

Flecken Horneburg - Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

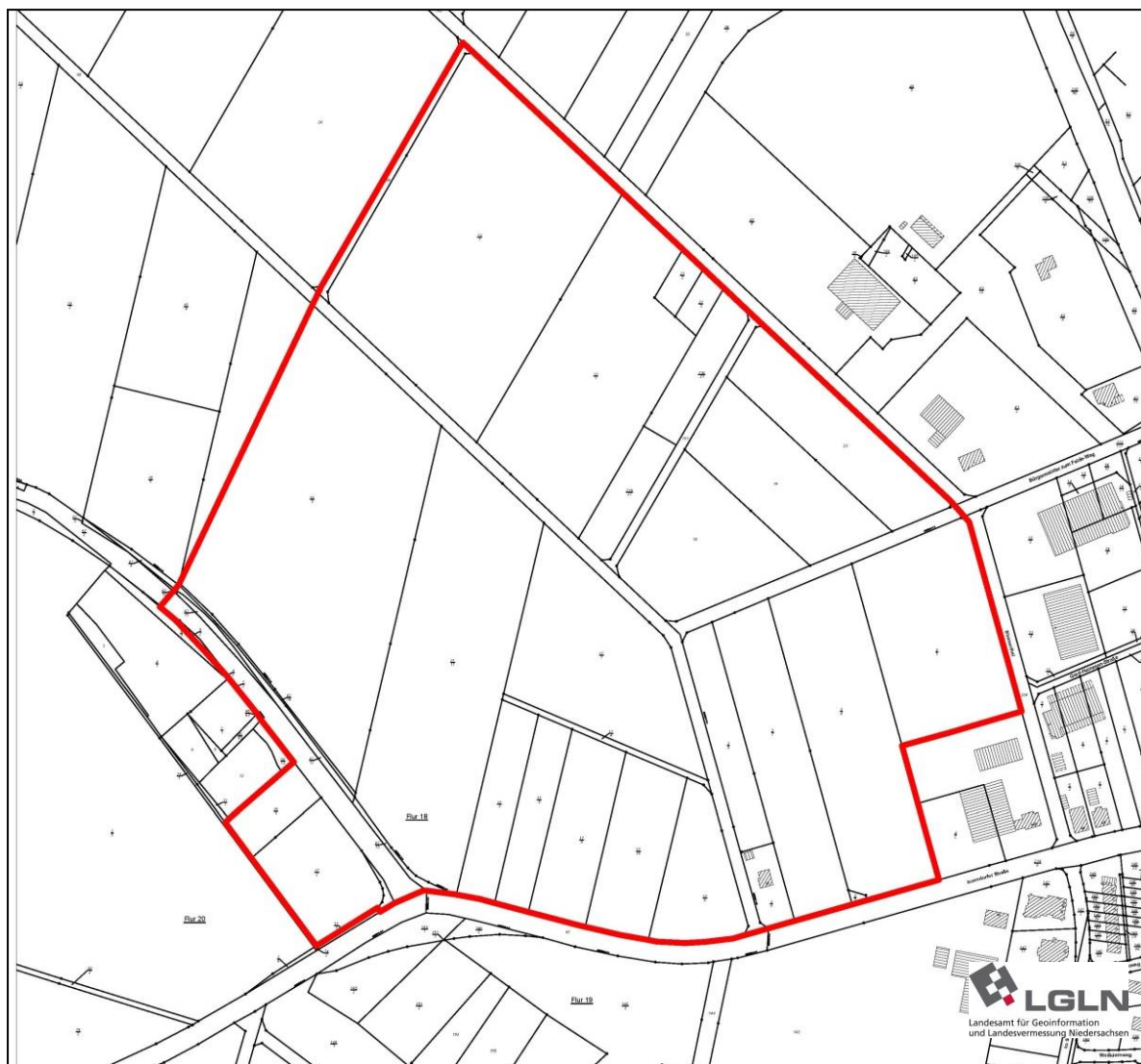
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30

"Blumenthal"

mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung)



Stand: Entwurf - Fassung für die erneute Auslegung - 10.03.2017

Flecken Horneburg

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

Teil A: Begründung und Abwägung

| | |
|---|-----------|
| Vorbemerkung | 1 |
| 1 Grundlagen der Planung | 1 |
| 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung | 1 |
| 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung | 2 |
| 1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets | 4 |
| 2 Bestandssituation | 5 |
| 3 Planerische Rahmenbedingungen | 7 |
| 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 7 |
| 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 8 |
| 3.3 Benachbarte Bebauungspläne | 9 |
| 3.4 Denkmalschutz | 9 |
| 3.5 Altlasten und Altablagerungen | 9 |
| 3.6 Kampfmittelbelastung | 9 |
| 3.7 Naturschutz und Landschaftspflege | 10 |
| 3.8 Artenschutz | 10 |
| 3.9 Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) | 11 |
| 4 Planinhalt und Abwägung | 12 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | 12 |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung | 15 |
| 4.4 Bauweise | 16 |
| 4.5 Überbaubare Grundstücksfläche | 16 |
| 4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 17 |
| 4.7 Mindestgrundstücksgrößen | 17 |
| 4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO | 17 |
| 4.9 Verkehr | 18 |
| 4.10 Grünordnung | 20 |
| 4.11 Öffentliche Grünfläche | 21 |
| 4.12 Ver- und Entsorgung | 21 |
| 4.13 Immissionsschutz | 23 |
| 4.14 Abstand zu den Waldflächen | 26 |
| 5 Maßnahmen zur Verwirklichung | 27 |
| 5.1 Bodenordnung | 27 |
| 5.2 Kosten und Finanzierung | 27 |
| 5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen | 27 |
| 6 Flächenangaben | 27 |

Teil B: Umweltbericht mit integrierter Eingriffsregelung (separat)

Anhang 1: Städtebauliches Konzept

Anhang 2: Fachbeitrag Artenschutz

Anhang 3: Geruchsgutachten

Anhang 4: Lärmschutzgutachten

Anhang 5: Entwicklungskonzept Ökokonto

Vorbemerkung

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Horneburg hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf aufgrund berücksichtigter Stellungnahmen, die während der ersten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung eingegangen sind, zu ändern und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und die zugehörige Entwurfsbegründung mit Umweltbericht öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuleiten.

Der Verwaltungsausschuss hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 30 „Blumenthal“ und der Begründung mit Umweltbericht abgegeben werden können. Die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfs sind in den Planunterlagen farblich gekennzeichnet.

Die Änderungen des bisherigen Bebauungsplanentwurfes betreffen:

- Die Versetzung des geplanten Lärmschutzwalls im Bereich der K44 um ca. 1 bis 2 m und die Festsetzung der K44 entsprechend der bestehenden Nutzung als Straßenverkehrsfläche.
- Die Einbeziehung des Abschnitts der K44 auf ganzer Länge des Plangebiets in den Geltungsbereich und die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.
- Die Neuabgrenzung des Mischgebietes (MI) und eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) im Bereich nördlich der Issendorfer Straße als Übergang vom Außenbereich zum geschlossenen Wohnen, in dem erhöhte Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft auftreten, den Verzicht auf die bisher vorgesehene Stichstraße und den Fußweg sowie die Aufnahme einer textlichen Festsetzung, dass in diesem GEe keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

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

Horneburg ist Grundzentrum für die Samtgemeinde Horneburg und hat im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Stade (RROP) die besondere Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ erhalten. Der Ortskern ist als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Die naturräumliche Lage am Rand der Elbmarsch und an der Aue führt dazu, dass der städtebaulichen Entwicklung durch Überschwemmungsflächen zum Hochwasserschutz, Natura- 2000-Gebiete sowie schlechte Baugrundverhältnisse zum Teil enge Grenzen gesetzt sind. Daher ist es besonders wichtig, geeignete Baulandfläche für die Entwicklung von Horneburg vorzubereiten.

Eine gute Infrastruktur, alle Versorgungsmöglichkeiten, Kindergarten-, Krippen- und Hortplätze, Schulen, Angebote für Jugendliche (z.B. Skaterbahnen, Jugendfreizeitzentrum und Jugendräume), Sport- und Freizeitmöglichkeiten, soziale Treffpunkte (z.B. Mehrgenerationenhaus und Bücherei) und nicht zuletzt eine gute Verkehrsanbindung über Schiene und Straße in Richtung Hamburg und Stade bieten gute Voraussetzungen, die Entwicklungsaufgabe zu erfüllen.

Die in den vergangenen Jahren verfolgte Linie, eine zentrumsnahe Wohnentwicklung Horneburgs in die Marsch voranzubringen, wurde vor allem aus Gründen der Verfügbarkeit weiterer zusammenhängender Flächen sowie aufgrund der Baugrundverhältnisse hinterfragt. Daher wurden im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans bislang nicht entwickelte Wohnbauflächen in der Marsch zugunsten einer neuen Darstellung im Bereich Blumenthal aus dem Flächennutzungsplan entnommen. Im Bereich Blumenthal soll demnach die neue Wohnentwicklung des Grundzentrums Horneburg vorrangig erfolgen. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Horneburg und umfasst ca. 24 ha.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde ein Gesamtkonzept für das Plangebiet entwickelt, dass die städtebauliche Neuordnung dieses Bereiches aufzeigt (siehe Anlage zur Begründung). Auf dieser Fläche ist Raum für etwa 250 Wohneinheiten in freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern sowie punktuell in anderen Haustypen.

Es handelt sich um bislang unbebaute Außenbereichsflächen, die derzeit mit Ausnahme eines Wohnhauses landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können diese Teilflächen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Da die Flächen im unbeplanten Außenbereich gelegen sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan soll in Abschnitten erschlossen werden, die sich auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sinnvoll bilden lassen.

Die Planung dient dem Ziel, neue Wohnbauplätze im Bereich Blumenthal zu schaffen und so dazu beizutragen, die langfristige Wohnentwicklung des Fleckens Horneburg und somit auch die Tragfähigkeit der grundzentralen Versorgungseinrichtungen zu sichern. Die geplante neue Wohnbebauung würde den Siedlungsbereich weiter abrunden, eine bauliche Entwicklung in direkter Ortslage und die Neunutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in maßstäblicher Fortschreibung des Bestandes ermöglichen. Ein weiteres Ziel der Planung ist es, im benachbarten Bereich der zukünftigen Wohnbebauung eingeschränktes Gewerbe (GEE) auf kleineren Grundstücksflächen zu sichern. Damit wird einerseits der Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe Sorge getragen, andererseits wird mit dem Angebot verschieden großer Grundstücke die Attraktivität für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe gesteigert.

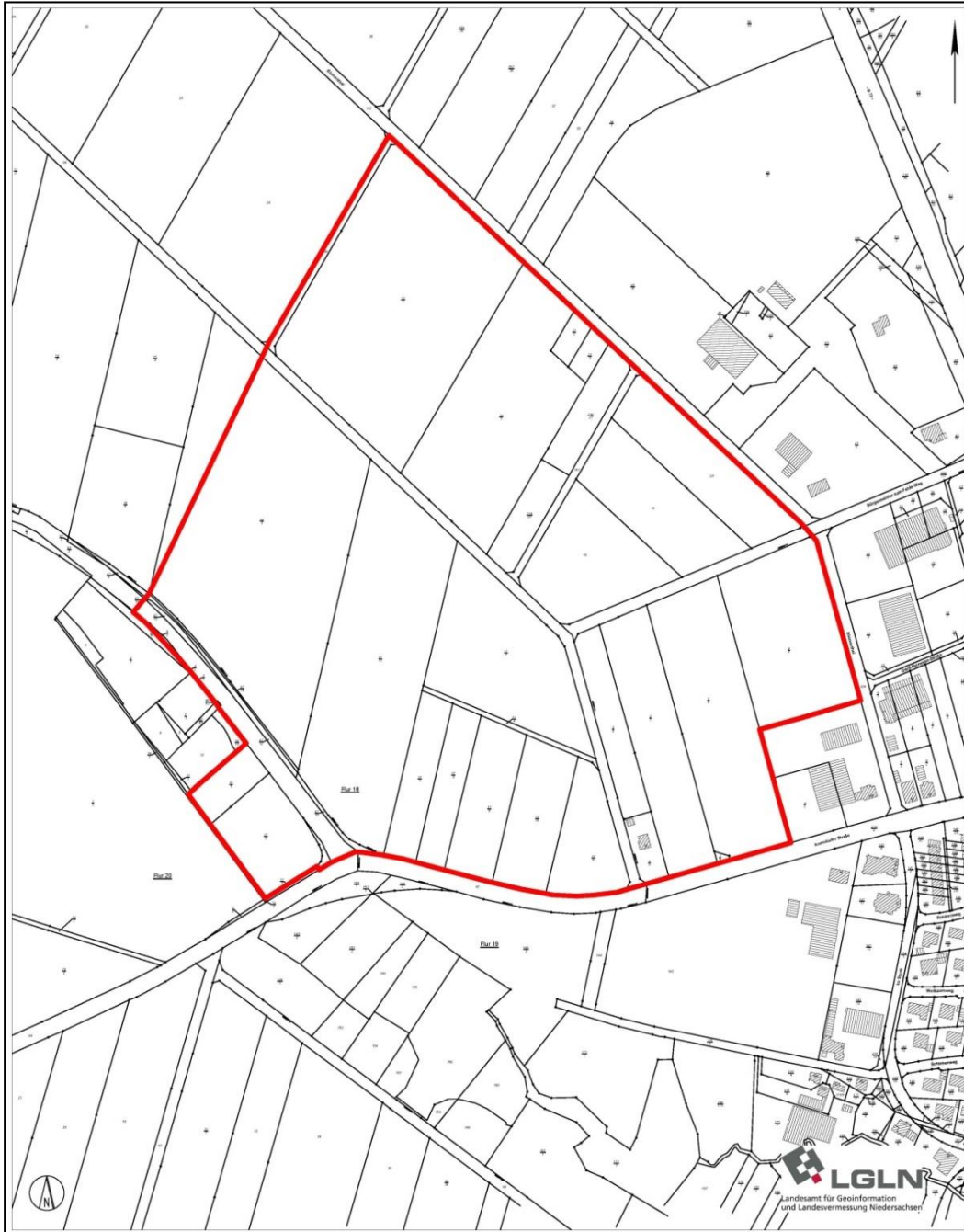
Mit diesem Bebauungsplan Nr. 30 verfolgt der Flecken Horneburg im Einzelnen die folgenden Ziele:

- Entwicklung eines Wohngebietes für ca. 250 neue Bauplätze zur Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung und somit auch der Tragfähigkeit der grundzentralen Versorgungseinrichtungen im Grundzentrum,
- Schaffung eines diversifizierten Angebotes für unterschiedliche Zielgruppen und Segmente des Wohnungsmarktes,
- Integration eines Grünzuges in das Wohngebiet als attraktive, straßenunabhängige Verbindungen auch in den Ortskern,
- Sicherung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) im benachbarten Bereich der zukünftigen Wohnbebauung,
- Planerische Sicherung eines Kita-Standortes für die Versorgung des neuen Wohngebietes.

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für den Wohnungsbau dienen, damit die Nachfrage nach Wohnbauflächen befriedigt werden kann und Horneburg seine raumordnerisch festgelegte Schwerpunktaufgabe in Zukunft erfüllen kann. 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.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets



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

Das ca. 24 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Horneburg in direkter Nähe zum Sportzentrum Blumenthal. Das Gebiet ist im Süden durch die Issendorfer Straße (L123) und im Südwesten durch **landwirtschaftliche Flächen die K44** begrenzt

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Horneburg, Flur Horneburg, die Flurstücke 3/4, 3/5, 3/7, 3/8, 3/9, **4/2, 7/2**, 15/1, 17/1, 17/2, 17/3, 17/4, 17/6, 17/8, 17/9, 17/10, 17/11, 18, 19, 20, 21/1, 21/2, 21/3, 23/1, **62/11**, 62/12, 62/13, 62/14, **95/63**, 100, 101, 235/21, 236/21 und Teile der Flurstücke 4/1, **5/2**, 16/3, 17/3, 62/2, **62/9, 62/10**, 98 und 222/117. Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt etwa **24,2 23,9** ha.

2 Bestandssituation

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im bislang unbeplanten Außenbereich.

Erschließung

Das Plangebiet ist im Süden durch die Issendorfer Straße (L123) **begrenzt, schließt im Südwesten einen Abschnitt der K44 ein und ist und im Südwesten durch die K44 begrenzt und** somit gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gegeben. Für Fußgänger und Radfahrer kann sie über den Bürgermeister-zum-Felde-Weg und die Unterführung unter der B73 erfolgen. Auf diesem Weg sind der Horneburger Bahnhof, die Schulen und das Ortszentrum schnell erreichbar. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit mehreren Buslinien, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden.

Nutzungen

Die Umgebung wird im Osten von der Sport- und Freizeitfläche geprägt. Es folgt Gewerbe. Südlich und westlich befinden sich Ackerflächen. Im angrenzenden Mischgebiet befinden sich ein Tennisverein sowie ein Dachdecker- und Zimmereibetrieb. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind ein Betrieb zur Fruchtverarbeitung, ein Musterhauspark, ein Metallbauer und ein Fliesen- und Plattenbetrieb ansässig. Die an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeflächen sind im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass eine Abstufung hinsichtlich der Immissionen bereits vorgesehen ist. Am südlichen Rand des Gebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Das Plangebiet selbst ist weitestgehend unbebaut und wird zurzeit überwiegend als Ackerfläche bewirtschaftet. Teilweise wird auch Obst angebaut. Besonders prägend sind die rudimentären linearen Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Wege im Plangebiet.

Natur und Landschaft

Die Flächen im Plangebiet sind durchweg intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen mit Ausnahme der linearen Gehölzstrukturen, die wegebegleitend vorhanden sind, nur einen geringen Wert für den Naturhaushalt aus. Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Die Realnutzungskartierung zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade kartiert Intensivgrünland (GI), Sandacker (AS), Obstbaum-Plantage (EO), Feldhecke (HF), Einzelbaum (HB).

Besonders prägend sind die rudimentären linearen Gehölzstrukturen entlang der vorhandenen Wege im Plangebiet. Eine Sicherung dieser Gehölzstrukturen soll – soweit möglich – im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Dadurch wird das neue Baugebiet schon zu Beginn eine grüngestalterische Qualität erhalten. Der südlich und westlich angrenzende Bereich erfüllt Voraussetzungen für geschützte Landschaftsbestandteile.

Wald

Im Südwesten sowie im Nordosten außerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen, zu denen gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises

Stade mit der Bebauung ein Mindestabstand von 35 m eingehalten werden sollte. Eine gesetzliche Forderung für einen Mindestabstand zwischen Wald und Wohnbauflächen gibt es zwar nicht, aber mit der Aussage im RROP ist der Hinweis an die planenden Gemeinde verbunden, „*sich im Rahmen der Bauleitplanung näher damit auseinanderzusetzen.*“ (Begründung zum RROP 2013, S. 59)

Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt ca. 1,5 km vom Zentrum Horneburg entfernt, dass eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bietet.

Eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine medizinische Grundversorgung ist in Horneburg gegeben. Die spezialisierte medizinische Versorgung durch Fachärzte erfolgt im ca. 16 km entfernten Stade, wo auch das Elbe-Klinikum gelegen ist.

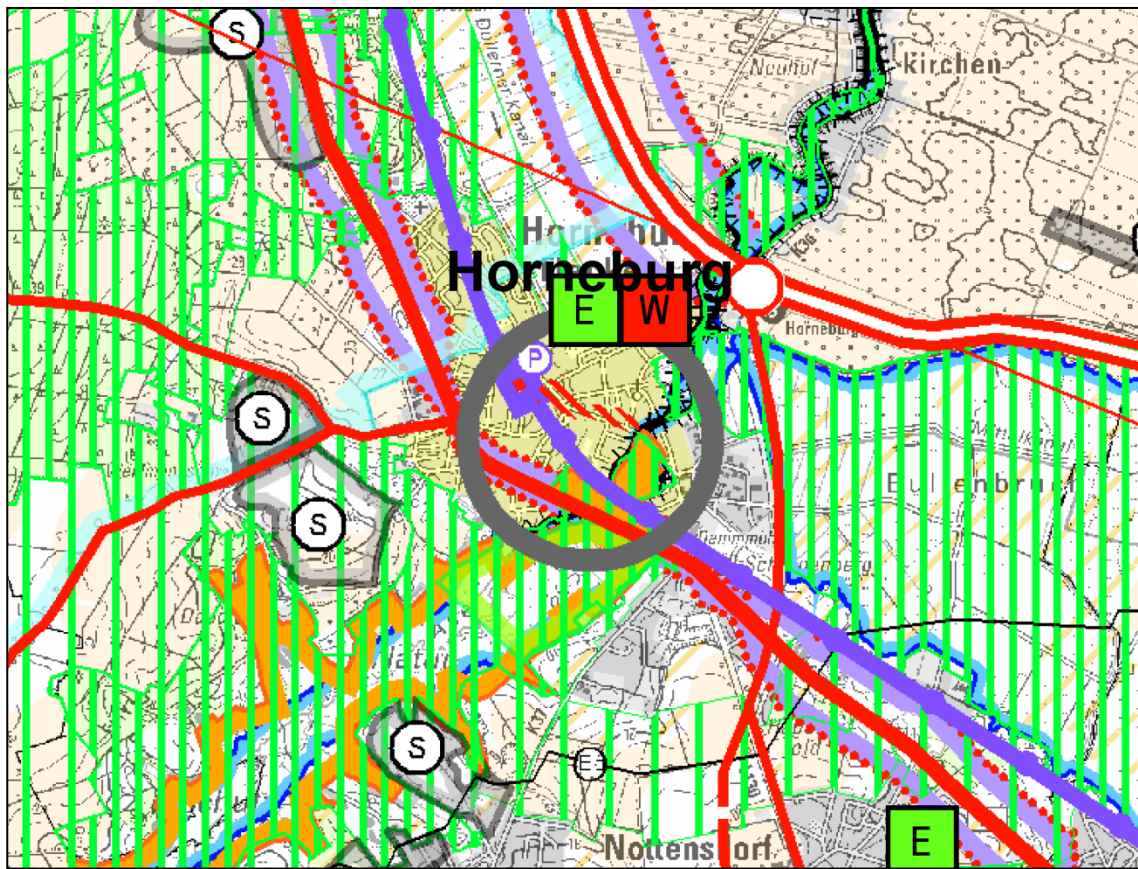
3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Der Flecken Horneburg, als Teil der Samtgemeinde Horneburg ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Die Schwerpunktaufgabe des Grundzentrums liegt in der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten.



Ausschnitt aus dem RROP 2013 (ohne Maßstab)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2013) kartiert das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund ihrer hohen landwirtschaftlichen natürlichen Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft. Eine grundsätzliche Abwägung hierzu ist im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Die Situation der Siedlungsentwicklung im Flecken Horneburg und der Mangel an geeigneten Alternativflächen verlangt aus samtgemeindlicher Sicht eine Inanspruchnahme dieser Fläche, damit der Flecken Horneburg sich hier entsprechend seiner Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ entwickeln kann.

Südwestlich des Plangebietes liegt eine Vorbehaltsfläche für Sandabbau. Fließgewässer und Stillgewässer sind in dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Diese beiden Funktionen stehen nicht im Widerspruch zur Planung. Weitere Festlegungen werden für den Bereich des Planungsgebietes nicht getroffen.

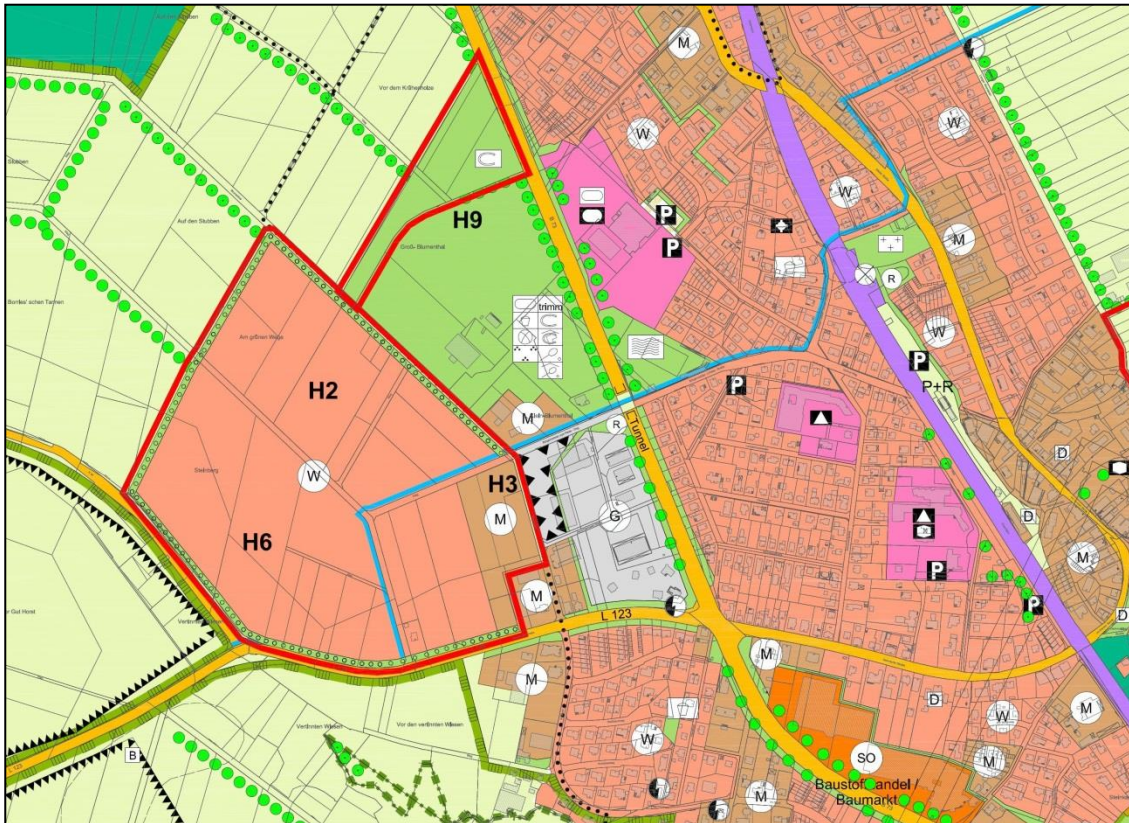
Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans abgewogen worden.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Die Planung genügt dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich Wohn- und gemischte Bauflächen dar (8. Änderung des FNP). Es sind 20 ha Wohnbauflächen (W), 1.6 ha gemischte Bauflächen und 1.4 ha Randeingrünung dargestellt.

Zum Gewerbegebiet wurde über die Darstellung einer gemischten Baufläche eine Pufferzone geplant, in der sich Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe mischen können. Der angrenzende Streifen des östlich davon gelegenen Gewerbegebietes ist im Bebauungsplan Nr. 20 bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet abgestuft worden. Insofern ist davon auszugehen, dass mittels der Abstufungen im Flächennutzungsplan die Voraussetzungen für die sachgerechte Berücksichtigung des Immissionsschutzes in den folgenden Planverfahren geschaffen wurden.



Ausschnitt aus dem FNP der Samtgemeinde Horneburg mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche der 8. Änderung (ohne Maßstab)

Zu den Reitsportanlagen, zur freien Landschaft und zu den überörtlichen Straßen, die das Plangebiet begrenzen, sind Randeingrünungen vorgesehen, die dem Landschafts- und Immissionsschutz dienen.

Der Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet und im südöstlichen Bereich als Mischgebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB von grundsätzlichen her aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn die Abgrenzung zwischen

den beiden Gebietstypen aus städtebaulichen Gründen im Detail von denen des FNP abweicht. Im Nahbereich des landwirtschaftlichen Betriebes sind ~~zum Schutz vor über den geltenden Grenzwert hinausgehenden Geruchseinwirkungen Gebäude und Anlagen nicht zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. aufgrund der Geruchsmissionen keinerlei Wohnungen zulässig.~~ Hier wird daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt in Flächen, die im FNP als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Dort sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die entsprechend ihrem Störungsgrad mischgebietstypisch sind.

Diese Festsetzungen widersprechen nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes. Die Planung genügt demnach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

3.3 Benachbarte Bebauungspläne

Im Osten an das Plangebiet, schließt der Bebauungsplan Nr. 20 „Zwischen Issendorfer Straße und Blumenthal“ an und im Norden der Bebauungsplan Nr. 14 „Sport u. Freizeitanlagen westlich d. B73“ Diese beiden Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht aufgehoben und behalten ihre bisher gültigen Festsetzungen.

3.4 Denkmalschutz

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) zu vermuten.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des vermuteten Bodendenkmals abzuklären, ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen.

Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

Dieser Hinweis wird ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen.

3.5 Altlasten und Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Es sind dahingehend bei der frühzeitigen Beteiligung keine Hinweise eingegangen. Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

3.6 Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf,

sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei oder Feuerwehrleitstelle sind zu benachrichtigen.

3.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Die „Karte über naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche in Niedersachsen“ weist auf der Planfläche keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile aus. Ebenso gilt dieses für die „Karte für den Naturschutz wertvoller Bereiche in Niedersachsen“, die im Plangebiet keine schutzwürdigen Bereiche ausweist. Der Bestand weist keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf. (vgl. Teil B Umweltbericht). Weder im Plangebiet noch in angrenzenden Gebieten sind ausgewiesene, bzw. als FFH bzw. Vogelschutzgebiet gemeldete Flächen vorhanden. Das Gelände wird derzeit vorwiegend intensiv als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Bestand der Landschaft zeigt sich derzeit als Ackerflur mit Grünlandflächen und Obstbauplantagen. An den Wegen im Plangebiet sind einige Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzinseln vorhanden.

Es sind keine Naturdenkmale im Plangebiet vorhanden, auch sind keine weiteren geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen.

Das Baugebiet grenzt im westlichen Bereich unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Rüstjer Forst“ (LSG-STD 20) sowie im südlichen Bereich an das Landschaftsschutzgebiet „Auetal“ (LSG-STD 05). Die Schutzgebietsgrenzen werden nachrichtlich übernommen.

3.8 Artenschutz

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 „Blumenthal“ des Fleckens Horneburg wurde im Fachbeitrag Artenschutz von Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg vom 18.11.2015 Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen. Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten vorgenommen. Anhand der Vorhabenwirkungen wurde die mögliche Betroffenheit dieser Arten abgeleitet. Im Fazit wurde die artenschutzrechtliche Relevanz der Planung bewertet. Für potenziell betroffene Arten wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt und Verstöße vermieden werden können.

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG wird im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung für die abschließende Prognose artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände davon ausgegangen, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Beeinträchtigungen durchgeführt werden:

- Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Mit dem Beachten dieser Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von gehölzbrütenden Vögeln Rechnung getragen.

- Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen.

Dieser Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen der Feldlerche und anderer bodenbrütender Vogelarten. Mit dem Beachten dieser Ausschluss-

frist wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von bodenbrütenden Vögeln Rechnung getragen.

Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.

3.9 Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)

Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche zwar unter 100.000m², aber über 20.000m² versiegelter Fläche verbunden ist, ist gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht integriert.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab, Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis De/BKG (©2009), Google)

Nutzung und Bebauung

Es wird überwiegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Innerhalb des ca. 24 ha umfassenden Plangebietes werden ca. 250 Bauplätze geschaffen, die unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes bedienen sollen. Somit werden sowohl Einfamilienhausgrundstücke in sehr unterschiedlichen Größen als auch Doppelhausgrundstücke ermöglicht.

Im Mischgebiet können zweigeschossige Reihenhäuser der Befriedigung der Wohnbedürfnisse insbesondere junger Familien dienen. Auch die Bedienung anderer Segmente des Wohnungsmarktes ist hier möglich, z.B. sind Geschosswohnungsbauten mit Wohnungen für junge und ältere Singles und Paare, oder auch seniorengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen denkbar. Diese sollten vorrangig in Richtung des Bürgermeisterzum-Felde-Weges angeordnet werden, um kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen und dem Ortskern zu ermöglichen. Im Mischgebiet soll neben dem Wohnen auch wohnverträgliches Gewerbe angesiedelt werden. Denkbar ist die Ansiedlung von kleineren Versorgungseinrichtungen, wie z.B. einem Backshop oder Kiosk, Pflegeeinrichtungen oder betreutes Wohnen. Damit wird es ermöglicht, lange und schwierige Wege, insbesondere für ältere Menschen, zu vermeiden. Darüber hinaus wird in diesem Bereich auf einer Gemeinbedarfsfläche eine Kita für das Gebiet vorgesehen.

Als Übergang und Pufferzone zwischen dem Mischgebiet und den Emittenten im Osten und Süden (Gewerbebetrieb, Verkehr) zu bilden ist ein eingeschränktes Gewerbe (GEe) auf kleineren Grundstücksflächen vorgesehen.

Erschließung

Die äußere Anbindung erfolgt an zwei Stellen über die vorhandenen Straßen Blumenthal im Osten sowie über eine Zufahrt an der K44 im südwestlichen Bereich. Die Straßen im Gebiet sind hierarchisch gegliedert und in den Breiten so konzipiert, dass sie den voraussichtlich entstehenden Verkehr problemlos aufnehmen können – einschließlich des ruhenden Verkehrs. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Straßenerschließung durch ein Wegenetz ergänzt, dass straßenunabhängig durch die Grünzüge geführt wird. An Kreuzungspunkten von Wegen über Straßen soll eine optische Gestaltung für Aufmerksamkeit der Kfz-Fahrer und eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit sorgen.

Ortsbild und Gestaltung

Das Wohngebiet soll von einem zentralen Grünzug durchzogen werden, der Fuß- und Radwegeverbindungen führt und somit das Gebiet auch mit den angrenzenden Wohngebieten sowie Grünstrukturen (Rüstjer Forst) und Sporteinrichtungen verknüpft. In den Grünzug werden auch die notwendigen Spielplatzflächen integriert. Die vorhandenen Gehölze dienen als gestalterische Elemente und sind in den Grünzug eingebunden, zugleich gliedern sie das Plangebiet. Das gesamte Plangebiet wird sowohl an den nördlichen, als auch an den südwestlichen Rändern eingegrünt und somit in die Landschaft eingebettet. Dadurch wird das neue Baugebiet schon zu Beginn eine grüngestalterische Qualität erhalten.

Eine gewisse Durchgrünung des Gebietes soll als grünordnerisches Grundgerüst etabliert werden. Daher sind Pflanzungen standortgerechter, heimischer Laubbäume sowohl auf den Grundstücksflächen als auch im Straßenraum geplant.

Aufgrund der Topographie / Höhenentwicklung ist die Regenrückhaltung für das Gebiet südwestlich des Baugebietes vorgesehen.

Infrastruktur

Der Flecken zeichnet eine gute Infrastruktur aus. Langfristig soll diese gesichert und ein ergänzendes Angebot geschaffen werden. Aus diesem Grund ist eine Kita im östlichen Bereich des Plangebietes angedacht. Damit soll die Attraktivität des Ortsteils auch langfristig für seine Bürger, insbesondere für junge Familien und auch zukünftige Bewohner sichergestellt werden.

Lärmschutz

Nach Süden und Südwesten hin ist zur Abgrenzung und Verminderung der Immissionsbelastung der K44 und L123 eine Lärmschutzeinrichtung als kombinierte Wall-Wand-Konstruktion vorgesehen. Die darauf aufbauende Lärmschutzwand könnte aus transparentem Material bestehen, um die Verschattungseffekte zu minimieren. Zur Einbettung in die Landschaft und auch zur Reduzierung der Störwirkung einer Wand auf die Bebauung ist eine Begrünung der Lärmschutzanlage vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im für die Wohnnutzung vorgesehenen Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass das neue Wohngebiet in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient und sich zugleich gut in die Umgebung einfügt. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete soll es aber auch möglich sein, andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen unterzubringen, wie es § 4 BauNVO vorsieht.

In den allgemeinen Wohngebieten sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten **Ausnahmen nicht zulässig** sein. Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vertragen.

Dadurch soll insbesondere die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Baustruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser geeignete Bauflächen zur Verfügung.

Mischgebiet (MI)

Das Bestreben ist es, mit einer gemischten Bebauung mit Wohnen und wohnverträglichen Betrieben eine städtebauliche Fortsetzung der benachbarten Gebiete zu verfolgen. So wird eine gute Einfügung und Übergang in die Umgebung gesichert. Zugleich entsteht eine Pufferzone zwischen den Emittenten im Osten (Gewerbebetrieb, Verkehr) und dem allgemeinen Wohngebiet. Entsprechend dieser Zielvorstellung wird ein **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Gebiets werden **Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zugelassen**. Das gilt auch für die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen würden auch dem angestrebten Gebietscharakter im Übergang zur Wohnbebauung widersprechen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

In Anlehnung an die o.g. Zielvorstellungen wird gemäß § 8 BauNVO ein **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt. Es sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung ist so zu verstehen, dass hier nur mischgebietstypische Betriebe zugelassen werden sollen. Die Festsetzung eines Mischgebietes an Stelle eines eingeschränkten Gewerbegebietes käme der Zielsetzung einer gewerblichen Prägung aber nicht nach, da im Mischgebiet auch

ein erheblicher Anteil von Wohnnutzungen unterzubringen wäre und dies somit im Widerspruch zum Immissionsschutz stehen würde. Mit Hilfe der Festsetzung zu den Betriebsarten soll vielmehr erreicht werden, dass das eingeschränkte Gewerbegebiet einen Charakter entwickelt, das dem eines durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilbereiches eines Mischgebietes entspräche. Zulässig in diesem Sinne sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 7 BauNVO genannten Betriebe, da sie dem Charakter der Betriebe entsprechen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dieser Feststellung wird sichergestellt, dass sich in diesem Gewerbegebiet, das ja unweit neuer Wohngebiete gelegen ist, Vergnügungsstätten nicht ansiedeln, die über den Kundenverkehr insbesondere auch in der Nachtzeit eine erhebliche Störwirkung für Wohnnutzungen in der Nachbarschaft entwickeln können.

Zum Schutz vor über den geltenden Grenzwert hinausgehenden Geruchseinwirkungen durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sind zudem in dem festgesetzten GEE Gebäude und Anlagen nicht zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Diese Festsetzung gilt, solange nicht gutachterlich nachgewiesen ist, dass die nach Errichtung der genehmigten emittierenden landwirtschaftlichen Anlagen auf dem Flurstück 143 tatsächlich vorhandene Geruchsbelastung den Schwellenwert von 0,15 im betreffenden Bereich nicht überschreitet.

Gemeinbedarfsflächen

Zur Sicherung des ergänzenden Angebotes an infrastrukturellen Einrichtungen und somit der langfristigen Steigerung der Attraktivität des Baugebietes für seine Bürger und auch zukünftige Bewohner wird im Plangebiet eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem Standort entsprechend gering gehalten werden. Es soll einerseits eine flächensparende, verdichtete Bebauung erreicht werden, die der Ortsrandlage in Horneburg gerecht wird, andererseits sollen im Plangebiet unterschiedliche Wohnbedürfnisse, die Bedürfnisse spezieller Wohnformen, wie z.B. seniorengerechtes Wohnen, aber auch die Bedürfnisse von Betrieben und Versorgungseinrichtungen erfüllt werden können. Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird vor diesem Hintergrund entsprechend der Unterteilung der Baugebiete gestaffelt. Sie beträgt für **WA 0,3**, für **MI 0,4** und für **GEE 0,6** sowie die **Gemeinbedarfsfläche 0,4**.

Damit wird hinsichtlich der möglichen Versiegelung das Maß der baulichen Nutzung in allen Baugebietstypen entsprechend der BauNVO weitgehend, aber nur in einem dem Standort angemessenen Maße ausgeschöpft.

Eine weitere Zonierung wird über die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen, sowie die Mindestgrundstücksgrößen und die Bauweise erreicht.

Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird in den zentraler zum Ort gelegenen Gewerbe- und Mischgebieten auf zwei Vollgeschosse (**II**), in den allgemeinen Wohngebieten einheitlich auf maximal ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt, so dass eine der Lage und Nutzung entsprechende Staffelung innerhalb des Plangebietes erreicht wird. Mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von (**II**) Vollgeschossen auf der Gemeinbedarfsflä-

che wird eine maßstäbliche Einbindung der geplanten Kindertagesstätte in den angrenzenden stadträumlichen Kontext sichergestellt.

Für Gewerbebetriebe sind besondere Bauformen und Gebäudetypen zu berücksichtigen, wie z.B. großvolumige Hallen und Produktionsgebäude. Daher ist es hier erforderlich, über die Geschossigkeit hinaus die **maximale Gebäudehöhe** zu begrenzen. Sie wird im Gewerbegebiet auf **12 m** über dem Straßenniveau festgesetzt, wobei untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine oder technische Anlagen unberücksichtigt bleiben. Diese Höhenbegrenzung sichert, dass in der Ortsrandlage und der Nähe zur Wohnbebauung das Volumen der Baukörper ort- und landschaftsverträglich begrenzt wird, die Gebäude sich somit gut in die Umgebung einfügen.

4.4 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet sind **nur Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zugelassen. Auch darin äußert sich das Bestreben, eine der Lage entsprechende, verträgliche Verdichtung zu erreichen, und zugleich auf diesen in Ortsrandlage gelegeneren Grundstücken einen harmonischen und städtebaulich angemessenen Übergang zur Landschaft zu schaffen. Diese Festsetzung wirkt größenbeschränkend vor allem auch im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden.

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Mischgebiet eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Darin gelten die Vorschriften für die offene Bauweise mit Abweichungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudelängen. So sind **Hausformen** mit maximal **25 m Länge** zulässig. Auf diese Weise wird eine der Lage des Plangebietes angemessene Verdichtung ermöglicht, aber keine untypische, städtische Verdichtung mit bis zu 50 m langen Gebäudezeilen entstehen, wie sie in der offenen Bauweise auch zulässig wären.

Für den Bereich im GEE strebt das städtebauliche Konzept eine Bauweise mit seitlichem Grenzabstand an, wie sie typisch für die Gewerbegebiete in der Umgebung des Plangebietes ist. Dies wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer **offenen Bauweise (o)** ermöglicht. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise wird zugleich aber auch sichergestellt, dass unverhältnismäßig lange Gebäude nicht entstehen können, da die Gebäudelänge auf 50 m begrenzt ist.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die genügend Entwicklungsspielraum für die Bauherrn und ihre Architekten lassen. Die Baugrenzen werden im gesamten Plangebiet mit einem Abstand von 4 m zum Straßenraum festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt.

Da die Grundstücke eher groß sind, dürfen im allgemeinen Wohngebiet bauliche **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, **Garagen und Carports die Baugrenzen nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass 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.

4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern.

Die Anzahl der Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird auf **maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus** festgesetzt, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. Dies ermöglicht beispielgebend das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend möglichst gering gehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist außerdem **je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung** zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) wird aufgrund der Nähe und als Übergang zum Mischgebiet eine höhere Dichte angestrebt. Hier sind 2 WE je **Doppelhaushälfte** zulässig.

Im **Mischgebiet** wird eine solche Einschränkung nicht vorgesehen. Hier ist es somit möglich, im Rahmen der abweichenden Bauweise auch andere Wohnformen, wie z.B. Mietwohnungen und seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen zu errichten. Es wird demnach die Möglichkeit zur Schaffung eines diversifizierten Angebotes gegeben. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet erübrigt sich aufgrund der Zweckbestimmung des Gebietes eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

4.7 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgrößen geregelt. Demnach müssen **Einzelhausgrundstücke** mit **1 Wohneinheit (WE)** mindestens **550 m²** und mit **2 WE** mindestens **600 m²** aufweisen. **Doppelhausgrundstücke** müssen **je Haushälfte** mindestens eine Größe von **350 m²** aufweisen und **Hausgruppen** (z.B. Reihenhäuser) mindestens eine Größe von **150 m²**. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen, dennoch sind Mindestanforderungen 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:

4.8.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 16 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 soll nicht getroffen werden.

4.8.2 Außenwände

Bei Hausgruppen mit einer Länge von über 20 m ist zur Gliederung der Fassade nach höchstens 15 m Fassadenlänge ein Gebäudeversatz von mindestens 1,50 m vorzusehen.

Auf diese Weise wird gestalterisch erreicht, dass Hausgruppen im Plangebiet nicht zu lange homogene Fassadenlängen entwickeln, sondern gegliedert sind.

4.8.3 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sollen den naturnahen Charakter des Straßenraums unterstreichen. Daher sind Lebendhecken, in die auch Drahtzäune integriert werden können sowie Feldsteinmauern zulässig. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrünten Straßenraum zu erreichen, unterstützt. Für die Hecken wird eine Pflanzliste vorgegeben, um das Anpflanzen standortgerechter Arten zu sichern.

4.8.4 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.

Abweichend davon wird festgesetzt, dass bei Einzelhäusern mit mehr als 2 Wohnungen, Doppelhaushälften mit mehr als 2 Wohnungen sowie Hausgruppen 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 4 Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden müssen, bei Errichtung eines Einzelhauses mit drei Wohnungen sind es 5 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.

4.9 Verkehr

4.9.1 Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsfläche

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt an zwei Stellen über die vorhandenen Straßen Blumenthal im Osten sowie über eine Zufahrt an der K44 im südwestlichen Bereich. Die Straßen im Gebiet sind hierarchisch gegliedert und werden entsprechend ihrer zukünftigen Funktion abschnittsweise ausgebaut. Die Erschließung wird als **Stras-**

ßenverkehrsfläche festgesetzt. Der der Erschließung des Neubaugebiets dienende Abschnitt der K44 wird auf ganzer Länge des Plangebiets in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend der bestehenden Nutzung ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die der näheren Ausgestaltung des entstehenden Knotenpunktes im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanungen benötigte Fläche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sein wird. Die nachfolgenden Ausführungsplanungen sollen in Abstimmung mit dem Landkreis Stade erfolgen; eine Sondernutzungserlaubnis wird beantragt. Eine Einschränkung der Planungshoheit des Eigentümers der Kreisstraßen-Flurstücke (Landkreis Stade) durch diese Festsetzung ist nicht erkennbar. An Kreuzungspunkten von Wegen über Straßen soll eine optische Gestaltung für Aufmerksamkeit der Kfz-Fahrer und eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit sorgen.

Diese Haupteerschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 11,50 m bis 13,50 m bemessen. So können ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr im Straßenraum geschaffen werden. Über kleine Versätze und Einengungen im Fahrbahnverlauf kann eine städtebauliche Auflockerung und Gliederung erreicht und eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit gefördert werden.

Die übrigen Ringstraßen sind in den Breiten (7 m) so konzipiert, dass sowohl der PKW-Verkehr als auch der Verkehr der städtischen Betriebe problemlos fahren kann. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Straßenerschließung durch ein Wegenetz ergänzt, dass straßenunabhängig durch die Grünzüge geführt wird.

~~Die Stichstraße mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 22 m im südöstlichen Bereich des Plangebietes dient den dort gelegenen Grundstücken als Erschließung. Damit ist sowohl für den PKW-Verkehr, als auch für die Entsorgungsbetriebe ein reibungsloser Ablauf gewährleistet.~~

Eine Durchgrünung der Straßenräume ist angebracht. Straßenbäume können z. B. gestalterisch im Zusammenhang mit den Stellplätzen und Einengungen integriert werden.

4.9.2 Ruhender Verkehr

Die Breite der Straßen ist so bemessen, dass im Straßenraum einzelne Besucher-Parkplätze z.B. auf einem Parkstreifen oder am Fahrbahnrand untergebracht werden können, vor allem dort, wo es die Grundstückszuschnitte und Zufahrten zulassen. Ansonsten findet Parken vorwiegend auf den privaten Grundstücken statt. Durch die Vorschrift in den örtlichen Bauvorschriften, mindestens **zwei Stellplätze** je Wohnung auf dem Grundstück vorzusehen, wird eine Entlastung des Straßenraums vom ruhenden Verkehr angestrebt. Bei mehr als 2 Wohneinheiten auf einem Grundstück sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

4.9.3 Geh- und Radwege

Innerhalb der Grünzüge, die das Plangebiet gliedern, werden **Geh- und Radwege** als Verbindungen vorgesehen, die das Wohnumfeld für Fußgänger und Radfahrer attraktiv machen und in die Umgebung einbinden.

Straßen- und grünzugunabhängige Verbindungswege werden zwischen den einzelnen Ringstraßen vorgesehen, um Teilquartiere über kurze Wege miteinander zu verknüpfen und somit ein Netz an Durchquerbarkeit im gesamten Plangebiet zu schaffen. Die Wege werden als **Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung** „Geh- und Radweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Hier können bei Bedarf auch unterirdische Leitungstrassen durchgeführt werden.

4.9.4 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Das Plangebiet grenzt auch unmittelbar an die L123 im Süden. Dieser Abschnitt der L123 befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt. Insofern gelten hier eine **Bauverbotszone** und eine **Baubeschränkungszone** gemäß dem Niedersächsischen Straßengesetz. Darüber hinaus dürfen keine direkten Grundstückszufahrten an der L123 liegen.

4.10 Grünordnung

Mit Pflanzfestsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes und damit eine gute ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Die Festsetzungen enthalten Vorgaben

- zur Gestaltung der Wohngärten, die mindestens mit einem einheimischen, dauerhaft zu unterhaltenden Gehölzen zu bepflanzen sind,
- zur Pflege und Unterhalt des Baumbestandes,
- zur Durchgrünung des Straßenraumes
- sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Vorhandene **Laubbäume** mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm sind im Plangebiet **dauerhaft zu erhalten** und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art auf demselben Grundstück zu schaffen. Dies wird textlich festgesetzt, um den Bestand zu sichern.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird darüber hinaus ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen **Laubbaum auf jedem Grundstück** 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.

Um eine angemessene Durchgrünung im öffentlichen Raum zu sichern, sollen **im Straßenraum Laubbäume** gepflanzt werden. Je angefangene 25 m Straßenraumlänge ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Weitere Festsetzungen hierzu werden nicht vorgenommen, sondern die nähere Ausgestaltung (z.B. der genauen Pflanzstandorte) wird der konkreten Erschließungsplanung überlassen. Eine Durchgrünung des Straßenraums wird durch Vorgärten und z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden. (siehe örtliche Bauvorschriften)

Die Verwendung von **standortfremden Nadelgehölzen** wird im Plangebiet eingeschränkt. Sie sind **nur als Einzelgehölze**, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

An den Rändern des Plangebietes, wird ein 5 m breiter **Gehölzstreifen** auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, der als Eingrünung zur freien Landschaft und als abschirmender Puffer zur benachbarten Nutzungen dient. Hier ist eine dreireihige Bepflanzung mit vorgegebenen Arten der Pflanzenliste A vorgeschrieben. Dieser Bereich wird außerdem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünfläche festgesetzt. Der Gehölzstreifen wird bei Beginn der Erschließungsmaßnahmen des entsprechenden Bauabschnittes durch den Flecken angelegt. Die Kosten werden entsprechend auf die Baugrundstücke umgelegt. Die Eigentümer werden beim Kauf der Grundstücke vertraglich zur Pflege der Hecke verpflichtet.

4.11 Öffentliche Grünfläche

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Nutzungszwecken festgesetzt:

- Parkanlage als Zentraler Grünzug
- Grünverbindung
- Spielplatz

Das Baugebiet erhält eine grüne Mitte und wird durch den Grünzug in drei Teile gegliedert, die das Plangebiet mit den benachbarten Bereichen verbinden. Der **Grünzug** wird als **Parkanlage** gestaltet und nimmt öffentliche Wegeverbindungen und eine zentral gelegene **Spielplatzfläche** auf. In den Grünzug werden an geeigneten Stellen der Spielplatz, multifunktional nutzbare Freiflächen sowie Sitzbereiche für den Aufenthalt im Freien integriert. Der vorhandene **Baumbestand** ist in die öffentliche Grünfläche integriert. Der Erhalt der Gehölze in diesen Bereichen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** planungsrechtlich gesichert.

4.12 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die entsprechenden Leitungstrassen können im Straßenraum untergebracht werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung soll durch Überflurhydranten gesichert werden, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr 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.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Die Regenrückhaltung für das Neubaugebiet muss im Plangebiet selbst geregelt werden. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung auf den Grundstücksflächen nicht zu. Daher wurde für das Plangebiet ein Konzept zur Oberflächenentwässerung vom Ingenieurbüro Galla + Partner, Horneburg, erarbeitet.

Das Konzept sieht vor, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über Regenwasserkanäle im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu einem neu Herzustellenden **Regenrückhaltebecken** im Südwesten zu führen. Das neue Regenrückhaltebecken ist mit einem Volumen von 4.890 m³ vorgesehen und seitens der Fachplaner für die Aufnahme des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen bemessen.

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage der Fachplanung südlich der K 44 und nördlich der L 123 eine Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt, die auch einen Weg für die Beckenpflege umfasst. Der gedrosselte Abfluss wird vom Regenrückhaltebecken über eine Ablaufleitung Richtung „Im Stuck“ abgeleitet und dem vorhandenen Regenwasserkanalnetz zugeführt.

Unabhängig von dem vorgesehenen Entwässerungskonzept ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Für den Anschluss des Plangebiets soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasseranlage des Abwasserzweckverbandes Altes Land und Geestrand (AZV) angeschlossen werden. Für das Bebauungsplangebiet bestehen Anschlussmöglichkeiten. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Neubaugebietes eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen.

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.

Gasversorgung

Die Gasversorgung soll nach Möglichkeit durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Nähere Aussagen dazu werden von Seiten der Versorgungsträger erwartet. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Eine Abstimmung erfolgt im Zuge der konkreten Ausbauplanung.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Ausreichende Flächen für Abfallbehälter auf den Grundstücken und für Müllfahrzeuge im Straßenraum werden vorgehalten. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen.

4.13 Immissionsschutz

4.13.1 Lärmimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes liegen Nutzungen, die auch in den Bereich der geplanten Wohnbebauung hinein Lärm emittieren. Dazu gehören

- Sportpark Blumenthal im Nordosten,
- gewerbliche Betriebe im Osten,
- Straßenverkehr der L123 und K44 im Süden und Südwesten.

Für das Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung von der ted GmbH (Stand August 2016) vorgenommen, um die Immissionsbelastung durch die Sportstätten, den Verkehr auf der K44 / L123 und das angrenzende Gewerbegebiet zu ermitteln.

Im Vorfeld der Gutachtenerstellung wurden überschlägige Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, bei denen deutlich wurde, dass durch den Verkehrslärm auf der Kreisstraße und Landstraße im ungünstigen Fall die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im südlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden könnten.

Ausgehend von den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung wird daher zur Begegnung des Verkehrslärms eine Lärmschutzwand-Wall-Kombination in einer Höhe von insgesamt 3,50 m, gemessen über der Höhe der nächstgelegenen Fahrbahnoberkante der K44 oder L123 vorgesehen, um die Lärmkonflikte in den Außenbereichen und in den Gebäuden im Plangebiet zu vermeiden. Dieser Wall wurde für die weiteren Berechnungen berücksichtigt. Die Ergebnisse der Immissionsberechnungen werden im Folgenden dargestellt:

Gewerbliche Geräuschemissionen:

Im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet sowie für Mischgebiete sowohl bei einer Immissionshöhe von 2,5 m als auch von 5 m über der Geländeoberkante (GOK) sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit eingehalten.

Straßenverkehrsgeräuschemissionen:

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete werden bei einer Immissionshöhe von 2,5 m über GOK im gesamten Plangebiet sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit eingehalten.

Für eine Immissionshöhe von 5 m über GOK werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Tageszeit erst ab einer Entfernung von ca. 25 m von der südlichen Plangebietsgrenze ausgehend eingehalten. Innerhalb der Nachtzeit werden diese Orientierungswerte ab einer Entfernung von ca. 20 m eingehalten. Dieser Bereich in der ersten Baureihe an der südlichen Plangebietsgrenze wird im Gutachten als Lärmpegelbereich II eingestuft. Tatsächlich sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass in bis zu 6 m Tiefe innerhalb der der K44 zugewandten Seite der Baufenster im 1. Obergeschoss der Lärmpegelbereich III betroffen ist.

Vor diesem Hintergrund, angesichts der überschaubaren Höhe der Überschreitung und der Tatsache, dass auf Höhe der Obergeschosse vor allem der Innenraumpegel entscheidend ist, soll daher zur Vermeidung von Lärmkonflikten ausreichend Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen in den Obergeschossen erreicht werden.

Grundlage dafür bieten die gemäß DIN 4109 errechneten Lärmpegelbereiche. Das bedeutet, dass der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN

4109 gefordert ist, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmung der Außenbauteile für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert ist. Da die DIN 4109 ohnehin im Baugenehmigungsverfahren greift, ist eine Festsetzung hierzu nicht erforderlich. Im Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich III als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Mit den heute üblichen Bauausführungen werden Lärmpegelbereich I und II (alleine aus wärmeschutztechnischen Gründen) in der Regel eingehalten, sodass auf eine Kennzeichnung verzichtet werden kann.

Mit der Anwendung der DIN 4109 zur Bestimmung der Anforderungen an die Außenbauteile kann ausreichend Schallschutz für die schutzbedürftigen Räume in den Obergeschossen gewährleistet werden. Weitergehende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

Sportlärmimmissionen:

Im gesamten Plangebiet werden die Orientierungswerte für das geplante allgemeine Wohngebiet sowie für Mischgebiete bei einer Immissionshöhe von 2,5m als auch von 5m über GOK sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit eingehalten.

4.13.2 Geruchsimmissionen

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen auch hinsichtlich der Nachbarschaft von Landwirtschaft und Wohnen eine Rolle. Beeinträchtigungen entstehen somit durch die Bewirtschaftung der nordwestlich angrenzenden Ackerflächen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch für den ländlichen Raum typisch und seitens der zukünftigen Bewohner hinnehmbar.

Die aus der Tierhaltung und den dazugehörenden Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verfrachtet werden und dort zu Geruchsbelästigungen führen. In diesem Zusammenhang wurden die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachtlich von Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (Gutachten 15.286) vom 30. November 2015 festgestellt. **Das Gutachten wurde am 10. März 2017 aktualisiert und um eine Empfehlung zum Umgang mit den ermittelten Geruchsbelastungen im Rahmen des Bebauungsplans ergänzt.** Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 durchgeführt. Nach der geltenden Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohn- und Mischgebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Der Vorhabenstandort soll als Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI) neu festgesetzt werden, womit ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit grundsätzlich einzuhalten ist.

Unter den gegebenen Annahmen wird auf Grund des vorhandenen Tierbestandes der ortsansässigen Betriebe im südöstlichen Bereich des Plangebietes der für diesen Planbereich in Ansatz zu bringende Grenzwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit überschritten.

Auf Grund ~~eines des aktuell im Genehmigungsverfahren befindlichen~~ Vorhabens vom landwirtschaftlichen Betrieb Stubbe wurde zusätzlich dargestellt, wie sich die Situation im Bereich vom geplanten städtebaulichen Konzept „Blumenthal“ verändern würde, wenn das Bauvorhaben Stubbe realisiert werden würde. Die Berechnungen zeigten, dass durch die berücksichtigte Erweiterung des Betriebes Stubbe im südöstlichen Be-

reich die Immissionshäufigkeiten ansteigen werden und sich der Bereich mit den Überschreitungen des in Ansatz zu bringenden Grenzwerts von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit vergrößert.

Inzwischen wurden die Maßnahmen am Betriebsstandort Stubbe genehmigt. Diese sollen ausschließlich der Verbesserung des Tierwohls dienen, eine Erhöhung der Tierplätze ist nicht vorgesehen. Darüber hinaus sollen mehrere Silagelagerflächen zur Lagerung von Gras- und Maissilage entstehen. Die jetzt vorhandene Genehmigung insbesondere der Silagelagerflächen hat Auswirkungen auf die Planung.

Die gutachterlich ermittelten Auswirkungen, denen die theoretischen (genehmigten) Belastungen zu Grunde gelegt wurden, werden folgendermaßen im Bebauungsplan berücksichtigt:

In den Auslegungshinweisen zur GIRL wird eingeräumt (S. 37-f), dass in begründeten Einzelfällen im Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung höhere Immissionswerte angesetzt werden können: *„In Abhängigkeit vom Einzelfall können Zwischenwerte bis maximal 0,15 zur Beurteilung herangezogen werden (siehe auch OVG NRW Urteil vom 26.04.2007 (7 D 4/07.NE)). Der Übergangsbereich ist genau festzulegen.“*

Von dieser Regelung soll angesichts der Lage der Flächen und der Art der neuen Geruchsbelastung (Silagelagerung) Gebrauch gemacht werden.

Im Bebauungsplan wird daher im südöstlichen Bereich des Plangebiets das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) so zugeschnitten, dass es lediglich etwa zur Hälfte seiner Fläche innerhalb des Bereiches liegt, in dem in über 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit auftreten können. Zur anderen Hälfte liegt das GEE somit in dem Bereich, in dem zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit auftreten können. In diesem Übergangsbereich liegen auch Teilflächen des dort festgesetzten Mischgebiets (MI). Damit wird der Übergangsbereich genau festgelegt.

Im Bebauungsplan wird zudem darauf hingewiesen, dass das Mischgebiet und das GEE-Gebiet den Übergang vom Außenbereich zum geschlossenen Wohnen darstellen, in dem erhöhte Geruchsbelastungen aus der Landwirtschaft auftreten. In dem entsprechend angrenzten MI-Gebiet sind Geruchshäufigkeiten bis zu 0,15 hinzunehmen. Im GEE kann es darüber hinaus zu höheren (über 0,15) Belastungen durch Gerüche aus den landwirtschaftlichen Anlagen kommen. Hier wird textlich festgesetzt, dass dort keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen. Das bedeutet, Parkplätze oder Lager (Hallen und Freiflächen) sind derzeit z.B. ohne weiteres möglich.

~~Unabhängig von dem aktuellen Genehmigungsstand des Vorhabens des Betriebes Stubbe erscheint eine Erweiterung der beiden südlichen Betriebe aus gutachterlicher Sicht (Stubbe und Behnken/Wiebusch) an diesem Standort nicht realisierbar.~~

~~„Sowohl der Betrieb Stubbe, als auch der Betrieb Wiebusch haben zunächst Rücksicht auf die bereits bestehende Bebauung im Bereich der Straße „Rotdornweg“ Rücksicht zu nehmen. Jede immissionsrelevante Veränderung in einem der genannten Betriebe ist nach der derzeitigen Rechtslage wegen der vorhandenen Geruchsbelastung nur dann zulässig, wenn nach der Änderung des jeweiligen Betriebes im Umfeld des Betriebes weiterhin die geltenden Grenzwerte eingehalten werden resp. wenn es zu geringeren belästigungsrelevanten Wahrnehmungshäufigkeiten kommt als vor der Genehmigungserteilung.“~~

~~Aus diesem Grund wurde die Planung auf eine Nichterweiterung der landwirtschaftlichen Betriebe ausgerichtet und entsprechend angepasst. In den im Gutachten genannten Bereichen ist daher keine Wohnbebauung vorgesehen.~~

~~Im Hinblick auf die Ausführungen der GIRL Niedersachsen ist es grundsätzlich möglich, in einem Wohngebiet einen Immissionswert von 0,15 resp. 15 % der Jahresstunden-Wahrnehmungshäufigkeit zuzulassen, wenn das Plangebiet zu einem großen Teil von ortsüblichen Nutzungen umschlossen wird, die bislang sozial akzeptierte Geruchsmissionen im Plangebiet verursachen. In Bereichen innerhalb des Plangebietes, auf denen sich im Sinne der GIRL Menschen nur vorübergehend aufhalten, und in denen der jeweilige Immissionsgrenzwert überschritten wird, ist die Ausweisung von Parkplätzen und anderen unbewohnten Flächen grundsätzlich möglich.~~

4.14 Abstand zu den Waldflächen

Im Südwesten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich südlich der Kreisstraße eine Waldfläche, überwiegend aus alten, teilweise abgestorbenen, Fichten mit einer Höhe von ca. 25m. Zu dem Fichtenwald wird mit der Bebauung ein ausreichender Abstand eingehalten. Das Baufeld in diesem Bereich ist mit dem entsprechenden Abstand zum Wald bemessen, um einen ausreichenden Abstand von Bebauung und Waldfläche zu gewährleisten.

Im Nordosten schließt das Flurstück 39/1 in einer Breite von ca. 24 m nördlich an die Straße Blumenthal an. Dieses Flurstück ist dem Bebauungsplan 20 „Zwischen Issendorfer Strasse und Blumenthal“ als Kompensationsfläche zugeordnet und vor ca. 15 Jahren mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt worden.

- Südlich des Flurstückes 39/1 und südlich des Weges „Blumental“ liegt der B-Plan Nr. 30 „Blumenthal“, in dem in diesem Bereich eine 5 m breite, standortgerechte Gehölzanpflanzung angelegt wird und die Baugrenze ca. 8 m Abstand zur Plangebietsgrenze einhält.
- Der Weg „Blumenthal“ hat in diesem Bereich einschließlich Straßenseitenräumen eine Breite von ca. 12 m.
- Nördlich des Weges wurde auf dem Flurstück 39/1 ein ca. 12 m breiter Kraut- und Strauchsaum aus Gräsern, Wildrosen, Haselnuss und Weißdorn angelegt. Die Sträucher haben eine Höhe von 4 bis 8 m erreicht.
- Nördlich des Gehölzsaumes wurden auf dem Flurstück 39/1 Traubeneichen, Rotbuchen, Bergahorn, Salweiden und Birken angepflanzt. Diese Bäume haben mittlerweile überwiegend einen Stammdurchmesser von 15 bis 20 cm und eine Höhe von ca. 15 m erreicht.

Somit wird in diesem Bereich mit der möglichen Bebauung im Plangebiet zu den jungen und derzeit ca. 15 m hohen Stieleichen, Rotbuchen und Bergahorn, ein Abstand von mind. ca. 32 m eingehalten. Bei einer Höhe von ca. 15 m und einem Abstand von ca. 32 m besteht weder eine Brandgefahr, noch sind in absehbarer Zeit Sturmschäden zu erwarten. Bei einer fachgerechten forstlichen Bewirtschaftung ist auch in den nächsten Jahrzehnten nicht mit Sturmschäden oder Beeinträchtigungen durch die Bäume zu rechnen, da das Flurstück nur eine Breite von ca. 24 m hat und die vorhandenen Gehölze durch ihr geringes Alter und die ständige Windbelastung langfristig eine hohe Standsicherheit erwarten lassen.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

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

5.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten, da die Erschließung durch einen Erschließungsträger erfolgt. Folgekosten entstehen durch die Pflege für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie durch die Unterhaltung der Ausgleichsflächen nach Realisierung der Planung.

5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind städtebauliche Verträge mit dem Erschließungsträger abzuschließen, welche die Finanzierung und den Ausbau der Straße sowie der technischen Infrastruktur, die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen durch den Eigentümer bzw. Erschließungsträger sichern.

6 Flächenangaben

| Festsetzung | Größe ca. (m²) |
|--|-------------------------------|
| Baugebiete | |
| allgemeines Wohngebiet (WA) | 143.075 143.400 |
| Mischgebiet (MI) | 25.950 20.930 |
| eingeschränktes Gewerbe (GEe) | 5.145 9.093 |
| Verkehrsflächen | |
| Straßenverkehrsfläche | 33.070 34.136 |
| Straßenverkehrsfläche (Bestand K44) | 5.970 2.716 |
| Gemeinbedarf (KiTa) | 3.500 |
| Private Grünfläche (Randeingrünung) | 4.400 |
| Öffentliche Grünfläche | 7.795 |
| Lärmschutz (Lärmschutzwand-Wall-Kombination LSW) | 5.740 |
| Regenrückhaltebecken (RRB) | 7.460 |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | 242.105 239.166 |

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Einvernehmen mit dem Flecken Horneburg.