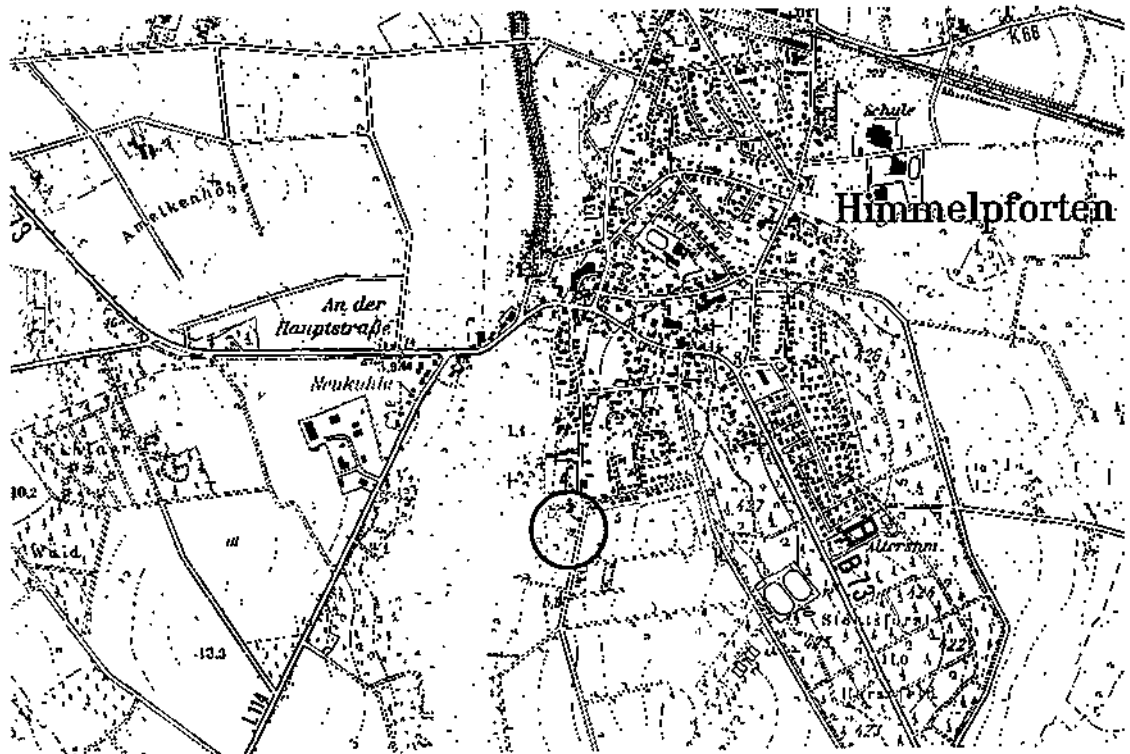


Gemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade  
Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 29  
**"Stubbenkamper Wiesen"**  
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 24. Mai 2004

bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Himmelpforten

cappel  
architekten + planer



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016

Bearbeitung: Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel  
Dipl.-Ing. J. Geisler

Bearbeitung der Eingriffsregelung  
in Zusammenarbeit mit:  
Landschaftsarchitekt K. Ebler, Brest

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	Aussagen des Flächennutzungsplans .....	2
2.2	Aussagen des Landschaftsplanes .....	2
3	Städtebauliche Planung und Abwägung .....	3
3.1	Städtebauliche Situation.....	3
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	3
3.3	Verkehr.....	3
3.4	Technische Infrastruktur.....	4
3.5	Soziale Infrastruktur .....	4
3.6	Schutzbelange.....	5
4	Grünordnung .....	5
4.1	Beschreibung und Bewertung der Eingriffsflächen .....	5
4.2	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen.....	6
4.3	Eingriffsbewertung.....	7
4.4	Geplante Kompensationsmaßnahmen.....	8
4.5	Sicherung der Kompensationsmaßnahmen.....	9
5	Örtliche Bauvorschriften .....	9
5.1	Außenwände .....	9
5.2	Dächer.....	9
6	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	9
6.1	Bodenordnung.....	9
6.2	Kosten .....	9
6.3	Finanzierung.....	10
7	Flächenangaben.....	10

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stubbenkamper Wiesen“ der Gemeinde Himmelpforten wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Verkündung vom 22.01.1991
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
- Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2003

### 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

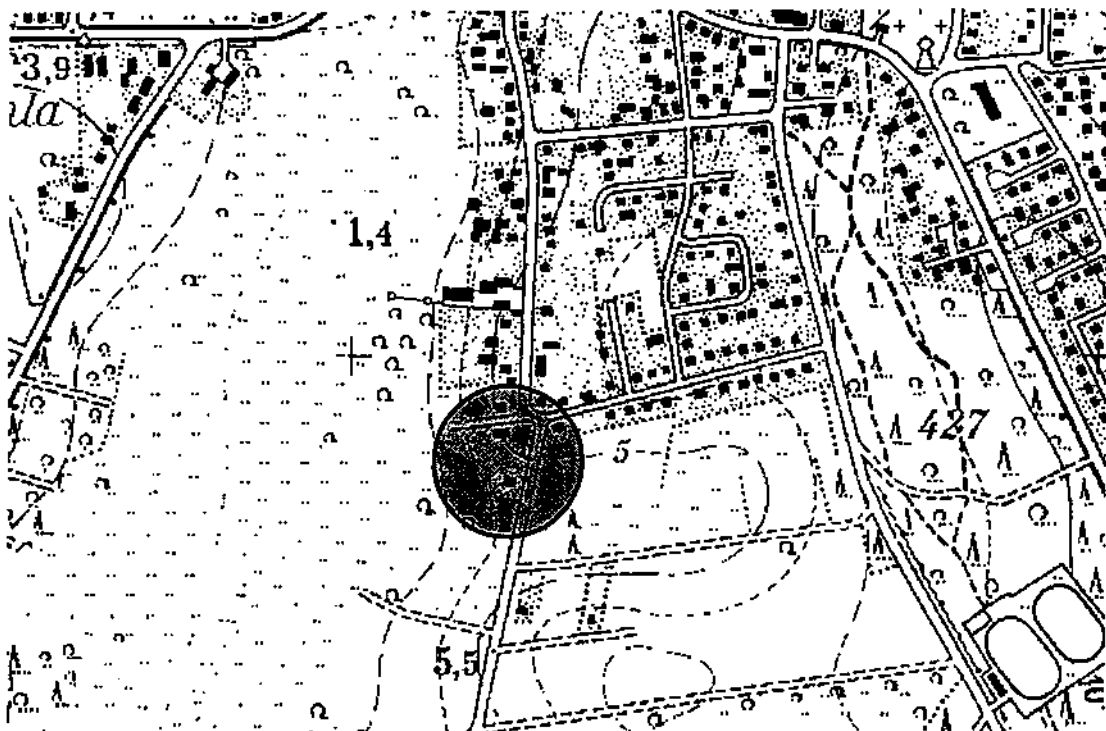
Der Rat der Gemeinde Himmelpforten hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 für den Bereich „Stubbenkamper Wiesen“ am Ortszentrum von Himmelpforten am 03.04.2003 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich an der südwestlichen Ortsrandlage der Gemeinde Himmelpforten. Es handelt sich um bereits besiedelte Flächen. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Weg,
- im Osten durch die Straße ‚Stubbenkamp‘,
- im Süden durch ein unbebautes Grundstück mit Gehölzbestand und
- im Westen durch eine Weide.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 275/5, 275/6, 277/5, 277/6, 306/5 und Teile von 305.

Die Größe des Plangebietes beträgt (bepflante Fläche) ca. 0,52 ha.



Lageplan Gemeinde Himmelpforten „Stubbenkamper Wiesen“, Maßstab 1:10.000

### 1.3 Ziele der Planung

Durch den Verkauf eines Grundstücks im südlichen Bereich der Straße Stubbenkamp sind Bauabsichten an die Gemeinde heran getragen worden. Dieser südwestliche Bereich Himmelpfortens liegt in einer Ortsrandlage hin zur offenen Landschaft. Zudem ist westlich des Stubbenkamps straßenbegleitend großer alter Baumbestand vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung des Ortsbild prägenden Baumbestandes
- angemessene Gestaltung des Ortsrandes zur offenen Landschaft.

### 1.4 Erfordernis der Planaufstellung

Für den südwestlichen Bereich des Stubbenkamps liegt gegenwärtig kein Bebauungsplan vor. Die im Plangebiet vorhandene Bebauung hat sich aus dem Bestand der Landwirtschaft entwickelt. Um die Entwicklung in diesem sensiblen Bereich in geordnete Bahnen zu lenken, hat die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen.

## 2 Aussagen übergeordneter Planungen

### 2.1 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten befindet sich derzeit auf dem Stand der 22. Änderung. Der Planbereich ist von bisherigen Änderungen nicht berührt gewesen und stellt noch den Stand seiner Bekanntmachung vom 12.02.1981 dar.

Die aktuellen Darstellungen sehen „Flächen für die Landwirtschaft“ vor.

Die parallel im Verfahren befindliche 23. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde berücksichtigt die von der Gemeinde angestrebte Entwicklung und wird für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ darstellen.

### 2.2 Aussagen des Landschaftsplanes

Für das Plangebiet macht der Landschaftsplan kaum Aussagen. Einzig der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird als „Einzelbäume und landschaftsprägendes Gehölz“ dargestellt. Außerdem ist die Straße „Stubbenkamp“ als „vorhandener und in Karten ausgewiesener Rad-/Wanderweg“ vermerkt.

Der gesamte südwestliche Teil Himmelpfortens, das Plangebiet eingeschlossen, ist innerhalb der „weiteren Schutzzone III“ des Grundwasserschutzbereiches gelegen.

Gemäß Landschaftsplan ist der unmittelbar westlich angrenzende Bereich der Horsterbeck-Niederung von Bedeutung. Hier wird dargestellt:

- Ökologische Landschaftseinheit Niedermoor
- Gebiet das gemäß §26 NNatG die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt
- lokal und regional wichtiger Bereich für das Landschaftsbild
- regional wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften
- naturfernes Gewässer, Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet)
- überwiegend artenarmes Intensivgrünland
- Erhalt und Wiederherstellung der besonderen Strukturen der Bachniederung
- westlich der Ortslage weitläufige Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 1. Priorität (Entwicklung einer Hauptvernetzungsstruktur entlang der Fließgewässer)
- Horsterbeckniederung
- Vorranggebiet für Maßnahmen des Naturschutzes.

Ungefähr 200 Meter westlich des Plangebietes befindet sich ein besonders geschütztes Biotop laut § 28a, b NNatG.

### **3 Städtebauliche Planung und Abwägung**

#### **3.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet besteht aus drei Baugrundstücken, die mit jeweils einem Wohnhaus bebaut sind. In unmittelbarer Nachbarschaft, Richtung Ortszentrum Himmelpforten, schließt das Neubaugebiet Besenriede an. Die Wohnbebauung in diesem Bereich ist durchgängig eingeschossig in Form von Einzelhäusern. Dieses entspricht auch der vorhandenen Struktur im Plangebiet. Dabei ist festzustellen, dass das nördliche Gebäude von der Baumasse etwas größer ist, da es aus einem landwirtschaftlichen Betrieb hervorgegangen ist. Bezüglich der Höhenentwicklung sind die Gebäude etwa gleich hoch.

Im Bereich des Stubbenkamps befindet sich im Straßenraum ein landschaftsprägender alter Baumbestand. Zum Teil ist auch auf den Grundstücken selbst Gehölzbestand vorhanden. Der Ortsrand von Himmelpforten in diesem Bereich ist somit gut eingegrünt. Es wird ein fließender Übergang zur offenen Landschaft hin erzielt.

Das Plangebiet liegt in südwestlicher Ortsrandlage von Himmelpforten. Westlich schließt sich in der Horsterbeck-Niederung offenes Weideland an. Die Horsterbeck bietet bezüglich Natur und Landschaft ein gutes Entwicklungspotential. Das Plangebiet greift in diesen Bereich jedoch nicht ein. Es strebt keine Ausweitung der Bebauung, sondern nur die Sicherung einer geordneten Entwicklung im Bestand an.

#### **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

##### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht der bestehenden Situation. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage sind Ausnahmen gemäß §4 (3) nicht zulässig.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 entspricht der Höchstgrenze gemäß der BauNVO. Damit wird dem Bestand entsprochen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Damit wird die Situation des städtebaulichen Umfeldes aufgegriffen und die Lage im Übergang zur offenen Landschaft hin berücksichtigt. Mit der Festsetzung der Vollgeschosse erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

Im Plangebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im Hinblick auf die bestehende städtebauliche Situation und zum Schutz der Freiflächen und Gehölzbestände ist eine zu starke bauliche Nutzung zu vermeiden. Daher werden zusätzlich die zulässigen Wohnungen beschränkt. In dem größeren, ehemals landwirtschaftlichen Gebäude sind bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. Dies ist angesichts der vorhandenen Gebäudegröße angemessen. Im Übrigen sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzungen haben zur Folge, dass auch der Stellplatzbedarf eingeschränkt wird.

Zusammen mit diesen Beschränkungen und den vorgesehenen, durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird eine übermäßige Verdichtung der Bebauung und Nutzung am Ortsrand ausgeschlossen.

##### **3.2.2 Bereiche ohne Ausfahrt**

Zum Schutz des Gehölzbestandes entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen wurde ein Teilbereich als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

#### **3.3 Verkehr**

Die drei Baugrundstücke grenzen mit ihrer östlichen Grenze an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Sie sind bereits über die Straße Stubbenkamp erschlossen. Das Ortszentrum von

Himmelpforten liegt in ca. 800 m Entfernung. Es ist somit auch mit dem Fahrrad und zu Fuß zu erreichen.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

#### **3.4.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen. Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **3.4.2 Entwässerung / Regenwasserabführung**

Südlich des Plangebietes liegt ein offener Graben, der in die Horsterbeck einleitet. In diesen entwässern auch die Grundstücke im Bereich des Baugebietes „Besenriede“. Die drei Baugrundstücke des Plangebietes sind ebenfalls hier angebunden. Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **3.4.3 Schmutzwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das örtliche Kanalnetz besteht bereits. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend. Aus der Planung ergeben sich keine Auswirkungen.

#### **3.4.4 Versorgung mit elektrischer Energie**

Der Planbereich ist in das örtliche Netz eingebunden.

#### **3.4.5 Fernmeldeversorgung**

Das Gebiet ist an das Fernmeldenetz angeschlossen.

#### **3.4.6 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Aus der Überplanung eines bestehenden Siedlungsbereichs ergeben sich keine Auswirkungen. Der Bebauungsplan ermöglicht lediglich ein neues Gebäude mit maximal zwei Wohnungen.

Das Ortszentrum von Himmelpforten liegt ca. 800 m entfernt und ist daher auch zu Fuß oder per Fahrrad gut zu erreichen. Hier sind alle grundzentralen Versorgungsangebote vorhanden.

Die Samtgemeinde Himmelpforten bietet außerdem in Ihren verschiedenen Ortsteilen ein breites Spektrum an Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen.

- 9 Arztpraxen und 4 Zahnarztpraxen, das nächste Krankenhaus befindet sich in Stade
- 2 Apotheken
- 2 Grundschulen und eine Haupt- und Realschule mit Orientierungsstufe
- 2 Kindergärten und 4 Kinderspielkreise
- ein reges Vereinsleben, auch in den jeweiligen Ortsteilen.

## 3.6 Schutzbelange

### 3.6.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Himmelpfortener Wasserwerkes. Bei allen baulichen Maßnahmen und Nutzungen sind die Bestimmungen der Schutzverordnung zu beachten. Eine Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens, das zur Trinkwassergewinnung dient, ist zu vermeiden. Daher sind die Auflagen und die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes zu beachten.

### 3.6.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) festgestellt.

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

### 3.6.3 Altablagerungen

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

Sollten sich während der Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

## 4 Grünordnung

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten liegt vor. Für die Fläche des Bebauungsplanes sowie die Auswirkungen der Planung ist hieraus kein Konfliktpotenzial abzulesen.

Bei dem Gelände handelt es sich ausschließlich um bereits bebaute Flächen der Ortschaft Himmelpforten. Der Eigentümerwechsel des Flurstückes 277/9 im Herbst 2003 wurde zum Anlass genommen, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen, um einerseits die Neubebauung von Seiten der Gemeinde zu steuern, andererseits die ortsbildprägenden Gehölze an der Grenze zur Straße „Stubbenkamp“ unter Schutz zu stellen.

### 4.1 Beschreibung und Bewertung der Eingriffsflächen

Naturraum:	grundwasserferne, ebene bis wellige Geest, (Höhe ca. 5mNN),
Boden:	frische, örtlich staunasse, meist steinige lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtl. im Unterboden
hpnV:	trockener Eichen-Buchen-Wald
Landschaftsbild:	Gehölzreicher Ortsrand, Neubaugebiet
Biotoptypen:	ortsbildprägende Großgehölze, Hausgärten,

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Himmelpforten. Es wird im Norden von einem landwirtschaftlichen Weg, im Osten durch die Straße „Stubbenkamp“, im Süden durch ein unbebautes Grundstück mit Gehölzen und im Westen durch Weiden umschlossen.

Die „Karte über naturschutzrechtlich besonders geschützte Bereiche in Niedersachsen“ weist keine Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile aus.

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

#### **PHG Hausgarten mit Großbäumen ( 4700 qm):**

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als bebaute Fläche sowie als Hausgarten genutzt. Die auf den Grundstücken vorhandenen Großbäume sollen weitgehend erhalten werden.

Für die Ausweisung eines neuen Bauplatzes muß eine Linde gerodet werden.

Angesichts dieser stark anthropogen beeinflussten Standorte wurde auf weitergehende faunistische, bodenkundliche, klimatische und wasserkundliche Bestandsaufnahmen und Bewertungen verzichtet.

Die Bewertung der Fauna erfolgt im Rahmen der vorgefundenen Biotope. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen, der örtlichen Begehung und der vegetationskundlichen Erfassung ist eine sichere Ableitung der Werteinheiten möglich.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist dem Bestandsplan (siehe Anhang) zu entnehmen.

#### **4.2 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:

- Die Kronenbereiche der Eichen sollten geschützt werden.
- Bei allen Baumaßnahmen sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz der Bäume zu beachten.

#### **Mensch, Siedlung und Verkehr**

- Als wesentliche Maßnahme zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe, wird die Erhaltung der ortsbildprägenden Bäume vorgesehen.

#### **Biotope (Tier- und Pflanzenwelt) siehe auch Boden und Wasser**

- Pflanzung von 2 Linden an der westlichen Grenze des Flurstückes 277/9.
- Pflanzung einer ca. 60 m langen Hainbuchenhecke an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 277/9.
- Nadelbäume sind lediglich als einzelne, untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden. Auch dieses wird textlich festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, dass die Freiraumgestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.
- 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.
- An den Fassaden und in ungenutzten Dachräumen sollten Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorgesehen werden.



**Boden:** siehe auch Biotope und Wasser

- Minimierung von Erdmassenbewegungen und Eingriff in den Boden.
- Trennung des Bodenaushubs 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 Versiegelung durch sparsame Straßenführung und geringe Straßenbreite.

**Wasserhaushalt:** siehe auch Biotope und Boden

- Möglichst naturnahe Oberflächenentwässerung. Hier ist zu beachten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Schutzzone III des Wasserwerkes Himmelpforten liegt.
- 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, Wasser und Geld einzusparen.

**Klima (Luft, Lärm, Licht und Staub):** Siehe auch Mensch, Biotope, Boden und Wasser

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

**Landschaftsbild**

- Das Landschaftsbild ist von diesem B-Plan nicht betroffen, da es sich um ein gut eingegrüntes Gelände handelt.

### **4.3 Eingriffsbewertung**

Das Plangebiet ist als unbepannter Innenbereich anzusehen. Vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Verhängung der Veränderungssperre wären Baugenehmigungen auf der Grundlage von § 34 BauGB zu erteilen gewesen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in besonderem Maße auch dem weitgehenden Schutz der vorhandenen Bäume. Die Unterschutzstellung aller Bäume und damit die Verhinderung weiterer Bebauung wäre sachlich nicht gerechtfertigt und stieße auf rechtliche Bedenken. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes zu. Dies erfolgt im Bereich einer sehr zentral auf dem Grundstück stehenden Linde.

Als wesentlicher Eingriff wird die Rodung dieser Linde angesehen. Sie hat einen Stammumfang von 2,8 m und einen Kronendurchmesser von 12 m. Ihr Vitalitätszustand ist von mittlerer Qualität.

Die Bebauung und die mögliche Versiegelung werden sich in dem heute schon vorzufindenden bzw. rechtlich möglichen Rahmen halten. Deshalb ist diesbezüglich von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

*Nach §7 Absatz 1 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes liegt ein Eingriff nur dann vor, wenn „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können“, vorgenommen werden.*

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Dieses entspricht im Wesentlichen der im Bestand vorzufindenden Bebauungsdichte und Versiegelung. Die bebaubaren Flächen werden durch Baufenster so fixiert, dass die verbleibenden Bäume sich ungestört entwickeln können. So findet hier keine erhebliche Beeinträchtigung statt, da der Versiegelungsgrad nicht weiter erhöht wird.

Eine Verdichtung der Bebauung erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht im ortsnahen Bereich sinnvoll, da sie die Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen im Außenbereich vermindert.

Somit ergeben sich gegenüber der Bestandssituation durch die Bebauungsplanaufstellung außer der Rodung der Linde keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Diese Auffassung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Beteiligungsverfahren in Frage gestellt. Der Verlust der beschriebenen Linde inmitten einer Vielzahl großer, alter Bäume (vorwiegend Eichen) in einem Bereich der zudem mit einer vielfältigen Gehölzkulisse zur Landschaft abgegrenzt ist, wird seitens der Gemeinde und des Planers nach wie vor nicht als dermaßen schwerer Eingriff gewertet.

Die Rodung der Linde ist eingehend – auch bei einem Ortstermin - diskutiert worden. Anlass und wichtigstes Ziel der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erhaltung der das Straßenbild prägenden Eichen. Hier ist ein Kompromiss mit dem Eigentümer erzielt worden. Bei Anwendung des § 34 BauGB (ohne Bebauungsplanaufstellung und Veränderungssperre) wäre eine weiter gehende Bebauung möglich gewesen und es bestand die Gefahr, dass neben der Linde dann auch einzelne oder ggf. auch alle Eichen gefällt werden. Deren Erhalt wird für das Ortsbild und den Naturhaushalt als vorrangig angesehen. Die Wertigkeit auch eines großen Baumes muss in der Gruppe anders beurteilt werden als bei einem Solitärbaum. Daher werden die in der Planung vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen zusammen mit dem Schutz der übrigen Bäume von der Gemeinde als ausreichend angesehen. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich einer weit umfassenderen Kompensation werden als überzogen und nicht sachgerecht eingestuft.

#### **4.4 Geplante Kompensationsmaßnahmen**

Als Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden in dem Wohngebiet Gehölzpflanzungen vorgenommen.

Als Ausgleich für die zu rodende Linde werden innerhalb des Plangebietes auf Grund der Festsetzungen 2 Bäume gepflanzt. Hierdurch wird auch der Tatsache Rechnung getragen, dass das Ortsbild im zentralen Ortsbereich wesentlich durch große Gehölze geprägt ist. Weiterhin wird entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 227/9, auf einer Länge von ca. 60 m, eine Hainbuchenhecke gepflanzt, die durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert wird.

Die Gemeinde und Privateigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der bestehenden und der neu anzupflanzenden Gehölze verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden im Plangebiet getroffen:

Die gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Bei Verlust sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz 2 Bäume der gleichen Baumart mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Bei Verlust von sonstigen Laubbäumen mit einem Stammumfang größer 40 cm, ist als Ersatz jeweils 1 Baum der gleichen Baumart mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zwischen den beiden nördlichen Grundstücken ist eine ca. 60 Meter lange Hainbuchenhecke zu pflanzen. Diese wird in der Planzeichnung dargestellt.

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

Die oben genannten Festsetzungen werden in den textlichen Teil des Bebauungsplanes übernommen.

#### **4.5 Sicherung der Kompensationsmaßnahmen**

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen.

### **5 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Himmelpforten hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das Plangebiet liegt in einer Ortsrandlage der Gemeinde hin zur offenen Landschaft. Deshalb sind einige Mindestanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich.

#### **5.1 Außenwände**

Dazu gehört, dass im Bereich des Plangebietes die Außenwände der Hauptgebäude weitgehend durch das regionaltypische Verblendmauerwerk geprägt sein sollten, und zwar in Rot- bis Brauntönen. Jedoch soll keine Einengung allein auf dieses Material und Farbspektrum erfolgen. So soll untergeordnet bis 40 % auch Holz als Fassadenmaterial zulässig sein.

Holzhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

#### **5.2 Dächer**

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 50° zulässig. Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn ihre Grundfläche 45 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die Hauptgebäude dem Umfeld entsprechend durch geneigte Dächer geprägt werden. Eine Farbfestsetzung für Dacheindeckungen erscheint angesichts der Farbvielfalt heutiger Dachdeckungsmaterialien erforderlich, um Verunstaltungen zu verhindern. Eine matte Oberfläche in roten, rotbraunen, braunen Farbtönen oder anthrazit ist daher vorgeschrieben.

Die Nutzung regenerativer Energien ist begrüßenswert. Solaranlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind daher zulässig, auch wenn sie durch ihre reflektierende Oberfläche aus dem Rahmen der matten Dachoberflächen herausfallen.

### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

#### **6.1 Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Einer zweckdienlichen Nutzung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes keine Hindernisse im Weg.

#### **6.2 Kosten**

Kosten entstehen nur für den Bebauungsplan. Die Erschließung ist gesichert.

### 6.3 Finanzierung

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus dem laufenden Haushalt.

## 7 Flächenangaben

<b>Baugebiete</b>	allgemeines Wohngebiet	4.288 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen</b>	Straßenverkehrsflächen	903 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplans ca.	5.491 m <sup>2</sup>

Im Mai 2004

Himmelpforten, den .....



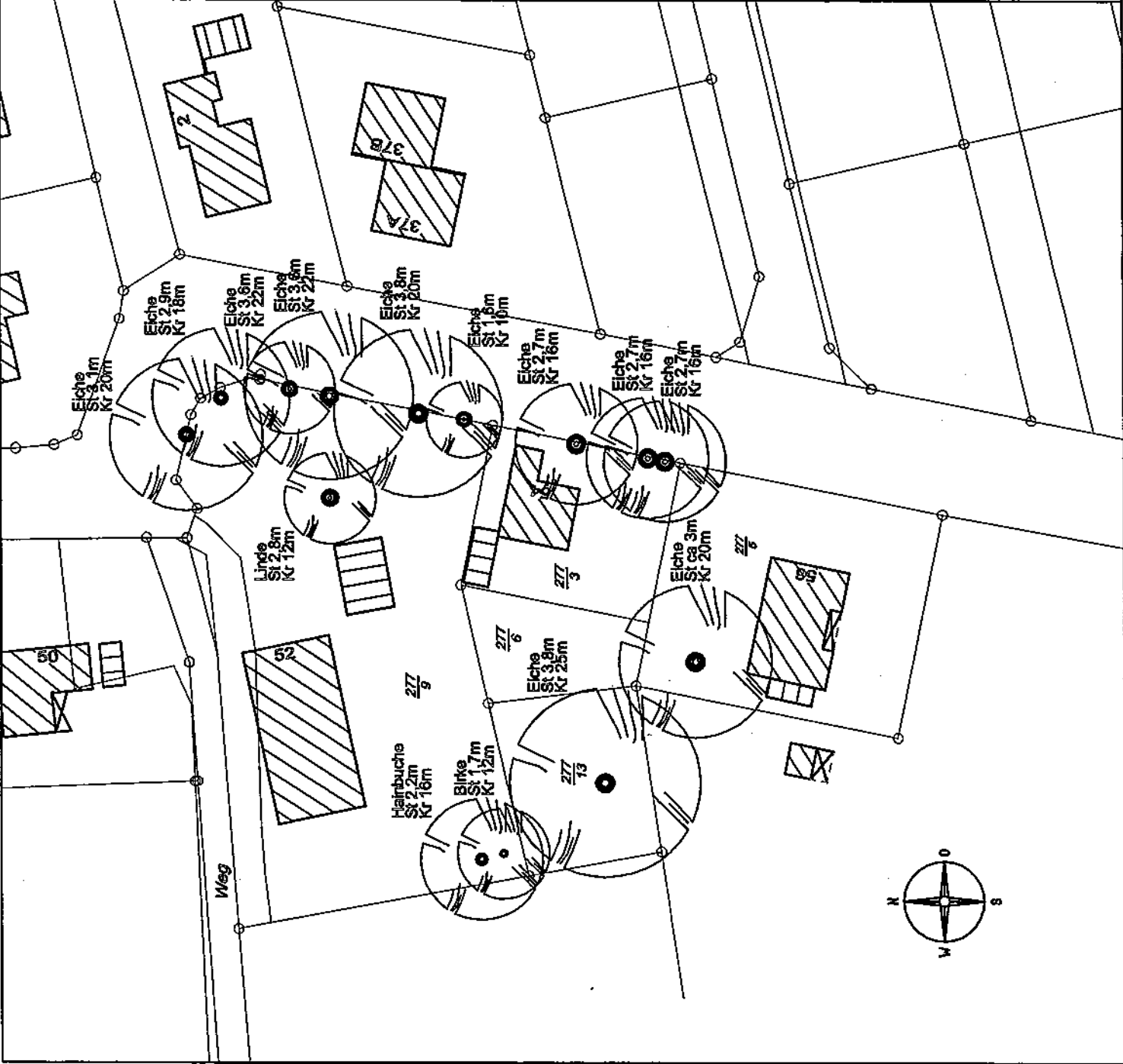
Dipl.-Ing. U. Ph. Cappel  
Stadtplaner

Bürgermeister

# Himmelpforten Stubbenkamp

**Legende**

Baumart: Linde  
Stammumfang: St 2,8m  
Kronendurchmesser: Kr 12m



Die Auftraggeber:	Adressang.	Datum:	Bearbeiter:
Gemeinde Himmelpforten Stubbenkamp 21709 Himmelpforten	Landchaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Zöfel		
Projekt:	Wohnort 43 21698 Fries klaus@zofel.com	Tel 04166-441518 Fax 04166-441520 Mobil 0170-3331895	
Bearbeitung:	Stubbenkamp	Blattnummer:	Blattgröße:
Revisionsplan		5067.1	A3
Planer:	Wohnort Am 25. Oktober 2003		Makro: -A500-