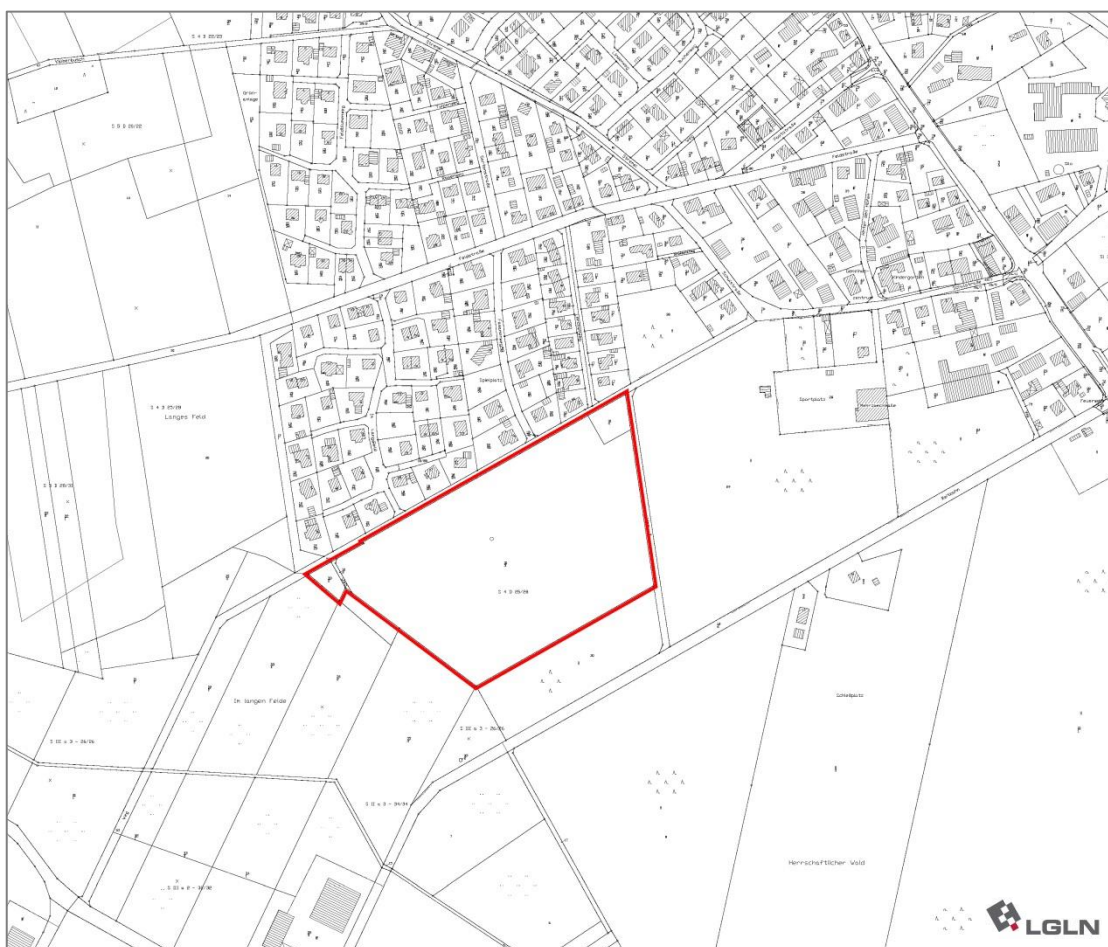


**Teil A: Begründung und Abwägung**

(Teil B: Umweltbericht)

(Teil C: Eingriffsregelung)



Stand: Entwurf 19.04.2016



**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

### Teil A: Begründung und Abwägung

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 Grundlagen der Planung .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung .....   | 1         |
| 1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....                                 | 1         |
| 1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebiets .....  | 2         |
| <b>2 Bestandssituation.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>3 Planerische Rahmenbedingungen .....</b>   | <b>5</b>  |
| 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....                          | 5         |
| 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....  | 6         |
| 3.3 Benachbarte Bebauungspläne.....  | 8         |
| 3.4 Denkmalschutz.....   | 8         |
| 3.5 Altlasten und Altablagerungen .....  | 8         |
| 3.6 Kampfmittelbelastung .....   | 8         |
| 3.7 Naturschutz und Landschaftspflege.....   | 8         |
| 3.8 Artenschutz .....  | 9         |
| <b>4 Planinhalt und Abwägung .....</b>   | <b>10</b> |
| 4.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept .....   | 10        |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung .....  | 10        |
| 4.3 Maß der baulichen Nutzung.....   | 10        |
| 4.4 Höhe der baulichen Anlagen .....   | 11        |
| 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....   | 11        |
| 4.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....   | 12        |
| 4.7 Mindestgrundstücksgrößen .....   | 12        |
| 4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO .....  | 12        |
| 4.9 Verkehr.....   | 13        |
| 4.10 Grünordnung .....   | 14        |
| 4.11 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und<br>Landschaft ..... | 15        |
| 4.12 Ver- und Entsorgung .....   | 15        |
| 4.13 Immissionsschutz .....  | 17        |
| <b>5 Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>  | <b>19</b> |
| 5.1 Bodenordnung.....  | 19        |
| 5.2 Kosten und Finanzierung.....   | 19        |
| 5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen.....                                     | 19        |
| <b>6 Flächenangaben .....</b>  | <b>19</b> |

### Teil B: Umweltbericht (separat)

### Teil C: Eingriffsregelung (separat)

Anhang 1: Städtebauliches Konzept

Anhang 2: Geruchsgutachten

Anhang 3: Fachbeitrag Artenschutz

# 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

Aufgrund seiner räumlichen Lage nahe Stade und der günstigen Verkehrslage ist Agathenburg ein gefragter Wohnstandort. Mit der Erschließung neuer Bauflächen soll mittel- bis langfristig die örtliche Nachfrage nach Wohnbauflächen (Eigenentwicklung) in Agathenburg gedeckt werden. Die Lage der Gemeinde an der Schienenachse Hamburg – Stade – Cuxhaven (eigener S-Bahn-Haltepunkt) und die Nähe zur Stadt Stade bzw. zu den Gewerbe- und Industrieflächen in Stade-Ottenbeck rechtfertigt über die Eigenentwicklung hinaus eine moderate Wohnentwicklung für Zuzüge. Aktuell stehen in Agathenburg nur noch wenige Bauplätze zu Verfügung und das Innenentwicklungspotenzial ist nahezu erschöpft.

Es handelt sich um bislang unbebaute Außenbereichsfläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Die Fläche weist ein geringes Konfliktpotential für ein Wohngebiet auf und ist für die Ergänzung des Siedlungsgefüges gut geeignet. Daher hat die Gemeinde beschlossen, auf dieser Fläche einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Die Entwicklung des Gebietes wird von einem Erschließungsträger übernommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kann diese Fläche einer Wohnbebauung zugeführt werden. Da die Fläche im unbeplanten Außenbereich gelegen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

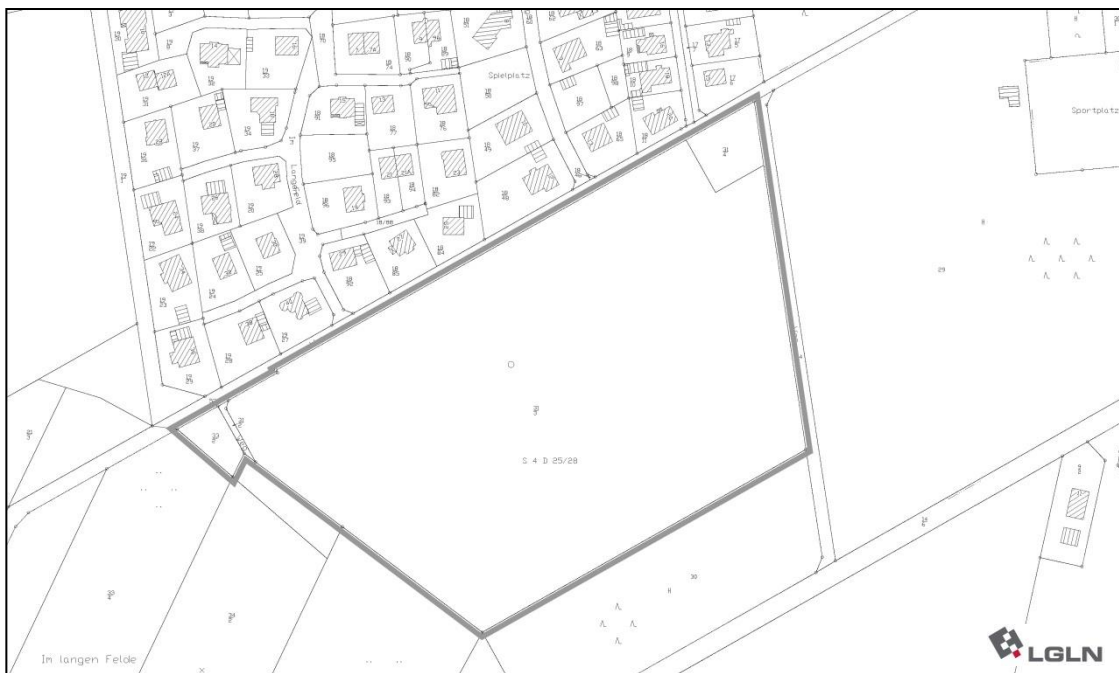
Die Planung dient dem Ziel, neue Wohnbauplätze im Bereich Agathenburg zu schaffen und so dazu beizutragen, die langfristige Wohnentwicklung der Gemeinde Agathenburg zu sichern. Die geplante neue Wohnbebauung würde den Siedlungsbereich weiter abrunden, eine bauliche Entwicklung in direkter Ortslage und die Neunutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in maßstäblicher Fortschreibung des Bestandes ermöglichen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 17 verfolgt die Gemeinde Agathenburg im Einzelnen die folgenden Ziele:

- Entwicklung eines Wohngebietes zur Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

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. 4,2 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, etwa 700m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Agathenburg, Flur 20, die Flurstücke 31/3 und 31/4 sowie 31/2 und 33/2. Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch Straße Nodorpweg (Flurstück 53)
- Im Osten und Süden durch Waldflächen (Flurstücke 29, 30)
- Im Westen durch die Flurstücke (33/4, 34/2, 35/2) als landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt insgesamt etwa 4,2 ha.

## **2 Bestandssituation**

### **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich am Rande des bebauten Siedlungsbereichs und muss derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB beurteilt werden.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Anbindung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen gegeben. Es liegt am westlichen Rand des Agathenburger Siedlungsgefüges, etwa 700m 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.

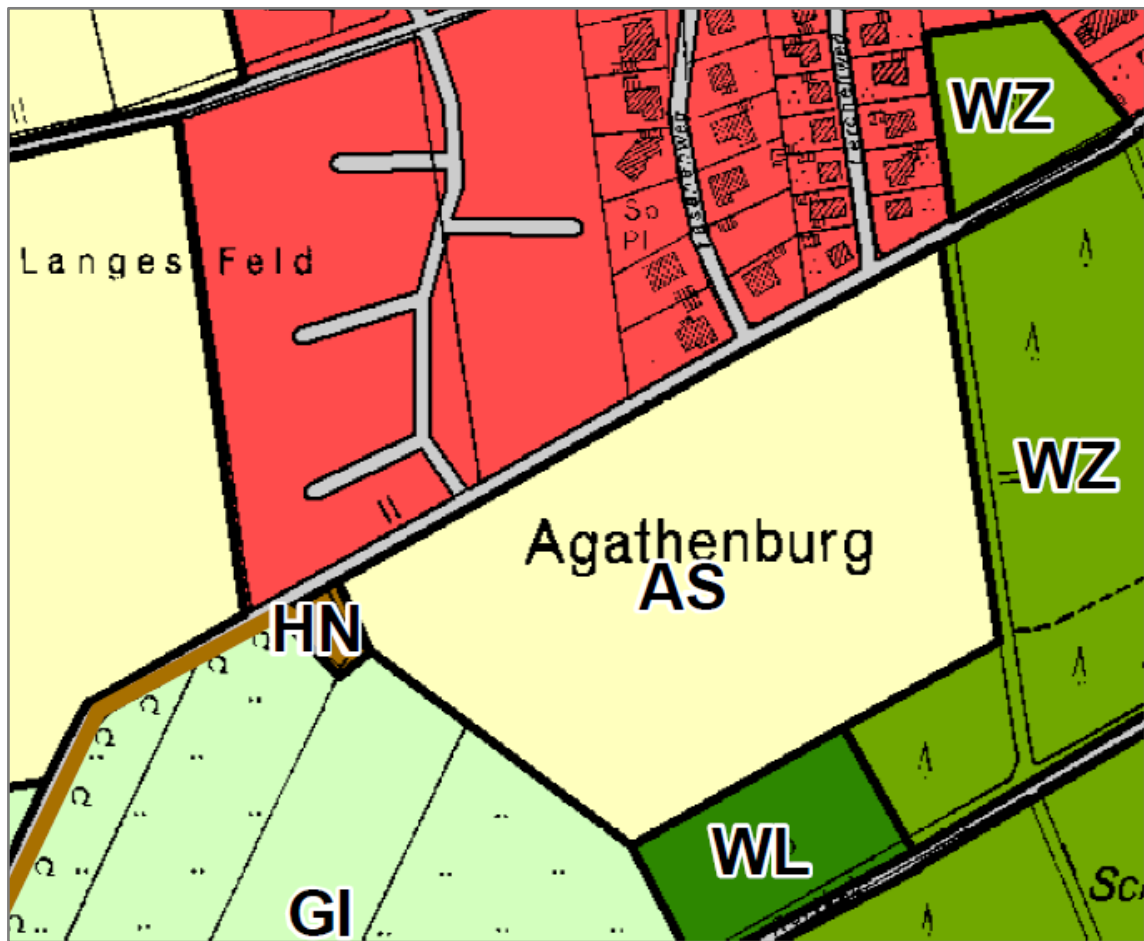
### **Nutzungen**

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Die Umgebung wird im Südwesten ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Südlich und östlich des Plangebiets liegen Waldflächen. Sie liegen im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich des Plangebiets schließen die Straße Nodorpweg und Wohngebiete an. Die umgebende Bebauung setzt sich aus Wohngebäuden zusammen. Der am Fasanenweg gelegene Spielplatz grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.

### **Natur und Landschaft**

Gemäß Landschaftsrahmenplan (LRP) gibt es keine standortspezifischen Aussagen. Allgemeine Ziele sind eine naturnahe Waldbewirtschaftung und die Anreicherung mit standortheimischer Bewaldung. Der südlich angrenzende Bereich erfüllt Voraussetzungen für geschützte Landschaftsbestandteile.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft wird in einen vorbelasteten Landschaftsbereich eingegriffen. Die Planfläche selbst ist ein Sandacker (AS). Die Umgebung wird östlich von sonstigem Nadelwald (WZ) und südlich von Buchenwald (WL) geprägt. Westlich und südwestlich der Planung gibt es artenarmes Intensivgrünland (GI) und ein Feldgehölz (HN). Dieses stellt mit ihren Gehölzbeständen eine gute Einrahmung und Grenze für die bauliche Entwicklung dar.



Ausschnitt aus der Realnutzungskartierung LK Stade

### Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet liegt ca. 6,5 km von den Zentren Horneburg und Stade entfernt, die eine 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

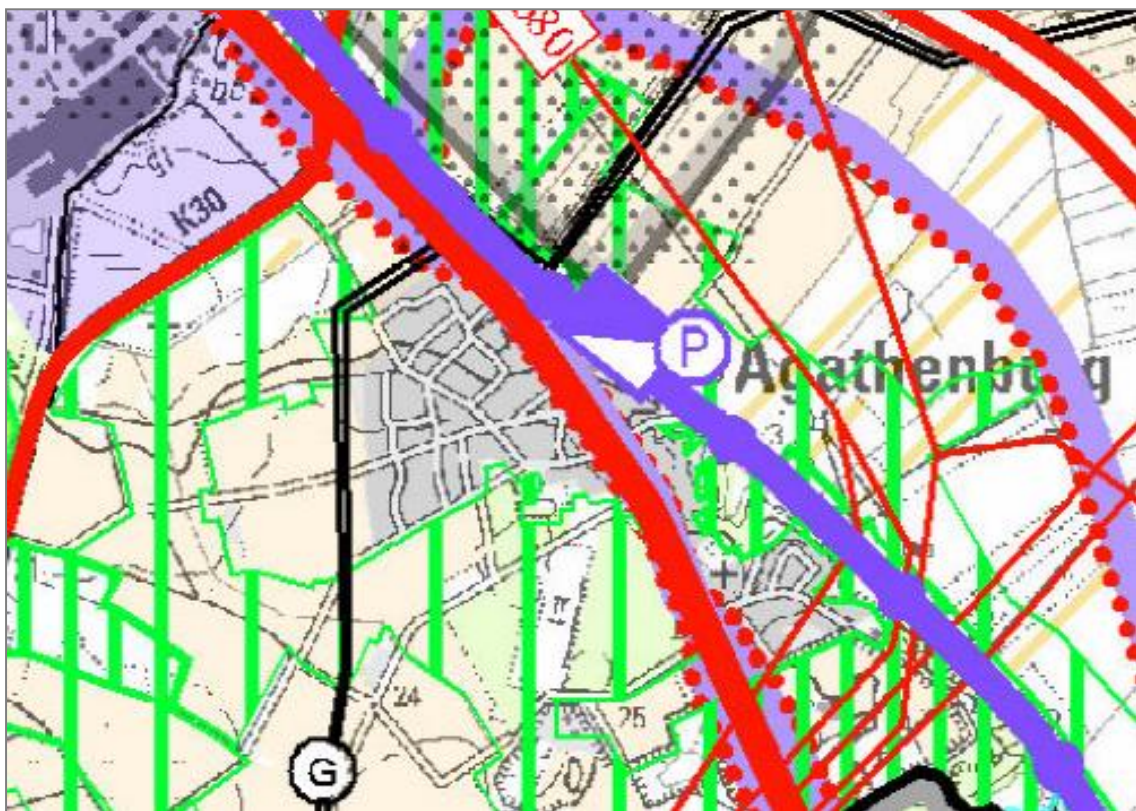
#### 3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung 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:

##### Raum- und Siedlungsstruktur

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade hat Agathenburg keine zentralen Funktionen. Die Wohnentwicklung ist daher überwiegend auf den Eigenbedarf abzustellen.



Ausschnitt aus dem RROP 2013 (ohne Maßstab)

Die Gemeinde liegt zwischen dem Grundzentrum Horneburg und dem Mittelzentrum Stade. Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2013) kartiert das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und wird gleichzeitig in der Darstellung als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft überlagert. Westlich der Planfläche befindet sich eine Gasfernleitung. Weitere Festlegungen werden für den Bereich des Planungsgebietes nicht getroffen.

Siedlungsverdichtungen sollen 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. Die Potenziale für eine Innenentwicklung sind in Agathenburg jedoch sehr begrenzt. In den vergangenen Jahren sind die Baulückenpotenziale weitestgehend ausgeschöpft worden. Es gibt nur noch wenige

Grundstücke, die für eine Bebauung grundsätzlich in Frage kämen, allerdings stehen diese aufgrund der Eigentümerinteressen nicht zur Verfügung.

Mit der ca. 4,2 ha umfassenden Fläche südlich des Nodorpwegs ist in Agathenburg demgegenüber noch Reservepotenzial vorhanden, um den kurz- und mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

### **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft**

Nach dem RROP liegt die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Natur und Landschaft. Vorbehaltsgebiete Natur und Landschaft sollen aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit in ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erhalten werden. Ein Ausräumen der Landschaft sowie wesentliche Veränderungen des Landschaftsbildes sind daher zu vermeiden. Die raumordnerische Funktion ist zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Vorbehaltsgebietes an der Schnittstelle zwischen Siedlungsbestand, Wald und Acker. Mit der Bebauung kann eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Wohnsiedlungsbereiche Agathenburgs erreicht werden, die zugleich landschaftsverträglich ausgestaltet werden kann. Denn die Lage ermöglicht eine gute Einbettung des Baugebietes. An zwei Seiten schließt Wald an das Plangebiet an, so dass eine natürliche Abschirmung vorhanden ist. Zwischen der geplanten Bebauung und dem Waldbestand soll über einen Waldsaum und eine Streuobstwiese ein Übergangsbereich geschaffen werden. Auf diese Weise wird eine dem Naturhaushalt zuträgliche Gestaltung des Siedlungsrandes vor Ort erreicht. Der neue, dem Acker zugewandte Siedlungsrand wird durch eine neue Eingrünung in das Landschaftsbild eingebettet, so dass eine unverträgliche Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber der jetzigen intensiven Ackernutzung nicht zu erwarten ist. Die landschaftsverträgliche Ausgestaltung der Flächen (z.B. durch Randeingrünung) wird über den Bebauungsplan gesichert. Vor dem Hintergrund dieser Aspekte möchte die Gemeinde der Wohnbebauung gegenüber der Vorbehaltsfunktion den Vorzug geben.

### **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft**

Die Fläche soll gemäß RROP als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund ihrer hohen landwirtschaftlichen natürlichen Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft freigehalten werden. Dieser Belang steht einer Wohnentwicklung zunächst entgegen.

Jedoch ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Horneburg seit langem als Wohnbaufläche dargestellt. Es gibt in Agathenburg nur wenig Flächen, auf denen noch eine Wohnbebauung stattfinden kann, denn die Ortslage ist durch Landschaftsschutzgebiete, naturräumliche Grenzen, Wald und Verkehrsstrassen stark räumlich eingegrenzt. Die Situation der Siedlungsentwicklung in Agathenburg und der Mangel einer geeigneten Alternative verlangt gemeindlicher Sicht eine Inanspruchnahme dieser Flächen. Angesichts der kaum vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten in Agathenburg wird hier daher der Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Vorbehaltsfunktion für die Landwirtschaft eingeräumt. Diese Fläche ist aus städtebaulicher Sicht am besten geeignet, um die kurz- bis mittelfristige Wohnentwicklung in Agathenburg zu sichern.

## **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist in der geltenden Fassung des Flächennutzungsplans überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Weitere Darstellungen sind Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft.

In der Darstellung des FNP wurden zur freien Landschaft und zum Wald am Rand der Wohnbauflächen Grünflächen eingezeichnet. Zu den südöstlich des Änderungsbereiches angrenzenden Waldflächen ist gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm



des Landkreises Stade ein Abstand mit der Bebauung einzuhalten. Daher wurde am östlichen Rand eine ca. 35 m breite Grünfläche dargestellt. Nach Süden wurde ein Abstand von ca. 60 m zwischen Wohnbaufläche und Wald eingehalten.



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

Für die Abgrenzung der Darstellung als Wohnbaufläche von ca. 1,9 ha war der Abstand zu einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung maßgeblich. Von diesem Betrieb können Immissionen ausgehen, die aber durch die räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen gemindert werden können. Der Abstand des Schwerpunktes der Immissionsquelle zu der südwestlichen Gebietsgrenze des Wohngebietes beträgt ca. 250m. Daher wurde präventiv im Flächennutzungsplan ein Abstand vorgesehen. Inzwischen ist der Betrieb modernisiert worden. Darüber hinaus wurde mittels Geruchsgutachten festgestellt, dass ein dichteres Heranrücken an die Stallanlagen unbedenklich ist. Aus diesem Grund wird die Abgrenzung des Wohngebietes gegenüber dem Flächennutzungsplan vergrößert. Die Vergrößerung des Wohngebietes erscheint gerechtfertigt, nachdem Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht mehr bestehen. Um zugleich keine schlecht zu bewirtschaftende Restfläche zu erhalten wird das Wohngebiet zugleich bis auf den raumordnerisch vorgesehenen Abstand von 35 m an den Waldrand herangeführt. Die neue, erweiterte Abgrenzung entspricht zwar nicht exakt der Abgrenzung im Flächennutzungsplan, angesichts der veränderten Rahmenbedingungen wird die Abweichung als vertretbar angesehen, zumal der Flächennutzungsplan in diesem Bereich Wohnnutzung grundsätzlich vorsieht. Dies steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Flächennutzungsplans. Den grundsätzlichen Zielen des Flächennutzungsplans, hier ein Wohngebiet mit Randeingrünung entstehen zu lassen, wird entsprochen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird

demnach genügt. Der Bebauungsplan wird mit seinen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die veränderte Abgrenzung kann zu einem späteren Zeitpunkt durch Anpassung in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

### **3.3 Benachbarte Bebauungspläne**

Im Norden an das Plangebiet, schließt der Bebauungsplan Nr. 11 „Südlich der Feldstraße“ an. Dieser Bebauungsplan wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 17 nicht aufgehoben und behält seine 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.

### **3.6 Kampfmittelbelastung**

Im Plangebiet besteht Kampfmittelverdacht. Eine Gefahrenerforschung wurde seitens des Vorhabenträgers eingeleitet. Sollte sich der Verdacht bestätigen, wird zur Gefahrenabwehr noch vor Beginn von Baumaßnahmen eine Kampfmittelräumung eingeleitet werden. 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**

Der Bestand weist keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf. (vgl. Teil B Umweltbericht). Die Fläche ist eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Erhaltenswerter Grünbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die westlich vorgesehene Randeingrünung und eine niedrige Bebauung wird ein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild vermieden und dem Landschaftsschutz Geltung verschafft. Die Erhaltung des Feldgehölzes im westlichen Randbereich soll gesichert und eine Zerstörung oder Beschädigung verhindert werden, da sie die dorf- und landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes sichert.

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 unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Heidbeck“ (LSG-STD23). Die Schutzgebietsgrenzen werden nachrichtlich übernommen.

### **3.8 Artenschutz**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nodorpweg“ der Gemeinde Agathenburg wurde ein Fachbeitrag Artenschutz von Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg vom 25.09.2015 erstellt. Dabei wurden die Vorschriften des besonderen Artenschutzes auf Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beachtet.

In der Artenschutzprüfung wurden Aussagen zur Betroffenheit 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 bei der Umsetzung der Bauleitplanung die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werde. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden somit nicht erforderlich.

## 4 Planinhalt und Abwägung

### 4.1 Aussagen zum städtebaulichen Konzept

Das neue Siedlungsgebiet führt die nördlich angrenzende Wohnsiedlung städtebaulich fort und wird als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der Bebauung im Umfeld. Vorgesehen sind etwa 34 Baugrundstücke, die unterschiedliche Segmente des Wohnungsmarktes bedienen sollen. Deren Mindestgröße beträgt 650 m<sup>2</sup>. Die Bebauung ist größtenteils auf Einzelhäuser beschränkt, die höchstens 2 Wohneinheiten haben können. Reihenhäuser dienen punktuell – über Einzelhäuser hinaus – der Befriedigung der Wohnbedürfnisse insbesondere junger Familien sowie dem altersgerechten Wohnen. Die Häuser sind im Regelfall mit einem Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze frei auf dem Grundstück anzuordnen.

Die Anbindung an das Gebiet erfolgt über den Nodorpsweg. Die Erschließung im Plangebiet ist als Ringerschließung vorgesehen. Der Straßenquerschnitt von 7 m ist für größere Fahrzeuge, bspw. für die Abfallwirtschaft tauglich. Grundsätzlich soll der Straßenraum gleichberechtigt durch Fuß- und Pkw-Verkehre genutzt werden können. Eine fußläufige Erreichbarkeit der S-Bahn-Station und von Einrichtungen der Daseinsvorsorge, z.B. Kita, ist gegeben. Die fußläufige Verbindung „Im Langen Feld“ wird aufgegriffen und eine gemeinsame Nutzung des bestehenden Spielplatzes ist vorgesehen.

Die Regenrückhaltung wird über einen Stauraumkanal nordwestlich des Plangebietes gesichert und von dort direkt in die Ottenbeck abgeleitet. Im Bereich zwischen Wald und Bebauung wird ein Waldsaum als Übergangsbereich zwischen Wald und geplanter Bebauung sowie eine Streuobstwiese im östlichen Bereich herausgebildet. Damit verbunden ist eine ökologische Aufwertung, mit der ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann.

### 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 benachbarte Umgebung einfügt. 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.

Erwünschte Nutzungen sind hier neben dem Wohnen durchaus auch in Einzelfällen Freiberufler, Dienstleistungen und ähnliches. Damit wird insgesamt eine für ländliche Siedlungen typische Durchmischung verträglicher Nutzungen angestrebt.

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16, 17 BauNVO)

Die Bebauungsdichte soll dem Standort entsprechend gering gehalten werden. Es soll einerseits eine flächensparende, verdichtete Bebauung erreicht werden, die der Ortsrandlage in Agathenburg gerecht wird, andererseits sollen im Plangebiet unterschiedliche Wohnbedürfnisse erfüllt werden können. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO ist durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und mit der Festsetzung der maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** beträgt für WA1 **0,25** und WA2 **0,3**
- Für das Baugebiet gilt die maximal eingeschossige Bauweise **(I)**.

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.

#### 4.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

Für das Baugebiet wird eine maximale **Traufhöhe (TH)** von **4,00** Meter in Verbindung mit einer verbindlichen maximalen **Firsthöhe (FH)** von **10,00** Metern vorgeben. Damit soll eine weitgehend - die Straße begleitende - Traufe und eine ruhige, aufeinander abgestimmte Dachlandschaft erreicht werden. Besonders hohe - weithin sichtbare - und im räumlichen Zusammenhang störende Dächer, die durch Ausnutzung der zulässigen Gebäudetiefen und maximal zulässigen Dachneigung entstehen könnten, werden damit vermieden.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die ausgeführte Erdgeschoßfußbodenhöhe. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf eine Höhe von **0,50 m** über der Oberkante der fertigen Straßenhöhe (in Straßenmitte) nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung kann ebenso eine der ländlichen Lage angemessene Höhenentwicklung der Baukörper erreicht werden.

#### 4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22, 23 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (**WA1**) nur **Einzelhäuser (E)** und **Doppelhäuser (D)** zugelassen. Dies wird durch die dörfliche Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise in der Ortslage.

Im WA2 wird eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt. Damit wird in diesem Bereich die Möglichkeit geschaffen, andere Wohnformen zu realisieren und der Nachfrage am Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die genügend Entwicklungsspielraum für den späteren Bauherrn zulassen.

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, 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 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 **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden wird daher gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB beschränkt. In **Einzelhäusern** sind bis zu **zwei Wohnungen** zugelassen, so dass hier Einliegerwohnungen möglich sind. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend gering gehalten wird. In **Hausgruppen** ist höchstens **eine Wohnung** je Wohngebäude zugelassen. Zur Wahrung des Maßstabs ist außerdem je **Doppelhaushälfte** maximal **eine Wohnung** zulässig.

#### 4.7 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke in dem WA wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgrößen geregelt. Demnach müssen **Einzelhausgrundstücke** mindestens **650 m<sup>2</sup> je Einzelhaus** aufweisen. **Doppelhausgrundstücke** müssen **je Haushälfte** mindestens eine Größe von **375 m<sup>2</sup>** aufweisen. 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.

Ein Regelungsbedarf zur Mindestgrundstücksgröße bei **Hausgruppen** wird **nicht** gesehen, da bei diesen Haustypen die mögliche Verdichtung ausreichend über die GRZ, die zulässigen Gebäudelängen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Hausgruppe geregelt ist.

#### 4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das neue Baugebiet 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:

##### 4.8.1 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 30 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 m<sup>2</sup> 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 Dachnei-



gung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden. Eine Festsetzung hierzu soll nicht getroffen werden.

#### 4.8.2 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 durchgrünzten Straßenraum zu erreichen, unterstützt. Für die Hecken wird eine Pflanzliste vorgegeben, um das Anpflanzen standortgerechter Arten zu sichern.

#### 4.8.3 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.

### 4.9 Verkehr

#### 4.9.1 Verkehrliche Anbindung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet.

Der Kfz-Verkehr wird über den Nodorpweg und weiter durch die Schulstraße aus dem Plangebiet heraus zur B 73 und somit in das überörtliche Straßennetz abgeführt. Die Schulstraße ist geeignet, um den zusätzlich entstehenden Verkehr aufzunehmen. Der Verkehr kann sicher an der lichtzeichengeregelten Kreuzung Schulstraße / B 73 (Anforderungskontakt) auf die B 73 abfließen.

#### 4.9.2 Straßenverkehrsfläche

Die Planstraße wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. An Kreuzungspunkten von Wegen über Straßen soll eine optische Gestaltung für Aufmerksamkeit der Kfz-Fahrer und eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit sorgen.

Diese Haupteerschließungsstraße (Ringerschließung) ist als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von 7 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 erreicht werden. Sie sind so konzipiert, dass sie sowohl den PKW Verkehr als auch den Verkehr der Müllfahrzeuge problemlos aufnehmen können. Der Nodorpweg wird im nördlichen Bereich aufgeweitet. Somit ist gewährleistet, dass für den Begegnungsverkehr ausreichend Platz vorhanden ist. Der östliche Weg (Immenschur) wird an zwei Stellen verbreitert, mit je 20 m bzw. 45 m Länge und 3 Meter Breite in westliche Richtung. Damit wird eine Ausweichmöglichkeit für den Begegnungsverkehr mit Landwirtschaftlichen Fahrzeugen geschaffen.

#### 4.9.3 Gestaltung des Straßenraums

Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße soll in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche erfolgen. Dabei sind statt der verbreiteten, städtischen Verkehrsberuhigungselemente dörfliche Gestaltungsmittel zu wählen. Verkehrsberuhigung soll vor allem durch eine enge Fahrbahn erreicht werden. Eine optisch gliedernde Gestaltung

wird angeregt. Hierzu sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen getroffen werden, sondern Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

#### 4.9.4 Geh- und Radweg

Für Fußgänger und Radfahrer wird die Straßenerschließung durch einen „Fuß- und Radweg“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ergänzt, der das Plangebiet mit dem angrenzenden Wohngebiet verbindet. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen. Sie ermöglichen eine bessere Einbindung in die vorhandenen und geplanten benachbarten Siedlungsbereiche. Der Weg weist eine Breite von 5,50 m auf und soll im Ausnahmefall durch Sonderfahrzeuge z.B. Feuerwehr befahrbar sein. Hier können bei Bedarf auch unterirdische Leitungstrassen durchgeführt werden. Zur Straße Immenschur ist zudem eine Fuß- und Radverbindung vorgesehen, welcher eine Verbindung in die angrenzende Landschaft ermöglicht. Der Weg weist eine Breite von 3 m auf.

#### 4.9.5 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, mindestens **zwei Stellplätze** je Wohnung auf dem Grundstück vorzusehen, wird eine Entlastung des Straßenraums vom ruhenden Verkehr angestrebt.

### 4.10 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 Gehölz zu bepflanzen sind,
- zur Pflege und Unterhalt des Baumbestandes,
- sowie für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

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.

Eine Durchgrünung des Straßenraums wird durch Vorgärten und z. B. Lebendhecken oder bepflanzte Feldsteinmauern als Einfriedungen gestützt. Damit soll der dörfliche Siedlungsscharakter 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 westlichen Rändern des Plangebietes, wird ein 5 m breiter **Gehölzstreifen (Randeingrünung)** auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, der als Eingrün-

nung zur freien Landschaft dient. Hier ist eine dreireihige Bepflanzung mit vorgegebenen Arten der Pflanzenliste A im Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m vorgeschrieben. Dieser Bereich wird außerdem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünfläche festgesetzt.

Der Erhalt der Bäume im westlichen Bereich (**Feldgehölz**) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** planungsrechtlich gesichert. Dieser Bereich wird außerdem gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünfläche festgesetzt.

#### **4.11 Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich zwischen Wald und Bebauung werden ein Waldsaum (SPE-1) sowie eine Streuobstwiese (SPE-2) als Übergangsbereich zwischen Wald und geplanter Bebauung herausgebildet. Damit verbunden ist eine ökologische Aufwertung, mit der ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann. In dieser 35 m breiten Abstandsfläche, ist eine dichte Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorgesehen.

Pflanz- und Reihenabstand, Pflanzenliste sowie Qualität und Zeitpunkt der Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen vorgegeben.

#### **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**

Für die Grundstücke im Plangebiet wird ein Versickerungsgebot ausgesprochen. Die Grundwasserverhältnisse lassen diese Verfahrensweise zu. Dies wurde durch ein Gutachten im Vorfeld der Planung bestätigt. Das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser wird im westlichen Bereich, in der Verlängerung der Planstraße, durch einen Stauraumkanal nach Südwesten aus dem Gebiet in Richtung Vorflut, zum Ottenbeck abgeführt. Näheres, wie auch die ggf. erforderliche Rückhaltung außerhalb des Plangebietes, wird noch durch ein Fachplanungsbüro geprüft und in einem entsprechenden Konzept festgelegt.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

In Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche im Nordwesten des Plangebietes besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Dieses Recht ist für die Verlegung des Regenwasserkanals zur Einleitung in den Ottenbeck sowie für die spätere Wartung und Pflege des Kanals erforderlich.

### **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. Anschlussmöglichkeiten sind am Fasanenweg und Lerchenweg vorhanden. Das Neubaugebiet kann somit über eine Erweiterung des Netzes, darüber angeschlossen werden. 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

Mit Belastungen durch **gewerbliche Immissionen** ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die benachbarte Bebauung ist durch eine Wohnnutzung im Sinne von allgemeinen Wohngebieten geprägt. Störende Betriebe sind daher nicht vorhanden.

Die Erfordernisse des Immissionsschutzes spielen hinsichtlich der Nachbarschaft von **Landwirtschaft** und Wohnen eine Rolle. Beeinträchtigungen entstehen somit durch die Bewirtschaftung der westlich 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 15.272) vom 09. November 2015 festgestellt. 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) neu festgesetzt werden, womit ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit grundsätzlich einzuhalten ist.

Unter den gegebenen Annahmen im Gutachten wird trotz des vorhandenen Tierbestandes der ortsansässigen Betriebe im gesamten Bereich des geplanten Wohngebietes der für diesen Planbereich in Ansatz zu bringende Grenzwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit eingehalten. Nur in einem kleinen Bereich im Süden werden 11% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit prognostiziert.

Auf Grund der fortlaufenden Entwicklung in Agathenburg wurde im Sinne einer Worst-Case-Annahme dargestellt, wie sich die Situation im Bereich vom geplanten Bebauungsplan verändern würde, wenn einzelne der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe einer Erweiterung anstreben. Unter der Berücksichtigung einer Erweiterung einzelner ortsansässiger Betriebe würde es im südlichen Bereich des Plangebietes zu maximal 12 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen. In diesen Bereichen ist im Bebauungsplan jedoch keine Wohnbebauung vorgesehen, es handelt sich dabei um den Übergangsbereich zum Wald und die Randeingrünung zur freien Landschaft.

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 Geruchsimmissionen 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 Freiflächen grundsätzlich möglich.

Mit unzumutbaren Immissionsbelastungen durch **Verkehrslärm** ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Die B 73 als stark befahrene überörtliche Hauptverkehrsstraße ist mit über 400 m ausreichend entfernt.



## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers, 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 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

| <b>Festsetzung</b>   | <b>Größe ca. (m²)</b> |
|--|-----------------------|
| <b>Baugebiete</b>  |                       |
| allgemeines Wohngebiet (WA)                                      | 27.895                |
| <b>Verkehrsflächen</b>   |                       |
| Straßenverkehrsfläche  | 5.043                 |
| <b>Private Grünfläche</b>  | 1.144                 |
| <b>Waldsaum / Streuobstwiese (Übergangsbereich zum Wald)</b>     | 7.642                 |
| <b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</b> | <b>41.724</b>         |

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

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

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept
- Geruchsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Nodorpweg“ in der Gemeinde Agathenburg von Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg (Gutachten 15.272) vom 09. November 2015
- Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 17 „Nodorpweg“ der Gemeinde Agathenburg von Bartels Umweltplanung vom 25.09.2015