

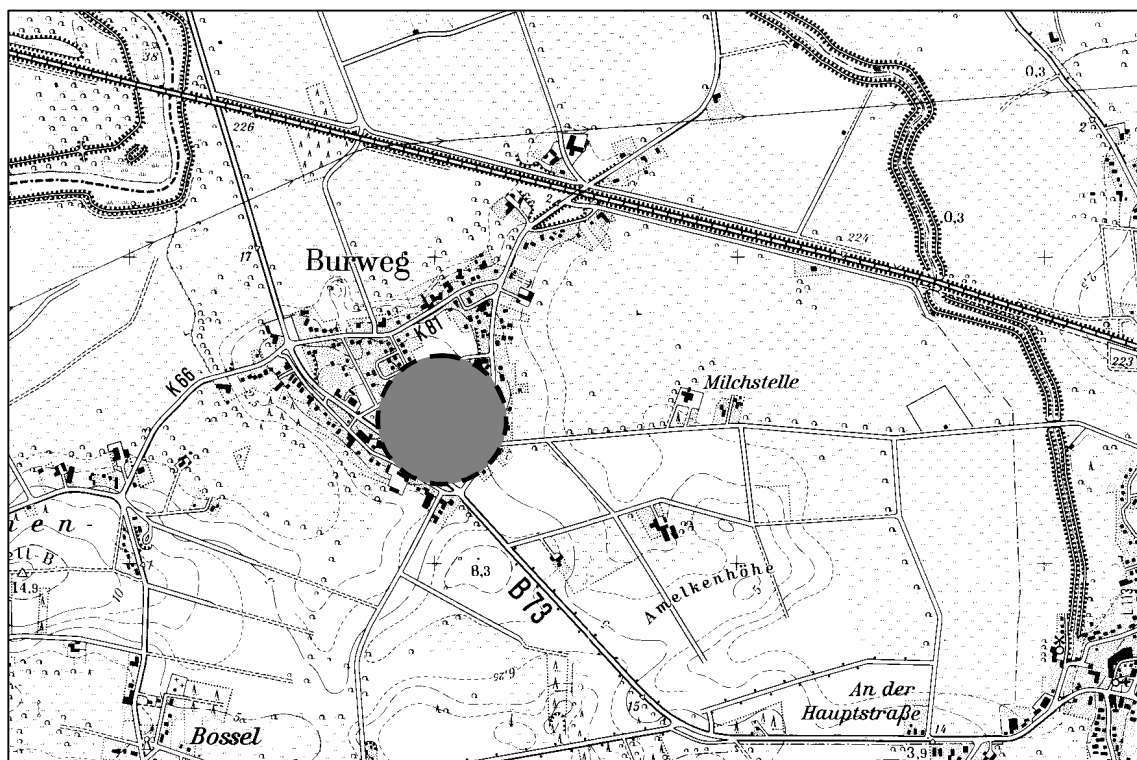
Gemeinde Burweg - Landkreis Stade

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 7

"Hüßloh III"

mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 21. März 2006

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Burweg

cappel
architekten + planer



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144 - 2179 10 Fax: 2179 11
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cappel
Dipl.-Ing. Geisler

A.	Begründung.....	1
1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Ziele der Planung.....	2
1.4	Erfordernis der Planaufstellung	2
2	Aussagen übergeordneter Planungen.....	2
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm	2
2.2	Landschaftsrahmenplan	2
2.3	Flächennutzungsplan	2
2.4	Landschaftsplan.....	3
3	Städtebauliche Planung und Abwägung	4
3.1	Darstellung der städtebaulichen Situation.....	4
3.2	Städtebauliches Konzept.....	4
3.3	Verkehr/Erschließung.....	6
3.4	Technische Infrastruktur.....	7
3.5	Soziale Infrastruktur	7
3.6	Schutzbelange	8
4	Grünordnung.....	10
4.1	Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung.....	10
4.2	Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).....	12
4.3	Hinweise zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen	13
5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.1	Dächer	13
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	13
6.1	Bodenordnung	13
6.2	Kosten	13
6.3	Finanzierung	13
7	Flächenangaben	14

A. Begründung

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. August 1996

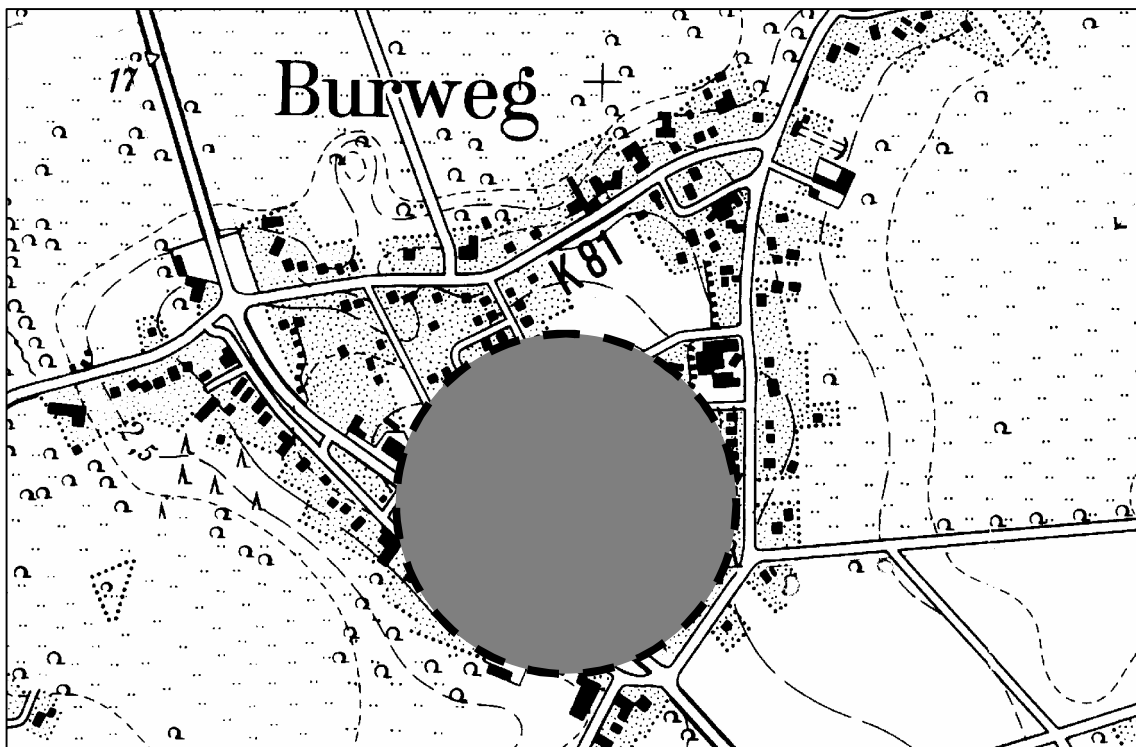
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Burweg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Bereich „Hüßloh III“ am 19.01.2004 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in zentralen Bereich der Ortslage Burweg. Es liegt in unmittelbarem Anschluss an bereits besiedelte Flächen und stellt eine Erweiterung der Siedlungsfläche im innerörtlichen Bereich dar. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Hangkante zum Sportplatz und Teilbereiche der ehemaligen Sandgrube,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Bundesstraße B 73,
- im Südwesten durch die Bundesstraße B 73,
- und im Nordwesten durch die Hüßlohstraße.

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 71, 72 und Teilen der Flurstücke 73/6 und 80/3.



Lageplan Burweg „Hüßloh III“, Maßstab 1:10.000

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 4,6 ha.

1.3 Ziele der Planung

Die Gemeinde Burweg plant schon seit Mitte der neunziger Jahre im Bereich des aktuellen Plangeltungsgebietes ein Wohngebiet auszuweisen. Es besteht innerhalb des Ortes eine Nachfrage nach neuen Bauplätzen. Andere Flächen innerhalb des Gemeindegebietes sind nur schwer zu erschließen. Im Norden ist ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet gelegen. Im Süden befinden sich hochwertige Flächen für die Landwirtschaft. Die aktuell geplante Fläche ist eine der wenigen für Wohnungsbau verbleibenden Flächen im Gemeindegebiet. Sie liegt zudem in ortszentraler Lage und wirkt daher einer Zersiedelung des Umlandes entgegen.

Hauptgegenstand der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Burweg. Es sollen ungefähr 26 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden. Diese sollen im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes realisiert werden.

Eine bereits im Plangebiet existierende Baumschule soll planungsrechtlich abgesichert werden. Zu diesem Zweck soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Die Entwicklung dieses Wohngebietes ist bereits seit der 3. Flächennutzungsplanänderung vom Januar 1996 vorgesehen.

1.4 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht durch Bebauungspläne abgesichert. Die bisherige Nutzung in weiten Bereichen als landwirtschaftliche Fläche hat dieses nicht erfordert. Das Ziel der Gemeinde, an diesem in die Ortslage eingebundenen Standort ein Wohngebiet zu entwickeln, macht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2 Aussagen übergeordneter Planungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Die Samtgemeinde Oldendorf, und somit auch Burweg, liegt innerhalb des ländlichen Raumes (RROP D 1.3-04). Da Burweg keine zentralörtliche Funktion hat, soll die Entwicklung von Wohnbauflächen hier dorfgerichtet für die Eigenentwicklung ausgestaltet werden. Weiterhin soll im ländlichen Raum das wirtschaftliche Entwicklungspotential gepflegt und gefördert werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Bestandspflege der kleinen und mittleren Betriebe.

Das RROP stellt für den Bereich des Plangeltungsbereiches und sein unmittelbares Umfeld in seinen zeichnerischen Ausführungen Folgendes dar:

- Vorsorgegebiet für Erholung,
- Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung,
- Lärmbereich (60 db(A) Isophone der Bundesstraße B 73.

Das administrativ zugeordnete Grundzentrum ist Oldendorf. Das Grundzentrum Himmelpforten ist mit ca. 3 Kilometern Entfernung jedoch etwas näher an Burweg gelegen als Oldendorf mit ca. 4,7 Kilometern.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Stade ist aus dem Jahr 1989. Er stellt für den Plangeltungsbereich folgendes dar:

- Wichtiger Bereich für Grundwasserneubildung,
- Wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften „Sandgrube Burweg“ (058.1).

Das Areal der ehemaligen Sandgrube liegt nordöstlich des Plangebiets. Die Sandgrube existiert in der damaligen Form nicht mehr. Hier besteht in Teilbereichen der örtliche Sportplatz.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf ist am 16.10.1980 bekannt gemacht worden. Er befindet sich derzeit auf dem Stand der 13. Änderung. Der aktuelle Plangeltungsbereich des BP Nr. 7 ist in seinen zentralen Bereichen Gegenstand der 3. Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereich 3.1.1) im Januar 1996 gewesen. In diesem Zusammenhang hat eine Darstellungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft zu Wohnbauflächen stattgefunden.



Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes (Maßstab 1:10.000)

Im Rahmen der 11. Flächennutzungsplanänderung ist der Plan an die aktuellen Zielvorstellungen der Gemeinde angepasst worden. Die Darstellung des Änderungsbereiches 11.1 ist obenstehend wiedergegeben.

Gegenüber der Darstellung des Flächennutzungsplanes weisen die Festsetzungen des Bebauungsplanes kleine Abweichungen auf. Dieses betrifft am südwestlichen Rand des Plangebietes eine verlängerte Festsetzung des Lärmschutzwalls und eine zusätzliche öffentliche Grünfläche. Im nördlichen Bereich wird die öffentliche Grünfläche etwas ausgeweitet, um unter anderem einen Kinderspielplatz einzurichten und ein Regenrückhaltebecken vorzuhalten. Diese Details waren bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes noch nicht abzusehen.

Da die zentralen Aussagen des Flächennutzungsplanes bezüglich Lage und Größe der beiden Bauflächen und der Lärmschutzeinrichtungen beibehalten werden, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf hat den Entwurfsstand von August 2001. Er stellt für den Planbereich dar:

- Der Planbereich gehört zur lokalen Landschaftseinheit der Oldendorfer-Estorfer Geest (B) (Karte 1).
- Gemäß der Biotopkartierung besteht das Plangebiet aus Acker (A), Baumschule (EBB) und Offenbodenbereich in Sand- und Kiesgruben (DOS) (Karte 2).
- Es gibt keinen wichtigen Bereich für Natur und Landschaft, auch nicht im Umfeld. Erst nordwestlich und südwestlich außerhalb der Ortslage sind jeweils ein Bereich von lokaler Bedeutung und regionaler Bedeutung gelegen (Karte 3a). Es gibt ebenfalls keine wichtigen Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft (Karte 3b).
- Im Planbereich befinden sich keine geschützten Bereiche der Landschaftsplanung (Karte 4).
- Für den Siedlungsbereich, insbesondere die jüngeren Siedlungsentwicklungen fordert der Landschaftsplan eine Eingrünung und Durchgrünung (Karte 5).

Von Seiten des Landschaftsplanes gibt es keine einschränkenden Bewertungen. Zu beachten ist bei weiteren Planungen die Durchgrünung des Plangebietes und eine entsprechende Eingrünung zu offene Landschaftsbestandteilen.

3 Städtebauliche Planung und Abwägung

Die maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446, 479).

3.1 Darstellung der städtebaulichen Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hüßloh“ liegt in ortszentraler Lage von Burweg. Der Ortskern von Burweg liegt nördlich des Plangebietes. Hier gibt es einen Lebensmittelmarkt für die tägliche Grundversorgung. Im Süden schließt die Bundesstraße B 73 an. Auf deren südlicher Seite sind einige alte Hofstellen angegliedert. Zwischen Bundesstraße und Ortskern ist im Bereich „Hüßloh“ in den letzten Jahren ein Neubaugebiet entstanden. Östlich des Plangebietes liegt im Bereich einer ehemals als Sandgrube genutzten Fläche die örtliche Sportanlage.

Der Planbereich hat eine nahezu dreieckige Ausformung zwischen Bundesstraße, Sportanlage und dem Baugebiet „Hüßloh“. In seinem westlichen Teil, im Einmündungsbereich Hüßloh/Bundesstraße, ist eine kleine Baumschule (ca. 0,6 ha) angesiedelt. Die Straße „Hüßloh“ ist an ihrer nördlichen Seite durchgängig mit einzelstehenden Wohnhäusern bebaut. Der zu überplanende Bereich wird zurzeit als Maisacker genutzt. Der südöstliche Abhang ist unmittelbar am Sportplatz gelegen. Das Areal grenzt mit seiner südwestlichen Seite unmittelbar an die Bundesstraße B 73 an.

Das Gelände ist kuppig ausgeformt und steigt vom südwestlichen Rand an der Bundesstraße nach Nordosten hin um ca. 5 - 6 Meter an. Von diesem höchsten Punkt fällt das Gelände zur Hüßlohstraße wiederum um ca. 2 Meter ab. Der nordöstlich angrenzende Bereich des Sportplatzes ist vormals als Sandgrube genutzt worden. Der Sandabbau hat dort eine Senke hinterlassen, die mit einer steil abfallenden Kante ausgestaltet ist. Die Hangkante hat eine Höhe von 4 – 6 Metern.

3.2 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an das ländlich geprägte Umfeld soll ein aufgelockertes Baugebiet entstehen, das mit Einzel- oder Doppelhäusern bebaut werden kann. In Dimension, Form und Farbgestaltung der dörflichen Umgebung orientiert sollen hier bis zu 26 Baugrundstücke entstehen. Entsprechende Grundstücke zwischen 750 und 1.200 Quadratmetern gewährleisten ein aufgelockertes Erscheinungsbild.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Thema des dörflichen Wohnens ist daher zentraler Gegenstand der Planung. Die innere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt über die Hüßlohstraße und einer von dort aus neu zu erstellende Planstraße.

Bei der Planung zu berücksichtigen ist die Bundesstraße B 73, die bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen eine Vorbelastung durch Schallimmissionen mit sich bringt. Aus diesem Grund ist als Pufferzone ein eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen Bundesstraße und Wohngebiet vorgesehen. Zusätzlich ist zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Ausgestaltung des Walls beruht auf einem schalltechnischen Gutachten. Damit die Dachgeschosse der Häuser unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall nicht zu Wohnzwecken genutzt werden können, wird hier durch die örtlichen Bauvorschriften die Dachneigung eingeschränkt.

Sollte die Baumschulnutzung aufgegeben werden, ist durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet entstehen. Mögliche nachfolgende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Zudem besteht zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ein Lärmschutzwall.

Die Hangkanten zur Senke hin werden als jeweils öffentliche bzw. private Grünflächen bepflanzt und bilden so eine optische Raumkante zur Sportplatznutzung. In der Senke, in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Wohngebiet, wird innerhalb des Plangebietes ein Kinderspielplatz angelegt.

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zentrale Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet, das von einem eingeschränkten Gewerbegebiet flankiert wird.

Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) wird die Zielsetzung des dörflichen Wohnens verfolgt. Damit wird die Ortsentwicklung auf der nordwestlichen Seite der Hüßlohstraße aufgenommen. Um ein ungestörtes Wohnen zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen:

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Anlagen für*

kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) sichert aktuell den Bestand der Baumschule ab und ermöglicht darüber hinaus entlang der Bundesstraße eine das Wohnen nicht störende Gewerbenutzung. Damit wirkt das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) als Pufferzone zwischen Bundesstraße und Wohngebiet. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig.

Nicht zulässig sind:

- *Tankstellen*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

3.2.2 Zulässige Vollgeschosse

Gemäß dem dörflich geprägten Umfeld soll sich die neu entstehende Bebauung dem bestehenden Umfeld anpassen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3.2.3 Bauweise

Der dörfliche Charakter Burwegs ist geprägt durch eine offene Bauweise. Dieses soll auch für den Bebauungsplan übernommen werden. Die Festsetzung der Bauweise unterstreicht das Ziel eines dörflich geprägten Wohn- und Gewerbegebietes.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Im Gewerbegebiet GEe wird die offene Bauweise festgesetzt

3.2.4 Größe der Baugrundstücke

Mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke soll ein städtebaulich aufgelockertes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes erzielt werden, das sich dem angrenzenden Ortsbereich anpasst.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Einzelhausbebauung 750 m².

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Grundstücke mit Doppelhausbebauung 400 m² je Haushälfte.

3.2.5 Zahl der Wohnungen

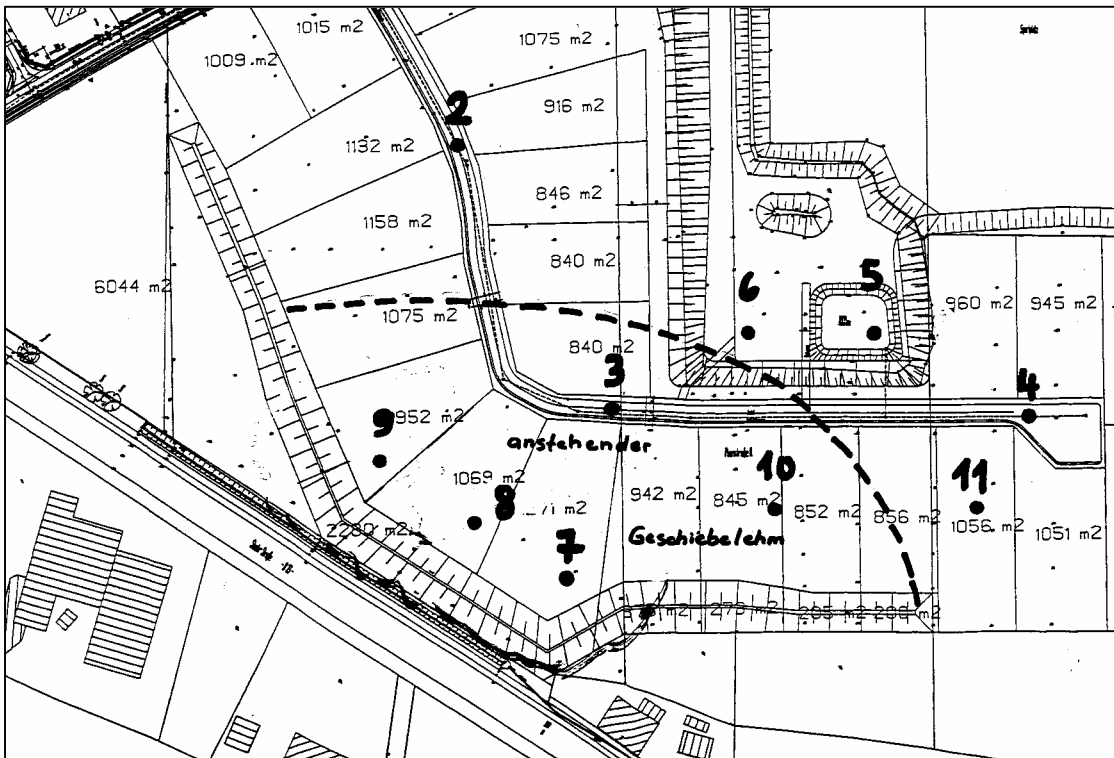
Um eine übermäßige Dichte, die nicht den dörflichen Strukturen entspricht, zu verhindern, wird die Wohnungsdichte pro Haus reguliert.

In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

In Doppelhäusern ist maximal 1 Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

3.2.6 Versickerung von Oberflächenwasser

Das Plangebiet ist wichtig für die Grundwasserneubildung. Daher soll das anfallende Regenwasser vor Ort dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden. Für das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird im Zuge der Erschließungsplanung ein Regenwasserkanal erstellt der in einem neu erstellten Regenwasserrückhaltebecken mündet. Das Wasser wird hier versickert.



Ausschnitt der Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros Dr. Lade von 26.01.2004

Das Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Lade stellt für weite Teile des Gebietes aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerungsmöglichkeit fest. Nur im südlichen Bereich steht Geschiebelehm an. Hier ist damit zu rechnen, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Für diesen Bereich soll eine Ausnahme von dem Versickerungsverbot möglich sein.

Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Speicherung des Regenwassers und Entnahme als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

Ausnahmsweise ist bei Grundstücken, für die eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, eine Einleitung in den öffentlichen Regenkanal zulässig.

Es ist nicht zulässig, Wasser von den Grundstücken in den Straßenraum abzuleiten.

3.2.7 Baubeschränkungen im Bereich der Bundesstraße

Im Bereich der Bundesstraße B 73 bestehen eine Bauverbotszone von 20 Metern und eine Baubeschränkungszone von 40 Metern. Der Abstand wird jeweils berechnet vom tatsächlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße. Die Anbauverbotszone ist dauerhaft von Hochbauten freizuhalten. Dieses ist bereits durch die Lage der Baugrenzen berücksichtigt.

In der Baubeschränkungszone und der Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die dazu geeignet sind, die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 73 zu beeinträchtigen. Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen. Werbeanlagen sind außerhalb der Ortsdurchfahrt in einem Abstand von bis zu 40 Metern zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3 Verkehr/Erschließung

Verkehrliche Anbindung/Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 73 an die Ortsmitte des Grundzentrums Himmelpforten angebunden. Die Entfernung beträgt ca. 3 Kilometer.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nur der nordwestliche Rand des Plangebietes anliegend an die Hüß-

lohstraße erschlossen. Um die Erschließung des übrigen Bereiches zu gewährleisten, ist eine Planstraße zu erstellen. Diese wird als Sackgasse ausgestaltet und erhält an ihrem östlichen Ende eine Wendeanlage.

Stellplätze

Um die Erschließungsstraße nicht als Stellplatzanlage zu missbrauchen, sind pro Wohnung zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück dauerhaft vorzuhalten. Es ist davon auszugehen, dass ohnehin durch den Besucherverkehr mit einem Parkaufkommen im Straßenraum zu rechnen ist. Ziel ist es, die Planstraße zumindest von anliegenden Dauerparkern frei zu halten. Im ländlichen Raum ist generell davon auszugehen, dass der Pkw als Transportmittel eine hohe Bedeutung hat.

3.4 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Hüßlohstraße ist bereits an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen. Das neue geplante Baugebiet lässt sich im Zuge der Erschließungsarbeiten anbinden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das örtliche Kanalnetz ist möglich. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

Entwässerung / Regenwasserabführung

Aufgrund der Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung wird das anfallende Oberflächenwasser, soweit dieses möglich ist, vor Ort versickert und dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Das anfallende Regenwasser auf den privaten Grundstücken muss auf diesen versickert werden.

Für die öffentliche Verkehrsfläche wird ein Regenrückhaltebecken erstellt.

Versorgung Energie

Der Planbereich lässt sich durch Einbindung in das bestehende örtliche Netz anschließen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen so geplant werden sollte, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, usw. problemlos durchgeführt werden können. Falls in diesen Bereichen eine Bepflanzung erfolgt, darf dieses nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen.

In Höhe des Regenrückhaltebeckens im Bereich der Straßenverkehrsfläche muss ein Stromkabelverteilerschrank errichtet werden

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

Telekommunikation

Das Gebiet kann an das örtliche Fernmeldenetz angeschlossen werden.

3.5 Soziale Infrastruktur

Die Versorgungsmöglichkeiten in Burweg selbst sind eingeschränkt. Am Ort besteht ein kleiner Supermarkt, der die Einkaufsbedürfnisse des täglichen Bedarfs deckt. Darüber hinausgehend sind die Einwohner auf die nahe gelegenen Grundzentren Oldendorf und Himmelpforten angewiesen.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wird östlich innerhalb des Plangebietes neu erstellt. Er ist über eine fußläufige Verbindung von der zu erstellenden Planstraße gefahrlos zu erreichen.

Kindergärten/Schulen

In Burweg gibt es einen Kinderspielkreis. Das nächste Schulzentrum befindet sich in Oldendorf. Weiterführende und berufsbildende Schulen sind in Stade vorhanden.

Medizinische Versorgung

Eine grundlegende medizinische Versorgung ist in Oldendorf und Himmelpforten gegeben. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Stade.

3.6 Schutzbelange

Denkmalschutz

Im Plangebiet 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 für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Natur-/Landschaftsschutz

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

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 73. Diese hat aufgrund Ihrer hohen Verkehrsdichte Auswirkungen auf das Plangebiet. Die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird hier eine Pufferzone schaffen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes selbst sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von dem eingeschränkten Gewerbegebiet werden keine störenden Einflüsse auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Wohngebiet ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Konstruktionswerte ergeben sich aus dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Liedtke-Bönning.

Nordöstlich des Plangebietes besteht die örtliche Sportanlage in der ehemaligen Sandgrube. Sie wird hauptsächlich durch den örtlichen Fußballverein genutzt. Beim Training und bei Spielen können durch die Besucher Lärmemissionen verursacht werden. Dieses betrifft im Wesentlichen den äußersten östlichen Bereich des Plangebietes. Der westliche Teil ist bedingt durch die Lage auf der Kuppe von dem Geschehen auf dem Sportplatz abgeschirmt. Auch hierzu macht das schalltechnische Gutachten Aussagen.

Bei der Planung von Neubaugebieten mit schutzwürdiger Nutzung ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) als Richtlinie maßgeblich. Dabei sind die schalltechnischen Orientierungswerte jedoch nicht als Richtwerte anzusehen. Sie haben keine Rechtsverbindlichkeit. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen bei 55 dB tagsüber und 45 dB nachts.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Schluss, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte nicht gegeben ist. Aus diesem Grund schlägt der Gutachter einen Lärmschutzwall vor. Die Ausgestaltung erfolgt in unterschiedlichen Höhen entlang der südlichen Plangebietsgrenze und im weiteren Verlauf zwischen dem Eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet. Im Mittelbereich hat der Lärmschutzwall eine Höhe von 4,30 m. An den beiden Endbereichen kann die Höhe reduziert werden.

Die Immissionsberechnung geht bei der Ermittlung der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr von durchschnittlich 10.000 Fahrzeugen pro Tag aus. Die 2000 tatsächlich gemessene Menge von 9.295 Fahrzeugen liegt darunter, so dass eine eventuelle Zunahme des Verkehrsaufkommens bereits berücksichtigt worden ist. Bei der Berechnung ist mit 2,8 m und 5,6 m von zwei Immissionshöhen ausgegangen worden. Die Höhe von 2,8 m entspricht dabei Einwirkungen auf das Erdgeschoss und den Aufenthaltsbereichen im Freien. Der Einwirkungspunkt von 5,6 m entspricht dabei dem im Baugebiet möglichen Dachgeschoss, das auch als Nicht-Vollgeschoss trotzdem genutzt werden kann.

Bei der Berechnung unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalls haben sich folgende Werte ergeben:

- Für eine Immissionshöhe von 2,8 m werden tagsüber max. 55 dB und nachts max. 50 dB berechnet.
- Für eine Immissionshöhe von 5,6 m werden tagsüber max. 60 dB und nachts max. 50 dB berechnet.

Die Gemeinde begegnet dieser Situation, indem am südlichen Plangebietsrand durch Gestaltungsmaßnahmen der örtlichen Bauvorschriften eine Nutzung des Dachgeschosses nicht ermöglicht wird. In den örtlichen Bauvorschriften wird die maximale Traufhöhe im WA 2 auf 4 Meter begrenzt. Über die Regulierung der Dachneigungswinkel von maximal 25° wird die Nutzung des Dachgeschosses eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung ist die Überschreitung der Orientierungswerte in 5,6 m Höhe bedeutungslos, da Einwirkungspunkte nicht mehr gegeben sind.

Laut Gutachten werden trotz der im Gutachten beschriebenen Maßnahmen die Nachrichtwerte im Erdgeschossbereich gering (ca. 2 dB) überschritten. Dieses hat keine Bedeutung für die Freiflächen, da diese nachts nicht genutzt werden. Für die Gebäude kann dieser Situation durch eine geeignete Anordnung der Schlafräume begegnet werden, indem die selbstabschirmende Wirkung der Baukörper genutzt wird. Auf dem Bebauungsplan erfolgt der Hinweis:

Die Schlafräume in dem Teilbereich WA 2 des Bebauungsplans sollen dem Lärmschutzwall abgewandt nach Nordosten ausgerichtet werden.

Bei geringfügiger Überschreitung der nicht rechtsverbindlichen Orientierungswerte werden keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. So weist die 16. BImSchV, die im Falle der Neuplanung oder wesentlichen Änderung von Verkehrswegen heranzuziehen ist, verbindliche Grenzwerte aus, die 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen. Es ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der 16. BImSchV das Entstehen von städtebaulichen Missständen nicht zulassen.

Für die Beurteilung des Lärms, der von Sportanlagen ausgeht ist die 18. BImSchV maßgebend. Vom Bereich des Sportplatzes ergibt sich eine Schalleistung von 60 dB/m². Dabei ist von einem durchgehenden Spielbetrieb mit Schiedsrichter-Pfeifen und 45 Zuschauern ausgegangen worden. Mit dieser Annahme sind gegenüber der tatsächlichen Nutzung Ausweitungen des Spielbetriebes möglich.

Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt. Auf Grund der Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung ist jedoch darauf zu achten, kein verunreinigtes Oberflächenwasser zu versickern. Im Gewerbegebiet sind hier geeignete Maßnahmen je nach Art der tatsächlichen Nutzung zu treffen.

Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden. Auch besteht im überwiegenden Teil des Plangebietes auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen.

Während der Bauphasen ist in jedem Fall vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen.

Landwirtschaft

Flächen mit einem hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial sind von den Planungen nicht betroffen.

4 Grünordnung

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Oldendorf liegt im Entwurf vor. Dessen Aussagen bilden die Grundlagen für die Ausgestaltung der Grünordnung.

Naturräumliche Darstellung der Eingriffsfläche

Naturraum:	Oldendorfer-Estorfer Geest
Biotope:	Acker (A), Baumschule (EBB) und Offenbodenbereich in Sand- und Kiesgruben (DOS)
Boden:	Podsol-Braunerden und Podsole (mäßig trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden, verwehbar)
Wasser:	wichtiger Bereich für Grundwasserneubildung
hpnV:	Erlen-Birkenbruchwaldgebiet im Übergang zu Weiden-Erlen-Auenwälder der unteren Flussmarschen
Klima:	----
Landschaftsbild:	Innerörtlicher Freifläche, Acker in Nachbarschaft zu Sportanlage

4.1 Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Oldendorf sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit eingeflossen. Der aktuelle Planbereich hat sich dabei als konfliktfreie Standortalternative im Gemeindegebiet erwiesen.

Nachfolgend wird in Anlehnung an die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1994) die Art des Eingriffs dokumentiert und der mögliche Ausgleich dargestellt.

4.1.1 Eingriffsraum

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs beschränken sich auf den Plangeltungsbereich selbst. Bereiche außerhalb sind bezüglich möglicher Eingriffe in Natur und Landschaftsbild nicht betroffen.

4.1.2 Erfassung und Bewertung des Eingriffs

Arten und Lebensgemeinschaften

Weite Bereiche des Plangebietes werden zurzeit als Acker genutzt, der südwestliche Teil als Gärtnerei und Baumschule. Die Steilkante zur ehemaligen Sandgrube stellt sich als Offenbodenbereich dar. Der Acker (35.475 m²) und das Baumschulgelände (4.633 m²) sind als naturferner Biotoptyp von geringer Bedeutung. Die Ruderalflächen (2.500 m²) der ehemaligen Sandgrube sind als bedingt naturnaher Biotoptyp von allgemeiner Bedeutung.

Es gibt im Eingriffsraum keine Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten. Er ist in dieser Hinsicht von geringer Bedeutung.

Das geplante Wohngebiet ist teilweise als künstlicher Biotoptyp einzustufen (Bebauung, Straßen). Es ist in dieser Hinsicht von geringer Bedeutung. Die Hausgärten werden sich abhängig von der Grundstücksgröße strukturreich bis strukturarm entwickeln. Die vorhandenen Ruderalflächen im nordöstlichen Bereich werden mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt. In der Summe ergeben sich bezüglich der Wertigkeit der Biotoptypen keine Veränderungen innerhalb des Plangebietes. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe stellen in Hinsicht auf das Schutzgut „Biotoptypen“ keinen erheblichen Eingriff dar. Ein Ausgleich ist somit diesbezüglich nicht notwendig.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich im Eingriffsraum Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten ansiedeln werden. Er bleibt in dieser Hinsicht von geringer Bedeutung. Bezüglich des Schutzgutes

„Gefährdete Arten“ ist kein erheblicher Eingriff festzustellen. Ein Ausgleich ist somit diesbezüglich nicht notwendig.

Boden

Der Boden im Plangebiet ist weitest gehend unversiegelt, bis auf kleine Ausnahmen im Bereich der Gärtnerei. Von der Wertigkeit her ist der Boden aber wegen der starken Überprägung durch die Nutzung als Gartenbaubetrieb und Maisacker als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. In den überbaubaren Bereichen ist der Boden durch die Versiegelung von geringer Bedeutung. Dieses ist ein erheblicher Eingriff, der ausgeglichen werden muss.

Oberflächengewässer/Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Areal ist jedoch wichtig für die Grundwasserneubildung. Im Zuge der Baugebieterschließung wird im östlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken für das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen erstellt. Das Wasser wird versickert und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Ein erheblicher Eingriff findet nicht statt.

Luft

Die Samtgemeinde Oldendorf gehört zum Klimabezirk Niedersächsisches Flachland. Die in der Samtgemeinde vorherrschenden großflächigen und gering strukturierten Acker- und Grünlandbereiche, zu denen auch der Maisacker im Plangebiet gehört, wirken als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Funktion geht durch die Bebauung verloren.

Durch die aufgelockerte Struktur der dörflich geprägten Bebauung in Burweg findet ein Austausch zwischen Ortslage und den offenen Flächen außerhalb des Ortes statt. Der Verlust der Ackerfläche ist im Verhältnis zum verbleibenden Bestand um Burweg gering. Zudem entstehen auch in den Hausgärten Vegetationsflächen und Einzelgehölze. Ein erheblicher Eingriff findet nicht statt.

Landschaftsbild

Die innerörtliche Fläche ist durch die vormalige Nutzung als Sandgrube stark überformt worden. Von der Bundesstraße B 73 steigt das Gelände nach Norden leicht an und fällt dann nach Nordwesten zur Hüßlohstraße sanft ab. Es wird eine Kuppe ausgebildet, die zurzeit als Maisacker genutzt wird. Das Erscheinungsbild variiert je nach Jahreszeit von kahl bis begrünt.

An der nordöstlichen Seite schließt eine steile Hangkante an. In der Senke ist der Sportplatz von Burweg gelegen. Die übrigen Bereiche bestehen als Offenboden.

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung. Dieser Zustand wird durch die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Maßnahmen beibehalten. Ein Ausgleich wird nicht notwendig.

Die wesentlichen Eingriffe sind die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss, sowie die Erstellung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von bis zu vier Metern. Der Lärmschutzwall wird begrünt. Auf den Baugrundstücken werden Hausgärten entstehen. Der Bebauungsplan schreibt hier die Verwendung von heimischen, standortgerechten Pflanzen vor.

4.1.3 Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß der unten folgenden tabellarischen Übersicht lässt sich der Eingriff innerhalb des Plangebietes ausgleichen. Die zentrale Ausgleichsmaßnahme ist die Bepflanzung mit Gehölzen der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes. Durch die Bepflanzung wird die Hangkante zur ehemaligen Sandgrube stabilisiert. Weiterhin wird auf einer privaten Grünfläche am südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Gehölzanpflanzung festgesetzt.

Berechnung der Eingriffsflächen und Kompensationsflächen

Bezeichnung	Nutzungsbestand	Größe m ²	Eingriffsfaktor	Flächenfaktor	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Kompensationsfläche	Ausgleichsbilanz
Gewerbegebiete - Bestand Gartencenter	Bauland	4.330						
Gewerbegebiete - neu	Maisacker	1.714	-1	0,700	-1.200			
Allgemeine Wohngebiete - Bestand Hüßlohstr.	Bauland	4.760						
Allgemeine Wohngebiete - neu	Maisacker	19.905	-1	0,375	-7.464			
Straßenverkehrsflächen - Bestand Hüßlohstr.	Straße	1.987						
Straßenverkehrsflächen neu	Maisacker	2.230	-1	0,700	-1.561			
Fußgängerbereich	Sandgrube	147	-1	1,000	-147			
Öffentliche Grünfläche	Maisacker + Sandgrube	1.826				1	1.826	
Öff. Grünfläche mit Gehölzanzpflanzung	Maisacker + Sandgrube	3.423				2	6.846	
Öff. Grünfläche mit Gehölzanzpflanzung	Maisacker	121				2	242	
Spielplatz	Sandgrube	631				0	0	
Private Grünfläche - Gehölzanzpflanzungen -	Maisacker	683				2	1.366	
Private Grünfläche	Maisacker	275				1	275	
Lärmschutz	Maisacker	3.320				0	0	
Regenrückhaltebecken	Sandgrube	1.093				0	0	
Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans		46.445			-10.372		10.555	183

Die Festsetzungen für die Pflanzmaßnahmen werden durch verbindliche Pflanzbindungen festgeschrieben.

4.2 Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Um den gebietsinternen Ausgleich zu gewährleisten ist die Art und der Umfang der Bepflanzung festgeschrieben. Um eine Strukturierung des Baugebietes mit Gehölzen zu erreichen werden ebenfalls Festsetzungen getroffen.

Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen mit Gehölzen sind mit standortgerechter heimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei ist ein Pflanzraster mit einer Pflanzdichte von 1,5 m zwischen den Pflanzreihen und innerhalb der Pflanzreihen einzuhalten. Je angefangene 100 m² ist mindestens 1 Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Die Pflanzqualität der Sträucher soll betragen: 2x verpflanzt 100 – 150 cm. Anzupflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 14 cm aufweisen, gemessen in 1 m Höhe.

Pflanzliste

Große und mittelgroße Bäume: Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Sandbirke (Betula pendula), Feldahorn (Acer campestre), Walnuss (Juglans regia), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitterpappel (Populus tremula), Holzapfel (Malus sylvestris)

Sträucher: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Salweide (Salix caprea)

4.3 Hinweise zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Umsetzung der öffentlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Zuge der Erschließung des Plangebietes. Ist diese aufgrund der Jahreszeit nicht möglich, erfolgt die Umsetzung in der folgenden Vegetationsperiode.

Die Umsetzung der privaten Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgt in der ersten auf die Hausfertigstellung folgenden Vegetationsperiode.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde möchte für das Baugebiet nur wenige Gestaltungsvorschriften machen. Daher wird ausschließlich die Dachgestaltung reguliert. Durch die Begrenzung der Dachneigung im WA 2 wird den Anforderungen des Lärmschutzes Rechnung getragen, da das Dachgeschoss nicht zu Wohn- und Aufenthaltszwecken genutzt werden kann.

5.1 Dächer

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 55° zugelassen.*

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° bis maximal 25° zugelassen.*

*Die maximal zulässige Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** beträgt 4 m.*

Im gesamten Plangeltungsbereich können Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in den Farben rot, rotbraun, braun, schwarz oder anthrazit zulässig. Nicht zulässig sind Eindeckungen mit hochglänzender Oberfläche.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

Die Anlagen zur Solarenergienutzung fügen sich zwar gestalterisch nicht besonders gut in das Ortsbild ein. Die Gemeinde erkennt jedoch die Wichtigkeit der Nutzung von regenerativen Energiequellen an und möchte hier eine generelle Zulässigkeit ermöglichen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

6.2 Kosten

Es entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Erstellung der Erschließung des Baugebietes.

6.3 Finanzierung

Die Kosten für den Bebauungsplan werden durch den Gemeindehaushalt finanziert. Die Erschließung wird durch den Erschließungsbeitrag der betroffene Grundstückseigentümer zum größten Teil refinanziert. Eine

Teilfinanzierung der Erschließung verbleibt bei der Gemeinde.

7 Flächenangaben

Baugebiete	Allgemeines Wohngebiet	25.079 m ²
	Gewerbegebiet	6.044 m ²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	4.217 m ²
	Fußgängerbereich	147 m ²
Grünflächen	Öffentliche Grünflächen	5.370 m ²
	Öffentliche Grünflächen (Kinderspielplatz)	631 m ²
	Private Grünflächen	548 m ²
Flächen zum Schutz vor Umwelt- einwirkungen	Lärmschutzwall	3.320 m ²
Flächen für Wasserwirtschaft	Regenrückhaltebecken	1.093 m ²
Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	Flächen zum Anpflanzen (2.234 m ² innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen)	
Gesamtfläche		46.449 m²
= Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.		

Im März 2006

Burweg, den

Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner

Bürgermeister