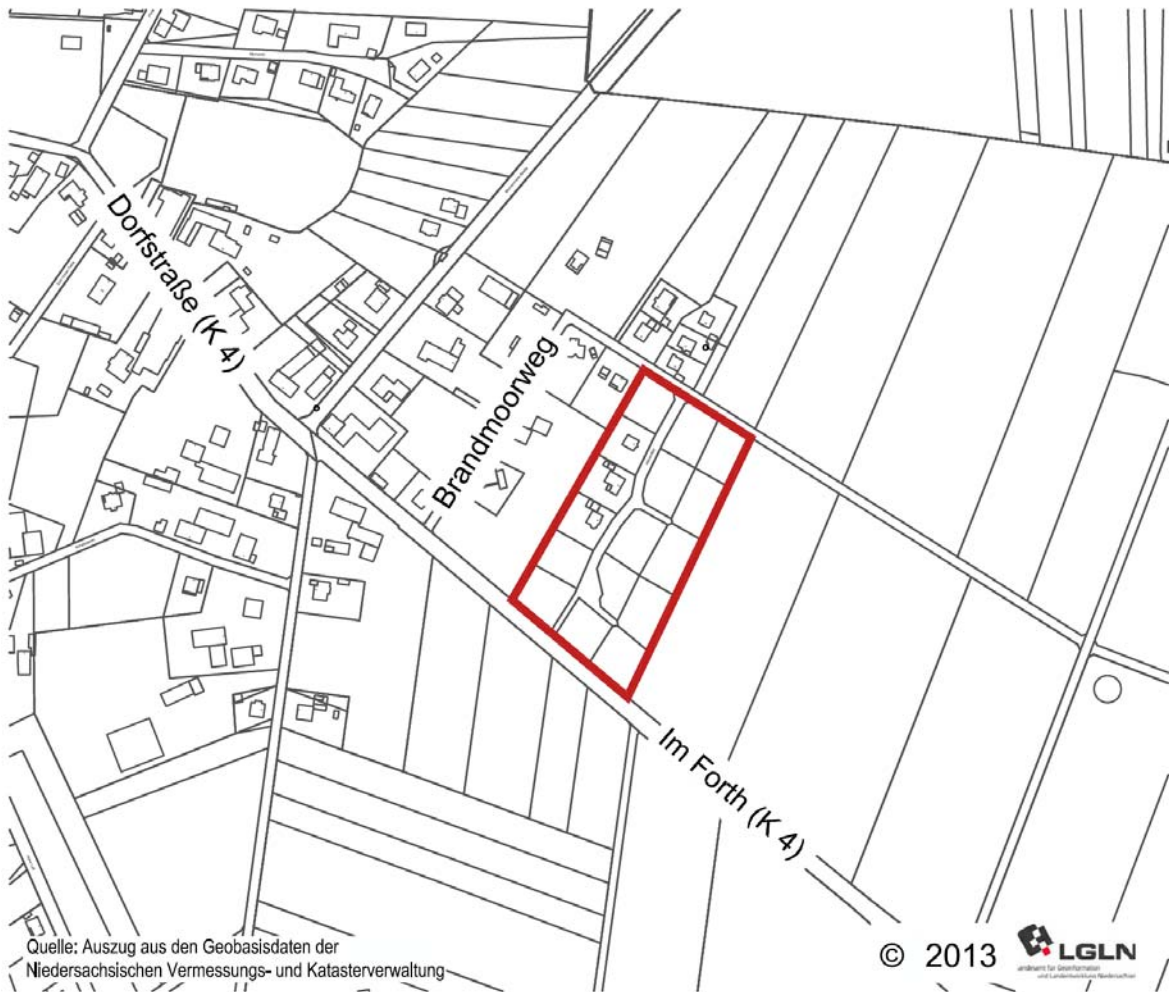


Begründung zur
3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2
für das Gebiet „**Brandmoor**“
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013  LGLN
Landkreis für Geoinformation
und Landentwicklung Nordheim

Satzung März 2017

Gemeinde Kranenburg

Schützenstraße 5, 21726 Oldendorf
Tel.: 04144-2099140, Fax: 04144-2099240



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10
E-Mail: stadtplanung@cap-plan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	3
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	4
1.4	Angaben zum Bestand und Planrecht	4
1.5	Planverfahren	5
1.6	Planerische Rahmenbedingungen	6
2	Planinhalt und Abwägung	6
2.1	Zusammenfassende Darstellung der Änderungen	6
2.2	Art der baulichen Nutzung	6
2.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Spielplatz (Grünfläche und Anpflanzungen)	8
2.7	Grünordnerischen Festsetzungen	8
2.8	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	8
2.9	Immissionsschutz	9
2.10	Altlasten und Altablagerungen	9
2.11	Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	9
3	Maßnahmen zur Verwirklichung	10
3.1	Bodenordnung	10
3.2	Kosten und Finanzierung	10
3.3	Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen	11
4	Flächenangaben	11

Textergänzungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB oder der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012, Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226).

1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Brandmoor“ beschlossen. Ziel der Planung ist es insbesondere, einerseits den Bebauungsplan an die neue Erschließung im Süden anzupassen und zum anderen den bisher vorgesehenen Spielplatz in Wohnbauland umzuwidmen.

Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet. Das Plangebiet liegt im Südosten des Siedlungsgefüges von Kranenburg und wird

- im Nordwesten von einer Strauchhecke, Weide und Gartenland um ein Wohnhaus,
- im Nordosten von z. T. neu entstandener Wohnbebauung sowie landwirtschaftlichen Ackerflächen,
- im Südwesten von der K 4 („Im Forth“) und
- im Südosten von Ackerland begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das gesamte Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Brandmoor“, da mit dieser Änderung auch eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse sowie eine Zusammenführung der bisherigen Änderungen erfolgen sollen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,9 ha.

Es sind die Flurstücke 71/17, 71/11 (Mühlenfeld), 71/2, 71/1, 71/16, 71/3, 71/4, 71/15, 71/6, 71/5, 71/14, 71/13, 71/7, 71/8, 71/12, 71/10 und 71/9 in der Gemarkung Kranenburg, Flur 6, betroffen.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Brandmoor“ hat die Gemeinde Kranenburg 1999 die Erschließung eines Wohngebiets zur Sicherung der wohnbaulichen Eigenentwicklung vorbereitet. Es wurden ca. 15 Baugrundstücke für Einzelhäuser geschaffen, um den langfristigen lokalen Wohnraumbedarf zu decken.

Der Bebauungsplan Nr. 2 sieht derzeit eine Sticherschließung aus Richtung Norden vom Brandmoorweg vor, an deren Ende eine Wendeanlage liegt. Hieran nördlich grenzt ein Kinderspielplatz an, der bisher jedoch nicht realisiert wurde.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Baugebietes wurden im Rahmen einer angepassten Erschließungsplanung Veränderungen des ursprünglichen Erschließungskonzepts angedacht. Wesentliche Aspekte des neuen Erschließungskonzepts sind ein direkter Anschluss an die südlich verlaufende Kreisstraße auch für PKW sowie eine fußläufige Wegeverbindung über einen parallel zur Kreisstraße verlaufenden Fußpfad. Mit dieser Änderung soll eine Anpassung des Bebauungsplans an das neue Erschließungskonzept vorgenommen werden. Hierzu ist u. a. auch die Verlagerung der festgesetzten Randeingrünung erforderlich.

Neben der Anpassung des Erschließungskonzeptes soll der im Bebauungsplan vorgesehene Spielplatz in Wohnbauland umgewidmet werden. Ein konkreter Bedarf eines Spielplatzes ist aus Sicht der Gemeinde nicht vorhanden, da auf den umliegenden, großen Grundstücken Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten durch die Anwohner genutzt werden und weitere öffentliche Spielmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung liegen.

Im Rahmen der Vermarktung in den vergangenen Jahren hat sich zudem gezeigt, dass Bauwillige sich durch die Bauvorschriften in ihren individuellen Bebauungsvorstellungen und der Verwirklichung ihrer Bauwünsche eingeschränkt fühlen. Dies erschwert die Veräußerung der Grundstücke. Daher soll nun nach eingehender Erörterung die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Außenwände aufgehoben werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Anpassung des Bebauungsplans an das neue Erschließungskonzept sowie an die tatsächlichen Verhältnisse,
- Umwidmung des festgesetzten, noch nicht realisierten Spielplatzes in Wohnbauland sowie
- Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift zur Außenwandgestaltung.

1.4 Angaben zum Bestand und Planrecht

Das etwa 1,9 ha große Plangebiet liegt nördlich der Kreisstraße 4 am südöstlichen Ortsrand von Kranenburg. Erschlossen wurde das Gebiet ursprünglich ausschließlich aus Richtung Norden über den Brandmoorweg, der südwestlich des Plangebiets in die K 4 mündet. Die Straße „Mühlenfeld“ wurde als Sticherschließung mit einer Wendeanlage konzipiert, von der aus die K 4 lediglich über einen separaten Fuß- bzw. Radweg erreichbar war. Diese ursprüngliche Erschließungssituation wird mittlerweile entsprechend der veränderten Erschließungsplanung angepasst. Von der Straße „Mühlenfeld“ wird durch Verlängerung des Straßenraums ein direkter Anschluss an die K 4 hergestellt. Zudem wird in westliche Richtung eine fußläufige Verbindung realisiert.

Im Westen des Plangebiets sind drei Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut. Die übrigen Bereiche sind derzeit noch Grün- bzw. Brachland. Östlich des neu entstandenen Anschlusses an die K 4 sind an der Plangebietsgrenze Gehölze vorhanden, die auf einem ca. 1 m hohen Erdwall stehen. Im Südwesten wurde die ursprünglich vorhandene Randeingrünung bereits entfernt.

Nördlich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft der Brandmoorweg. Auf der gegenüberliegenden Seite liegen Einfamilienhausgrundstücke sowie Ackerflächen. Im Osten schließen ebenfalls Ackerflächen an. Im Süden verläuft die K 4. An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen, der durch diese Planung nicht über den Bestand hinausgehend beeinträchtigt wird. In westliche Richtung schließen im Bereich des Brandmoorwegs überwiegend Wohngebäude unterschiedlichen Alters an.

Für das Plangebiet ist gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 2 „Brandmoor“ aus dem Jahr 1999 rechtskräftig. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 und einem Vollgeschoss fest. Vorgesehen ist eine von Norden ins Gebiet führende Sticherschließung, die in einer Wendeanlage endet. Nördlich der Wendeanlage befindet sich ein Spielplatz mit Randeingrünung (siehe nachstehende Abbildung).

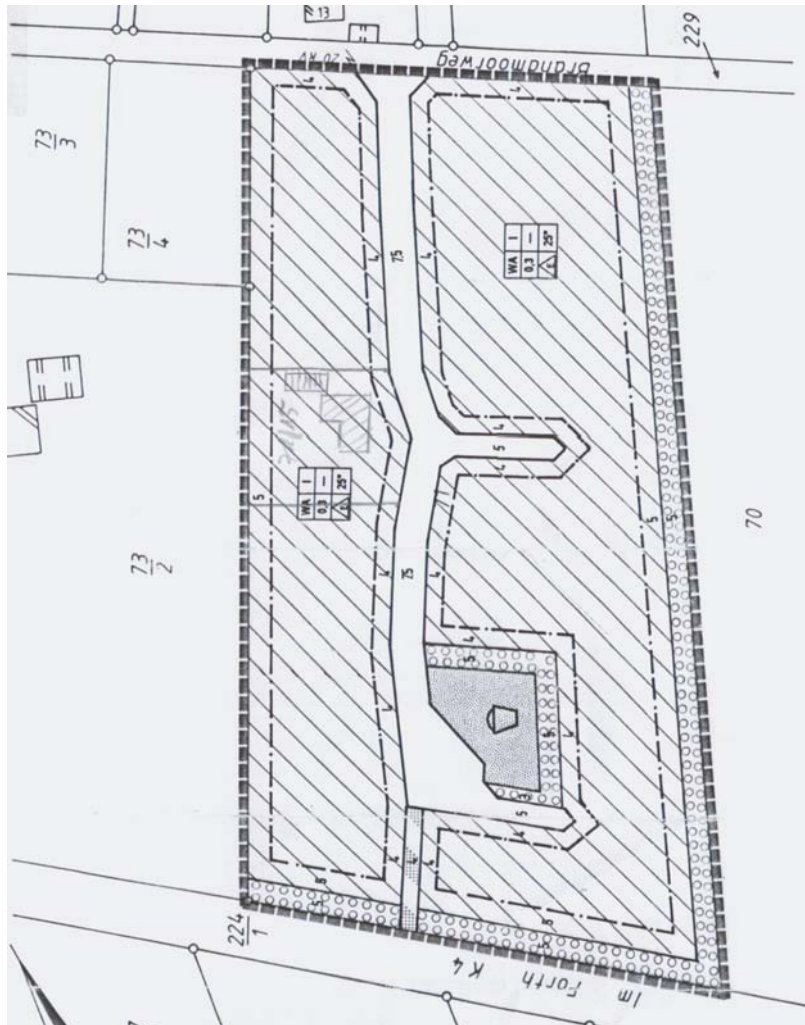


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Brandmoor“ (ohne Maßstab)

Bislang wurde der Bebauungsplan zweimal geändert. Mit der 1. Änderung wurden 1999 Holzhäuser zugelassen. Mit der 2. Änderung wurde die Mindestgrundstücksgröße von 950 m² auf 750 m² reduziert.

1.5 Planverfahren

Der Bebauungsplan dient einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach

dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit sind alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

1.6 Planerische Rahmenbedingungen

Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist bereits im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Samtgemeinde Oldendorf sowie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 erfolgt. Durch die Ziele und Inhalte dieser 3. Änderung werden dem Anpassungsgebot an die Raumordnung und dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan weiterhin nicht widersprochen.

2 Planinhalt und Abwägung

2.1 Zusammenfassende Darstellung der Änderungen

Mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplans werden Anpassungen der zeichnerischen Festsetzungen vollzogen, um den Bebauungsplan an das neue Erschließungskonzept anzupassen und den festgesetzten, noch nicht realisierten Spielplatz in Wohnbauland umzuwidmen. Zudem wird die Bauvorschrift zur Gestaltung der Außenfassaden aufgehoben.

Eine Anpassung der Planzeichnung erfolgt zum einen aufgrund des Anschlusses der Straße „Mühlenfeld“ an die K 4. Zum anderen entfallen die ursprünglich vorgesehene Wendeanlage sowie die separate Fuß- und Radwegeverbindung. Im Südwesten wird eine neue Fußwegeverbindung entlang der K 4 in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Randeingrünung wird in diesem Bereich entsprechend in Richtung Norden verlagert. Der Spielplatz (inkl. Randeingrünung) wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich wird die Planzeichnung den tatsächlichen Verhältnissen geringfügig angepasst. Die textlichen Festsetzungen werden aus dem Planbestand übernommen und zusammengeführt.

Neben der Streichung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Außenwände erfolgt zudem eine Klarstellung bei den Materialien zur Dacheindeckung.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 2 übernommen. Die Grenzen der festgesetzten Gebiete werden an die Planungsziele angepasst. Es bleiben weiterhin allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Erwünschte Nutzungen sind neben dem Wohnen in Einzelfällen beispielsweise kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe, Freiberufler oder Dienstleistungen. Die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten Ausnahmen bleiben jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie dem angestrebten Charakter eines dörflichen Wohngebietes nicht entsprechen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise werden nicht verändert. Festgesetzt wird weiterhin im gesamten Gebiet die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser (E) mit bis zu zwei Wohneinheiten zulässig, um eine der Lage und Umgebung angemessene Dichte zu erreichen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde 2003 die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 750 m² reduziert. Dies wird beibehalten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bleibt weiterhin so weiträumig festgesetzt, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zugestanden wird. Der Verlauf der Baugrenzen wird an die veränderte Erschließung geringfügig angepasst. Damit der Straßenraum einen offenen Charakter erhält und durch die Vorgärten geprägt ist, sollen Nebenanlagen, Garagen und Carports nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig sein. Auch die Festsetzung zur Höhenlage der Baukörper wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

2.4 Erschließung

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und hinsichtlich Ausbaugrad und -standard auch für die direkte Anbindung des Mühlenfeldes an die K 4 geeignet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt von Kranenburg.

Zentrales Ziel der Planung ist die Anpassung des Bebauungsplans an das neue Erschließungskonzept. Neben der ursprünglichen Anbindung aus Richtung Norden über den Brandmoorweg wird eine direkte Anbindung an die K 4 vorgesehen. *Der als Fußpfad geplante Fußweg ist einen Meter breit und wird an die Erschließungsstraße des Baugebiets herangeführt. Die Erschließungsstraße ist aufgrund der Kleinteiligkeit des Baugebiets und der zu erwartenden Verkehrsmengen als Mischverkehrsfläche konzipiert. Eine erhöhte Gefährdung für Verkehrsteilnehmer ist durch diese Ausgestaltung und der zu erwartenden Verkehrsmengen nicht anzunehmen. Der Anschlussbereich liegt zudem innerhalb der Ortsdurchfahrt. Mit der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche im Nahbereich der Kreisstraße ist bei den zu erwartenden Verkehrsmengen ausreichend Raum für Begegnungsverkehr. Rückstaus sind deshalb nicht zu erwarten.*

Die Straße „Mühlenfeld“ ist im Bereich der Anbindung aus Gründen der Verkehrsberuhigung etwas schmaler ausgestaltet. Die bereits realisierte Wendeanlage ist nicht mehr erforderlich, da nunmehr eine durchgängige Erschließung vom Brandmoorweg zur K 4 vorhanden ist. Der betroffene Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Erschließung im nördlichen Bereich wird darüber hinaus an die tatsächlich erfolgte Parzellierung geringfügig angepasst.

Entlang der K 4 wird durch einen straßenbegleitenden Gehweg eine Möglichkeit für Fußgänger geschaffen, die Bushaltestelle und den Ortskern aus dem Plangebiet besser zu erreichen. Solche Wege sind traditionelle Bestandteile dörflicher Siedlungen und ermöglichen eine bessere Einbindung und kürzere Wege für den nicht motorisierten Verkehr.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Auf die Versorgung des Gebiets ergeben sich aus der Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen. Im südlichen Bereich wird die technische Infrastruktur entsprechend der neuen Erschließung angepasst. Es ist angesichts der Geringfügigkeit der Änderung davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung des Gebietes weiterhin gesichert ist.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 hat die EWE auf eine im Plangebiet verlaufende Gas-HD-Leitung nach Oldendorf hingewiesen. Für die Leitung ist eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen. Die Trasse mit 4 m breitem Schutzstreifen (je 2 m beidseitig der Leitung) verläuft nach damaligen Angaben der EWE außerhalb der Baugrenzen. Die EWE hat damals folgende Hinweise gegeben:

„Innerhalb der Bebauung, d.h. in Gebieten, in denen die Rohrleitung näher als 20 m an Gebäuden (Gebäude im Sinne dieses Abschnitts sind nur solche, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) vorbeiführt, ist die Leitungstrasse mindestens alle 2 Monate einmal zu begehen oder zu befahren und jährlich einmal nach einem Verfahren nach DVGW-Arbeitsblatt G 465/I abzubohren oder abzusaugen.

Die Bepflanzung der HD-Trasse darf nur mit flachwurzelnden sowie einer natürlichen Wachstumsgrenze (Höhe 3 m) unterliegenden Sträuchern erfolgen.

Die freie Zugänglichkeit der Rohrleitungen ist jederzeit zu gewährleisten.“

Da die Leitung im nicht überbaubaren Bereich verläuft und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert ist, ist ihr Bestand durch die Planung nicht gefährdet, wenn die Hinweise berücksichtigt werden. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis. Aufgrund der grundbuchlichen Sicherung werden zusätzliche Festsetzungen als nicht erforderlich angesehen.

2.6 Spielplatz (Grünfläche und Anpflanzungen)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entfällt. Der Spielplatz wurde bisher nicht realisiert. Ein konkreter Bedarf im Plangebiet ist aus Sicht der Gemeinde gegenwärtig nicht vorhanden, da auf den umliegenden großen Grundstücken Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten durch die Anwohner genutzt werden und öffentliche Spielmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegen. Die Bereiche werden daher als Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

2.7 Grünordnerischen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden aus dem Bestand übernommen, da am Ziel, im Plangebiet eine dorfgerechte Grünstruktur mit einheimischen Laubgehölzen als Grundgerüst zu etablieren, weiterhin festgehalten wird.

Im südlichen Bereich wird die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 2 vorgesehene Randeingrünung westlich der Anbindung an die K 4 entsprechend der Breite der Fußwegeverbindung in Richtung Norden verlagert, um hier die Bebauung einzugrünen und so Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die vorgesehene Randeingrünung des Spielplatzes entfällt, da diese nach Aufhebung des Spielplatzes nicht mehr erforderlich ist.

2.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften werden mit dieser Änderung geringfügig angepasst.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass Bauwillige sich durch die örtlichen Bauvorschriften insbesondere zur Gestaltung der Außenwände in ihren individuellen Bauungsvorstellungen stark eingeschränkt fühlen. Da die Gemeinde ein Interesse an einer kompletten Bebauung des Gebietes besitzt, sollen bei der Gestaltung der Baukörper nun mehr Gestaltungsspielräume eingeräumt werden. Mit der 1. Änderung wurden zudem Holzhäuser zugelassen, sodass die ursprünglichen Festsetzungen zur Außenwandgestal-

tung bereits teilweise untergraben wurden. Wunsch der Gemeinde ist es daher nun, die Bauvorschrift zur Gestaltung der Fassaden aufzuheben.

Bei der örtlichen Bauvorschrift zur Dacheindeckung erfolgt zudem eine Klarstellung. Hier sind anstatt matter nunmehr nicht stark reflektierende Dachmaterialien gemeint, um der gegenwärtigen Entwicklung bei den Baustoffen Rechnung zu tragen.

2.9 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeben sich durch die 3. Änderung keine neuen Sachverhalte, da schutzwürdige Nutzungen nicht näher an emittierende Nutzungen heranrücken. Es sind keine daher gesonderten Festsetzungen bzw. Maßnahmen vorgesehen.

Die im Plangebiet entstehenden Verkehre werden direkt über die K 4 abgeführt und entlasten somit den Brandmoorweg und die dort angrenzende Wohnbebauung.

2.10 Altlasten und Altablagerungen

Im Planbereich sind keine Altablagerungen bekannt (Quelle: LBEG Kartenserver). Auch besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Während der Bauphasen ist dennoch vor Ort das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen oder Altstandorten zu erkunden. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Stade anzuzeigen.

2.11 Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Das Plangebiet ist teilweise bebaut und grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu erwarten.

Boden

Erhebliche Vorbelastungen bestehen in der prinzipiell möglichen und teilweise erfolgten Bebauung des Gebietes. Die Erschließungsanlagen wurden bereits hergestellt. Die planerisch ermöglichte, zusätzliche Bodenversiegelung wird vor diesem Hintergrund als nicht erheblich angesehen.

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen. Die erhöhte Bodenversiegelung besitzt auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da es beispielsweise zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss kommt.

Luft und Klima

Im Plangebiet kann aufgrund der Nutzungen in der Nachbarschaft sowie der zwar geringen Verkehrsmengen auf der Kreisstraße eine geringfügige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen angenommen werden. Für das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung. Die mit der Planung vollzogenen Änderungen sind mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

Landschafts- / Ortsbild

Durch die Lage am Siedlungsrand ist das Landschaftsbild prinzipiell empfindlich gegenüber der Planung. Durch die Änderung sind jedoch keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, da die Randeingrünung des Bebauungsplans Nr. 2 wei-

terhin festgesetzt wird. Die Verlagerung der Randeingrünung westlich der Anbindung an die K 4 besitzt keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Außenwände besitzt keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild in diesem für das Schutzgut unempfindlichen Bereich abseits des historischen Ortskerns.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Es sind durch diese Planung keine für Arten und Lebensgemeinschaften wichtigen Bereiche betroffen. Hinweise auf das Vorhandensein von geschützten Arten im Plangebiet sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet und durch die Planung sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts betroffen. Es besteht aufgrund der teilweise vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage am unmittelbaren Siedlungsrand kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Die noch bestehenden Gehölze im Plangebiet bleiben erhalten.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung gibt es keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Hinweise auf archäologische Fundstätten sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem LK Stade, Kreisarchäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Eingriffsregelung

Durch die Vergrößerung des allgemeinen Wohngebietes kommt es perspektivisch zu einer geringfügigen Erhöhung der Bodenversiegelung, die mit Beeinträchtigungen des Bodens sowie des Schutzgutes Wasser verbunden sind. Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht zu erwarten. Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung sind nicht auszugleichen, da sie als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Eine tabellarische Übersicht zu den Flächenangaben zur 3. Änderung befindet sich im Kapitel 4.

3 Maßnahmen zur Verwirklichung

3.1 Bodenordnung

Mit Ausnahme der bebauten Einfamilienhausgrundstücke befinden sich die übrigen Grundstücke in der Hand eines Eigentümers. Einer zweckdienlichen Parzellierung stehen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans keine Hindernisse im Weg.

3.2 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Kranenburg entstehen Kosten für die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen, die durch die Anbindung an die Kreisstraße 4 und die Neuanlage des Fußpfades entstehen. Hierzu zählt auch der vom Landkreis Stade festzusetzende Ablösebetrag für die Anbindung an die K 4. Hinzu kommen Planungskosten sowie Folgekosten für die

Pflege der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der technischen Infrastruktur. Die Gemeinde wird diese Kosten durch Haushaltsmittel finanzieren.

3.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Es sind u. U. Anpassungen des ursprünglichen Erschließungsvertrages sowie der Abschluss eines Grundstücksüberlassungsvertrages zwischen Eigentümer und der Gemeinde erforderlich.

Für die Anbindung an die Kreisstraße sind entsprechende Vereinbarungen mit dem Landkreis zu schließen.

4 Flächenangaben

	Planung 3. Änderung BP 2 ca. m ²	Bestand B-Plan 2 (inkl. Änderungen) ca. m ²	Differenz ca. m ²
Baugebiete			
Allgemeine Wohngebiete	15.770	14.940	830
Verkehrsflächen			
Straßenverkehrsflächen	1.765	1.730	35
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg)	95	115	-20
Grünflächen			
Anpflanzungen auf privater Grünfläche	1.490	1.510	-20
Anpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche	0	330	-330
Spielplatz	0	495	-495
Summe	19.120	19.120	0

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelpforten
im Einvernehmen mit der Gemeinde Kranenburg.