Gemeinde Agathenburg - Samtgemeinde Horneburg - Landkreis Stade

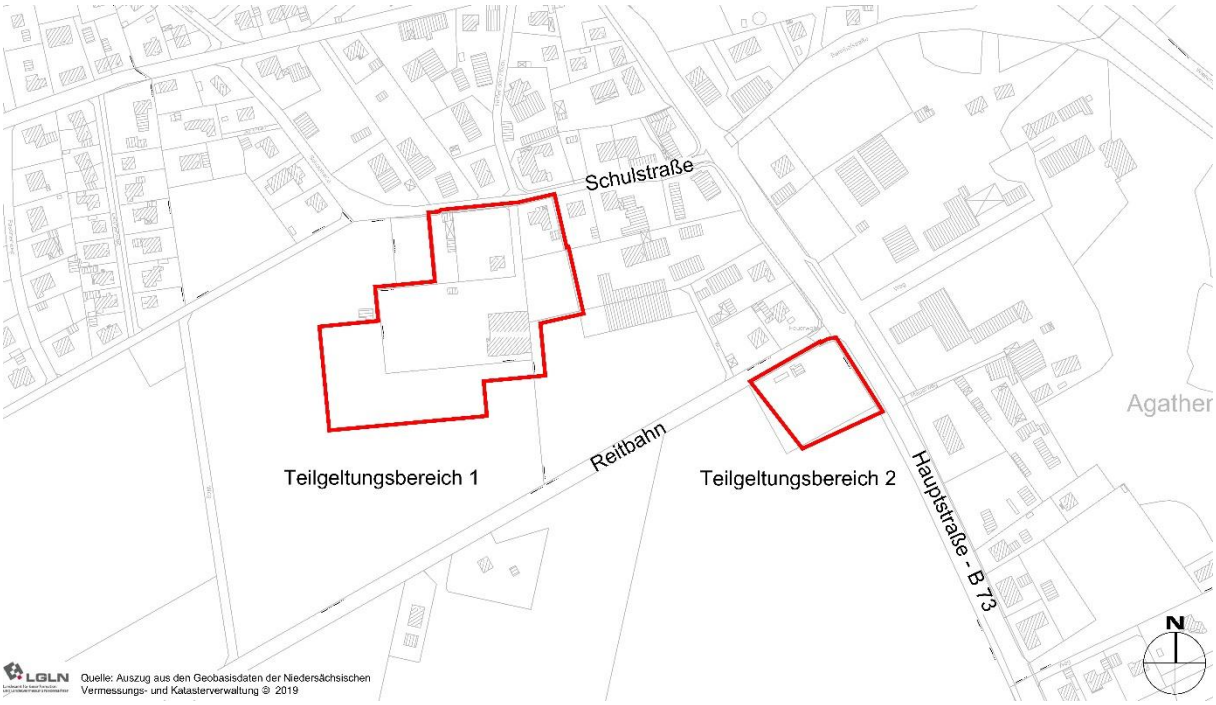
Gemeinde Agathenburg

Bebauungsplan Nr. 15 a „Ortskern - Bereich Mehrzweckhalle und Parkplatz Hauptstraße/Reitbahn“

mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung



Entwurf

Stand: 28.04.2020

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
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung ... 4
1.1 Rechtsgrundalgen der Planung ... 4
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung ... 4
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes ... 5
2 Lage und Bestandsituation ... 5
3 Planerische Rahmenbedingungen ... 6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 6
3.2 Flächennutzungsplan ... 7
3.3 Bebauungspläne ... 8
3.4 Fachplanerische Grundlagen ... 9
3.4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan ... 9
3.4.2 Wald gemäß NWaldLG ... 9
3.4.3 Forstwirtschaft ... 10
3.4.4 Artenschutz ... 10
3.4.5 Natur- und Landschaft ... 11
3.4.6 Kultur- und Sachgüter ... 11
3.4.7 Altlasten- und Ablagerungen ... 11
3.4.8 Kampfmittel ... 11
4 Planinhalt und Abwägung ... 12
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 12
4.2 Nutzungszweck ... 13
4.3 Maß der baulichen Nutzung ... 13
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 13
4.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 14
4.6 Grünordnung und Waldflächen ... 14
4.7 Private und öffentliche Grünflächen ... 14
4.8 Örtliche Bauvorschriften ... 14
4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung ... 15
4.8.2 Dachaufbauten und Dachüberstand ... 15
4.8.3 Fassade ... 15
4.8.4 Fenster und Türen ... 15
4.8.5 Einstellplätze ... 16
4.8.6 Einfriedungen ... 16
4.8.7 Werbeanlagen ... 16
4.8.8 Antennen ... 16
4.8.9 Ausnahmen ... 16
4.9 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung ... 16
4.10 Ver- und Entsorgung ... 17

5 Immissionsschutz 18
6 Maßnahmen zur Verwirklichung 19
6.1 Bodenordnung 19
6.2 Kosten und Finanzierung 19
7 Flächenangaben 20

Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung (separat)

Anlagen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – Neubau eines Mehrzweckgebäudes mit Herstellung von Kfz-Stellplätzen, 2018, Estorf
- Schalltechnisch Untersuchung für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes in Agathenburg, 2018, Bremen
- Gutachten nach § 58 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 NbauO zur Ermittlung des angemessenen Abstandes um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG, 2018, Oldenburg
- Genehmigung zur Waldumwandlung: Landkreis Stade (67-7.20-Gem.Aganthenburg): Waldumwandlung auf den Flurst. 24/4, 24/5 und 25/5 der Flur 15, Gemarkung Agathenburg, vom 23.05.2019

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundalgen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. 04. 2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309).

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Unmittelbarer Anlass der Planung ist der geplante Abriss des vorhandenen Mehrzweckgebäudes (MZG) und der vorgesehene Neubau eines größeren Mehrzweckgebäudes. Die Gemeinde Agathenburg beabsichtigt mit der Planung die vorhandene, in Teilen marode Mehrzweckhalle durch ein modernes Mehrzweckgebäude zu ersetzen, das neben einer 1-Feld-Sporthalle einen Gemeinschaftsraum für rd. 80 Personen, einen Jugendraum sowie einen Multifunktionsraum beherbergen soll. Mit dem Neubau ist eine geringfügige Erweiterung der bisherigen überbauten Fläche beabsichtigt. In diesem Zusammenhang soll auch eine Neuordnung der erforderlichen Stellplätze erfolgen. Die Absicht, das Mehrzweckgebäude zu erweitern bzw. zu modernisieren, ist bereits seit geraumer Zeit angedacht und u.a. mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) (Genehmigung im Jahr 2014) vorbereitet worden.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um die Errichtung des neuen Mehrzweckgebäudes zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient somit u.a. der Umsetzung der im FNP bereits verankerten Planungsziele. Ziel der Planaufstellung ist es darüber hinaus, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten unter Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Immissionsschutz zu schaffen, sowie mit Hilfe von örtlichen Bauvorschriften in Abstimmung mit den Zielen der Dorferneuerung die Ortsbildpflege zu sichern.

Die Gemeinde Agathenburg hat in den vergangenen Jahren - nicht zuletzt durch den Prozess der Dorferneuerung verstärkt - Bemühungen unternommen, das Ortsbild durch Gestaltungsfestsetzungen in Bebauungsplänen zu pflegen und weiter zu entwickeln. Auch in diesem Plangebiet soll aus Sicht der Gemeinde eine städtebaulich angemessene Gestaltung der zukünftigen Bebauung gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll auf diesem Wege daher über die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften der Bebauungsplan Nr. 15 a an die Ziele der Ortsbildpflege und -entwicklung angepasst werden.

Der vorhandene Parkplatz „Keck“ an der Straße Reitbahn/Hauptstraße soll im Rahmen dieses Bebauungsplans ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden. Hier ist eine Umgestaltung und Neuordnung der Parkplatzfläche vorgesehen, um das Angebot an Stellplätzen zu erhöhen und damit auch bei entsprechenden größeren Veranstaltungen Ausweichmöglichkeiten anzubieten. Die dort bestehenden baulichen Anlagen sollen, über den Bestandsschutz hinaus, gesichert sowie zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten, sowohl für die Gemeinde (Ausstellungsräume) als auch für den Imbissbetreiber, geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Agathenburg hat hierzu am 28.08.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 a „Ortskern – Bereich Mehrzweckhalle und Parkplatz Hauptstraße/Reitbahn“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan werden somit zusammenfassend folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Imbiss-Gastronomie/Gemeinde
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage
- Sicherung eines ausreichenden Immissionsschutzes
- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich beider Teilgeltungsbereiche **(TG 1 und TG 2)** des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Agathenburg, Flur 15 eine Fläche von ca. 1,92 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

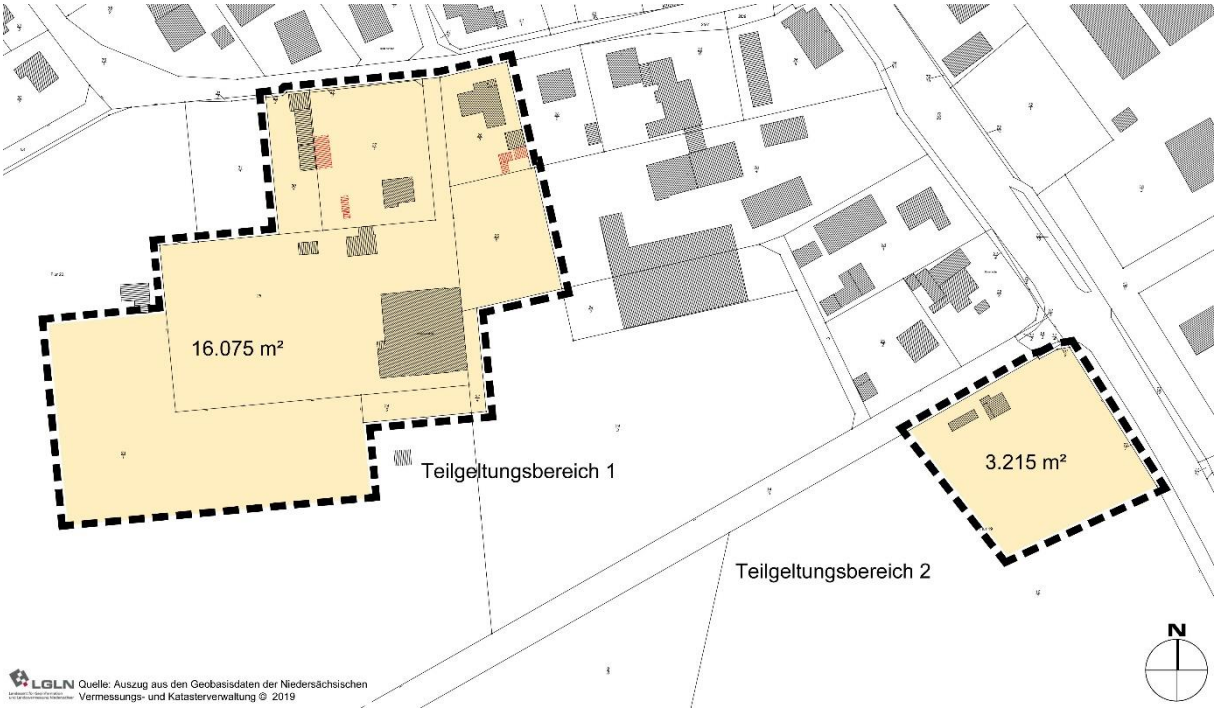


Abbildung 1: ***Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplans (TG1 u. TG2) (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung***

2 Lage und Bestandsituation

Die beiden zusammen ca. 1,92 ha großen Teilgeltungsbereiche grenzen südlich an den Dorfkern Agathenburgs an. Der TG 1 liegt in zweiter Reihe, südlich der „Schulstraße“. Der TG 2 liegt am südlich Rand des Siedlungsgefüges, entlang der Hauptstraße (B 73) im Übergang zur Straße „Reitbahn“. Beide Teilgeltungsbereiche sind etwa 400 m Luftlinie vom S-Bahn-Haltepunkt entfernt. Die Fläche des TG 1 wird derzeit überwiegend durch die Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen genutzt. Hier befinden sich das Mehrzweckgebäude mit den dazugehörigen Stellplätzen, ein Backhaus und ein Fußballplatz. Der nördliche Teil der Flächen ist mit zwei Einzelhäusern sowie Wirtschaftsgebäuden mit deren Lagerflächen bebaut. Dazwischen befindet sich die Zuwegung zum Mehrzweckgebäude und zum Sportplatz. Im Westen und

Süden erstrecken sich Waldflächen. Nördlich und östlich befinden sich dörflich gemischte Nutzungen. Die Fläche des TG 2 wird derzeit als Parkplatz für diverse Veranstaltungen in der Gemeinde Agathenburg genutzt. Darüber hinaus befindet sich dort eine Imbiss-Gastronomie mit entsprechenden Nebengebäuden. Hier grenzen nördlich und östlich ebenfalls dörflich gemischte Nutzungen an. Auch hier ist das Gebiet im südlichen und westlichen Bereich durch Waldflächen geprägt.

Beide Teilgeltungsbereiche sind über die „Schulstraße“ und die Straße „Reitbahn“ erschlossen. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt durch die Bundesstraße B 73 („Hauptstraße“). Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt derzeit über die Bushaltestelle Agathenburg, Schulstraße in ca. 250 m Entfernung.

Abbildung 2: ***Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (TG1 u. TG2) (o. M.); Quelle: © LGLN, eigene Darstellung***

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Die Fläche des Plangebietes TG 1 wird als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Südlich und westlich der Fläche liegt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft – überlagert von einem Vorbehaltsgebiet Wald, das auch an das Plangebiet TG 2 angrenzt. Hier ist darauf zu achten, dass der Abstand zwischen dem neuen Mehrzweckgebäude (TG 1) und der Parkplatzfläche (TG 2) und dem Waldrand von in der Regel 35 m bzw. der Höhe eines ausgewachsenen Baumes eingehalten wird. Die B 73 ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Teilbereiche des Planungsgebietes nicht getroffen.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

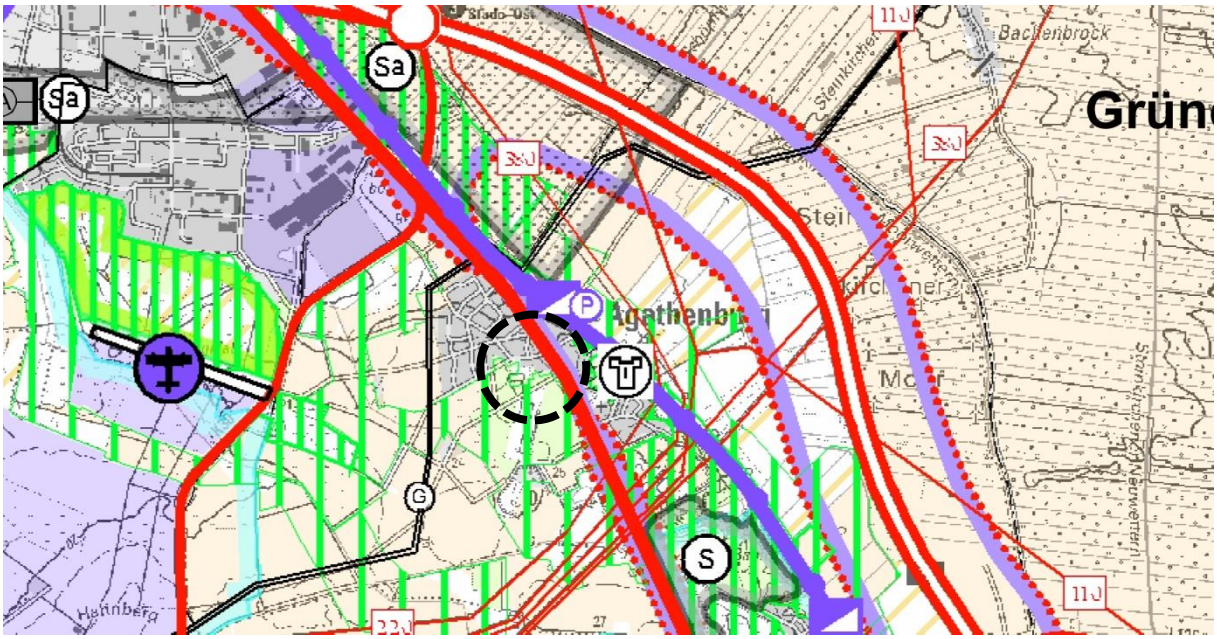


Abbildung 3: *Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (**schwarz**) des Plangebietes (o. M.)*

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet (TG 1) ist in der wirksamen Fassung (8. Änderung des FNP vom 2014) des FNP der Samtgemeinde Horneburg, entlang der „Schulstraße“ als Mischbaufläche dargestellt. Der Bereich mit der Mehrzweckhalle und dem Sportplatz wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Dorfgemeinschaftshaus; Mehrzweckhalle, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Sporthalle, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Feuerwehr sowie Flächen für Sportplatz dargestellt. Ein kleiner, keilförmiger Teilbereich (TG 1) wird als Waldfläche dargestellt. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes überlagert teilweise die Flächen für den Gemeinbedarf. Im TG 2 wird eine punktuelle Darstellung als Parkplätze innerhalb der Waldfläche dargestellt.

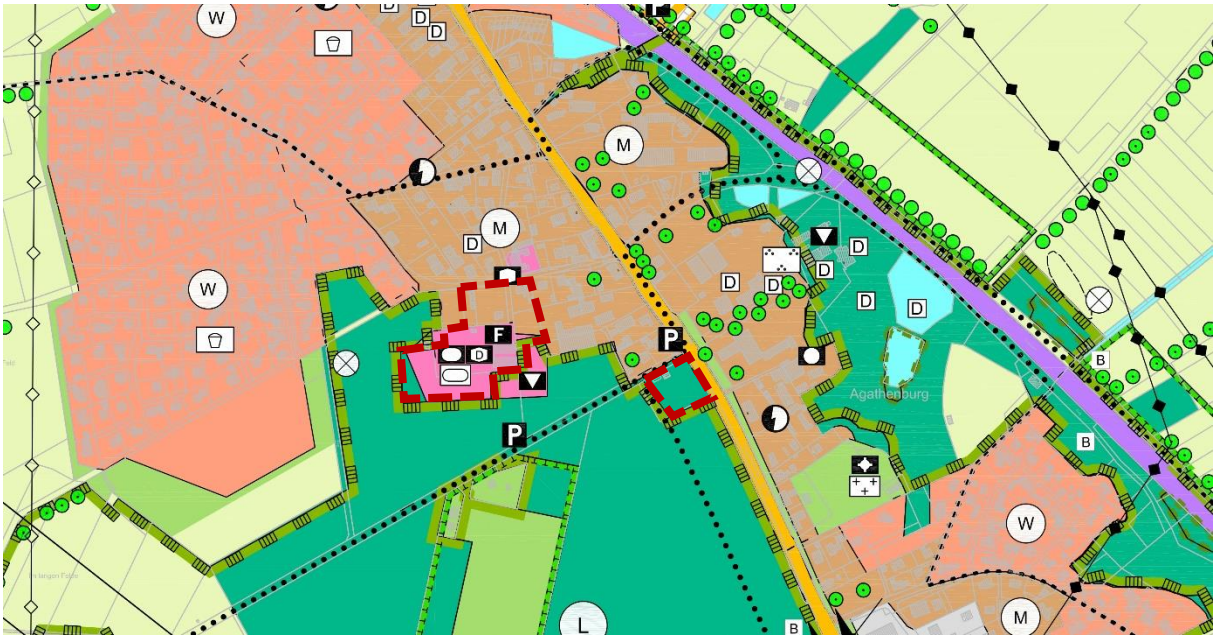


Abbildung 4: *Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Abgrenzung (**rot**) des Plangebietes (o. M.)*

Da der FNP nicht parzellenscharf ist, sind geringfügige Abweichungen zwischen der Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und den Darstellungen im FNP vertretbar. Insgesamt ist festzustellen, dass der Bebauungsplan mit seinen Zielsetzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine parallele Änderung des FNP ist somit nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich (TG 1) des Bebauungsplans Nr. 15 a befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 „Ortskern“, der am 16.02.2017 rechtskräftig geworden ist. Im Jahr 2018 wurde ein Bauantrag für die Errichtung der MZH gestellt und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPFB) zum Neubau des Mehrzweckgebäudes und der Stellplatze erstellt. Diese Baugenehmigung wurde wegen der Beklagung des Bebauungsplans bisher nicht erteilt. Gegen den Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ ist ein Normenkotrollantrag gestellt worden. Das Nds. Oberverwaltungsgericht hat am 04. März 2020 entschieden, dass der am 20. Januar 2016 als Satzung beschlossene Bebauungsplan unwirksam ist. Die Gemeinde Agathenburg hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Ortskern“ aufzuheben.

Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 wiedergegeben, da sie entsprechend und zweckdienlich angepasst in den Bebauungsplan Nr. 15 a aufgenommen werden sollen.

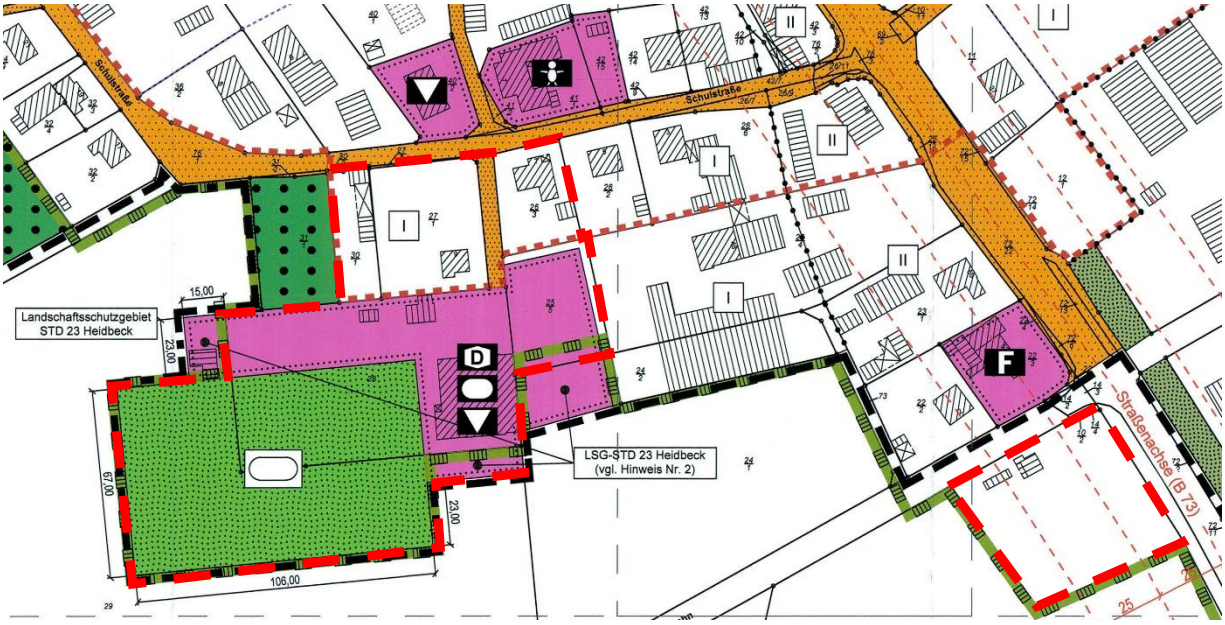


Abbildung 5: ***Ausschnitt aus den Bebauungsplan Nr. 15 mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), eigene Darstellung***

Im TG 1 werden Flächen für den Gemeinbedarf, mir den Zweckbestimmungen „Dorfgemeinschaft / Mehrzweckhalle“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Die Zuwegung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der Fußballplatz als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Für die Flächen entlang der Schulstraße werden keine Baugebiete festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bestimmt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Nr. 15 umfangreiche Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.§ 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden.

Der TG 2 befindet sich nicht innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 15. Für den TG 2 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) STD 23 „Heidbeck“ wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 15 mit einem ergänzenden Hinweis aufgenommen, da sich die Flächen für den Gemeinbedarf teilweise innerhalb dieser Kennzeichnung befinden.

3.4 Fachplanerische Grundlagen

3.4.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich (X) und den Sportplatz als Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (PS) dar und weist die Zielkategorie 5 für Arten und Biotope: Siedlungsgebiet mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün /-vegetation zu. Ein kleiner Teilbereich (0,1550 ha) ist als Waldflächen dargestellt und der Zielkategorie ZK2-069 zugewiesen: Entwicklung zu möglichst naturnahen, standortgerechten und strukturreichen sowie trockenen bis frischen Laub- oder Laubmischwäldern aus heimischen Baumarten.

Der Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Horneburg wird zurzeit neu aufgestellt. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar. Der LP (Bestand Biotoptypen) kartiert Siedlungsbereich (X), Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen (PS) und für einen kleinen Teilbereich Bodensaurer Buchenwald (WL). In der Karte Arten und Biotope wird das Teilstück als Herrschaftlicher Wald Agathenburg kartiert und hat eine erhöhte Bedeutung für Arten- und Biotopschutz. Diese Waldflächen sind mittlerweile nicht mehr vorhanden (siehe unten). Der Bereich um das Mehrzweckgebäude hat eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, der nördliche Bereich wurde nicht bewertet. Das Plangebiet befindet sich zudem in der Beeinträchtigungszone von Hochspannungsleitungen sowie Straßen/Bahn/Landebahn. Der angrenzende Wald hat als Verbindungsgebiet eine zentrale Bedeutung sowie regionale (kreisinterne) Bedeutung für den Biotopverbund.

3.4.2 Wald gemäß NWaldLG

Für die Realisierung des Mehrzweckgebäudes war die Rodung einer kleinen Teilfläche des Waldes erforderlich. Im TG 1 befand sich eine Fläche aus Eichenmischwald sowie eine Fläche aus Laubwald-Jungbestand. Im TG 1 wurde zur Erweiterung des Mehrzweckgebäudes eine Fläche Eichenmischwald (720 qm) gerodet. Der Laubmischwald-Jungbestand (830 qm) wurde zur Errichtung des Parkplatzes teilweise gerodet. Hierfür wurde ein Antrag auf Umwandlung von Wald gestellt. Die **Genehmigung**[1] von Wald in eine andere Nutzungsart (Parkplatz und Gebäudenebenflächen bzw. Freiflächen) ist inzwischen **erteilt** worden. In diesem Zusammenhang ist auch ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPFB) erstellt worden, in dem sowohl die waldrechtlichen Belange als auch die naturschutzrechtlichen Belange berücksichtigt wurden (siehe Anlage). Zur Realisierung der übrigen Ziele im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine weitere Waldinanspruchnahme nicht erforderlich. Konkurrierende Nutzungsansprüche aufgrund eine möglichen Überlagerung von Wald und baulichen Nutzungen sind somit nicht geplant bzw. wurden ausreichend berücksichtigt. Hierzu wurde zudem von den Niedersächsischen Landesforsten festgestellt, dass die waldrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt wurden.[2]

[1] Siehe Anlage – Genehmigung Waldumwandlung
[2] Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung; Herr Sebastian Kankowski, Niedersächsische Landesforsten, Bispingen, 17. Januar 2020

3.4.3 Forstwirtschaft

An das Plangebiet grenzen Waldflächen i. S. d. § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) an. Eine Beseitigung von weiteren Waldflächen wird mit der vorgesehenen Planung nicht erforderlich. Ein Teil der vorhandenen Gebäude (Bestand) befindet sich auch heute im Fallbereich von Bäumen der benachbarten Waldflächen. Daraus ergibt sich ein Gefährdungspotenzial schon für die bestehenden Nutzungen, und zwar sowohl für Freiflächen als auch die vorhandenen Gebäude. Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass dieses Gefährdungspotenzial durch eine verantwortungsvolle Waldbewirtschaftung auch schon jetzt berücksichtigt wird, indem dafür gesorgt wird, dass keine Bäume auf die Flächen und vorhandenen Gebäude fallen werden. Da mit dem Bebauungsplan die zukünftig mögliche Bebauung auf die schon bisher baulich genutzten Grundstücke beschränkt wird, und die neu ermöglichte Bebauung somit nicht dichter an den Waldrand heranrücken kann als die vorhandene Bebauung, wird keine neue Gefahrensituation vorbereitet. Denn schon jetzt ist für dieselben Flächen eine Gefährdung durch fallende Bäume zu verhindern. Die ohnehin schon bestehenden Probleme in der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes werden durch die Planung nicht weiter erschwert. Durch die Planung entstehen somit keine weiteren Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung oder Konflikte mit den Belangen der Walderhaltung, als schon im Bestand.

3.4.4 Artenschutz

Im TG 1 befand sich ein Baumbestand aus heimischen Arten sowie jüngere heimische Gehölze, die zur Errichtung des Mehrzweckgebäudes entfernt wurden. Hierfür wurde bereits ein erhöhter Wald-Ausgleich erbracht. Die noch vorhandenen, schützenswerten Bäume sollen aber erhalten und durch neuen Gehölze ergänzt werden (siehe Kap. 4.6).

Im LPFB sowie im Umweltbericht/Eingriffsregelung wurden für das Plangebiet des Bebauungsplans Aussagen zur Betroffenheit europäisch besonders und streng geschützter Arten getroffen (Relevanzprüfung).

Dazu wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Unterlagen und Daten eine Potenzialabschätzung zum 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. Es wurden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich getroffen (siehe Anlage und Teil B).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass *„sich durch die Art des Vorhabens und der damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet (UG) die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel und Fledermäuse beschränken lassen. Bei weiteren geschützten Arten anderer Gruppen (z.B. Fische, Reptilien, Meeressäuger) ist das Eintreten von Verbotstatbeständen unter Berücksichtigung von Biotopausstattung und Wirkfaktoren nicht zu erwarten und kann bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.“*

Zudem wurde festgestellt, dass *“das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschlossen werden kann.“*

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Artenschutz nicht berührt werden.
Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4.5 Natur- und Landschaft

Teilbereiche des Plangebietes im TG 1 (ca. 720 qm) sind als Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Heidbeck“ (LSG STD 23) ausgewiesen. In der Verordnung zum LSG STD 23 wird das Gebiet in Agathenburg als „Herrschaftlicher Wald“ ausgewiesen. Für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes wird in der Verordnung (§ 4 Nr.16) bereits die Möglichkeit einer Ausnahme vom Landschaftsschutz im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eingeräumt. Eine Freistellung und Abstimmung mit der UNB erfolgt vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Die Waldflächen südlich und westlich des TG 2 - als Teil des LSG -, befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Eine Überschreitung der Grenzen des LSG in diesem Bereich ist nicht vorgesehen. Ein Eingriff in den Wald wird dadurch ebenfalls nicht vorbereitet.

Es sind keine weiteren Schutzgebiete und gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

3.4.6 Kultur- und Sachgüter

Als örtliche Kulturgüter sind das Schloss Agathenburg und die vorhandenen örtlichen Baudenkmale zu bewerten, die allerdings durch die geplante Bebauung in keiner Weise erkennbar beeinträchtigt werden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde im Plangebiet ist nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.4.7 Altlasten- und Ablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen.

3.4.8 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die nördlichen Teilbereiche des TG 1 wird keine Art der baulichen Nutzung in Form eines Baugebietes festgesetzt. Stattdessen wird festgesetzt, dass sich **bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen** müssen. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet richtet sich demnach zukünftig hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach den Anforderungen des § 34 BauGB. Das bedeutet grundsätzlich, dass sich die Nutzungen in Bezug auf die Art der Nutzung in das städtebauliche Umfeld einfügen müssen.

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen und landwirtschaftliche Nutzungen/Betriebe geprägt, so dass ein Dorfgebiet als faktischer Gebietstyp angenommen werden kann.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes i. S. d. § 5 BauNVO für den Bereich im Geltungsbereich entlang der Schulstraße müssen auch die damit verbundenen Ziele erreichbar sein. Wesensbestimmend für ein Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO ist die Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Diese allgemeine Zweckbestimmung eines Dorfgebiets darf durch planerische Festsetzungen nicht verloren gehen. Ein Baugebiet, in dem Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe voraussichtlich nicht untergebracht werden können, kann nicht als Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes, also eine Gleichwertigkeit der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe, soll ebenfalls das damit verbunden Ziel auch faktisch erreichbar sein. Dies ist im vorliegend Fall jedoch auch nicht zweckdienlich, da im diesem Bereich Wohnnutzungen vorzufinden sind bzw. dieser Bereich durch Wohnnutzung geprägt ist und eine künftige Durchmischung auf dieser begrenzten Fläche voraussichtlich nicht realisierbar sein wird.

Insofern wird auf die Festsetzung eines Baugebietes, so wie es der bisherige Bebauungsplan Nr. 15 vorsah, verzichtet, mit der Konsequenz, dass sich die zulässige Art der baulichen Nutzung entsprechend § 34 BauGB aus der Umgebung ergibt. Diese wird gemäß § 34 BauGB entsprechend als Dorfgebiet zu beurteilen sein.

Um die Verträglichkeit mit dem u. a. durch Wohnbebauung geprägten Umfeld auszuschließen, wird jedoch festgesetzt, dass **Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Spiel- und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig** sind. Gewerbebetriebe und Amüsierbetriebe wie Nachtlokale, Diskotheken oder Spielhallen sind geeignet, das Wohnen durch Lärm und andere Belästigungen erheblich zu stören. Zugleich ist ein ausreichendes Angebot an Vergnügungsstätten in erreichbarer Nähe vorhanden. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan gerechtfertigt.

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Entsprechend der angestrebten Zielsetzung, die bestehende Imbiss-Gastronomie auf dem Parkplatz „Keck“ zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen sowie ein ergänzendes Angebot mit einer Verkaufsstätte zu ermöglichen und darüber hinaus Ausstellungsräume für kulturelle Zwecke anzubieten, wird im Bebauungsplan (TG 2) die Art der baulichen Nutzung gemäß § 11 BauNVO als **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur / Imbiss“** festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Imbiss-Gastronomie mit einer untergeordneten Verkaufsstätte (Kiosk), der Unterbringung kulturellen Zwecken dienender Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie untergeordnet der Unterbringung von Sanitäreinrichtungen.

Zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Kiosk mit Backwarenverkauf mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 50 m², die im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Imbiss-Gastronomie steht, Versammlungsstätte und Ausstellungsräume für kulturelle Zwecke sowie Sanitäreinrichtungen mit Duschen.

4.2 Nutzungszweck

Fläche für den Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Mit dem Ziel der Realisierung eines Mehrzweckgebäudes, der Sicherung des Bestandes (Backhaus) sowie die Möglichkeit der Errichtung einer Kindertagesstätte erfolgt im TG 1 die Festsetzung - ebenfalls wie im ursprünglichen Bebauungsplan - als **Flächen für den Gemeinbedarf**. Hier wird mit der vorgesehenen Zweckbestimmung die Voraussetzung für die Errichtung diesen Nutzungszwecken dienender Gebäude, Anlagen und Einrichtungen geschaffen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (I).

Die GRZ im TG 1 soll sich sowohl am ländlich geprägten Standort und dem Maß der Verdichtung in der Umgebung orientieren. Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der innerörtlichen Lage mit einer **GRZ von 0,4** in Anlehnung an die vorhandenen Nutzungen begrenzt. Nach den Bestimmungen des § 19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50 % überschritten werden.

Für die Errichtung des geplanten Mehrzweckgebäudes mit ihrem Stellplatzbedarf reicht diese Regelung nicht aus. Daher wird i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ auf den **Flächen für den Gemeinbedarf** durch die Grundflächen von **baulichen Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten** bis zu einer **GRZ von 0,8** überschritten werden kann. Die gesonderte Überschreitungsregelung ist zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens zwingend notwendig, da die geplante Nutzung ohne die Schaffung der erforderlichen Stellplätze und Fahrflächen nicht zu realisieren ist.

Bei einer sehr geringen Größe des **Sondergebietes** von ca. 577 m² soll die für die vorgesehenen Nutzungen, eine entsprechende Bebaubarkeit ermöglicht werden. Mit den überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 431 m² ergibt sich eine festzusetzende GRZ von 0,75. Es wird ein Spielraum von ca. 30 m² zugerechnet, sodass sich die festgesetzte **GRZ** von **0,8** ergibt.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein **Vollgeschoss (I)** festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung im Plangebiet und stellt sicher, dass sich die Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Das geplante Mehrzweckgebäude ist ebenfalls als eingeschossiger Baukörper zu bewerten.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Flächen, für die im Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt ist, wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)** festgesetzt; d. h. die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung zur Bauweise entspricht der tatsächlichen Bebauung im Plangebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt. Die **Baugrenzen** werden so festgesetzt, dass ausreichend Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt. Bauliche **Nebenanlagen** i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind bzw. von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, sowie **Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** i.S.d. § 12 BauNVO dürfen **die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten**. Dies trägt dazu bei, dass der Straßenraum nicht zu stark eingeengt wird.

4.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung des gewünschten dörflichen Maßstabs im Plangebiet ist es notwendig die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden festzulegen. Die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in Wohngebäuden wird daher gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 6 BauGB auf maximal **zwei Wohnungen** beschränkt.

4.6 Grünordnung und Waldflächen

Die vorhandenen heimischen Laubbäume sowie die verbliebenen Waldflächen (ca. 338 m²) im Plangebiet sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Aufnahme entsprechender Festsetzungen zum Erhalt und Schutz der Bäume können hier mögliche Beeinträchtigungen der Pflanzen vermieden werden.

Die großkronigen ortsbildprägenden Bäume auf der Zuwegung zur Mehrzweckhalle werden als zu erhalten festgesetzt. Sie sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Darüber hinaus sollen weitere vorhandenen heimischen Laubbäume erhalten und bei Abgang durch drei neue Laubbäume ersetzt werden. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Die verbliebene Waldfläche (Laubmischwald-Jungbestand) wird als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB gesichert.

Zur flächigen Versiegelung des Parkplatzes im TG 2 soll durch Baumpflanzungen ein gestalterisches und ökologisch wertvolleres Gegengewicht geschaffen werden, daher sind 6 heimischer Laubbaum zu pflanzen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Der Angrenzende Wald ist während der Bauarbeiten durch einen ortsfesten Holzzaun vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.7 Private und öffentliche Grünflächen

Der bereits im Bestand vorhandene Sportplatz, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz gesichert. Die östlich des Backhauses noch im Bestand vorhandenen 7 Stellplätze werden im Rahmen der Baumaßnahmen zur Errichtung des Mehrzweckgebäudes zurückgebaut und einer Nutzung als öffentliche Grünfläche zugeführt - hier soll ein Kräutergraten entstehen. Entsprechend dieser Zielsetzung wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Zuwegung zum Mehrzweckgebäude innerhalb dieser Fläche ist zulässig.

Die im TG 2 vorhandenen Grünflächen werden bestandsorientiert als private Grünflächen festgesetzt.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Agathenburg hat ein begründetes Interesse, die Wahrung des traditionellen Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m.§ 84 NBauO als Satzung aufgestellt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

4.8.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **mindestens 30 Grad** zugelassen. Sie sind mit gleichen 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 grundsätzlich auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch nicht zu sehr einzuschränken, können bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO oder Garagen auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden. Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachneigung bei kleineren Nebenanlagen ist unüblich. Von ihnen geht nicht die gleiche Wirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negative Auswirkung auf den Zusammenhang der Dachlandschaft besteht.

Die Farbwahl für die die Dacheindeckungen wird eingeschränkt, um das Ortsbild zu sichern. Dementsprechend sind nur Materialien in roten bis rotbraunen und braunen Farbtönen oder in Anthrazit zulässig.

Die Regelungen z.B. zur Dachneigung und Dacheindeckung beziehen sich ausdrücklich auf die Hauptdachflächen von Gebäuden. Somit werden Nebendächer von Anbauten und auch z.B. Terrassenüberdachungen oder Wintergärten von der Festsetzung nicht berührt.

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.

4.8.2 Dachaufbauten und Dachüberstand

Über die ergänzenden Bestimmungen und Beschränkung von Dachaufbauten und -überständen, werden unmäßstäbliche Gebäudegrößen und Dachlandschaften verhindert und die Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Sie dienen damit der Wahrung einer harmonischen, optisch ruhig wirkenden Dachlandschaft, wie sie traditionell regionaltypisch ist. Mit den festgesetzten Dachüberständen an den Giebel- und Traufseiten der Gebäude wird ebenfalls ergänzend den nicht regionaltypischen Ausgestaltungen der Dächer vorgebeugt.

4.8.3 Fassade

Durch die Festsetzungen zu Fassaden sollen gröbste Fehlentwicklungen ausgeschlossen werden. In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 15 und Bebauungsplan Nr. 9 sollen sich diese außerdem an die Vorgaben der näheren Umgebung anpassen. Insgesamt wird ein dörfliches Erscheinungsbild gewünscht. Für die Außenwandflächen wird vor allem über die maßgebliche Farbgebung und Material ein Einfügen in das Ortsbild gesichert. Bei den Fassaden werden Abweichungen in Material und Farbe auf 40% der Außenwandfläche ermöglicht – hier sind auch Holz in naturfarben oder Putz in den Farben Weiß und abgetönten Pastellfarben zulässig. Mit diesen Regelungen besteht nach gemeindlicher Auffassung ausreichend Gestaltungsspielraum, so dass Abweichungen nach § 66 NBauO in der Regel nicht erforderlich sein dürften. Die Errichtung von Wintergärten ist von den Einschränkungen durch die Festsetzung nicht betroffen, da die Fensterflächen nicht als Außenwandflächen zu werten sind.

4.8.4 Fenster und Türen

Für das dörfliche Ortsbild prägend sind stehende Fensterformate. Damit sichergestellt wird, dass auch die zukünftige Bebauung sich gut in das Ortsbild einfügt, sollen nur stehende Fensterformate, die als Einzelelemente erkennbar sind, Verwendung finden. Für Fenster, die eine bestimmte Größe überschreiten, sind Fensterteilungen vorzusehen. Der Ausschluss von glänzenden und eloxierten Metallen beim Material für Fenster, Fenstertüren und verglasten Haustüren wird mit der Unvereinbarkeit zu den traditionellen Materialien begründet. Das Gleiche gilt

für Nichtverwendung von Glasbausteinen. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Fensterrollläden, die von der Fassade hervorspringen, soll vermieden werden - daher sind diese unzulässig.

4.8.5 Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Anzahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Es wird daher vorgeschrieben, dass je Wohnung mind. **zwei Stellplätze** auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

4.8.6 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und dörflichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrünten Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeengten Straßenraumes fördern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei. Für die Hecken wird zudem eine Pflanzliste vorgegeben, um das Anpflanzen standortgerechter Arten zu sichern. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt.

4.8.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen entfalten häufig eine unerwünschte Fernwirkung. Insbesondere Werbeanlagen, die mit wechselnden Lichteffekten arbeiten, haben eine besondere Störwirkung. Werbeanlagen an Gebäuden sind deshalb nur an den Außenwänden unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass sich Werbeanlagen gestalterisch deutlich unterordnen. Das Verbot von mit wechselnden Lichteffekten arbeitenden Werbeanlagen dient insbesondere auch dem Schutz der benachbarten Wohnbevölkerung zur Nachtzeit.

4.8.8 Antennen

Zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft sind u. a. gestalterische Vorgaben zu den Antennenanlagen erforderlich. Diese verhindern, dass bei zunehmender technischer Gebäudeausstattung kein das Ortsbild beeinträchtigender „Antennenwald“ entsteht.

4.8.9 Ausnahmen

Der Bau des neuen Mehrzweckgebäudes beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Das Landschaftsbild wird von der Baumaßnahme nur unwesentlich beeinträchtigt. Das Mehrzweckgebäude wird durch die Waldflächen und den vorhandenen Siedlungsbestand eingebunden. Die Gemeinde sieht hier keine weitergehenden Regelungserfordernisse. Die Bauvorschriften Nr. 1 bis Nr. 4 gelten daher nicht für Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen des Mehrzweckgebäudes.

4.9 Verkehrsflächen und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet (TG 1 und TG 2) kann weiterhin über die Straße „Schulstraße“ bzw. über die Straße „Reitbahn“ erschlossen werden. Ein Anschluss an das örtliche Straßennetz ist für den Bestand bereits vorhanden. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung. Die bestehende Zufahrt zum Mehrzweckgebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als **Straßenverkehrsfläche** gesichert. Sie ist für die öffentliche Nutzung konzipiert und kann den entstehenden Verkehr aufnehmen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ist mit 6 Metern ausreichend dimensioniert. Die als Parkplatz

genutzte Fläche im TG 2 wird ebenfalls gesichert und als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz** festgesetzt. Dieser dient als Ausweichparkplatz für größere Veranstaltungen und ist Teil des Parkplatzkonzeptes für das geplante Mehrzweckgebäude.

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

Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

Gemäß § 1, Abs. 2, Satz 2 DVO-NBauO i. V. m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt [...] vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen. Maßgebend ist der "Laufweg" von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

4.10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand bereits vorhanden. Die straßenseitigen, als auch die rückwärtigen Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet bereits angeschlossen. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Gasversorgung

Die vorhandene Mehrzweckhalle ist bereits an die Gasversorgung von der Schulstraße angeschlossen. Vor dem Abriss vorhandener Gebäude muss der Gasanschluss seitens des Gasversorgers getrennt werden. Dafür ist eine rechtzeitige Beantragung zur Trennung notwendig. Inwieweit dieser Anschluss für den Neubau genutzt werden kann, ist von der späteren Leistungsanforderung abhängig und ist im Rahmen der Ausbauplanung abzustimmen.

Vorbeugender Brandschutz/Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 Niedersächsisches Brandschutzgesetz (NBrandSchG) obliegt es der Gemeinde, für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Für das Bebauungsplangebiet (TG 1) ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h (Zeitansatz 2h) gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m³/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern. Der Nachweis über die tatsächliche Leistungsfähigkeit und weitere Information zum Trinkwasserrohrnetz sind auf Anfrage vom örtlich zuständigen Wasserversorger zu erbringen. Der Abstand der Wasserentnahmestellen soll nach dem Info-Blatt des Landesfeuerwehrverbandes max. 120 m betragen. Die gemeindliche Feuerwehr ist bei der Standortfestlegung der Löschwasserentnahmestellen zu beteiligen.

5 Immissionsschutz

Lärmschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Errichtung des neuen Mehrzweckgebäudes wurde eine Schalltechnische Untersuchung von T&H Ingenieure GmbH erstellt, um nachzuweisen, dass durch die Geräuschemissionen der maßgeblichen Nutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte entsprechend der 18. BImSchV, der Freizeitlärm-Richtlinie in Anlehnung an die TA Lärm an den umliegenden schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen eingehalten werden.

Im Rahmen des Gutachtens wurden folgende Nutzungsvarianten untersucht:

- sonntägliche Fußballspiele innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Ruhezeit tags
- Veranstaltung Gruppenraum (Sitzung, Versammlung, Treffen), tags
- Veranstaltung Gruppenraum (private Partys), tags & nachts
- Veranstaltung Mehrzweckhalle (Fasching, Oktoberfest etc.), tags & nachts
- Veranstaltung am Backhaus Pizza-/Weinfest, überwiegend tags
- Veranstaltung am Backhaus wie die Backtage, überwiegend tags

Darüber hinaus wurde ein Vergleich der geplanten Nutzung mit der derzeit vorhandenen Nutzung der Mehrzweckhalle dargestellt.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen wurden mehrere Immissionsorte an jeweils 2 Gebäuden betrachtet. Hierbei sind für die Berechnungen auch Schallminderungsmaßnahmen zu Grunde gelegt worden.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist der als Anlage beigefügten Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Zusammenfassung:

„Die Berechnungen ergaben, dass durch die sonntäglichen Fußballspiele innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen Ruhezeit tagsüber keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Es treten an den Wohnhäusern auch keine unzulässigen Spitzenpegel auf.“

„Für die tagsüber stattfindenden Veranstaltungen im Gruppenraum (Sitzung, Versammlung, Treffen) ergaben die Berechnungen, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber durch den Beurteilungspegel an allen Immissionsorten eingehalten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) überschreiten sind tagsüber nicht zu erwarten.“

„Bei nächtlichen Veranstaltungen im Gruppenraum (private Partys) ergaben die Berechnungen, dass der zulässige Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gerade noch eingehalten werden kann. Darüber hinaus ergaben die Berechnungen, dass das nächtliche Spitzenpegelkriterium von 45 dB(A) + 20 dB(A) = 65 dB(A) ebenfalls gerade noch eingehalten werden kann.“

„Des Weiteren ergaben die Berechnungen für Veranstaltungen in der Mehrzweckhalle (Fasching, Oktoberfest etc.), dass die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium tagsüber eingehalten werden können. Nachts ist bei der Durchführung des Oktoberfestes am maßgebenden Immissionsort hingegen eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes zu erwarten. Das Spitzenpegelkriterium kann nachts gerade noch eingehalten werden. Das Oktoberfest ist im Sinne der TA Lärm /1/ bzw. Freizeitlärmrichtlinie 110/ als seltenes Ereignis zu werten. Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse können nachts eingehalten werden. Das Spitzenpegelkriterium für seltene Ereignisse kann ebenfalls eingehalten werden.“

„Bei den Veranstaltungen wie das Pizza- und Weinfest können die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten werden. Bei dieser Variantenbetrachtung wurde die Nachtzeit um bis zu eine Stunde hinausgeschoben.“

„Bei den Veranstaltungen wie die Backtage können die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel tagsüber und nachts ebenfalls eingehalten werden.“

„Im Rahmen des Gutachtens wurden auch Vergleichsberechnungen mit dem bestehenden Mehrzweckgebäude durchgeführt. Der Vergleich der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Nutzung ergab, gerade in der kritischen Nachtzeit, dass es bei den betrachteten nächtlichen Veranstaltungen im Planungsfall um bis zu 4 dB niedrigere Beurteilungspegel kommt. Bei den Spitzenpegeln ergeben sich sogar Verbesserungen um 9 dB. Dies liegt im Wesentlichen in den Wegfall der nordwestlichen Stellplatzreihe begründet.“

Die seitens des Gutachters berücksichtigten Schallminderungsmaßnahmen wie z.B. Rückbau der nordwestlichen Stellplatzreihe finden mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ihre planungsrechtliche Beachtung.

Darüber hinaus wird im Plangebiet zwischen der geplanten nordöstlichen Stellplatzreihe und dem Wohnhaus Schulstraße 7 ebenfalls eine weitere Schallminderungsmaßnahme planungsrechtlich gesichert. In diesem Bereich ist eine Lärmabschirmung mit einer Mindesthöhe von 2,5 m herzustellen. Als Lärmabschirmung ist eine geschlossene und luftdichte Lärmschutzwand oder eine geschlossene Fassade mit nicht zu öffnenden Fenstern zulässig. Diese lärmtechnische Festsetzung verhindert die Entstehung unzumutbarer Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung.

Im Bebauungsplan sind entsprechend der gutachterlichen Bewertung darüberhinausgehende Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich Lärm nicht erforderlich.

Mögliche weitergehende immissionsschutzrechtliche Vereinbarungen bzw. Nebenbestimmungen sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu sichern.

Störfall-Betrieb

Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 58 Abs. 5 Nr. 1 Nds. Bauordnung (NBauO) innerhalb des Achtungsabstandes von 2.000 m von einem Betriebsbereich – Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittellager der Firma AGRAVIS Raiffeisen AG in Stade. Demnach ist ein Gutachten gemäß § 58 Abs.5 Nr. 3 Satz 3 Nr. 1 NBauO eines Sachverständigen nach § 29b BImSchG erforderlich, dass die Auswirkungsbetrachtungen zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes darstellt. Hierzu wurde ein Gutachten nach § 58 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1 NBauO zur Ermittlung des angemessenen Abstandes um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG von dem Büro für technische Überwachung und Beratung, Oldenburg, erstellt.

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen.

Zusammenfassung:

„Der Abstand zwischen dem Betriebsbereich der Firma AGRAVIS Raiffeisen AG, Ottenbecker Damm 4 in 21684 Stade und des geplanten Mehrzweckgebäudes Agathenburg, Zur Mehrzweckhalle 1, 21684 Agathenburg beträgt ca. 1 920 m. Der angemessene Abstand von ca. 215 m wird eingehalten…“

Weitergehende Untersuchungen oder Festsetzungen in diesem Zusammenhang sind somit nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans.

7 Flächenangaben

Das Plangebiet (TG 1 u. TG 2) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,92 ha.

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

Fläche	**in m²** *(ca.-Angaben)*
Flächen für den Gemeinbedarf	4.904
Sonstiges Sondergebiet	577
Straßenverkehrsfläche	312
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz)	1.850
Öffentliche Grünflächen	7.050
Private Grünflächen	788
Wald	338
Sonstige Grundstücksflächen	3.471
Gesamtfläche	**19.290**

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung“ und Teil B „Umweltbericht und Eingriffsregelung“

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