

Gemeinde Großenwörden - Landkreis Stade

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 7
"An der Pferdekoppel"
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand: 22. März 2004

bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Großenwörden

cappel
architekten + planer



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax: 04144-1016
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Cappel
Dipl.-Ing. Geisler

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich.....	1
1.3	Ziele der Planung.....	2
1.4	Erfordernisse der Planaufstellung.....	2
2	Aussagen übergeordneter Planungen.....	2
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	2
2.2	Landschaftsrahmenplan.....	3
2.3	Flächennutzungsplan.....	3
2.4	Landschaftsplan	3
3	Städtebauliche Planung und Abwägung.....	4
3.1	Städtebauliche Situation.....	4
3.2	Städtebauliches Konzept.....	4
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.2.4	Mindestgrundstücksgröße	5
3.2.5	Zulässige Anzahl der Wohnungen	5
3.3	Verkehr/Erschließung	5
3.3.1	Verkehrliche Anbindung.....	5
3.3.2	Straßenverkehrsflächen.....	5
3.3.3	Stellplätze.....	5
3.4	Technische Infrastruktur	5
3.4.1	Wasserversorgung	6
3.4.2	Schmutzwasserentsorgung	6
3.4.3	Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung.....	6
3.4.4	Versorgung Energie.....	6
3.4.5	Müllentsorgung	6
3.4.6	Telekommunikation	6
3.5	Soziale Infrastruktur.....	6
3.5.1	Kinderspielplatz	6
3.5.2	Kindergärten/Schulen	7
3.5.3	Freizeit	7
3.5.4	Soziale Infrastruktur in der Samtgemeinde.....	7
3.6	Schutzbelange.....	7
3.6.1	Denkmalschutz.....	7
3.6.2	Natur-/Landschaftsschutz.....	7
3.6.3	Immissionsschutz	7
3.6.4	Trinkwasserschutz.....	8
3.6.5	Alttablagerungen	8
3.6.6	Landwirtschaft	8
4	Grünordnung	8
4.1	Naturräumliche Darstellung der Eingriffsfläche	9
4.2	Eingriffsreglung im Rahmen der Bauleitplanung	9
4.2.1	Eingriffsraum	9
4.2.2	Erfassung und Bewertung des Eingriffsraumes	9
4.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen	11
4.3	Bestandserfassung und –bewertung der Kompensationsfläche	12
4.3.1	Geplante Kompensationsmaßnahmen.....	12
4.3.2	Sicherung der Kompensationsmaßnahmen	13
5	Örtliche Bauvorschriften	13
5.1	Außenwände	13
5.2	Dächer.....	13
5.3	Hinweis.....	13
6	Pflanzbindungen.....	13
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
7.1	Bodenordnung	14
7.2	Kosten	14
7.3	Finanzierung.....	14
8	Flächenangaben.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „An der Pferdekoppel“ der Gemeinde Großenwörden 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

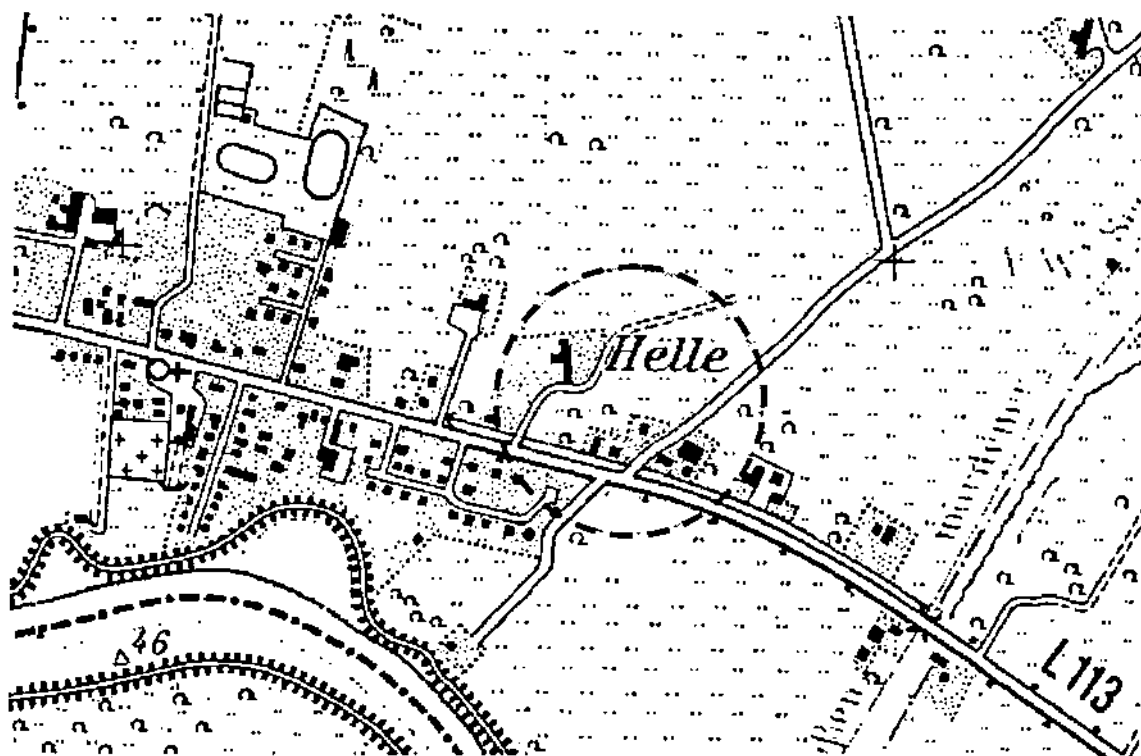
1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Bereich „An der Pferdekoppel“ am 15.05.2002 beschlossen.

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

- im Norden durch offenes Grünland,
- im Westen durch einen unbefestigten Weg zur vorhandenen Hofstelle,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Straße „In der Helle“
- im Osten durch die Straße „Zum See“

Das Plangebiet besteht aus einem Teil des Flurstücks 98/10 und einem Teil des Flurstücks 97.



Lageplan Großenwörden Maßstab 1:10.000

Die Größe des Plangebietes beträgt (beplante Fläche) ca. 1,25 ha.

1.3 Ziele der Planung

Im Rahmen der Arrondierung des nördlichen Ortsrandes von Großenwörden sollen gemäß einer langfristig geplanten Dorfentwicklung neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Die Bereitstellung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung der Gemeinde innerhalb des aktuellen Planbereiches soll im Verbund mit anderen Baulückenschließungen den Bedarf von Großenwörden für die nächsten Jahre absichern.

Für den nördlichen Ortsrand existiert ein Gesamtkonzept. Der aktuell geplante Bereich ist die Realisierung des ersten Teilabschnitts. Eine fortführende Entwicklung kann in zwei weiteren Teilabschnitten erfolgen.

1.4 Erfordernis der Planaufstellung

Bisher wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Im Flächennutzungsplan wurde der Bereich im Rahmen der 19. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung hat das Konzept der nördlichen Ortsrandarrondierung bereits berücksichtigt und aufgenommen.

Der geplante Bebauungsplan lässt sich somit unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

2 Aussagen übergeordneter Planungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Bereich der Samtgemeinde Himmelpforten ist gemäß dem Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Stade in seiner Fassung vom 11.10.1999 Himmelpforten dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet.

Da der ländliche Raum im Gegensatz zum Ordnungsraum nicht Entwicklungsschwerpunkt ist, sollen hier ausschließlich handlungsorientierte Konzepte entwickelt werden, die auf die kleinräumigen und sektoral differenzierten Bedürfnisse reagieren (RROP D 1.3 01). Eine eigenständige Entwicklung soll durch entsprechend situationsgerechte Entwicklungsplanungen ermöglicht werden, wobei die jeweiligen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft zu nutzen sind. Bei allen Entwicklungsmaßnahmen ist der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen (LROP Teil II, D 1.3 01).

Außerhalb der zentralen Orte, so auch in der Gemeinde Großenwörden, soll sich die Wohnraumentwicklung dorfgerecht gestalten.

Für den ländlichen Raum sieht das RROP in seinem textlichen Teil weiterhin (1.3) vor:

- Die Gemeinde Großenwörden liegt im ländlichen Raum (D1.3 / 04)
- Die Landwirtschaft ist zu stärken und zu erhalten.
- Außerhalb der zentralen Orte soll sich die Entwicklung dorfgerecht gestalten
- Siedlungserweiterungen sollen unter Berücksichtigung der vorhandenen charakteristischen Siedlungsform erfolgen.

In seinem zeichnerischen Teil stellt das RROP für Großenwörden Folgendes dar:

- Vorsorgegebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung
- Vorsorgegebiet für Erholung
- Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials
- Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung
- Rohrfernleitung (Gas)
- Regional bedeutsamer Radwanderweg

Dabei wird der Siedlungsbereich, zu dem auch das Plangebiet gehört, nur von der Vorsorgefunktion der Erholung überlagert.

2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Stade stellt in seinem zeichnerischen Teil den nordöstlichen Bereich des Plangebietes als wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften und als wichtigen Bereich für Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft dar. (jeweils Nr. 37: „Grünland Seestraße“). Der Planbereich ist von dieser Landschaftseinheit nur an seinem nordöstlichen Rand betroffen.

Westlich und südöstlich von Großenwörden liegt das potenzielle Landschaftsschutzgebiet LSG 04 „Untere Osteniederung“, ein mesophiles Marschen und Niedermoorland mit Graben- und Fleethsystem.

Im Maßnahmenplan werden für den Bereich von Großenwörden und das Umland folgende Entwicklungen dargestellt:

- Sicherung wichtiger Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften
- Feuchtgrünlanderhaltung bzw. Entwicklung
- Gebiet mit besonderer Bedeutung für die ruhige und Umweltverträgliche Erholung
- Siedlung

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Himmelpforten ist am 12.02.1981 bekannt gemacht worden. Er befindet sich derzeit auf dem Stand der 21. Änderung. Der aktuelle Plangeltungsbereich des BP Nr. 7 ist zentraler Gegenstand der 19. Flächennutzungsplanänderung im September 2001 gewesen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbauflächen gemäß §1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelpforten stellt den Stand vom Mai 2002 dar. Die Biotoptypenkartierung (Landschaftsplan SG Himmelpforten, Blatt 1 nördlicher Teil) weist für das Plangebiet mesophiles Grünland (GM) an der Hauptstraße im Übergang zu artenarmen Intensivgrünland (GI) in der Ortsrandlage aus. Zwischengelagert sind landwirtschaftliche Lagerflächen (EL) dargestellt. Westlich und östlich des Plangebietes entlang der bestehenden Straße und der Hofzufahrt liegen Baum-Feldhecken.

Das Plangebiet ist im südwestlichen Ende des regional wichtigen Bereichs für Arten und Lebensgemeinschaften „Grünland Seestraße“ (Nr. 37, Landschaftsplan SG Himmelpforten, Blatt 2 nördlicher Teil) gelegen.

Das Plangebiet berührt den südöstlichen Teil des lokal wichtigen Bereichs für Arten und Lebensgemeinschaften „Mesophilgrünlandkomplex nordöstlich von Großenwörden“ gelegen (Nr. 3, Landschaftsplan SG Himmelpforten, Blatt 2 nördlicher Teil).

Der Planbereich ist der ökologischen Landschaftseinheit „Marschen“ zuzuordnen (Landschaftsplan SG Himmelpforten, Blatt 5). Die Bodenkarte (Landschaftsplan SG Himmelpforten, Blatt 4) stellt für das Plangebiet „Flussmarschen“ als Bodentyp dar.

Der Plan zur Landschaftsentwicklung (Landschaftsplan SG Himmelpforten, Blatt 9 nördlicher Teil) ordnet den gesamten Planbereich dem Gebiet S 2 Großenwörden zu. Für den Siedlungsbereich wird der Erhalt wertvoller Vegetationsbestände als besonders wichtig angesehen. Ebenfalls von Bedeutung ist der Erhalt der Wallhecken-, Hecken- und Baumreihenkomplexe, wobei nicht heimische Gehölzbestände sukzessive durch standortgerechte zu ersetzen sind. Als Aufwertung wird die Einbringung bzw. Erweiterung von flächigen/linearen Gehölzstrukturen vorgeschlagen.

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 Städtebauliche Situation

Das Areal liegt in „zweiter Reihe“ hinter der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Hauptstraße (Landesstraße L 113). Der Plangeltungsbereich wird in seiner gesamten Fläche und darüber hinaus nach Norden zur Zeit als Weide genutzt.

Die nahezu durchgängige Bebauung an der Landesstraße bildet nach Süden hin eine Raumkante. Nach Norden schließt sich die offene Landschaft an. Den Abschluss nach Westen bildet eine Hofstelle und deren Zufahrt von der L 113 her. Die Zufahrt und insbesondere die Hofstelle selbst sind gut eingegrünt, so dass sich hier ein raumprägendes Element herausbildet. Nördlich des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung eine imposante Baumreihe, so dass das Plangebiet in seiner Ortsrandlage gegenüber der offenen Landschaft abgegrenzt wird.

Diese Baumreihe markiert ebenfalls einen Wechsel der Landnutzungsintensität und den Übergang von dörflichen Strukturen hin zur offenen Landschaft.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der aktuelle Planbereich ist Teil eines Entwicklungskonzeptes für den nordöstlichen Ortsrand von Großenwörden. Dieses Konzept ist im Rahmen der 19. Flächennutzungsplanänderung bereits thematisiert und dargestellt worden. Zentraler Planungsgegenstand ist die mittelfristige Sicherung des Wohnflächenbedarf für das Dorf.

Die Standortwahl berücksichtigt, die in diesem Bereich vorhandenen dörflichen Strukturen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist in diesem Dorfbereich auf dem Rückzug, ist teilweise schon eingestellt. Diese Entwicklung wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Die eingestreuten hofnahen Grünland- und Weideflächen sollen sukzessive in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Damit greift das Konzept auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges zurück. Dieses ist für Großenwörden wichtig, da sich angrenzend an die übrigen Ortsränder im Westen, Süden und Südosten das potenzielle Landschaftsschutzgebiet LSG 04 „Untere Osteniederung“ befindet. Eine Ortsentwicklung in diese Bereiche hinein ist nicht zu vertreten.

Ziel ist es, die neue Entwicklung von Wohnbauflächen sowohl in die Ortslage, als auch in die Landschaft einzubinden. Daher soll hier eine dörflich geprägte Entwicklung mit entsprechenden gestalterischen Vorgaben stattfinden. Zur offenen Landschaft hin soll eine Eingrünung mit standorttypischen Feldgehölzen einen aufgelockerten und angemessenen Übergang herstellen.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit der Zielsetzung des dörflichen Wohnens ausgewiesen. Eine Mischnutzung in Form des Dorfgebietes ist in Großenwörden nur noch in den zentralen Bereichen des Ortes anzutreffen. Die Entwicklung der letzten Jahre hat in Form von Wohnbebauung stattgefunden. Für neue gewerbliche Entwicklungen ist in Großenwörden ein gesondertes Gewerbegebiet ausgewiesen worden.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,25 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem städtebaulichen Umfeld in Großenwörden. Die gleichmäßige Entwicklung des Dorfes und ein einheitliches Ortsbild wird so abgesichert.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung gewährleistet. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss eine Höhe von mindestens 0,25 m bis maximal 0,75 m betragen. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der Straßenmit-

te in Höhe der jeweiligen Grundstücksüberfahrt. Damit wird der Situation des anstehenden Grundwassers Rechnung getragen und gleichfalls einer unangemessene Höhenentwicklung entgegen getreten.

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird entsprechend den dörflichen Strukturen eine offene Baustruktur angestrebt. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser (ED) nördlich der zu erstellenden Planstraße. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Einzelhäuser (E) zulässig.

3.2.4 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 750 m². Für Doppelhäuser sind pro Haushälfte 500 m² nicht zu unterschreiten. Damit soll der aufgelockerte Charakter der Siedlungsstruktur erhalten werden.

3.2.5 Zulässige Anzahl der Wohnungen

Je Hauseinheit sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die dorftypische Siedlungsstruktur erhalten bleibt.

3.3 Verkehr/Erschließung

3.3.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die L 113 an die Ortsmitte des Grundzentrums Himmelpforten angebunden. Die Entfernung beträgt ca. 9 Kilometer. Dort ist auch eine Anbindung an die Bundesstraße B 73 von Stade nach Cuxhaven und zum Bahnhofpunkt Himmelpforten gegeben. Ebenfalls 9 Kilometer weit ist es über die L 113 und die B 495 zum Mittelzentrum Hemmoor.

3.3.2 Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine zu erstellende Planstraße. Über diese sind dann alle Grundstücke erschlossen. Im Zuge der Erstellung der neuen Planstraße wird auch die technische Infrastruktur eingerichtet.

3.3.3 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. Angesichts der geplanten Grundstücksgrößen ist die Bereitstellung der Stellplätze auf den Grundstücken realisierbar.

3.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur innerhalb des Gebietes besteht zur Zeit noch nicht. Im Zuge der Planstraßenerstellung wird diese mit erstellt. Die Anschlussmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld sind gegeben.

3.4.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das örtliche Trinkwasser-Versorgungsnetz angeschlossen. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Gegenwärtig werden die entsprechenden Fachplanungen erstellt.

3.4.2 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. Gegenwärtig werden die entsprechenden Fachplanungen zum Anschluss an das zentrale Abwassernetz erstellt. Für die Errichtung der erforderlichen Unterflur-Pumpstation sind alternativ zwei Standorte im Plangebiet festgesetzt.

3.4.3 Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Eine Versickerung ist auf Grund des ohnehin hoch anstehenden Grundwassers im Planbereich selbst nicht möglich. Das Entwässerungskonzept sieht vor, die Oberflächenentwässerung durch eine Verrohrung zu gewährleisten und in den offen Graben „Niederwettern“ in der Helle einzuleiten. Das Rohrsystem ist so zu dimensionieren, dass auch das zukünftige Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet an der Straße „Zum See“ aufgenommen werden kann.

Ergänzend sollte im Einmündungsbereich „Planstraße“ / „Am See“ eine Mulde ausgeformt werden, um Spitzenlasten abzufangen.

3.4.4 Versorgung Energie

Der Planbereich ist bisher nicht in das örtliche (Gas/Strom)-Netz eingebunden. Entsprechende Fachplanungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren realisiert.

3.4.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade.

3.4.6 Telekommunikation

Das Gebiet wird an das Fernmeldenetz angeschlossen.

3.5 Soziale Infrastruktur

Auf Grund der ländlichen Lage des Ortsteils Großenwörden ist eine umfassende Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Dienstleistungen im unmittelbaren Wohnumfeld nicht zu gewährleisten. Bewohner des ländlichen Raumes sind darauf angewiesen, längere Entfernungen und damit auch Wegezeiten wissentlich in Kauf zu nehmen. Diese Situation ist gegebenenfalls bei der Wahl eines dörflich geprägten Wohnstandortes mit andern dort vorzufindenden Qualitäten abzuwägen.

Die dem ländlichen Umfeld entsprechend gute Ausstattung wird durch die mögliche Dimension des Bebauungsplans nicht überstrapaziert. Mit dem geplanten Wohngebiet wird eine Entwicklung ermöglicht, die auch die künftige Auslastung des Spielkreises möglich erscheinen lässt.

3.5.1 Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wird innerhalb des Plangebietes geschaffen. Die Grundstücksgröße beträgt 375 m², womit eine reine Spielfläche von 300 m² gewährleistet werden kann. Hinzu kommen noch Flächen für Eingrünungen und Wege.

Darüber hinaus bietet gerade der ländliche Raum als Standortvorteil viele Möglichkeiten zum Spielen in der freien Natur und Landschaft.

3.5.2 Kindergärten/Schulen

Es existiert ein Kinderspielkreis in der Mehrzweckhalle. Die nächste Grundschule, sowie die Haupt- und Realschule befinden sich in Himmelpforten.

3.5.3 Freizeit

Großenwörden verfügt über ein gutes Angebot an Sportstätten. Dazu zählen zwei Sportplätze und zwei Tennisplätze, ein Schießstand, ein Reitplatz, eine Reithalle

Eine Mehrzweckhalle mit Sporthalle und Kegelbahn bietet Platz für verschieden Aktivitäten zur Förderung der Dorfgemeinschaft.

Lage bedingt bietet der Wohnstandort auch eine Vielzahl von landschaftsbezogenen Freizeitgestaltungen

3.5.4 Soziale Infrastruktur in der Samtgemeinde

Die Samtgemeinde Himmelpforten bietet darüber hinaus 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 in den jeweiligen Ortsteilen.

3.6 Schutzbelange

3.6.1 Denkmalschutz

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

3.6.2 Natur-/Landschaftsschutz

Besonders geschützte nach NNatG (in der Fassung vom 11. April 1994, zuletzt geändert 27. Januar 2003) sind:

- Naturschutzgebiete (§ 24 NNatG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 NNatG)
- Naturdenkmale (§ 27 NNatG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§§ 28 NNatG)
- Besonders geschützte Biotope (§ 28a NNatG)
- Besonders geschütztes Feuchtgrünland (§ 28b NNatG)
- Wallhecken (§ 33 NNatG)

Keines dieser Schutzgüter ist im oder in unmittelbarer Umgebung des Planbereiches festgestellt.

3.6.3 Immissionsschutz

Im Umfeld ist nordwestlich angrenzend eine landwirtschaftlich genutzte Hofstellen gelegen. Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt im Einklang mit dem betroffenen Landwirt. Eine Entwicklung

des Betriebsstandortes wird nicht angestrebt. Betriebsbedingte Immissionen sind angesichts von Art und Umfang des Betriebs im Umfeld des Wohngebietes nicht zu erwarten.

3.6.4 Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden nicht berührt.

3.6.5 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 Stade anzuzeigen.

3.6.6 Landwirtschaft

Der Bereich außerhalb der Siedlungsfläche von Großenwörden ist auf Grund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft. Das Plangebiet wird im RROP der Siedlungsfläche zugerechnet. Der Planbereich selbst wird zur Zeit als Grünland genutzt.

Angrenzend an das nordwestliche Ende des Planbereiches ist eine Hofstelle gelegen. Die Planung erfolgt im Einklang mit dem betroffenen Landwirt. Eine Entwicklung des Betriebes am bestehenden Standort ist nicht vorgesehen., da der Betrieb im Nebenerwerb geführt wird. Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft sind daher nicht gegeben. Unabhängig davon wird ein entsprechender Hinweis auf den Bestand des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in den Kaufvertrag mit aufgenommen.

4 Grünordnung

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Himmelporten liegt seit dem Mai 2002 vor. Auch das Gebiet der Mitgliedsgemeinde Großenwörden wird dadurch erfasst. Konflikte mit ausgewiesenen Naturschutzbelangen sind nicht vorhanden. Der Plangeltungsbereich berührt mit seinen Randbereichen jedoch den regional wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften „Grünland Seestraße“ und den lokal wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften „Mesophilgrünlandkomplex nordöstlich von Großenwörden“.

Der Plangeltungsbereich greift nicht in diese Areale ein. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Siedlungsbereich dargestellt. Der Planbereich ist in das Siedlungsgefüge eingebunden. Im Rahmen einer Interessenabwägung muss bedacht werden, das angrenzend an die verbleibenden Ortsränder von Großenwörden potenzielle Landschaftsschutzgebiete gelegen sind. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, eingeschlossen der aktuelle Planbereich, sind die verbleibenden Erweiterungsmöglichkeiten für das Dorf.

4.1 Naturräumliche Darstellung der Eingriffsfläche

Naturraum:	Marschen (Naturräumliche Einheit Untere Elbemarschen/Harburger Elbmarschen/Land Kehdingen)
Biotope:	Intensivgrünland (GI) im Übergang zu Mesophilem Grünland (GM)
Boden:	Flussmarschen (feuchte, stellenweise nasse, grundwasserbeeinflusste, verbreitet schwach staunasse schluffige Tonböden) an Übergang zu Organomarschen und Moormarschen (nasse, z.T. extrem saure, gut wasserdurchlässige Tonböden und Moorböden mit tonigem Oberboden)
Wasser:	---
hpnV:	Gebiet der Salzwiesen Salzröhrichte und Weiden-Erle-Auenwälder der Küsten und unteren Flussmarschen im Übergang zu Erlen-Birkenbruchwald-Gebiet.
Klima:	Kaltluftentstehung im Bereich des Grünlandes (GI/GM)
Landschaftsbild:	Ortsrandlage in Übergang zur offenen Weidelandschaft

4.2 Eingriffsreglung im Rahmen der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großenwörden sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit eingeflossen. Der aktuelle Planbereich hat sich dabei als die Natur schonendste Standortalternative im Gemeindegebiet erwiesen.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen im ländlichen Bereich Eingriffe in Natur und Landschaft zwar minimiert, jedoch nicht ganz vermieden werden können. 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.

4.2.1 Eingriffsraum

Die Auswirkungen des durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffs beschränken sich im Wesentlichen auf den Plangeltungsbereich selbst.

Bedingt durch die Lage innerhalb des aufgelockerten Siedlungsrandes von Großenwörden sind jedoch Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglich, die über den Plangeltungsbereich hinausgehen.

Der Plangeltungsbereich berührt mit seinen Randbereichen auch den regional wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften / regional wichtigen Bereich für das Landschaftsbild „Grünland Seestraße“ und den lokal wichtigen Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften „Mesophilgrünlandkomplex nordöstlich von Großenwörden“. Beide werden jeweils nur in ihren äußersten südwestlichen Rändern berührt. Es ist davon auszugehen, dass sich die wichtigen Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften in den zentralen Flächen der Landschaftsbereiche befinden und nicht in der Ortsrandlage.

4.2.2 Erfassung und Bewertung des Eingriffsraumes

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Grünland innerhalb des Plangebietes wird in weiten Teilen als Intensivgrünland/Grasacker genutzt. Es ist daher von geringer Bedeutung. In den verbleibenden Bereichen, insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes ist das artenreiche Grünland als bedingt naturferner Biotop-

typ einzustufen. Er ist in dieser Hinsicht 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. Bedingt durch die Größe der Grundstücksflächen ist davon auszugehen, dass sich hier eher strukturreiche Hausgärten entwickeln können. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe stellen in Hinsicht auf das Schutzgut „Biotoptypen“ in Teilbereichen einen erheblichen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich im Eingriffsraum Vorkommen regional oder lokal gefährdeter Arten ansiedeln werden. Er ist in dieser Hinsicht von geringer Bedeutung. Bezüglich des Schutzgutes „gefährdete Arten“ ist kein erheblichen Eingriff festzustellen. Ein Ausgleich ist somit diesbezüglich nicht notwendig.

Boden

Der Boden im Plangebiet ist ein stark überprägter Naturboden. Er hat ein ebenes Profil. Dieses wird durch vier Mulden gegliedert. Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung.

Der Boden wird durch den Hausbau, Planstraße und Zufahrten in Teilbereichen versiegelt

Als Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen kann die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen angesehen werden. Dieses ist im Wohnsiedlungsbereich vertretbar, da nicht mit Stoffeinträgen zu rechnen ist. Für Zufahrten und Terrassen können offene Pflasterungen oder Rasengittersteine benutzt werden. Der Anteil für die Wohnbauflächen nimmt 9.399 m² in Anspruch, wovon 2.350 m² als Versiegelung anzurechnen sind. Für den Bau der Planstraße werden 1.270 m² in Anspruch genommen. Bezogen auf den gesamten Plangeltungsbereich von 12.460 m² werden somit 3.620 m² Weideland versiegelt. Es liegt ein erheblicher Eingriff vor. Daher sind bezogen auf das Schutzgut Boden 3.620 m² Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Innerhalb des Plangebietes entsteht auf 870 m² eine Gebietseingrünung mit standortheimischen Gehölzen. Es ist davon auszugehen, dass sich hier ein schwach überprägter Naturboden entwickeln wird und eine deutliche Aufwertung stattfindet. Als Kompensation außerhalb des Plangebietes verbleiben damit ca. 2.750 m².

Wasser/Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei einer Ableitung in andere offene Gewässer ist zu beachten, dass kein Schadstoffeintrag stattfindet. Generell ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Wohnnutzung keine Schadstoffeinträge zu erwarten sind.

Wasser/Grundwasser

Der Grundwasserstand im Gebiet ist Oberflächen nah. Es ist nicht möglich anfallendes Oberflächenwasser zu versickern. Das anfallende Regenwasser trifft auf offenen Boden, kann jedoch bedingt durch das ohnehin hoch anstehende Grundwasser nicht versickert werden. Die Mulden unterstützen das Rückhalten von Regenwasser bis zu einer möglichen Absorption. Der Planbereich liegt weder in einer Schutzzone, noch hat er für die Grundwasserneubildung eine besondere Bedeutung. Es besteht zudem innerhalb des Grünlandes ein geringes Stoffeintragsrisiko.

Die Grundwassersituation wird durch den Eingriff des Bebauungsplanes nicht wesentlich beeinflusst. Eine Versickerung ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch den hohen Grundwasserstand nur eingeschränkt möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwassersituation nicht beeinträchtigt wird.

Luft

Der Plangeltungsbereich ist durch die Grünlandnutzung als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Er ist als wenig beeinträchtigter Bereich einzuordnen.

Durch die Versiegelung des Bodens geht die Funktion der Kaltluftentstehung teilweise verloren. Die geringe Bebauungsdichte und die Hausgärten bieten aber immer noch einen relativ hohen Anteil

(ca. 70 %) an offenem Boden und Vegetation, der eine Verdunstungsfunktion übernimmt. Darüber hinaus entsteht mit der nördlichen Gehölzeingrünung ein weiter Bereich mit luftreinigender Filterwirkung, der als Vorkehrung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzustufen ist. Innerhalb des Plangebietes kann mit Hilfe Energie einsparender Bauweisen die Verringerung des Heizenergieverbrauches und die Reduzierung des Schadstoffausstoßes gefördert werden. Auch nach der Realisierung des Bebauungsplanes ist weiterhin von einer wenig beeinträchtigten Situation auszugehen. Die Einschränkung fällt im Kontext des dörflichen Umfeldes nicht ins Gewicht, da im unmittelbaren Umfeld in ausreichendem Maße Kaltluftentstehungsgebiete bestehen. Durch den Eingriff des Bebauungsplanes wird kein Missverhältnis oder Ungleichgewicht herbeigeführt. Es findet kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Luft“ statt. Ein Ausgleichsbedarf besteht nicht.

Landschaftsbild

Beim Landschaftsbild handelt sich um eine teilweise bereits in das Siedlungsgefüge eingebundene Ortsrandlage. Es besteht eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern und einigen Hofstellen. Der überwiegende Teil der Fläche wird als Weide/Grünland genutzt. Die Hofstellen sind teilweise gut eingegrünt. Entlang des bestehenden Weges und der Straße stehen Einzelbäume. Für die Fernsicht von der offenen Landschaft auf den Ortsrand ist eine Reihe von großkronigen Einzelbäumen von Bedeutung.

Das Landschaftsbild wird durch den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriff in geringem Umfang verändert. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um eine Verschiebung des Siedlungsrandes nach Norden zur offenen Landschaft hin. Die Wirkung ist aber eher im Nahbereich anzusetzen. Aus der offenen Landschaft her auf den Siedlungsrand gesehen dominiert zurzeit eine imposante Baumreihe, die dem Siedlungsrand vorgelagert ist. Diese Situation bleibt maßgeblich auch nach Durchführung des Bebauungsplanes erhalten.

Der verschobene Siedlungsrand wird in erster Linie durch eine angemessene Einbindung mit Gehölzpflanzungen in das Landschaftsbild integriert. Damit werden insbesondere die Fernwirkungen ausgeglichen. Im Plangebiet regelt der Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften eine angepasste Bauweise zur Vermeidung von Maßstabs- und Proportionsverlusten sowie untypischer Formen. Kriterien sind dabei ortstypische Bauformen, insbesondere hinsichtlich Bauhöhe, Fassadengestaltung, Baumaterialien, Oberflächengestaltung und Farbgebung der Bauteile. Innerhalb des Baugebietes wird eine standortgerechte Pflanzenverwendung vorgegeben.

4.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffsfolgen

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:

- Minimierung des Flächenverbrauches und der Versiegelung durch die Ausbildung möglichst weniger, schmaler Wegetrassen.
- Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden.
- Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. 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.
- Um die Grundwasserneubildungsrate möglichst zu erhalten, wird eine Minimierung der Versiegelung angestrebt. Dieses geschieht durch den sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken. Die Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung.
- Staub wird durch eine intensive Durchgrünung des Wohngebietes und die Bepflanzung am Ortsrand reduziert
- Nutzung regenerativer Energien durch z.B.: Sonnenkollektoren und Photovoltaik.
- Beschränkung der Bebauungsdichte, Bauhöhen und der Geschossigkeit.

- Anpflanzen standortgerechter, heimischer Laubbäume auf den Grundstücken, z.B.: alte regionaltypische Obstbaumhochstämme.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und wassergebundener Decken.
- Verwendung regionaltypischer Gestaltungen bei Neubauten in Materialien, Formen, Farben und Maßstäben.
- Verwendung regionaltypischer Einfriedungen z.B.: Hecken, Feldsteinmauern und Holzstaketenzäune.
- Zisternen zur Brauchwassernutzung können helfen Geld und Wasser einzusparen.
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation, insbesondere im Bereich der Gebietseingrünung.
- An den Fassaden und in ungenutzten Dachräumen sollten Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorgesehen werden.
- Fassadenbegrünung sollte insbesondere an großen, fensterlosen Außenwänden und Carportanlagen vorgesehen werden.

4.3 Bestandserfassung und -bewertung der Kompensationsfläche

Gemäß den voran stehenden Darstellungen sind bezüglich des Schutzgutes „Boden“ 2.750 m² außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

4.3.1 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes wird als Ausgleichsmaßnahme die Pflanzung von standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Damit kann jedoch der Eingriff nur zu einem Teil kompensiert werden. Als weiter gehende Ersatzmaßnahme ist die Extensivierung von Grünland innerhalb des Bereiches Ma 1 „Osteniederung“ möglich. Dieses wird im Landschaftsplan der Samtgemeinde Himmelpforten als vorrangige Maßnahme für diesen Bereich eingestuft. Weiterhin kann die Landschaft durch den Ersatz von nicht heimischen Gehölzen durch Austauschpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aufgewertet werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in Ihren Stellungnahmen zur 19. FNP-Änderung generell Aufforstungen als Kompensationsmöglichkeit vorgeschlagen.

Bei der Aufforstung wird ein Ausgleichsfaktor von 1:2 angenommen. Im Überblick stellt sich die Kompensation folgendermaßen dar:

Bezeichnung	Eingriffe im Gebiet		
	Größe m ²	Faktor für den Eingriff	Eingriffswert
Allgemeine Wohngebiete	9.398,75	- 0,25	-2.350
Straßenverkehrsflächen	1.815,04	- 0,70	-1.271
Spielplatz	374,79	0	0
Gehölzstreifen	872,78	1	873
	12.461,36		-2.747
Kompensation			
aus Flächenpool	1.374,00	2	2.747
Kompensationsbilanz			0

4.3.2 Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

Es existiert bereits eine vertraglich abgesicherte Ausgleichsfläche für Gehölzpflanzungen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „An der Seestraße“ ist auf das Flurstück 1 der Flur 9 in der Gemarkung Großenwörden zurückgegriffen worden. Die Fläche des Grundstücks beträgt 4.662 m². Als Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 6 sind jedoch nur 1.500 m² benötigt worden, so dass noch 3.162 m² frei verfügbar sind. Auch nach Durchführen der Kompensationsmaßnahme verbleibt noch ein Rest von 1.790 m² im Ausgleichsflächenpool.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Großenwörden hat ein begründetes Interesse, die Wahrung des ländlich geprägten Ortsbildes zu fördern. Das Plangebiet liegt in einer Randlage des alten dörflichen Ortskernes. Deshalb sind einige Mindestanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich.

5.1 Außenwände

Im Bereich des Plangebietes sind die Außenwände als Verblendmauerwerk auszuführen, und zwar in Rot- und Brauntönen. Untergeordnet, das heißt an Teilflächen bis zu 40 %, sind auch andere Materialien (z.B. Putz oder Holz) zulässig.

5.2 Dächer

Im Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 48° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachneigungen zulässig. Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m² können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern ausgeführt werden.

Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material in nicht glänzender Oberfläche in den Farben rot (RAL 3000 - 3011), braun (RAL 8016 – 8022, 8025 und 8028) oder anthrazit (RAL 7010 - 7031, 7039, 7043) zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

5.3 Hinweis

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

6 Pflanzbindungen

Auf jedem Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der zu erstellenden Planstraße sind einseitig im Abstand von ca. 20 Metern jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes ist der Gehölzbestand an der bestehenden Straße und der bestehenden Hofzufahrt zu erhalten. Ebenfalls zu erhalten sind die Gehölze im Bereich des zukünftigen Spielplatzes.

Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig. Die Pflanzung von Nadelbäumen in der Ortsrandeingrünung ist unzulässig.

Pflanzungen auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Sollten Pflanzen eingehen, so sind diese umgehend in der aufgeführten Art und Qualität zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind mehrreihige Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher entsprechend der nachstehenden Pflanzliste anzulegen, dauerhaft

zu erhalten und zu pflegen. In den Reihen und zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand 1,50 m einzuhalten.

Als Pflanzenqualität der Sträucher innerhalb flächenhafter Pflanzungen sind mindestens zu verwenden: Heister ohne Ballen, Höhe 100-150 cm, zusätzlich je 100 qm ein Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150-200 cm. Einzelbäume sind in folgender Mindestqualität anzupflanzen: Hochstamm; 3x verschult, mit Ballen, Stammumfang mindestens 12-14 cm.

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Laubbäume: Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Winter-Linde

Heister und Sträucher: Spitzahorn, Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Rotbuche, Faulbaum, Esche, Stieleiche, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Eberesche / Vogelbeere, Schneeball, Winter-Linde .

Mit den Festsetzungen der anzupflanzenden Gehölze soll eine landschaftsgerechte Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes erreicht werden. Dieses ist um so wichtiger, da es sich um einen Standort außerhalb der Ortslage handelt, der in Randlage zu einem Grünzug liegt. Die Festsetzung unterstützen die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes. Die Festsetzungen sind auch im Zusammenhang mit den Bemühungen der Gemeinde in Sinne der Dorferneuerung zu verstehen. Großenwörden steht am Anfang der Dorferneuerungsplanung.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde wird die Grundstücke erwerben und die Erschließungsmaßnahmen durchführen.

7.2 Kosten

Der Gemeinde entstehen folgende Kosten:

- Planungskosten
- Erschließungskosten
- Durchführung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes


7.3 Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt durch den Verkauf der Grundstücke durch die Gemeinde.

8 Flächenangaben

Baugebiete	Allgemeine Wohngebiete	9.398 m ²
	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen*</i>	80 m ²
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	1.815 m ²
Grünflächen	Spielplatz	375 m ²
Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen	Gehölzstreifen anpflanzen	873 m ²
Gesamtfläche	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	12.461 m²
	*geht nicht in Gesamtflächenberechnung mit ein, da Lage innerhalb „Allgemeine Wohngebiete“	

Im Mai 2004



Dipl.- Ing. U. Ph. Cappel
Stadtplaner

Großenwörden, den 07.09.2004



Bürgermeister