

Gemeinde Burweg - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8

"Achtern Barg"

in Blumenthal

mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)



Stand: Satzungsbeschluss

Oktober 2008

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. K. Oesterling
Dipl.-Ing. P. Kranzhoff

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
2 Planerische Rahmenbedingungen	2
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	2
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3 Angaben zum Bestand	3
4 Planinhalt und Abwägung	4
4.1 Städtebauliches Konzept	4
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung	4
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 Kinderspielplatz.....	7
4.9 Grünordnerische Festsetzungen.....	7
4.10 Ver- und Entsorgung	8
4.11 Immissionsschutz.....	8
4.12 Denkmalschutz.....	9
4.13 Altlasten und Altablagerungen	9
4.14 Naturschutz	9
4.15 Bodenschutz	9
4.16 Trinkwasserschutz	9
5 Eingriffsregelung	9
5.1 Beschreibung der Eingriffsflächen	9
5.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	10
5.3 Ermittlung der Eingriffsflächenwerte	12
5.4 Eingriffsbewertung	12
5.5 Geplante Kompensationsmaßnahmen.....	12
6 Maßnahmen zur Verwirklichung	13
6.1 Bodenordnung.....	13
6.2 Kosten und Finanzierung	13
7 Flächenangaben	14

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 Nordwesten durch die Kreisstraße 28 / Ostestraße
- im Nordosten und Osten durch Ackerflächen und
- im Südosten durch den vorhandenen Weg „Achtern Barg“

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Deckblatt) zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,11 ha.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1.3.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Ortsteil Blumenthal der Gemeinde Burweg 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 Blumenthals gezielt gesteuert werden kann, hat die Samtgemeinde Oldendorf in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans an zentraler Stelle entlang der Straße „Achtern Barg“ Wohnbauflächen in Blumenthal dargestellt.

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

Die Gemeinde möchte nun auf den als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücken ca. 5 Baugrundstücke schaffen, um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in Blumenthal zu decken. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.3.2 Ziele der Planung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 8 verfolgt die Gemeinde Burweg die folgenden Ziele:

- Schaffung und Erschließung von ca. 5 neuen Wohnbaugrundstücken
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Weiterentwicklung des dörflichen Erscheinungsbildes
- Randeingrünung zur Einbettung in die Landschaft und als Kompensation für den geplanten Eingriff
- Sicherung der Erschließung über die vorhandene Straße „Achtern Barg“

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

Oldendorf als Sitz der Samtgemeinde ist als Grundzentrum für die Gemeinde Burweg mit der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ im RROP festgelegt. Burweg und Blumenthal haben keine zentralörtliche Funktion.

Natur und Landschaft, Erholung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorsorgegebietes für die Erholung, das als schmales Band beidseitig entlang der K 82 verläuft.

Ca. 1,3 km nördlich des Plangebietes verläuft die Oste mit ihren Niederungsbereichen. Dieser Teil ist aus dem RROP 2004 ausgenommen. Für diesen Bereich gilt deshalb das LROP 2008, welches hier keine Darstellung mehr enthält.

Landwirtschaft

Nördlich der Kreisstraße befindet sich ein großflächiges Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, welches sich mit einem kleinen Ausläufer auch westlich und südlich des Plangebietes erstreckt.

Sandabbau

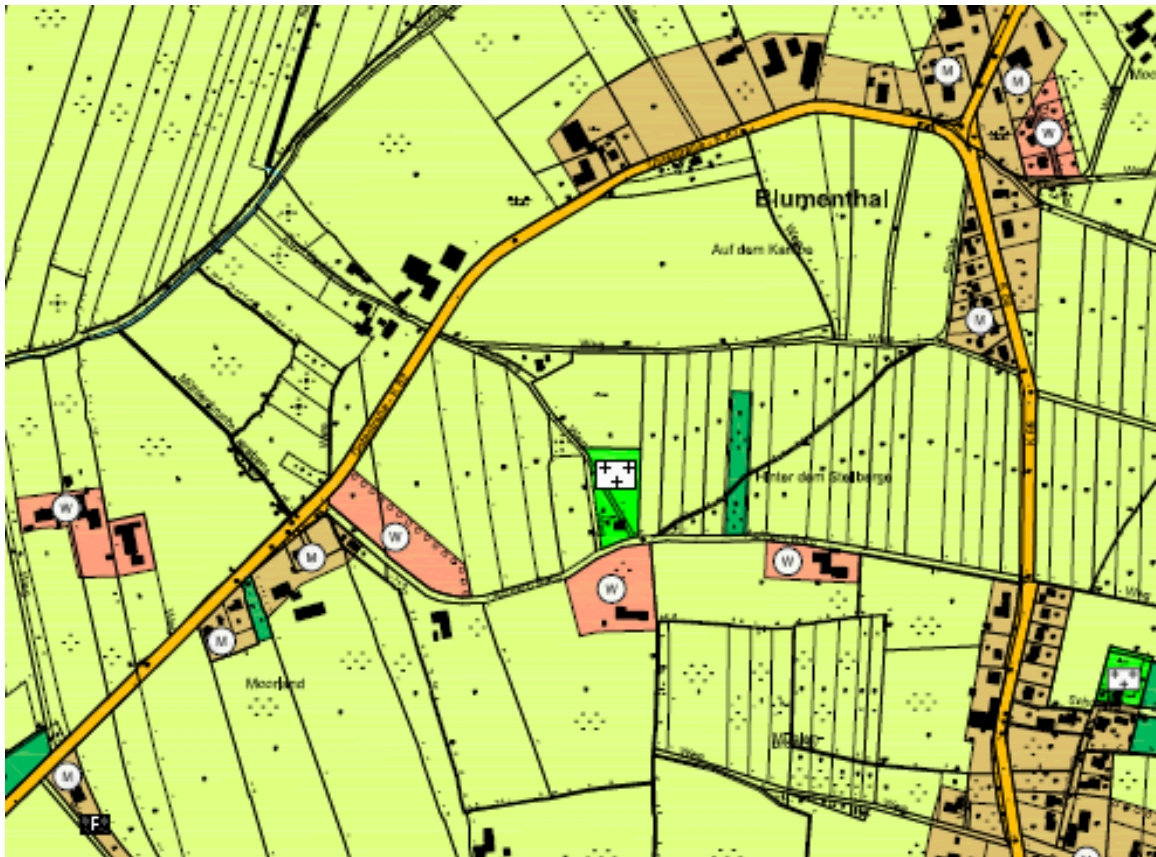
Im Süden der K 82 sind im RROP unweit des Plangebietes zu beiden Seiten größere Sandabbauflächen. Derzeit abgebaut wird allerdings nur die Sandabbaufläche etwa 170m nördlich des Plangebietes.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf erfolgte 2006 eine Neubeckanntmachung, die auch die 13. Änderung mit der Darstellung einer Wohnbaufläche mit Randeingrünung im Bereich des Plangebietes in Blumenthal beinhaltete.

Der Bebauungsplan setzt ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) und private Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen im Sinne einer Eingrünung des Plangebie-

tes fest. Die Abgrenzungen des Flächennutzungsplans werden durch die Ausweisung einer zusätzlichen Grünfläche, die dem Verlauf der vorhandenen Flurstücksgrenze folgt, nur geringfügig überschritten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Stand Neubekanntmachung vom 13.07.2006 einschließlich Darstellung der 13. Änderung

3 Angaben zum Bestand

Erschließung

Das Plangebiet ist über einen vorhandenen, ausgebauten Weg bereits an die Ostestraße/ K 86 und damit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die gepflasterte Straße „Achtern Berg“ verbindet den Ortsteil Blumenthal mit dem östlich Bereich Bossels und führt dabei auch am örtlichen Friedhof vorbei.

Das Konzept sieht die Erschließung sämtlicher Baugrundstücke über diese vorhandene Straße „Achtern Barg“ vor. Ein direkter Anschluss an die Ostestraße ist nicht geplant.

Zum Fahrbahnrand der Ostestraße muss ein Abstand von 20 m eingehalten werden, da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt dieser Kreisstraße befindet.

Nutzungen

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit weitläufig gestreuten Siedlungsbereichen entlang der Osterstraße geprägt, das wie ein Siedlungsband Kranenburg und Blumenthal verbindet.

Im Umfeld liegen kleinere Gruppierungen von Wohngebäuden bzw. landwirtschaftlichen Gebäuden. An der Ostestraße ist benachbart eine Mischbebauung vorhanden und auch entlang der Straße „Achtern Barg“ in Richtung Bossel sind bereits zwei kleine Wohnbauflächen anzutreffen. Die vorhandene Bebauung ist durchweg im dörflichen Maßstab gehalten. Es handelt sich um eingeschossige Einzelhäuser und Hofstellen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes selbst werden intensiv bewirtschaftet und weisen keinerlei für den Naturhaushalt höherwertige Strukturen auf.

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung der örtliche Friedhof.

Soziale Infrastruktur

Blumenthal liegt ca. 5 km vom Grundzentrum Oldendorf entfernt. Dieses bietet eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. In Blumenthal selbst sind keine Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

In Blumenthal gibt es ein Dorfgemeinschaftshaus. In Burweg gibt es einen Kindergarten, der derzeit ausgebaut wird. Weitere Kindergartenplätze stehen in Oldendorf zur Verfügung. Die Schulversorgung erfolgt im Wesentlichen über das Schulzentrum Oldendorf, in dem sich neben der Grundschule auch eine Haupt- und eine Realschule befindet. Gymnasien und berufsbildende Schulen sind in Stade vorhanden.

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

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Fläche wurde von der Gemeinde Burweg aufgrund der günstigen Lage innerhalb des Ortsteils Blumenthal ausgewählt. Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Ostestraße entlang der Straße „Achtern Barg“. Vorgesehen ist hier die Schaffung und Erschließung 5 neuer Baugrundstücke, die die vorhandene Bebauung der gegenüberliegenden Seite der Straße "Achtern Barg" ergänzen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)

Zur Sicherung einer dem Charakter Blumenthals entsprechenden Bebauung soll ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) geplant werden. Es soll sichergestellt werden, dass eine Bebauung nur im für Blumenthal angemessenen Maßstab und unter Wahrung des Dorfbildes erfolgt.

Eine gebietsinterne Gliederung oder Zonierung der Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich. Zugelassen sind alle für Kleinsiedlungsgebiete typischen und nach § 2 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Wohngebäude mit Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen oder der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe etc..

Ausnahmsweise können Nutzungen nach § 2 (3) BauNVO zugelassen werden.

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.

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 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.

Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO und Carports können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es ist jedoch die Bauverbotszone von 20 m zum Fahrbahnrand der Ostestraße zu berücksichtigen.

4.5 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die **Mindestgrundstückgrößen** geregelt. Einzelhausgrundstücke müssen demnach mindestens **800m²** aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem ländlichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Wunsch nach kostengünstiger Erschließung zu verbinden.

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 der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken. Trotzdem sind gewisse Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Ergänzend zur Bauweise werden deshalb zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem Geltungsbereich „Örtliche Bauvorschriften“ formuliert, um ein dem dörflichen Charakter des Umfeldes entsprechendes Aussehen der Bebauung zu erreichen.

4.6.1 Außenwände

Die Außenwände der Hauptgebäude sollen durch rotes oder braunes Außenmauerwerk in Massiv- oder Fachwerkbauweise geprägt werden. Teilflächen aus Holz dürfen dabei bis zu 50 % und in Putz gestaltete Teilflächen bis zu 25% der jeweiligen Außenwandfläche einnehmen. Insgesamt bleiben potenziellen Bauherren also vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Hinsichtlich der Nebenanlagen, Garagen und Carports wird angestrebt, dass Gebäude gestalterisch an die Hauptgebäude angelehnt werden. Farben, Formen und Materialien von Fassaden der Nebengebäude sollen daher möglichst denen der Hauptgebäude entsprechen. Eine entsprechende Festsetzung wird für diese Anlagen jedoch nicht getroffen, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht zu sehr einzuschränken.

4.6.2 Dächer

Das geneigte Dach ist im dörflichen Raum für die Wohnbebauung noch immer prägend. Für die Hauptgebäude werden deshalb nur geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 52° zugelassen. Die Dachflächen sind dabei neigungsgleich auszubilden. Für untergeordnete Bauteile, wie Gauben und Zwerchgiebel sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Durch die Festsetzung soll sichergestellt werden, dass raumbildenden Hauptgebäude durch diese Dachform geprägt werden.

Die Farbfestsetzung erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern.

Für die Dacheindeckung dürfen deshalb nur Materialien in roten bis braunen Farbtönen oder anthrazit verwendet werden.

Aufgrund der besonderen Störwirkungen durch Lichtreflexe erscheint es darüber hinaus erforderlich, auch Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen auszuschließen. Glasierte Dachpfannen und die relativ häufig zur Anwendung kommenden Dachpfannen mit Oberflächen aus Edelingoben sind dadurch ausgeschlossen. Die Deckung mit Reet zulässig.

Obwohl eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform auch für die Nebengebäude wünschenswert ist, sollen für Garagen, Carports und Nebenanlagen auch andere Dachformen zulässig sein.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich.

4.6.3 Einfriedungen

Vorschriften zur Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sollen dazu beitragen, den dörflichen und maßstabgerechten Eindruck des Ortsbildes zu erhalten. Die straßenseitige Einfriedungen ist zu bepflanzen. Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 80 cm, Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 70 cm im Zusammenhang mit der Bepflanzung zulässig. Das Straßenbild bekommt so keinen eingeeengten Charakter bekommt und der schmale Straßenraum bleibt harmonisch.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen aus Sicht- oder auch aus Windschutzgründen jedoch auch höhere Einfriedungen zulässig sein.

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 vorhandene Straße „Achtern Barg“ zur K 82 geführt werden.

Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke im Plangebiet werden über die vorhandene Straße „Achtern Barg“ erschlossen. Die Straße ist gepflastert und vom Ausbaustandard her ausreichend, um den geringen Zuwachs an Kfz-Verkehr von den fünf Bauplätzen aufzunehmen.

Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird an dieser Stelle empfohlen, dass je Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen sind. Diese Empfehlung ist so zu verstehen, dass bei Errichtung einer Wohnung somit 2 Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden sollten, bei Errichtung von zwei Wohneinheiten 3 Stellplätze. Dieser Orientierungswert liegt im Bereich der Vorschriften der Stellplatzverordnung zur NBauO.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Die Nutzung der vorhandenen Wege und der Straße „Achtern Barg“ für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet.

4.8 Kinderspielplatz

Auf die Anlage eines Kinderspielplatzes wird wegen der geringen Größe des Baugebietes verzichtet. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen kann auf andere Weise aufgrund der ländlichen Umgebung und den großen Baugrundstücken nachgekommen werden. Die rechtliche Grundlage ist in § 5 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) gegeben.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet gibt es keinen erhaltenswerten Bestand an Gehölzen oder sonstige höherwertige Strukturen.

Planungsziel ist es, den Charakter des vorhandenen durchgrüneten dörflichen Wohngebietes zu erhalten, und auch auf den neu zu bebauenden Flächen schaffen, so dass insgesamt für die heimische Tier- und Pflanzenwelt eine gewisse Wertigkeit erreicht wird. 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.

Eine Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen - sowie die verbleibenden Maßnahmen zum Ausgleich werden detailliert an anderer Stelle (im Teil C der Begründung) beschrieben.

4.9.1 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 zuschaffen.

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.

4.9.2 Anpflanzen von Gehölzen

Zur freien Landschaft im Norden und Osten des Plangebietes ist ein durchschnittlich 8 m breiter Streifen mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Durch die Eingrünung der Bebauung wird der Schutz des Landschaftsbildes gesichert. Art und Umfang der Bepflanzung ist in der textlichen Festsetzung detailliert erläutert.

4.10 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 dem in der Umgebung vorhandenen offenen Grabensystem zugeführt. Aufgrund der Rückhaltefunktion der offenen 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

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt dezentral auf den jeweiligen Grundstücken. Die Gemeinde wird zur Sicherung der Abwasserbeseitigung beim TWV Stader Land ein en Antrag stellen, dass die Grundstücke im Bebauungsplan in die Satzung des TWV aufgenommen werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer ein Nachweis zu erbringen, dass der Grundstückseigentümer sein Abwasser direkt in ein Gewässer einleiten kann. Bei geplanter Einleitung in das Grundwasser ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit erforderlich.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Gasversorgung

Eine Anschlussmöglichkeit an die Gasversorgung besteht nicht.

Fernmeldeversorgung

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

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

4.11 Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind als typisch für den ländlichen Raum zu werten und seitens der zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

Die Kreisstraße K 86 liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Straße ist nur mit relativ wenig Verkehr belastet. Gebäude halten zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand

von 20 m. Im Nahbereich ist das Tempo auf 70 km/h beschränkt. Unzumutbare Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten.

4.12 Denkmalschutz

Im vom Hang aufwärts liegenden Gebiet ist archäologischer Denkmalbestand bekannt. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist eine systematische archäologische Begehung und ggf. Untersuchung durch das Amt für Kultur und Archäologie notwendig. Weitere Maßnahmen sind abzustimmen, sofern sie das Plangebiet direkt betreffen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie (Untere Denkmalschutzbehörde), mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.13 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 Wiesen- und Gartenflächen. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

4.14 Naturschutz

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

4.15 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.

4.16 Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

5 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 8 sieht die Planung eines Kleinsiedlungsgebietes innerhalb der Streusiedlung Blumenthal vor. Die Fläche ist im Landschaftsplan der Samtgemeinde Oldendorf als Grünlandeinsaat (GA) kartiert. Die Straße „Achtern Barg“ ist vorhanden. An das Gebiet angrenzend befinden sich Ackerflächen.

5.1 Beschreibung der Eingriffsflächen

Naturraum:	Maritime Flachlandregion, grundwassernahe, ebene Geest (111)
Boden:	Frische, stellenweise mäßig trockene, grundwasserbeeinflusste Sandböden, Gley-Podssole, in höheren Lagen Podssole und Plaggenesche, in tieferen Lagen Gleye mittlere Braunerde
hpnV:	Hochmoor-Gebiete
Landschaftsbild:	Kleiner Grünlandbereich in ansonsten ausgeräumte Ackerflur, nicht eingebundener Ortsrand,
Biototypen:	Grünland, angrenzend Ackerflächen, befestigte Wege und Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle des Blumenthaler Siedlungsbandes.

Das Kulturlandschaftsbild der Geest wurde ursprünglich weitaus stärker durch ein umfassendes Wallheckennetz, durch Alleen und Feldgehölze geprägt. Das ehemals sehr abwechslungsreiche Landschaftsbild ergab sich sowohl aus den natürlichen Gegebenheiten, als auch aus den vom Menschen geprägten Elementen. Nutzung und Landschaftselemente bildeten ein Landschaftsmosaik von unverwechselbarem Charakter. Dem Schutzgut „Landschaftsbild“ ist am Ortsrand besondere Beachtung zu schenken.

Nördlich der Ostestraße / K82 befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung die Oste mit ihren Niederungsbereichen.

Im direkten Umfeld des Plangebietes weist die „Karte über naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche in Niedersachsen“ keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile aus.

Ebenso gilt dieses für die „Karte für den Naturschutz wertvoller Bereiche in Niedersachsen“, die im weiteren Umfeld keine schutzwürdigen Bereiche ausweist.

Betroffen sind im einzelnen die folgenden Flächen:

GA Grünlandeinsaat 9.270m²:

Der überwiegende Teil des Plangebietes derzeit intensiv als Grünland genutzt. Hier wird ein Kleinsiedlungsgebiet geplant.

OVS Bestehende Verkehrsfläche 1.880 m²:

Die Straße „Achtern Barg“ als Erschließungsweg besteht und wird nicht verändert.

Angesichts dieser stark anthropogen beeinflussten Standorte wurde auf weitergehende faunistische, bodenkundliche, klimatische und wasserkundliche Bestandsaufnahmen und Bewertungen verzichtet. Die Bewertung der Fauna erfolgt aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der örtlichen Begehung.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen

Im Sinne der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffswirkungen sind folgende Aspekte zu nennen, die teilweise in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, teilweise bei konkreten Bauvorhaben beachtet werden sollten:

Mensch, Siedlung und Verkehr

- Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, wird die Eingrünung des bestehenden und geplanten Ortsrandes vorgesehen.

Biotope (Tier- und Pflanzenwelt)

- Es gelten Grünfestsetzungen in Form von Pflanzgeboten für die Grundstücksflächen. Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch eine Neupflanzung gleicher Art und Qualität zuschaffen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Linde und Feldahorn und Hochstamm-Obstbäume.
- Nadelbäume sind lediglich als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Dieses wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass die Freiraumgestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, die dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,5 m einzuhalten. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Feldahorn, Vogelbeere und Haselnuß.

- Die Pflanzqualität der Sträucher muss je nach Art und Größe betragen: 2x verpflanzt 100 -150 cm. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm aufweisen.
- Die Bauherren sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen.
- Fassaden- und Dachbegrünung (siehe Landschaftsbild).
- An den Fassaden und in ungenutzten Dachräumen sollten Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorgesehen werden.

Boden

- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden.
- Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers und Versickerung auf den Grundstücken oder Zuführung in gebäudeinterne Brauchwasserkreisläufe (Grundwasser, Wasserverbrauch).
- Reduzierung von Versiegelungsflächen auf dem Grundstück

Wasserhaushalt

- möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung.
- Vermeidung von Versiegelung, soweit möglich.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken (Grundwasserschutz).
- Zisternen zur Brauchwassernutzung können helfen, Geld und Wasser einzusparen.

Klima (Luft, Lärm, Licht und Staub)

- Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Sonnenkollektoren und Photovoltaik.

Landschaftsbild

- Die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Achtern Barg“ zeichnet sich durch ihren dörflich geprägten Charakter mit Hofbäumen und –eingrünungen aus. Die geplante Bebauung bildet eine Grenze zur freien Landschaft, die durch einen begrünenden Übergang des Planungsraumes in die Landschaft abgemildert und verbessert werden soll.
- Höhenbegrenzung und Begrenzung der Geschossigkeit.
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben.
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen: z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune.
- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, z.B. alte regionaltypische Obstbaumhochstämme.
- Dachbegrünung schafft neuen Lebensraum auf den sonst stark versiegelten Grundstücken.
- Fassadenbegrünung sollte insbesondere an großen, fensterlosen Außenwänden vorgesehen werden.

5.3 Ermittlung der Eingriffsflächenwerte

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 11.150 m². Der Bestand lässt sich hinsichtlich der Eingriffsermittlung wie folgt aufteilen:

Nicht als Eingriff zu wertende Flächenanteile

Straßenverkehrsfläche (Bestand Ostestraße und Achtern Barg)	1.880 m ²
Summe: nicht als Eingriff zu wertende Flächen	1.1880 m²

Als Eingriff zu wertende Flächenanteile

Grünland zu wird zu Kleinsiedlungsgebiet	6.960 m ²
Grünland wird zu Gehölzanpflanzung	2.310 m ²
Summe: als Eingriff zu wertende Flächen	9.270 m²

5.4 Eingriffsbewertung

Ermittlung der derzeitigen ökologischen Werte der vom Eingriff betroffenen, d. h. überplanten Flächen (**Eingriffsflächenwert**) und des von der Planung betroffenen Raumes.

Als wesentlicher Eingriff auf die Fläche wird die durch die Planung entstehende Versiegelung angesetzt. Die auszugleichenden Eingriffe durch Versiegelung lassen sich rechnerisch wie folgt bemessen:

wird zu	Kleinsiedlungsgebiet			Gehölzanpflanzung		
	Fläche	Faktor*	Komp.	Fläche	Faktor*	Komp.
Biotop						
Grünland	6.960 m ²	-0,3	-2.088 m ²	2.310 m ²	1,0	2.310 m ²
Kompensationsbedarf			-2.088 m²			2.310 m²

*Faktor = Anrechnung als versiegelte Fläche

Die GRZ für das Kleinsiedlungsgebiet ist auf 0,2 festgelegt. Da die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 50% überschritten werden darf, liegt der rechnerische Wert bei 0,3.

Durch den Eingriff entsteht ein Kompensationsbedarf von **2.088 m²**, der durch die Randeingrünungsmaßnahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

5.5 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Im Sinne der Minimierung und des Ausgleichs unvermeidbarer Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Nr. 8 folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen, die allesamt auch einen Beitrag zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe leisten:

Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch eine Neupflanzung gleicher Art und Qualität zuschaffen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Linde und Feldahorn und Hochstamm-Obstbäume.

Diese Festsetzung dient dazu, im Plangebiet eine Grundstruktur an standortheimischen Gehölzen zu etablieren. Dies verbessert mittelfristig auch die landschaftliche Einbindung des Baugebietes.

Für das Baugebiet wird als Einbindung in die Landschaft ein 8 m breiter Heckenstreifen aus einheimischen Gehölzen (Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen) festgesetzt. Zwischen und in den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein maximaler Abstand von 1,5 m einzuhalten. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Feldahorn, Vogelbeere und Haselnuss.

Die Pflanzqualität der Sträucher soll je nach Art und Größe betragen: 2x verpflanzt 100 - 150 cm. Anzupflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm aufweisen. Nur mit diesen konkreten, detaillierten Festsetzungen sind die Pflanzgebote des Bebauungsplans hinreichend bestimmt.

Die Eigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen, bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen.

Zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird der Gemeinde empfohlen, zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine einmalige Besichtigung durchzuführen. Eine zweite Überprüfung sollte nach weiteren zwei Jahren erfolgen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

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

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen keine Kosten. Die Planungskosten werden von den Grundstückseigentümern getragen.

7 Flächenangaben

	Planung / B-Plan 8
Baugebiete	
Kleinsiedlungsgebiet	6.960 m ²
Zwischensumme Baugebiete	6.960 m ²
Verkehrsflächen	
Bestand Straßenverkehrsflächen (Straßen und Wege)	1.880 m ²
Zwischensumme Verkehrsflächen	1.880 m ²
SPE Natur & Landschaft	
Anpflanzen von Gehölzen (Randeingrünung)	2.310 m ²
Zwischensumme Natur & Landschaft (SPE)	2.310 m ²
Räumlicher Geltungsbereichs des B-Plans	
Räumlicher Geltungsbereichs des B-Plans	11.150 m²

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

Im Oktober 2008

Burweg, den

Dipl.- Ing. P. Kranzhoff
Stadtplaner

Bürgermeister