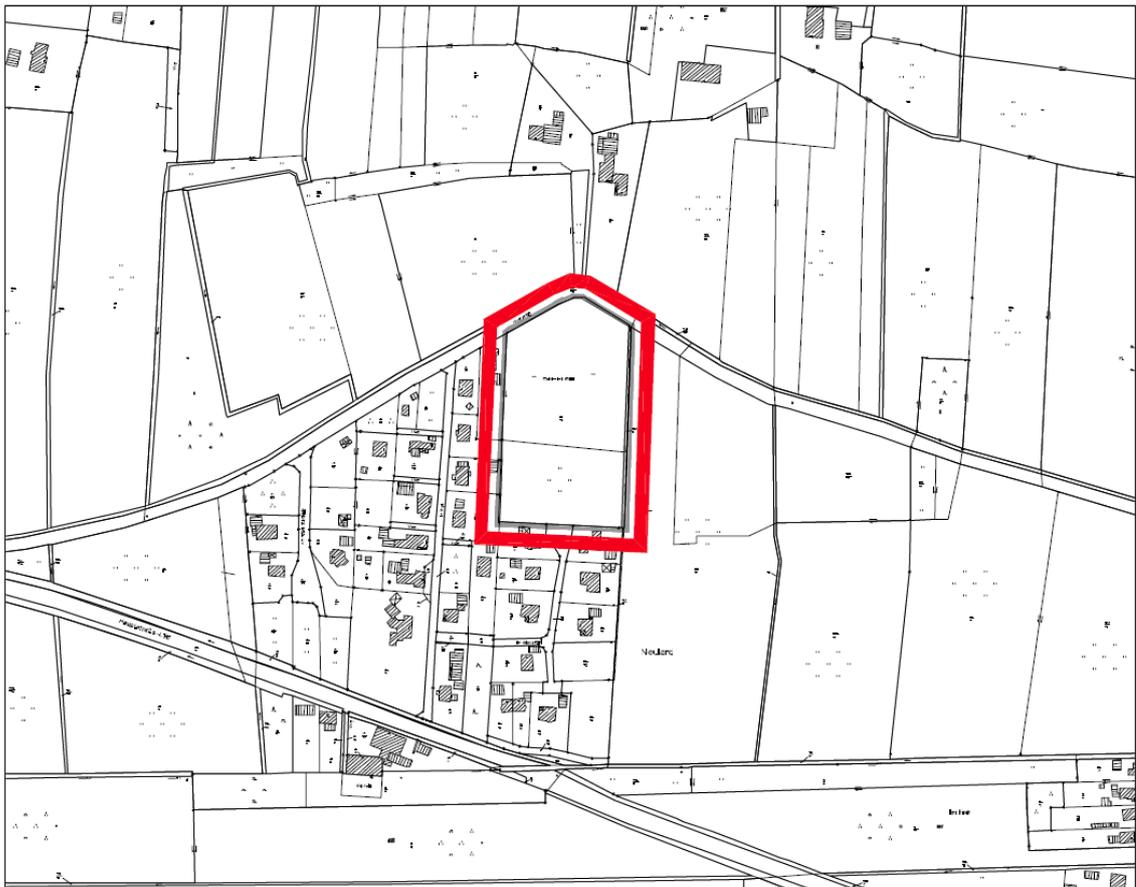


Gemeinde Engelschoff - Landkreis Stade  
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6  
**"Erweiterung im Wiesengrund"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**Teil A: Begründung und Abwägung**  
(Teil B: Umweltbericht)  
(Teil C: Eingriffsregelung)



Stand: Sitzung 27. August 2009

**cappel + partner**  
architektur und stadtplanung



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 0 4144 – 2179-10, Fax 2179-11  
info@cap-plan.de, www.cap-plan.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Hölter  
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung .....	1
<b>2 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	3
<b>3 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>4</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	4
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	5
4.5 Mindestgrundstücksgrößen.....	5
4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO .....	5
4.7 Verkehr.....	6
4.8 Bolzplatz .....	7
4.9 Kinderspielplatz.....	7
4.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	7
4.11 Eingriffsregelung .....	8
4.12 Wasserflächen .....	9
4.13 Ver- und Entsorgung.....	9
4.14 Immissionsschutz.....	9
4.15 Denkmalschutz.....	10
4.16 Altlasten und Altablagerungen .....	10
4.17 Naturschutz .....	10
4.18 Bodenschutz .....	10
4.19 Trinkwasserschutz .....	10
<b>5 Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>10</b>
5.1 Bodenordnung.....	10
5.2 Kosten und Finanzierung .....	10
<b>6 Flächenangaben</b> .....	<b>11</b>

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
4. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.11.2006 (Nds. GVBl. S. 530)
5. Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2006, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575, 579)

## 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- im Norden durch den „Horner Weg“,
- im Westen durch die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 2 „Im Horn II“,
- im Süden durch die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 3 „Im Horn III“ und
- im Osten durch das an den vorhandenen Grabenverlauf grenzende Grünland.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Deckblatt) zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,41 ha.

## 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

### 1.3.1 Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Engelschoff stehen derzeit kaum Flächen für Baugrundstücke zur Verfügung. Auf der anderen Seite gibt es eine Nachfrage junger Bauwilliger, die in ihrem Heimatort bleiben und dort bauen wollen.

Damit die weitere Eigenentwicklung Engelschoffs gezielt gesteuert werden kann, hat die Samtgemeinde Himmelpforten in der 27. Änderung des Flächennutzungsplans in Neuland, am „Horner Weg“, angrenzend an die vorhandene Bebauung Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Bereitstellung von Bauplätzen in Neuland möchte die Gemeinde Engelschoff die bestehenden ländlichen Sozialstrukturen fördern und weiter entwickeln. Junge Bauwillige sollen wieder die Möglichkeit zum Erwerb von Grundstücken haben, damit der Abwanderung junger Menschen entgegengewirkt wird. So soll auch der soziale Zusammenhalt gestärkt und insbesondere das im ländlichen Raum noch verbreitete Zusammenleben der Generationen gefördert werden.

Die Gemeinde möchte nun auf den dargestellten Wohnbauflächen ca. 7 Baugrundstücke schaffen, um den Bedarf in Neuland zu decken. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 1.3.2 Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 6 verfolgt die Gemeinde Engelschoff die folgenden Ziele:

- Schaffung und Erschließung von ca. 7 neuen Wohnbaugrundstücken
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Weiterentwicklung des dörflichen Erscheinungsbildes, bzw. Schutz des typischen Ortsbildes an anderer Stelle und Abrundung der Bebauung in diesem Siedlungsbereich
- Erhalt und Verbesserung vorhandener Grünstrukturen, auch um das Gebiet angemessen in die Landschaft einzubetten sowie als Kompensation für den geplanten Eingriff
- Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen, insbesondere des Spiel- und Bolzplatzes

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im 2008 geänderten Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2004 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

#### **Zentralörtliche Einbettung**

Himmelpforten als Sitz der Samtgemeinde ist als Grundzentrum für die Gemeinde Engelschoff mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ im RROP festgelegt. Engelschoff und Neuland haben keine zentralörtliche Funktion.

#### **Natur und Landschaft, Erholung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung, das in diesem Bereich große Gebiete umfasst.

Ca. 0,7 km westlich des Plangebietes verläuft die Oste mit ihren Niederungsbereichen. Etwa 1 km nordöstlich des Plangebietes befinden sich größere Gebiete, die als Vorranggebiete für Natur und Landschaft gekennzeichnet sind.

#### **Landwirtschaft**

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorsorgegebietes für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, das in diesem Bereich ebenfalls große Gebiete umfasst.

#### **Torfabbau**

Die in einiger Entfernung nördlich des Plangebietes befindlichen Vorranggebiete für Natur und Landschaft werden derzeit noch durch großflächigen Torfabbau gekennzeichnet.

#### **Verkehr**

Südlich des Plangebietes verläuft die übergeordnete „Hauptstraße“ / L 113 als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“.

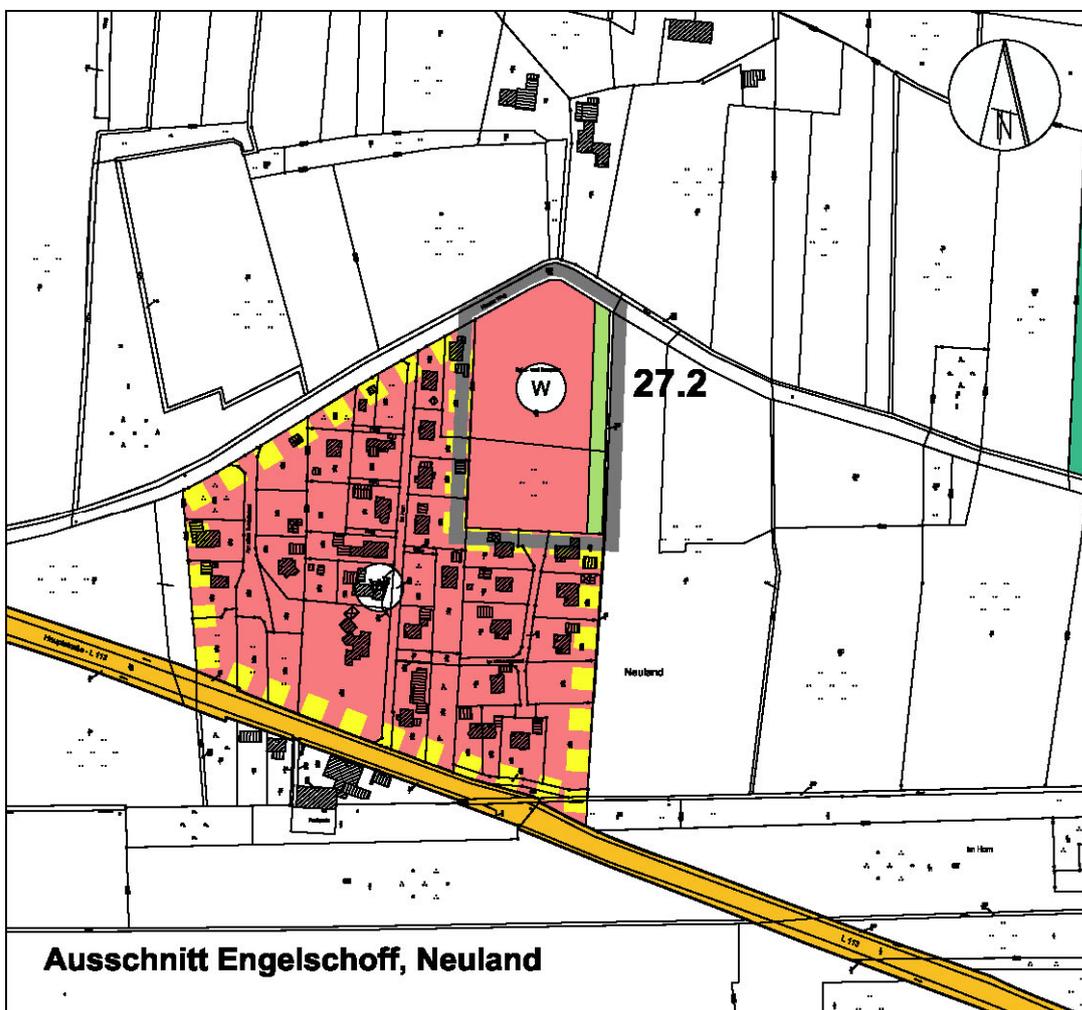
## Fazit

Die Vorsorge- und Vorrangfunktionen der genannten Gebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist mit Bekanntmachung vom 02.11.1987 wirksam. Bisher wurden 26 Änderungen durchgeführt. Die 27. Änderung, die den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betrifft, befindet sich derzeit im Genehmigungsverfahren (Änderungsbereich 27.2). Im Bereich Neuland wurde eine Wohnbaufläche als Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie eine Grünfläche zur Randeingrünung am Ostrand des Änderungsbereichs dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und berücksichtigt auch die Randeingrünung nach Osten, indem der vorhandene Gehölzstreifen dort erhalten wird. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der Darstellung der 27. Änderung

## 3 Angaben zum Bestand

### Erschließung

Das Plangebiet kann über die Straße „Im Wiesengrund“ an die L 113 und damit an das überörtliche Straßennetz (Richtung Himmelpforten und Großenwörden und weiter zur B

73) angebunden werden. Auch der das Plangebiet künftig erschließende „Horner Weg“ bindet nach Westen an die L 113 an. Nach Osten führt er zur „Moorstraße“.

Das Konzept sieht die Erschließung der Baugrundstücke über eine neue Verbindungsstraße zwischen dem „Horner Weg“ und der bestehenden Wohnstraße „Im Wiesengrund“ vor.

### **Nutzungen**

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit stark aufgelockerten Siedlungsbereichen und Einzelhoflagen, meist als weitläufige Hufensiedlungen geprägt. Im Umfeld liegen kleinere Gruppierungen von Wohngebäuden bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden. In der Landwirtschaft überwiegen offene Grünlandnutzungen, die das Landschaftsbild in weiten Teilen prägen.

Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen zwischen der L 113 und dem „Horner Weg“ dienen dem Wohnen. Anders als die übliche Bebauungsstruktur in Engelschoff und Neuland sind diese Flächen vergleichsweise verdichtet. Die vorhandene Bebauung ist durchweg im dörflichen Maßstab gehalten. Es handelt sich um etwa 26 eingeschossige Einzelhäuser.

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden derzeit überwiegend als Bolzplatz sowie als Spielflächen mit verschiedenen Geräten genutzt. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Grünflächen. Im östlichen Randbereich befindet sich ein offener Graben, der in den Vorfluter III. Ordnung nördlich des Horner Weges mündet.

### **Soziale Infrastruktur**

Neuland liegt ca. 7 km vom Grundzentrum Himmelpforten entfernt. Dieses bietet eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. In Neuland selbst sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

In Engelschoff gibt es einen Kindergarten. Weitere Kindergartenplätze stehen in Hammah, Großenwörden und Himmelpforten zur Verfügung. Die Schulversorgung erfolgt im Wesentlichen in Himmelpforten, wo sich neben einer Grundschule auch eine Haupt- und eine Realschule befinden. Gymnasien und berufsbildende Schulen sind in Stade vorhanden.

Eine grundlegende medizinische Versorgung ist in Himmelpforten gegeben. Ein Klinikum befindet sich in Stade.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Horner Weges im Ortsteil Neuland. Die Fläche wurde von der Gemeinde Engelschoff ausgewählt, da an dieser Stelle die südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden, vergleichsweise verdichteten Wohnbauflächen sinnvoll abgerundet werden können. Vorgesehen ist die Schaffung und Erschließung von ca. 7 neuen Baugrundstücken.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen ist die Umgestaltung des Bolzplatzes und des Spielplatzes vorgesehen. Im Zuge dessen soll außerdem eine Streuobstwiese als dorftypisches und ökologisch wertvolles Element angelegt werden. Die den vorhandenen Graben begleitenden Bäume und ein in Ost-West-Richtung verlaufender Grünstreifen sollen weitgehend erhalten und zusätzlich aufgewertet werden, auch damit eine Eingrünung des Siedlungsrandbereiches erreicht wird und eine weitere Ausdehnung des Siedlungsbereichs unterbleibt. Insgesamt sollen knapp 40 % des Plangebietes als Grünflächen erhalten bleiben.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zur Sicherung einer mit den umgebenden Nutzungen verträglichen Bebauung wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Ausnahmen werden insbesondere aufgrund der geringen Größe des Siedlungsbereiches durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Sie wären auch mit dem angestrebten Charakter und der abseitigen Lage des Wohngebietes schlecht vereinbar.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte soll dem ländlichen Standort entsprechend gering gehalten werden. Ein geeigneter Rahmen der städtebaulichen Werte wird deshalb vorgegeben. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Plangebiet auf **0,2** festgelegt. Die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoss (**I**) beschränkt. Bei generell eingeschossiger Bebauung erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

## 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird festgesetzt, dass nur **Einzelhäuser (E)** zulässig sind. Dies wird durch die Randlage gerechtfertigt und entspricht auch der Bauweise in der Umgebung.

Je Einzelhaus sind bis zu **zwei Wohneinheiten** 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.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch **Baugrenzen** ist so weitläufig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die straßenseitigen Baugrenzen werden mit einem Abstand von 4 m festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt.

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

## 4.5 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstückgrößen** geregelt. Die Grundstücke im Geltungsbereich müssen demnach mindestens **800m<sup>2</sup>** aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem ländlichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

## 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

Da das Plangebiet sehr kleinteilig ist und das Ortsbild nicht wesentlich prägt, ist es das Bestreben der Gemeinde, die individuellen Bauvorstellungen Bauwilliger nicht zu stark einzuschränken.

Trotzdem sind gewisse Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und mit gleichem Geltungsbereich werden daher „Örtliche Bauvorschriften“ formuliert, um ein dem dörflichen Charakter des Umfeldes entsprechendes Aussehen der Bebauung zu erreichen. Außerdem sollten die ortsüblichen und regionaltypischen ländlichen Bauweisen bei der Gestaltung angemessen berücksichtigt werden.

#### 4.6.1 Dächer

Das geneigte Dach ist im dörflichen Raum für die Wohnbebauung noch immer prägend. Für die Hauptgebäude werden deshalb nur geneigte Dächer mit einer **Dachneigung** von **30° bis 50°** zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass raumbildende Hauptgebäude die ortsübliche Dachneigung einhalten.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, sollen für deutlich untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports auch andere Dachformen zulässig sein. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen dürfen deshalb auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 45 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Für die **Dacheindeckungen** ist nur Material in den Farben **rot, rotbraun, braun oder anthrazit** zulässig. Diese Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Für die Dacheindeckung dürfen deshalb nur Materialien in den ortsüblichen, zurückhaltenden Farbtönen verwendet werden.

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

#### 4.6.2 Traufhöhe

Die **maximal zulässige Traufhöhe** beträgt **4,50 m**. Bezugshöhe ist die Oberkante der Straßenmitte, gemessen in Höhe der Grundstückszufahrt. Als Traufe wird die Schnittlinie der Verlängerung der Außenwand mit der Dachhaut definiert. Mit der Festsetzung zur Traufhöhe sollen wie mit der Festsetzung zur Dachneigung die grundlegendsten ortsüblichen Maßstäblichkeiten der prägenden Hauptgebäude geschützt werden.

### 4.7 Verkehr

#### 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 kann aus dem Plangebiet über die vorhandenen Straßen „Horner Weg“ und „Im Wiesengrund“ zur L 113 geführt werden.

Zur Erschließung der Grundstücke wird eine Anbindung an den „Horner Weg“ mit anschließender Weiterführung an die Wohnstraße „Im Wiesengrund“ in zwei Ausbaustufen vorgesehen. Im Rahmen der ersten Ausbaustufe soll die erschließende Straße mit Anschluss an den Horner Weg einschließlich der vorgesehenen Verkehrsflächenaufweitung in Höhe des Spielplatzes fertig gestellt werden. Der Anschluss an die Straße „Im Wiesengrund“ soll erst nach Beendigung der Bauphasen erfolgen, damit unnötiger Baufahrzeugverkehr durch die Wohnstraße während der Bauphasen vermieden werden kann.

#### Straßenverkehrsflächen

Die Straßen „Im Wiesengrund“ und „Horner Weg“ sind vom Ausbaustandard her ausreichend, um den geringen Zuwachs an Kfz-Verkehr von den vorgesehenen 7 Bauplätzen aufzunehmen.

Die kleine Aufweitung der festgesetzten Verkehrsfläche dient nur während der Bauphase als provisorische Wendeanlage. Später wird eine durchgehende Verbindung zwischen „Horner Weg“ und der Straße „Im Wiesengrund“ geschaffen. Im Ergebnis soll dort eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes entstehen, die den Übergang zwischen Wohnbebauung, Spiel- und Bolzplatz sowie der Streuobstwiese gestaltet und zugleich eine bremsende Wirkung auf den Verkehrsfluss haben soll.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Entlang des offenen Entwässerungsgrabens an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein bestehender 3 m breiter „Pfliegeweg“ als Räumstreifen freizuhalten. Dieser wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung **Grabenräumstreifen** (gem. § 9 (1) 11 und (6) BauGB) festgesetzt und bis an die öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Süden herangeführt.

### **Stellplätze**

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird empfohlen, dass **je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze** auf dem Grundstück vorzusehen sind.

## **4.8 Bolzplatz**

Der vorhandene Bolzplatz wird so verkleinert und an den südöstlichen Rand des Plangebietes verlegt, dass nur noch auf ein Tor gespielt wird. Der vorhandene Gehölzstreifen grenzt den Bolzplatz vom Spielplatz ab, soll aber durch eine Fußwegverbindung zwischen den Freizeitflächen unterbrochen werden. Die konkrete Ausgestaltung wird die Gemeinde Engelschoff im Anschluss an dieses Verfahren planen und realisieren.

Der Spiel- und der Bolzplatz werden jeweils als **öffentliche Grünfläche** mit der jeweiligen Zweckbestimmung (gem. § 9 (1) 15 und (6) BauGB) festgesetzt. (vgl. Kap. 4.10.1)

## **4.9 Kinderspielplatz**

Die vorhandenen Spielgeräte werden an ihrem Platz gelassen. Der Spielplatz ist groß genug, um den Spielbedürfnissen der Kinder zu genügen und sowohl von den geplanten als auch den bestehenden Wohnbereichen gefahrlos erreichbar.

## **4.10 Grünordnerische Festsetzungen**

Planungsziel ist es, den Charakter des vorhandenen durchgrüntem dörflichen Wohngebietes zu erhalten, und auch auf den neu zu bebauenden Flächen fortzuführen, so dass insgesamt für die heimische Tier- und Pflanzenwelt eine gewisse Wertigkeit erreicht, bzw. erhalten wird. Außerdem soll der Siedlungsrandbereich eingegrünt und gegenüber der offenen Grünlandschaft als in sich abgeschlossener Bereich abgegrenzt werden. Dazu sind neben Erhaltungsgeboten auch Pflanzungen erforderlich, deren Zusammensetzung und Dichte im Bebauungsplan geregelt werden muss.

Im Folgenden werden nur die im Bebauungsplan vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen erläutert. Für alle Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden durch textliche Festsetzung Mindest-Pflanzqualitäten vorgegeben. Außerdem sind den textlichen Festsetzungen Pflanzenlisten beigefügt. Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet.

### **4.10.1 Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung**

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich den offenen Graben begleitende Bäume. Diese und die Gehölzstrukturen, die den bisherigen Bolzplatz umgeben, werden bis auf einen Gehölzstreifen im westlichen Plangebiet weitgehend erhalten. Dafür wird ein 5 m breiter Streifen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (gem. § 9 (1) 25b und (6) BauGB) vorgesehen. So können die Gehölzstrukturen der Eingrünung der Neubebauung und damit der Abschirmung gegenüber dem Landschaftsbild dienen. Mit der Beseitigung von Nadelbäumen wird eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes erreicht. Mit den zusätzlichen textlichen Festsetzungen z.B. zu Abständen und

anzupflanzenden Pflanzenarten sollen eine angemessene Quantität und Qualität der Gehölze dauerhaft gesichert werden.

#### **Private Grünflächen**

Am Ostrand des Plangebietes werden die oben genannten Flächen mit Bindungen, unter Freihaltung des Grabenräumstreifens, als private Grünflächen festgesetzt (gem. § 9 (1) 15 und (6) BauGB). Die Flächen werden durch die Grundstückseigentümer erworben und in deren Verantwortung erhalten und gepflegt.

#### **Öffentliche Grünflächen**

Der größte Teil der Grünflächen dagegen wird als öffentliche Grünfläche (gem. § 9 (1) 15 und (6) BauGB) festgesetzt.

Die öffentlichen Grünflächen am Nordrand des Geltungsbereiches dienen der Eingrünung und Aufwertung des Gebietes. Die öffentlichen Grünflächen im Südosten gliedern sich in einen Bereich mit hochwertigem Gehölzbestand und in zwei Bereiche mit der jeweiligen Zweckbestimmung Spiel- bzw. Bolzplatz.

Zwischen Spiel- und Bolzplatz soll eine Fußwegverbindung geschaffen werden. Die konkrete Verortung wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, sondern erfolgt bei der Umsetzung der Planung durch die Gemeinde. Der Weg soll möglichst nur mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden und dient der Vermeidung von Trampelpfaden und Beschädigungen der Gehölze.

### **4.10.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Südwesten des Plangebietes ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Streuobstwiese dient zum einen als dorftypisches Freiraumelement dem Erscheinungsbild der Siedlung. Zum anderen hat sie eine hohe Wertigkeit für die Dorfökologie und soll als Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet dienen. Die Streuobstwiese wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Über die textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass regionaltypische Sorten verwendet werden. Die Streuobstwiese soll nicht eingezäunt werden, sondern bewusst begehbar und als dörflicher Grün- und Freiraum erlebbar sein. Die Pflege wird von der Gemeinde übernommen und liegt in der Verantwortung des Bürgermeisters.

### **4.10.3 Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken**

Auf den privaten Grundstücken wird die Anpflanzung je eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes pro Grundstück textlich festgesetzt. Die dafür vorgesehenen Arten werden innerhalb der textlichen Festsetzung genannt. Diese Festsetzung dient der Erhaltung und Schaffung eines durchgrüneten Dorfbildes. Bei Verlust ist Ersatz durch eine Neupflanzung gleicher Art und Qualität zu schaffen.

Da Nadelgehölze untypisch für diesen Landschaftsraum sind, soll deren Anpflanzung nur beschränkt möglich sein. Es wird daher festgesetzt, dass Nadelbäume nur einzeln und keinesfalls in Reihen oder Gruppen angepflanzt werden dürfen.

## **4.11 Eingriffsregelung**

Eine Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen - sowie die verbleibenden Maßnahmen zum Ausgleich werden detailliert an anderer Stelle (Teil C der Begründung) beschrieben. Die Inhalte von Teil C der Begründung (Eingriffsregelung) werden Bestandteil dieser Planung.

## 4.12 Wasserflächen

Im äußersten Randbereich des östlichen Geltungsbereiches befindet sich ein offener Graben. Dieser soll als solcher erhalten und zur Entwässerung genutzt werden und wird (gem. § 9 (1) 16 und (6) BauGB) als **Wasserfläche (Graben)** festgesetzt. Entlang der Westseite des Grabens muss ein 3 m breiter Räumstreifen freigehalten werden.

## 4.13 Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Rahmen des Bestandes gesichert. Für die geplante Neubebauung soll das örtliche Netz erweitert werden.

### Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird im Osten des Plangebietes dem vorhandenen offenen Graben zugeführt. Von dort kann das Wasser in den Vorfluter III. Ordnung nördlich des Horner Weges abgeleitet werden.

Im Westen des Plangebietes kann das Oberflächenwasser dem bestehenden, verrohrten Graben zugeführt werden.

Aufgrund der Rückhaltefunktion offener Gräben, der geringen Größe des Plangebietes und entsprechend geringer Mengen wird davon ausgegangen, dass über den natürlichen Abfluss hinausgehend kein Oberflächenwasser in einen Vorfluter abgeleitet wird. Daneben kann das Regenwasser auch auf den Grundstücken gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden.

### Schmutzwasserentsorgung

Da keine Möglichkeit zur zentralen Abwasserbeseitigung gegeben ist, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über **Kleinkläranlagen** dezentral auf den Grundstücken. Die Ableitung der gereinigten Abwässer in die vorhandenen Gräben ist für jedes Grundstück sicherzustellen.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur **Nutzung der Sonnenenergie** auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

### Gasversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit an die Gasversorgung besteht nicht. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die **Nutzung der Sonnenenergie** auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht.

### Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

## 4.14 Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Ge-

ruch kommen. Diese sind als typisch für den ländlichen Raum zu werten und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

#### **4.15 Denkmalschutz**

Im Plangebiet und in dessen Umfeld sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) festgestellt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Abteilung Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

#### **4.16 Altlasten und Altablagerungen**

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Bei den überplanten Flächen handelt es sich ausschließlich um Grünflächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

#### **4.17 Naturschutz**

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

#### **4.18 Bodenschutz**

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

#### **4.19 Trinkwasserschutz**

Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **5.1 Bodenordnung**

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

#### **5.2 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten die Kosten für die Erschließung des Baugebietes einschließlich der Kompensationsmaßnahmen. Sie wird die Kosten aus dem Gemeindehaushalt finanzieren.

## 6 Flächenangaben

<b>Flächenbilanz</b>		
	Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup> (gerundet)
Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete	6.760
	Zwischensumme Baugebiete	6.760
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	1.280
	Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Grabenräumstreifen	550
	Zwischensumme Verkehrsflächen	1.830
Grünflächen	Öffentlich, Bolzplatz	1.080
	Öffentlich, Spielplatz	580
	Öffentlich, mit Bindungen	940
	Privat, mit Bindungen	350
	Zwischensumme Grünflächen	2.950
Wasserflächen	Wasserflächen	300
	Zwischensumme Wasserflächen	300
SPE	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) = Streuobstwiese	2.280
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (Überlagerung)	1.240
	Zwischensumme SPE	3.520
Summen	Baugebiete	6.760
	Verkehrsflächen	1.830
	Grünflächen	2.950
	Wasserflächen	300
	SPE-Flächen (ohne Überlagerung)	2.280
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	14.120

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von Cappel + Partner, Architektur und Stadtplanung, in Himmelpforten im Einvernehmen mit der Gemeinde Engelschoff.

Im August 2009

Engelschoff, den .....

Dipl.- Ing. P. Kranzhoff  
Stadtplaner

Bürgermeister