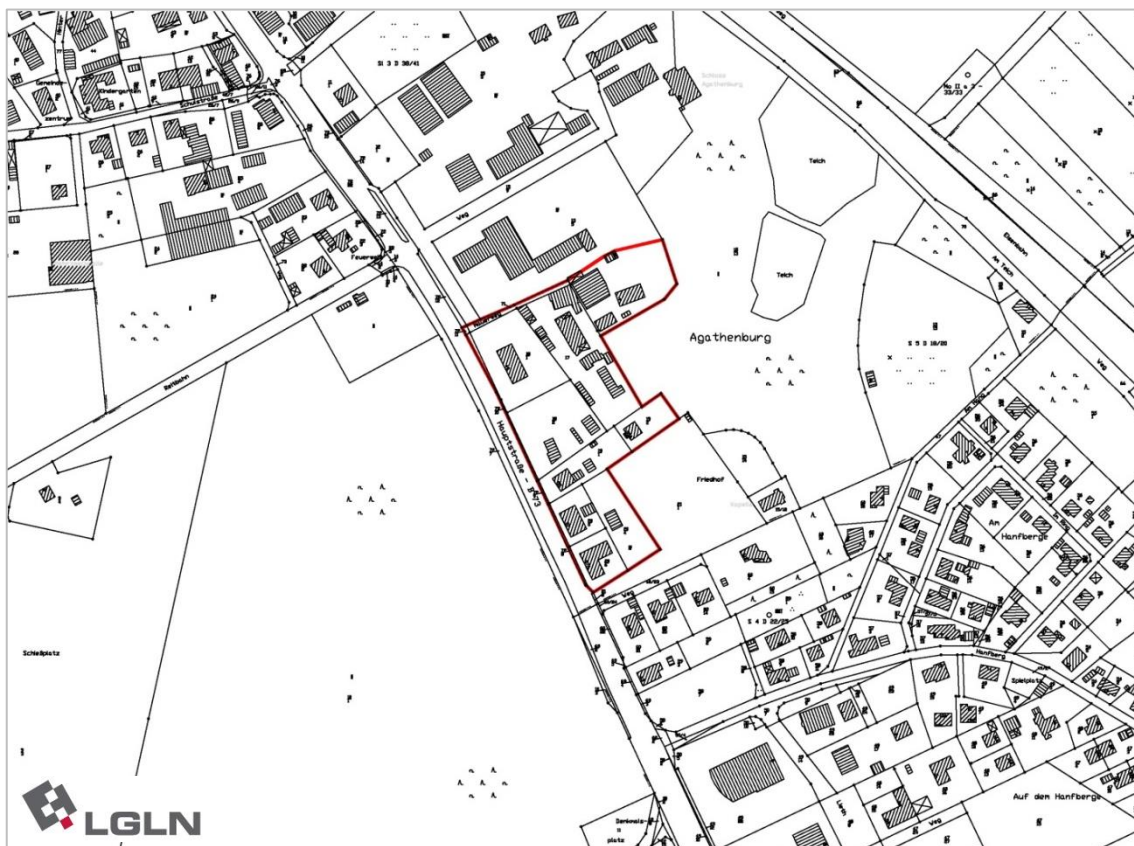
Gemeinde Agathenburg - Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18

„Hauptstraße / Mauerweg“

mit örtlichen Bauvorschriften

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



Stand: Entwurf 07.02.2017



Gemeinde Agathenburg

Lange Straße 47/49, 21640 Horneburg

Tel.: 04163 / 8079-0, Fax -46

cappel + kranzhoff

stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel 040-380-375-670, Fax -671

stadtplanung@cap-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	3
2 Bestandssituation.....	3
2.1 Erschließung	3
2.2 Nutzungen und Bebauung	4
2.3 Natur und Landschaft	4
2.4 Altlasten	6
2.5 Kultur- und Sachgüter.....	6
2.6 Immissionsschutz	6
2.7 Soziale Infrastruktur.....	6
3 Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2 Benachbarte Bebauungspläne.....	7
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	11
4.5 Verkehr.....	13
4.6 Grünordnung	13
4.7 Soziale Infrastruktur.....	14
4.8 Ver- und Entsorgung	14
4.9 Immissionsschutz	15
4.10 Forstwirtschaft.....	16
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	16
5.1 Bodenordnung.....	16
5.2 Kosten und Finanzierung.....	16
6 Flächenangaben	17

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 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (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),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch § 4 Flüchtlingsunterkünfte-Erleichterungsgesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBL. S. 311).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Planungsanlass

Entlang der B 73 hat sich im südlichen Bereich von Agathenburg in den vergangenen Jahren ein Wandel der Grundstücksnutzungen vollzogen. Mit einem Kfz-Betrieb, einer Gaststätte sowie dem Geflügelhof sind betriebliche Nutzungen, die das Gebiet im Norden prägten, inzwischen aufgegeben worden. Die ehemalige Gaststätte wird derzeit für Flüchtlingswohnungen genutzt, bei den übrigen Flächen stellt sich die Frage einer Nachnutzung. Im hinterliegenden Bereich vermietet die Stader Saatzucht Wohnungen auf Flächen, die unmittelbar an ihre Betriebsflächen auf dem Gelände des Schlosses Agathenburg angrenzen. Weiter südlich befinden sich die Kupferschmiede und Wohnhäuser. Ein weiteres Grundstück ist zurzeit unbebaut. Auf benachbarten Flächen möchte die Gemeinde einen Parkplatz für den Friedhof sichern.

Die Gemeinde Agathenburg hat Anfang 2016 für weite Teile des alten Dorfkerns – aufbauend auf den Ergebnissen der Dorferneuerung aus dem Jahr 2011 – den einfachen Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ aufgestellt, mit dem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild erhalten und entwickelt werden sollte. Bei diesem einfachen Bebauungsplan war zunächst auch der Geltungsbereich dieses vorliegenden Bebauungsplans Nr. 18 einbezogen, nach dem Vorentwurf jedoch in ein separates Planverfahren ausgegliedert worden.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen sieht die Gemeinde einen erheblichen Bedarf, für die Flächen südlich des Mauerwegs und östlich der Hauptstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Erfordernis der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um mögliche Fehlentwicklungen im Hinblick auf die Nutzungsarten oder bauliche Verdichtung im Baugebiet zu verhindern. Darüber hinaus erfordern die Bestrebungen der Dorferneuerung, die städtebauli-

che Gestalt und das traditionelle Ortsbild zu bewahren und verträglich weiterzuentwickeln. Angesichts der vorhandenen Unternutzungen und Brachflächen reicht hier eine Aufstellung eines vereinfachten Bebauungsplans – wie es der Bebauungsplan Nr. 15 ist – nicht aus, sondern es ist die höhere Regelungsdichte eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Ziele der Planung

Ziel dieser Planaufstellung ist es, wie schon im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten unter Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Immissionsschutz zu schaffen, sowie mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften in Abstimmung mit den Zielen der Dorferneuerung die Ortsbildpflege zu sichern. Damit soll für die Zukunft auf den überplanten Flächen eine lagegerechte und mit dem Ortsbild verträgliche Innenentwicklung erreicht werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 „Hauptstraße/Mauerweg“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für eine der Lage entsprechende, gemischte Bebauung im dörflichen Maßstab,
- Sicherung der Flächen für einen Friedhofsparkplatz,
- Sicherung der Erschließung für hinterliegende Grundstücksflächen,
- Setzen eines Rahmens für gestalterische Mindestanforderungen zur Sicherung des Ortsbildes.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets



Übersichtsplan: Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt etwa 1,66 ha. Es liegt am südlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, zwischen Mauerweg und Hauptstraße entlang der B73, etwa 500 m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Agathenburg, Flur 15, die Flurstücke 71, Teile des Flurstückes 15/5, 17, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/4, 20/5, 20/6. Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Straße Mauerweg (Flurstück 71) und Teile des Flurstückes 15/5
- Im Osten durch Waldflächen und Friedhofsfläche (Flurstücke 15/3, 21/1)
- Im Westen durch die Flurstücke (72/8, 72/9, 72/10 und 72/11) als Verkehrsfläche, sowie
- Im Süden das Flurstück 21/1 (als Teil der Friedhofsfläche).

1.4 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Im Plangebiet ist eine bauliche Nachverdichtung und Reaktivierung brach liegender und untergenutzter Flächen innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant. Damit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a (2) BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von knapp ca. 16.700 m². Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem ist die Fläche derzeit nahezu komplett überbaut und somit als Bestand zu werten. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (2) BauGB aufgestellt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

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. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

2 Bestandssituation

2.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 73 und ist damit gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gegeben. Es liegt am südlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, etwa 500m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt.

Mit der S-Bahn sowie über die B 73 sind das Grundzentrum Horneburg sowie das Mittelzentrum Stade und somit alle Versorgungseinrichtungen gut erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle, die das Plangebiet an den ÖPNV anbindet.

2.2 Nutzungen und Bebauung

Das Gebiet ist entsprechend seiner Darstellung im Flächennutzungsplan durchmisch, weist aber mit dem ehemaligen Geflügelhof im Norden und einem ehemaligen Kfz-Betriebsgelände im mittleren Bereich einige untergenutzte bzw. brach liegende Flächen auf. Der ehemalige Gasthof zur Tenne ist inzwischen aufgegeben. Das Gebäude wird derzeit für Flüchtlingsunterkünfte genutzt. Ein weiteres Grundstück im südlichen Abschnitt des Plangebietes ist unbebaut.

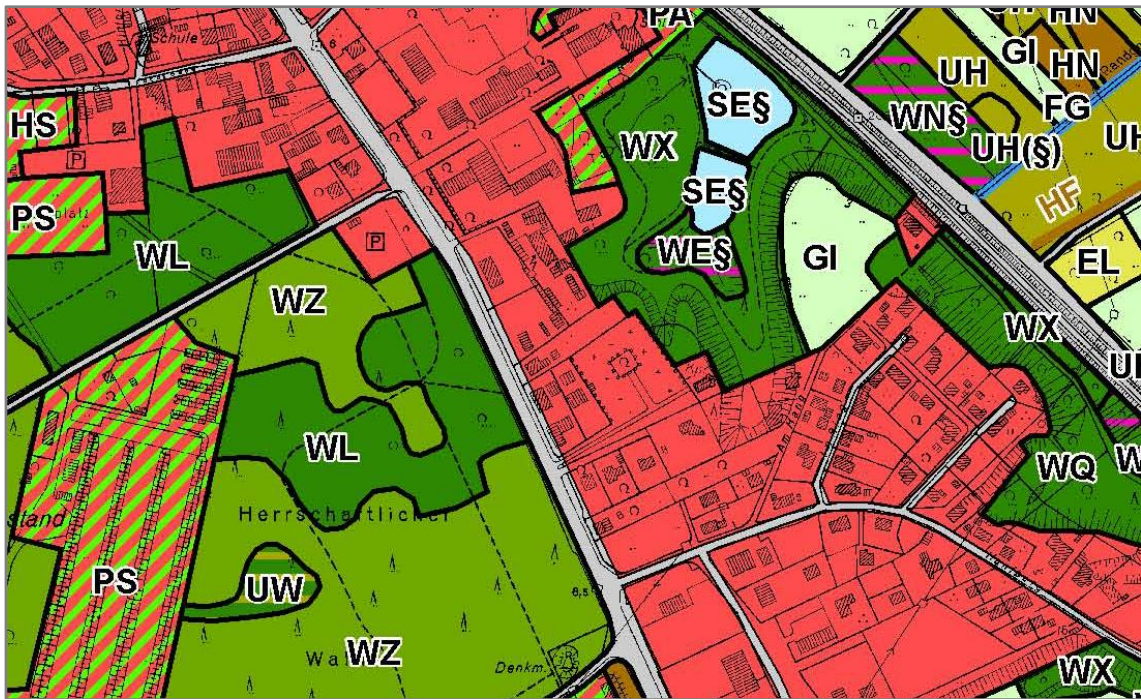
Die vorhandene gemischte Baufläche ist insgesamt durch ein einvernehmliches Miteinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Mit den vermieteten Wohnungen auf betriebseigenen Flächen der Stader Saatzucht ist im (von der B73 aus betrachtet) hinteren Bereich im Norden des Plangebietes eine Wohnnutzung vorhanden. Im vorderen Bereich ist ebenfalls zurzeit eine Wohnnutzung vorhanden, da hier Flüchtlinge im ehemaligen Gasthof zur Tenne untergebracht sind. Im Süden findet sich neben zwei Wohnhäusern das Gebäude der Kupferschmiede. Neben der Kupferschmiede ist nach Aufgabe des Kfz-Betriebs und des Geflügelhofes eine gewerbliche Prägung nur durch die angrenzende Nutzung auf dem Gelände von Schloss Agathenburg vorhanden.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist ähnlich und entspricht vom Charakter her der Bebauung im Plangebiet. Im Süden, abgegrenzt durch eine Heckenpflanzung, grenzt zunächst eine Wohnnutzung in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern an, sowie eine Kapelle mit dazugehörigem Friedhof. Im nördlichen Bereich grenzt der Wirtschaftsbereich des Schlosses Agathenburg an, der von der Stader Saatzucht genutzt wird und aufgrund der Größe und Art das Plangebiet mit prägt. Westlich und östlich des Plangebietes erstrecken sich Landschaftsschutzgebietsflächen, die im Westen als Wald und im Osten als Teil des Schlossparks Agathenburg genutzt sind.

2.3 Natur und Landschaft

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) gibt es keine standortspezifischen Aussagen. Allgemeine Ziele sind Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation. Der östlich und westlich angrenzende Bereich erfüllt Voraussetzungen für geschützte Landschaftsbestandteile.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft und im Plangebiet selbst wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Die Planfläche selbst ist eine Siedlungsfläche. Die Umgebung wird östlich von sonstigem Laubforst (WX) und nördlich von einer Grünanlage (PA) geprägt. Westlich der Planung gibt es einen Laubwald (WL).



Ausschnitt aus der Realnutzungskartierung LK Stade

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Mit der möglichen geringfügigen Erhöhung der Versiegelung und eventueller Ergänzung der Bebauung gehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Faktoren einher.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung des alten Baumbestandes und zur Anpflanzung auf Neubaugrundstücken wird die Sicherung der Durchgrünung des Innenbereichs angestrebt.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich, der keine höherwertigen Strukturen aufweist. Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet wird erhalten. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. So gilt das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten. Um auszuschließen, dass bei Bauarbeiten z. B. Nester zerstört werden, sind als

Vermeidungsmaßnahme der Abbruch der Gebäude und ggf. die Rodung der Grünbe-
reiche in die Zeit außerhalb der Brut- und der Aufzuchtzeit der Jungen (Anfang März
bis Ende August) zu legen. Alternativ kann vorher eine Begehung durch einen Fach-
kundigen erfolgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass
Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Das Baugebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Heidbeck“ (LSG-STD23) und
„Geestrand“ (LSG-STD-14). Die Schutzgebietsgrenzen werden nachrichtlich über-
nommen.

2.4 Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Gel-
tungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Als örtliche Kulturgüter sind das Schloss Agathenburg und die örtlichen Baudenkmale
zu bewerten, die allerdings durch die geplante Bebauung in keiner Weise erkennbar
beeinträchtigt werden. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur-
und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt
des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur
Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch den Verkehr auf der Bundesstraße B73 (Hauptstraße) sowie
den Bahnverkehr der Bahnstrecke Hamburg - Stade - Cuxhaven lärmtechnisch vorbe-
lastet, d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im
Städtebau) für Mischgebiete in Höhe von 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht
werden zum Teil überschritten. Immissionsschutzprobleme zwischen gewerblicher und
wohnbaulicher Nutzung sind aus der Vergangenheit nicht bekannt.

2.7 Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt ca. 6,5 km von den Zentren Horneburg und Stade entfernt, die ei-
ne umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bieten.

Ein Klinikum und eine spezialisierte medizinische Versorgung befindet sich im ca.
6,5 km entfernten Stade. Die Schulversorgung ist ebenfalls in Horneburg und Stade
gesichert. Eine KiTa befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzu-
passen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-
Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2012 sowie im Re-
gionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade hat
Agathenburg keine zentralen Funktionen.

Die Gemeinde liegt zwischen dem Grundzentrum Horneburg und dem Mittelzentrum
Stade. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2013) kartiert das Plangebiet

als Siedlungsbereich, an den ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft angrenzt. Westlich der Planfläche befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Dazwischen ist die B 73 als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weitere Festlegungen werden für den Bereich des Planungsgebietes nicht getroffen.



Ausschnitt aus dem RROP 2013 (ohne Maßstab)

Siedlungsverdichtungen sollen gemäß RROP vorrangig vor Entwicklungen in die offene Landschaft hinein innerhalb der vorhandenen Ortslagen erfolgen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). In Agathenburg wird im RROP ein Entwicklungspotenzial durch die ÖPNV-Anbindung und Nähe zu Stade gesehen.

Es bestehen generell keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich vielmehr um eine Innenentwicklungsmaßnahme, durch die vorhandene Entwicklungspotenziale über eine bauliche Verdichtung, aber auch eine Nutzungsmischung besser ausgenutzt werden können. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Grundsatz, dass der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben ist.

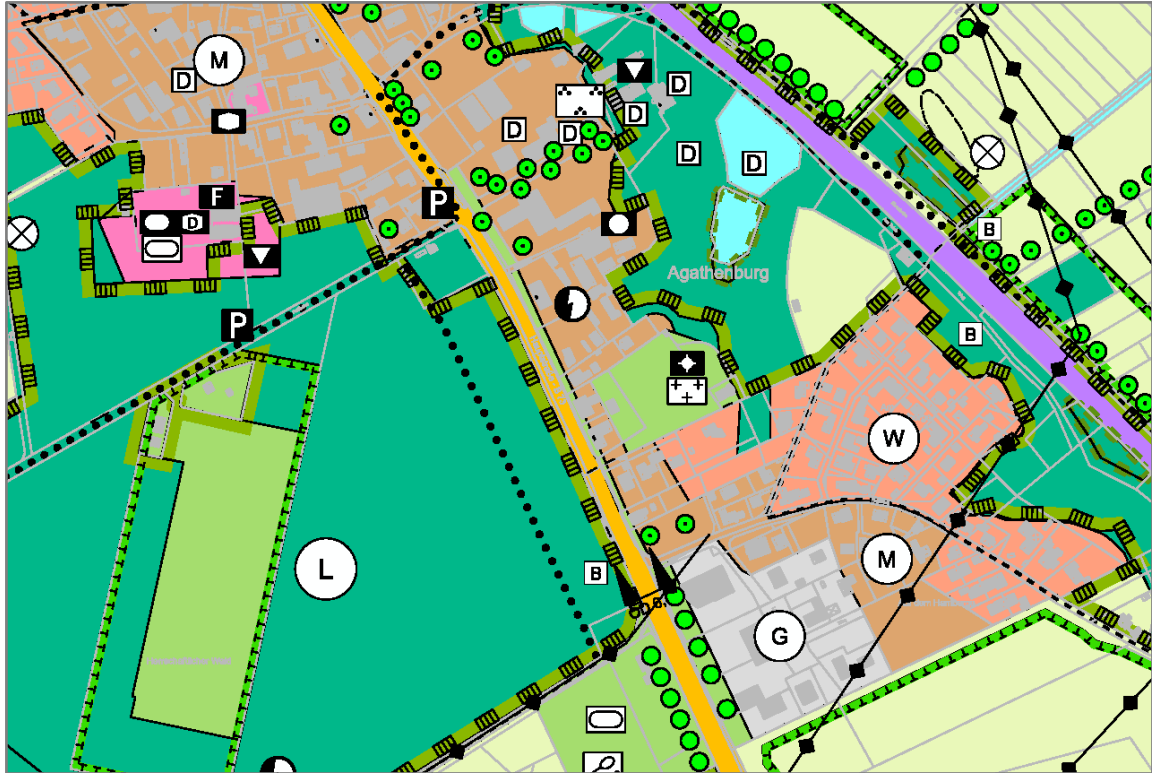
3.2 Benachbarte Bebauungspläne

Im Norden an das Plangebiet, schließt der Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ an, der als einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung von Baugebieten aufgestellt wurde.

3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans überwiegend als gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Weitere Darstellungen sind Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof. Eine kleine Fläche dieses

Bereiches befindet sich im Plangebiet. Die Gemeinde Agathenburg benötigt diese Friedhofserweiterungsfläche nicht mehr. Stattdessen soll hier eine Parkplatz für die Friedhofbesucher geplant werden. In der Darstellung des FNP wurden zudem zur B73 Grünflächen eingezeichnet. Diese Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und bereits als straßenbegleitendes Grün gestaltet. Im Plangebiet ist darüber hinaus eine Trafostation dargestellt, die ggf. bei einer Überplanung der Fläche an eine andere geeignete Stelle verlegt werden müsste.



Ausschnitt aus dem gültigen FNP der Samtgemeinde Horneburg 8. Änderung)

Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die geringfügig veränderte Abgrenzung der Friedhofsfläche kann zu einem späteren Zeitpunkt durch Anpassung in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Baugebiete als Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben müssen sich daher gemäß § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Die Bebauung entlang der B73 ist in Agathenburg geprägt durch eine Mischung aus Handel, Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe. Das Plangebiet wird als ein Teil der gemischten dörflichen Bebauung angesehen, die sich im alten Dorfkern entlang der B 73 erstreckt. Die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen auf dem Grundstück des Schlosses Agathenburg stellen einen gewerblich geprägten Bereich dieses gemischt genutzten Gebietes dar, dessen Prägung über das Betriebsgelände der Stader Saatzucht bis ins Plangebiet hineinragt. Diese Nutzung ist – auch im Zusammenhang mit der Wohnnutzung auf betriebseigenen Flächen im Norden des Plangebietes – als Mischgebietstypisch anzusehen.

Zwar sind im Plangebiet selbst infolge der Betriebsaufgaben die gewerblichen Nutzungen zurückgegangen, mit der Stader Saatzucht im Norden und der Kupferschmiede im Süden sind an den beiden Rändern des Plangebietes im Norden und im Süden dennoch Mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen weiterhin vorhanden bzw. prägend. Mit den vorhandenen Wohnungen der Stader Saatzucht, als Einzelwohnhäuser an der B73 und in zweiter Reihe sowie der Flüchtlingsunterkünfte ist zugleich eine Wohnnutzung prägend im Bestand.

Ziel der Planung ist es, diese vorhandene Nutzungsmischung der Lage entsprechend und mit dem dörflichen Umfeld verträglich weiter zu entwickeln, wie es auch schon im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15 angestrebt wurde. Als angestrebte Nutzungen sind daher sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung, die im Sinne einer Mischgebietstypik das Wohnen nicht wesentlich stört, denkbar.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist die Festsetzung eines Baugebietes als Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Die gegenwärtige Nutzung ist nicht durch ein Gleichgewicht von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe geprägt, wie es in einem Mischgebiet anzustreben wäre. Auch als Planungsziel wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen nicht angestrebt, um zu vermeiden, dass einzelne Grundstücke dann nicht mehr marktgerecht veräußert und bebaut werden können, weil Bauanträge wegen des fehlenden Gleichgewichts zwischen Wohnen und Gewerbe nicht positiv beschieden werden könnten.

Ziel der Gemeinde ist es vor allem, eine für den Ort typische und mit dem Umfeld im Dorfkern verträgliche Nutzungsmischung zu erreichen, bei der sowohl das Wohnen als auch das Gewerbe unter Berücksichtigung des notwendigen Schallschutzes ein Übergewicht haben können. Vorrang hat die Ortsbildverträgliche städtebauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke. Die derzeit bestehende Situation mit den brachliegenden Grundstücken des ehemaligen Kfz-Betriebs mit Tankstelle sowie des ehemaligen Geflügelhofes soll beendet werden. Dazu ist die Flexibilität, die nur ohne Festsetzung eines Baugebietes erreicht werden kann, unabdingbar.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich demnach zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB. Das bedeutet, die Nutzungen müssen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Um erhebliche Störwirkungen für das Ortsbild und die Verträglichkeit mit dem Umfeld (z.B. Denkmal Schloss Agathenburg, Friedhof, Wohnen) auszuschließen, wird jedoch festgesetzt, dass **Spiel- und Vergnügsstätten sowie Tankstellen** im Plangebiet **nicht zulässig** sind.

Mit Vergnügungsstätten gab es in der Vergangenheit in Agathenburg schlechte Erfahrungen. Nachtlokale, Diskotheken, Spielhallen u. ä. Amüsierbetriebe können das Wohnen durch Lärm und andere Belästigungen erheblich stören. Nun soll Agathenburg als dörflicher Wohnstandort gestärkt werden. Zugleich ist ein ausreichendes Angebot an Vergnügungsstätten in erreichbarer Nähe vorhanden. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan gerechtfertigt. Schank- und Speisewirtschaften, wie sie auch in Agathenburg vorhanden sind und auch im Plangebiet vorhanden waren, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die aus touristischer Sicht wünschenswert sind, sollen dennoch zulässig bleiben. Sie werden als wohnverträgliche Nutzungen angesehen, die auch in einem Mischgebiet typisch wären.

Durch diese Festsetzung zu Gewerbebetrieben, die das Wohnen wesentlich stören, Spiel- und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen wird im Plangebiet ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen ausreichend gesichert. Die von der Gemeinde ausdrücklich gewünschte Errichtung einer Mehrgenerationen- oder Seniorenwohnanlage mit entsprechender Infrastruktur auf dem ehemaligen Grundstück des Geflügelhofes kann somit nicht nur zugelassen werden, sondern es ist auch sichergestellt, dass sie auch zukünftig in ein verträgliches Umfeld eingebettet wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem Standort entsprechend entwickelt werden. Es soll eine flächensparende, verdichtete Bebauung erreicht werden, die der Ortsrandlage in Agathenburg gerecht wird. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen den Charakter der umliegenden Bebauung durch eine maßvolle städtebauliche Dichte unterstreichen. Somit ist sichergestellt, dass die Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Lage und Umgebung der beiden Teilbereiche P1 und P2 unterschiedlich festgesetzt. Im näher zum Dorfkern gelegenen P1 werden **zwei Vollgeschosse (II)** zugelassen, damit hier eine angemessene verdichtete Bebauung entstehen kann. Das mehr zum Randbereich gelegene P2 wird auf **ein Vollgeschoss (I)** beschränkt. Dies entspricht der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet und seinem südlich angrenzenden Umfeld.

Ebenso soll auch die **zulässige Firsthöhe** für das gesamte Plangebiet auf eine maximale Höhe von **10,0 m** begrenzt werden. Bezugshöhe ist die Oberfläche in der Fahrbahnmitte der B 73 im Bereich der Einmündung der neuen Planstraße.

Das nach § 17 (1) BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der innerörtlichen Lage an der B 73 mit einer **GRZ von 0,4** in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen begrenzt. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports mit ihren Zufahrten um bis zu 50% (entspricht einer „GRZ2“ von maximal 0,6) bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Um jedoch auch einen Anreiz zu schaffen, auf eine vollflächige Versiegelung großer Flächen zu verzichten und somit schonungsvoll mit der natürlichen Funktion des Bodens umzugehen, wird eine Sonderregelung hinsichtlich der Anrechnung von Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO auf die GRZ geschaffen. Festgesetzt wird, dass die **Flächen von dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegten Stellplät-**

zen und Zufahrten nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Bereich des **P1** eine **abweichende Bauweise festgesetzt (a)**, d. h. die Gebäude sind wie bei der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von **30 m** nicht überschreiten. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Im Bereich des **P2** sind in der abweichenden Bauweise nur **Einzelhäuser und Doppelhäuser (ED)** zugelassen. Dies wird durch die Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise im Bestand. Eine zukünftige Neubebauung wird sich somit gut in den Bestand einfügen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet sind durch Baugrenzen festgesetzt, die genügend Entwicklungsspielraum für die Stellung der Gebäude auf dem Grundstück zulassen. Die **Baugrenzen** werden im gesamten Plangebiet mit einem Abstand von 3 bis 4 m zum Straßenraum festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und zugleich eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks gewährleistet ist.

Da die Grundstücke, dem dörflichen Rahmen angepasst, eher groß sind, dürfen bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports, die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten. Dies trägt dazu bei, dass insbesondere in den Nebenstraßen der Straßenraum durch Vorgärten geprägt ist und nicht zu stark eingeengt wird. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist in hohem Maße Spielraum für das Anordnen von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen gewährleistet.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

4.4.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung von mindestens 35 Grad** zugelassen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden. Somit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder Garagen auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m² nicht überschritten wird.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht.

Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Eine Festsetzung hierzu wird getroffen.

4.4.2 Außenwände

Durch die Festsetzungen zu der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen grösste Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 15 sollen sich diese außerdem an die Vorgaben der näheren Umgebung anpassen. Insgesamt wird ein dörfliches Erscheinungsbild gewünscht.

4.4.3 Fenster

Für das dörfliche Ortsbild prägend sind stehende Fensterformate. Damit sichergestellt wird, dass auch die zukünftige Bebauung sich gut in das Ortsbild einfügt, sollen nur stehende Fensterformate Verwendung finden.

4.4.4 Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Es wird daher vorgeschrieben, dass je Wohnung **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet. Für bestehende Gebäude besteht Bestandsschutz, so dass die Festsetzung nur bei der Neuerrichtung von Gebäuden Anwendung findet.

Abweichend davon wird festgesetzt, dass bei Wohnungen die **< 50 m²** nur mindestens **1,5 Stellplätze** je Wohnung auf privaten Grundstücksflächen zu schaffen sind. Diese Regelung ist so zu verstehen, dass bei Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohnungen vier Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden müssen, bei Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohnungen im sind es fünf Stellplätze. Hintergrund der Festsetzung ist, dass üblicherweise im Geschosswohnungsbau wie auch in Reihenhäusern auch kleinere Wohnungen errichtet werden, für die nicht zwei Stellplätze notwendig sind.

4.4.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen entfalten häufig eine unerwünschte Fernwirkung. Insbesondere Werbeanlagen, die mit wechselnden Lichteffekten arbeiten, haben eine besondere Störwirkung. Werbeanlagen an Gebäuden sind deshalb nur an den Außenwänden unterhalb der Traufe und im Giebeldreieck zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich Werbeanlagen gestalterisch deutlich unterordnen. Das Verbot von mit wechselnden Lichteffekten arbeitenden Werbeanlagen dient insbesondere auch dem Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung zur Nachtzeit.

Der Bestandsschutz der bestehenden Gebäude und Anlagen wird durch die örtlichen Bauvorschriften nicht berührt

4.4.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu verrieseln oder zu versickern. Die Speicherung von Regenwasser oder die Entnahme als Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Aus ökologischen Erwägungen erscheint für den zentralen Ortsbereich von Agathenburg eine Festsetzung zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser sinn-

voll. Die Festsetzung orientiert sich an bereits bestehenden Festsetzungen in Bebauungsplänen der Gemeinde Agathenburg.

4.5 Verkehr

4.5.1 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind an öffentliche Straßenverkehrsflächen angebunden oder durch private Erschließungswege sichergestellt. Die Erschließung ist somit gesichert.

Der Kfz-Verkehr wird weiterhin über die Hauptstraße B 73 und somit in das überörtliche Straßennetz abgeführt. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Alle Grundstücksflächen sind bereits erschlossen. Jedoch ist der Mauerweg zu schmal, um für die mögliche neue Nutzung auf dem Grundstück des ehemaligen Geflügelhofes die Erschließung ausreichend zu sichern. Daher wird ein neuer Anliegerweg festgesetzt, der mit einem den Baumbestand schützenden Abstand südlich des Grundstückes 18/1 verläuft und zukünftig das hinterliegende Flurstück 17 erschließt. Falls andere rückwärtige Grundstücksbereiche erschlossen werden sollen, ist dieses über eine private Anbindung zu realisieren. Eine Erschließung, die Platz für Müllfahrzeuge bietet ist nicht möglich. Am Entleerungstag müssten die Müllcontainer am Straßenrand abgestellt werden.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind ausreichend Stellplätze entsprechend der jeweiligen Nutzung nachzuweisen.

Für Besucher des Friedhofs soll ein neuer Parkplatz geschaffen werden. Hierzu sind von der Gemeinde erworbene Flächen im Plangebiet vorgesehen. Diese Flächen werden einschließlich der Zufahrt nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „**Parkfläche**“ festgesetzt.

4.6 Grünordnung

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden keine Eingriffe vorbereitet. Es handelt sich um einen bereits bebauten Siedlungsbereich, innerhalb dessen der bauliche Bestand festgeschrieben wird. Ein Ausgleich nach § 1a BauGB ist daher nicht erforderlich.

Es ist das grundsätzliche Ziel, größere Bäume möglichst zu erhalten. **Laubbäume** mit einem Stammumfang von mindestens 1 m gemessen in 1 m Höhe sind im Plangebiet daher **zu erhalten** und bei Verlust in geeigneter Weise **zu ersetzen**. Eine Kartierung hierzu ist erfolgt, eine entsprechende Festsetzung hierzu ist getroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus Gründen der Übersichtlichkeit darauf verzichtet, diese standortgenau als Einzelbäume zum Erhalt festzusetzen, weil die Anzahl der Bäume zu groß erscheint. Daher wird mit der textlichen Festsetzung der Altbaumbestand insgesamt geschützt. Die Planunterlage zeigt die vorhandenen Baumstandorte.

Zum Schutz der vorhandenen Altbäume entlang der Grundstücksgrenze wird auf der Nordseite des neuen Anliegerweges eine 2 m breite **öffentliche Grünfläche** am Rande des Flurstückes 18/1 festgesetzt.

Zur Gestaltung der privaten Gärten bei der Erstellung eines Neubaus wird darüber hinaus ein Pflanzgebot für mindestens einen standortgerechten, heimischen **Laubbaum auf jedem Grundstück je 500 m² Grundstücksfläche** festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen. Eine entsprechende Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzung.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans die Vorschriften der DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

4.7 Soziale Infrastruktur

Durch die Planung entsteht kein Bedarf für weitere soziale Infrastruktur.

4.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die im Straßenraum vorhandenen Leitungen gesichert. Die eventuelle Neubebauung wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Bestand gesichert. Für eventuelle Neubauten können ggf. weitere Löschwasserhydranten erforderlich sein. Diese Feuerlöscheinrichtungen werden dann rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Deren Standorte können in Abstimmung mit der Feuerwehr bestimmt werden.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Oberflächen- und Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem zur Kläranlage abgeführt. Das unverschmutzte Oberflächenwasser aus dem Straßenraum wird an das Regenwassersystem der Gemeinde abgeführt. Die vorhandenen Kapazitäten werden als ausreichend angesehen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse wie auch im benachbarten Bebauungsplan Nr. 15 die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung empfehlenswert. Hierdurch kann ein sinnvoller Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz geleistet werden.

Bei der Versickerung oder Verrieselung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der EWE angeschlossen. Die vorhandene Trafostation muss bei Neuplanung ggf. verlegt werden, hierfür ist rechtzeitig eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger erforderlich.

Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Neben Fotovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die auch ggf. Neubauten angeschlossen werden können

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Die Abfallbehälter sind an der Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der B 73 vorbelastet. Zwar hat nach der Öffnung der BAB 26 der Verkehr auf der B 73 erheblich abgenommen, jedoch ist immer noch mit einem erhöhten Verkehrslärm zu rechnen. Daher wurde die derzeitige Belastung durch eine überschlägige Berechnung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 ermittelt. Sie wird zur allgemeinen Orientierung und Information über die mögliche Vorbelastung auch dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Bei einer Verkehrsbelastung von 7600 Kfz/24h wurden in einer Entfernung von 25 m von der Straßenachse der B 73 Tag-/ Nachtlärmwerten von 60,9 dB(A) / 54,8 dB(A) (vgl. Anlage) errechnet. Auf den ungeschützten Freiflächen der Grundstücke ist somit außerhalb der Gebäude von einer Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse auszugehen, die nicht zu vermeiden ist.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden erst in einem Abstand von ca. 50 m zur Straßenachse der B 73 eingehalten.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der bestehenden Vorbelastung mit Straßenlärm Rechnung zu tragen. Die Maßnahmen sind jeweils an der konkreten Situation auszurichten. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude und erhöhte Anforderungen an Außenbauteile auf die erhöhte Verkehrslärmbelastung zu reagieren, so dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Hierüber ist bei Bauvorhaben im Bereich bis zu 50 m zur Straßenachse der B 73 im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen.

Ergänzend wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten

Gebäudeseite angeordnet werden, oder alternativ der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorgesehen wird.

Die bauordnungsrechtliche Forderung des § 15 Abs. 1 NBauO wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit den der Lage und Vorbelastung entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen kann für jeden Einzelfall sichergestellt werden, dass innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Mit dem Bezug auf die Entfernung von 50 m zur Straßenachse wird in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt, dass dort während der Nachtzeit die Orientierungswerte für ein Mischgebiet um 0,7 dB(A) unterschritten werden.

4.10 Forstwirtschaft

An das Plangebiet grenzen westlich und östlich Waldflächen an. Ein Teil der vorhandenen Gebäude und der zugehörigen Gartenflächen befindet sich im Fallbereich von Bäumen der benachbarten Waldflächen. Daraus ergibt sich ein Gefährdungspotenzial schon für die bestehenden Nutzungen, und zwar sowohl für Freiflächen als auch die vorhandenen Gebäude.

Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass dieses Gefährdungspotenzial durch eine verantwortungsvolle Waldbewirtschaftung auch schon jetzt berücksichtigt wird, indem dafür gesorgt wird, dass keine Bäume in die Gärten und vorhandenen Gebäude fallen. Da mit dem Bebauungsplan die zukünftig mögliche Bebauung auf die schon bisher baulich genutzten Grundstücke beschränkt wird, und die neu ermöglichte Bebauung somit nicht dichter an den Waldrand heranrücken kann als die vorhandene Bebauung, wird keine neue Gefahrensituation geplant. Denn schon jetzt ist für dieselben Flächen eine Gefährdung durch fallende Bäume zu verhindern. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Gebäude handelt es sich also hier auch nicht um die bloße Neuplanung eines Baugebietes.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die bestehenden Grundstückszuschnitte ermöglichen eine Umsetzung der Planungsziele. Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Es entstehen ausschließlich Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

6 Flächenangaben

Festsetzung	Größe ca. (m²)
Baugebiet	
Baugrundstücke	15.037
Grünfläche	
Öffentliche Grünfläche	96
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsfläche	499
Parkfläche	958
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	16.590

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