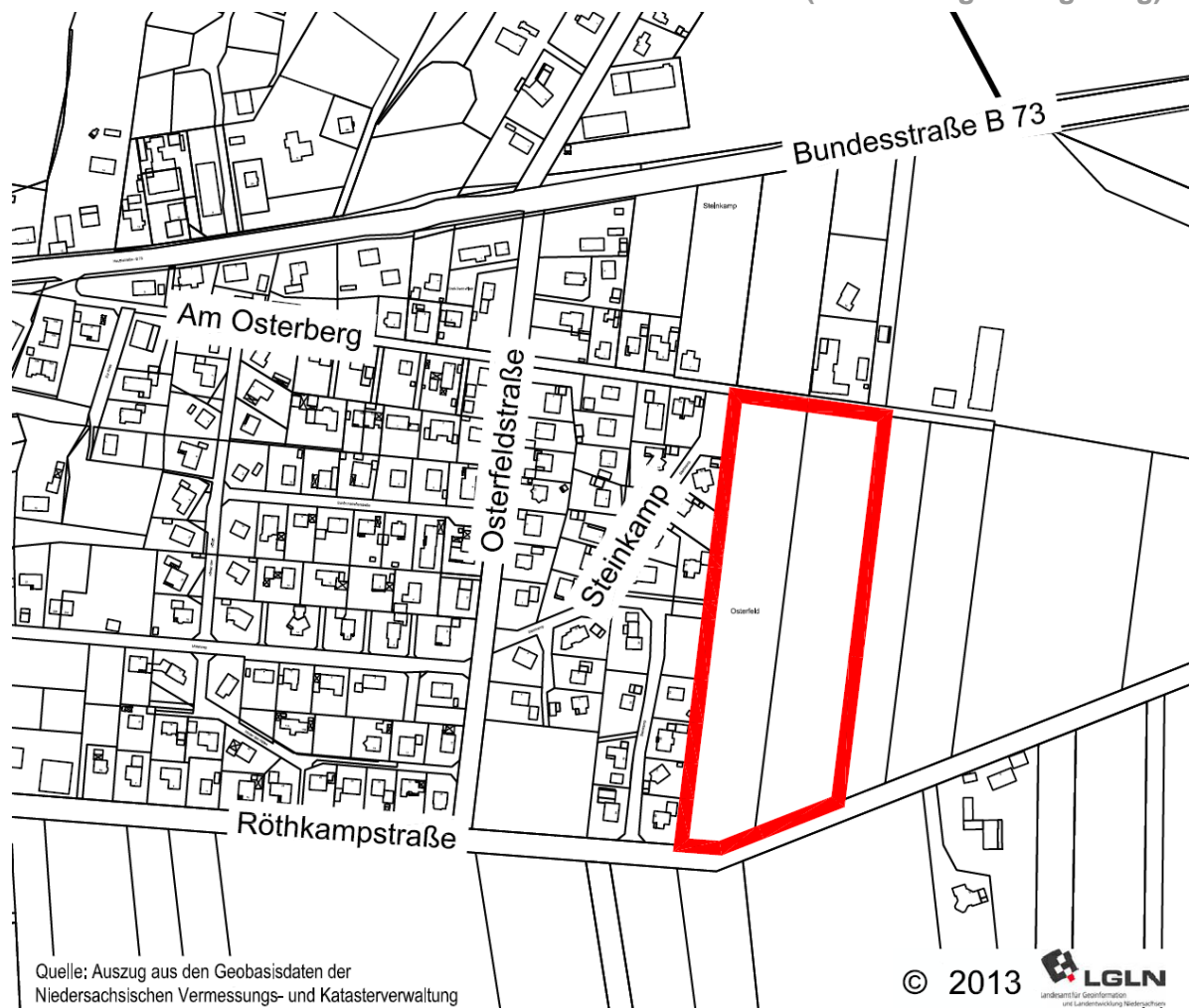


Gemeinde Düdenbüttel - Landkreis Stade
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14

"Osterdamm"
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

(Teil B: Umweltbericht)
(Teil C: Eingriffsregelung)



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

© 2013  LGLN
Landamt für Geoinformation
und Landesentwicklung Niedersachsen

Stand: Satzung Oktober 2015

Auftraggeber:

Gemeinde Düdenbüttel

Querweg 1
21709 Düdenbüttel
Tel. 04144-8050
info@düdenbüttel.de



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. K.Oesterling/
M. Hausmann

Inhaltsverzeichnis

0	Vorbemerkungen	1
1	Grundlagen der Planung	2
1.1	Rechtsgrundlagen der Planung.....	2
1.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.3	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	4
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen.....	6
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
3.1	Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung.....	7
3.2	Infrastruktur	7
3.3	Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen	7
4	Planinhalt und Abwägung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen.....	10
4.3	Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
4.5	Mindestgrundstücksgößen.....	11
4.6	Örtliche Bauvorschriften.....	11
4.7	Verkehr.....	13
4.8	Kinderspielplatz.....	13
4.9	Artenschutz	13
4.10	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
4.11	Soziale Infrastruktur	16
4.12	Ver- und Entsorgung.....	16
4.13	Trinkwasserschutz	17
4.14	Immissionsschutz.....	18
4.15	Denkmalschutz.....	20
4.16	Altlasten und Altablagerungen	21
5	Planungsalternativen	21
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	22
6.1	Bodenordnung.....	22
6.2	Kosten und Finanzierung	22
6.3	Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen.....	22
7	Flächenangaben	22

Anlagen:

- Teil B: Umweltbericht
- Teil C: Eingriffsregelung
- Schallschutzgutachten vom 30.07.2014 mit 1. Revision vom 23.07.2015
- Gutachten zum Geruchsmissionsschutz vom 17. Oktober 2013
- Artenschutzfachbeitrag vom 31.03.2015

0 Vorbemerkungen

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 „Osterdamm“ der Gemeinde Dudenbüttel hat in der Zeit vom 19.05. bis 22.06.2015 öffentlich ausgelegen. Insbesondere die eingegangenen Stellungnahmen des Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven, der Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade und der Industrie- und Handelskammer Stade befassten sich eingehend mit den Ausführungen zum Immissionsschutz.

Das seinerzeit vorliegende Schallgutachten vom 30.07.2014 machte deutlich, dass lediglich für den nördlichen Teil eines einzigen Grundstücks im Plangebiet die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht eingehalten werden können. Die Nutzung war dabei nur im Obergeschoss während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 2:00 Uhr für etwa eine Stunde an einem Tag in der Woche, jeweils sonntags, eingeschränkt. Dabei wurden mit zu erwartenden max. 45 dB(A) mischgebietstypische Werte nach TA-Lärm für die Nachtzeit noch eingehalten, so dass generell nicht von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen war.

Da zum Zeitpunkt der Auslegung der Anschluss des Regenrückhaltebeckens noch nicht abschließend geklärt war, wurde vor diesem Hintergrund und angesichts der Prognose, dass durch einen 4 m hohen Wall lediglich eine Schallminderung von knapp 2 dB(A) zu erreichen sei, auf die Festsetzung der genauen Lage und der Höhe eines Walls verzichtet. Auch war davon auszugehen, dass durch geeignete Maßnahmen (s. Ausrichtung des Gebäudes, Orientierung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite usw.) für das betroffene Grundstück Immissionswerte von 40 dB(A) für ein WA-Gebiet erreicht werden können.

Nach dem das Gewerbeaufsichtsamt in seiner Stellungnahme die Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse des Schlachthofbetriebes angezweifelt hat, fand ein erneutes Gespräch mit dem Betriebsinhaber statt.

Bereits im Vorfeld der Planung (10.10.2013) hatte dieser umfangreiche Angaben zu den Arbeitsabläufen seines Betriebes gemacht, die dem ersten Gutachten zu Grunde gelegt wurden. Die genannten Zahlen haben weiterhin Bestand und sind auch für die absehbare, zukünftige Betriebsperspektive ausreichend.

Festgestellt wurde jedoch, dass es sich bei der 1 x wöchentlich jeweils am Sonntag erfolgenden Anlieferung um 2 LKW-Fahrten innerhalb einer Stunde handelt. Bislang wurde von einer Fahrt ausgegangen. Hinzu kommt, dass die LKW am Waschplatz mit einem Hochdruckreiniger gereinigt werden, so dass ergänzend auch zwei Waschvorgänge in der lautesten Stunde im Gutachten zu berücksichtigen sind.

Vom Gutachter Schilling wurden daher ergänzende Messungen durchgeführt und in einem Nachtrag vom 23.07.2015 zum vorhandenen Gutachten aufgeführt und bewertet. Im Ergebnis wird nun für das Baugebiet ein Wall in einer Höhe von 4,00 Metern ausgewiesen und zeichnerisch festgesetzt. Zudem wird für einen gekennzeichneten Bereich eine Textfestsetzung ergänzt, nach der zu öffnende Fenster und Türen von schützenswerten Wohnräumen nur auf der von der Schallquelle abgewandten Seite zulässig sind.

Dadurch wird der Entwurf inhaltlich geändert, so dass der Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen ist, um den Bürgern, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zu geben, auch zu dem Planentwurf in seiner letzten Fassung Stellung zu nehmen.

Textergänzungen, die sich aus der bereits erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und insbesondere aus den Erkenntnissen des überarbeiteten Gutachtens ergeben haben, sind durch Kursivdruck kenntlich gemacht worden.

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 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- 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 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Anlass der Planung

In der Samtgemeinde Himmelpforten sind die Einwohnerzahlen und somit auch die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren stetig gestiegen. Prognosen zur künftigen Wohnbaulandnachfrage gehen für das Stader Umland, als dicht am Kern der Metropolregion Hamburg gelegenen Bereich, in den nächsten zehn Jahren von weiterer Nachfrage aus.

Auch Düdenbüttel konnte durch die direkte Lage an der B 73 und die Lage zwischen dem Grundzentrum Himmelpforten und dem Mittelzentrum Stade von dieser Entwicklung profitieren. Entsprechend wurden in den letzten Jahrzehnten die Baugebiete Steinkamp I und II im Süden der Ortslage sowie im vergangenen Jahr das Baugebiet Wischhof im Norden der Bundesstraße 73 entwickelt. Aufgrund der guten Nachfragesituation sind mittlerweile fast alle Baugrundstücke in den Baugebieten veräußert. Lediglich im Baugebiet „Wischhof“ gibt es noch freie Einzelgrundstücke. Da sich auch entstehende Leerstände in Bestandsimmobilien meist innerhalb kurzer Zeit wieder füllen, gibt es kaum Nachnutzungspotenziale im Ortskern.

Um insbesondere auch jungen Bauwilligen, die in ihrem Heimatort bleiben und dort bauen wollen, zukünftig bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke anbieten zu können, möchte die Gemeinde Düdenbüttel das bestehende Wohngebiet „Am Steinkamp“ im Osten der Ortslage kleinteilig und bedarfsgerecht erweitern.

Planungserfordernis

Mit der Planung soll der mittelfristig bestehende Bedarf an Bauland gedeckt werden.

Das Plangebiet grenzt direkt an bestehende Siedlungsbereiche und die geplante Entwicklung ist über die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan bereits vorbereitet.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfskonzeptes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung baureifer Grundstücke zu erarbeiten. Die Gemeinde Düdenbüttel möchte dabei durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans die Siedlungsentwicklung gezielt steuern.

Ziele der Planung

Die Planung dient dem Ziel, das Wohngebiet „Am Steinkamp“ im Osten der Ortslage zu erweitern, um auch in Zukunft bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke in Düdenbüttel anbieten zu können.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung soll somit Bauland für insgesamt ca. 25 Grundstücke mit dorftypischen Größen ab 800 m² geschaffen werden. Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen orientieren sich am bestehenden Baugebiet „Am Steinkamp“, das besonders durch seinen dörflichen Maßstab geprägt ist.

Die äußere Anbindung des Baugebietes ist über das bestehende Wegesystem gewährleistet. Die interne Erschließung des Wohngebietes muss neu geschaffen werden und ist in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Entsprechend der örtlichen Nachfragesituation nach Baugrundstücken und im Hinblick auf die an der Eigenentwicklung Düdenbüttels ausgerichtete Vermarktung wird eine Realisierung in zwei Abschnitten angestrebt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen sowohl die Entwicklungsabsichten eines Schlachtereibetriebes als auch die eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes auf nördlich der Friedhofstraße angrenzenden Flächen ausreichend berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird u.a. eine Grünzone als Pufferzone zwischen dem Wohnen und den nördlich gelegenen Betrieben geschaffen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 14 „Osterdamm“ verfolgt die Gemeinde Düdenbüttel zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Bereitstellung von Bauland zur Deckung des mittelfristigen Eigenbedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um ca. 25 Baugrundstücke,
- Weiterentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Regelung von Immissionsschutzerfordernissen,
- Sicherung einer Randeingrünung als optische Maßnahme zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes,
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff sowie
- Regelung des Wasserabflusses/ Regenrückhaltung im Plangebiet.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Düdenbütteler Siedlungsgefüges.

Der Bebauungsplan umfasst in der Gemarkung Düdenbüttel, Flur 2, die Flurstücke 162/1, 166/1 sowie eine Teil des Flurstücks 161/ 7 (Steinkamp).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Friedhofstraße mit den angrenzenden Flurstücken des Schlachtereibetriebes (170/5) sowie eines landwirtschaftlichen Betriebes (170/9),
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

- im Süden durch die Röthkampstraße und direkt südlich dahinter angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch die bestehende Wohngebiete Steinkamp I und II.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan des Deckblattes zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes (beplante Fläche) beträgt insgesamt ca. 3,15 ha.

2 Planerische Rahmenbedingungen

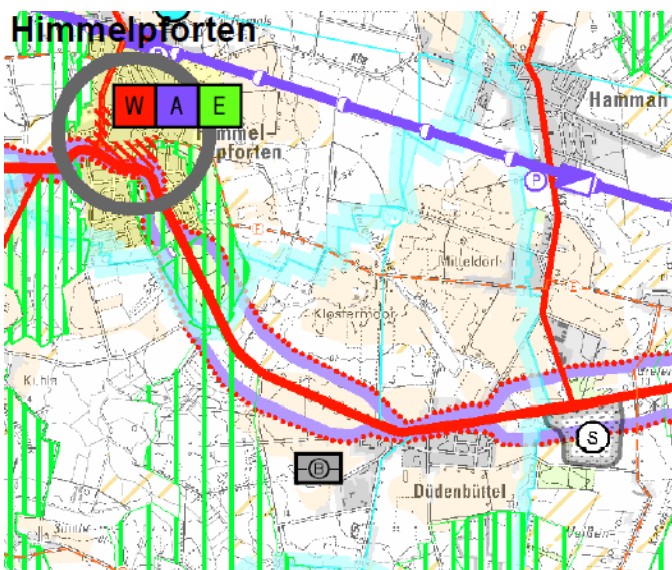
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte bereits im Zuge der Flächennutzungsplanung.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen 2012 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Zentralörtliche Einbettung und Verkehr



Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage unweit der Bundesstraße 73, über die das nahe gelegene Grundzentrum Himmelpforten in etwa 3 km Entfernung zu erreichen ist. Außerdem ist die Stadt Stade als Mittelzentrum und wichtiger Arbeitsort sowohl per motorisiertem Individualverkehr (MIV) als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erreichbar. Die Stadtmitte von Stade ist nur etwa 8 km entfernt.

Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013

Himmelpforten hat die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugeordnet bekommen und ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Düdenbüttel selbst hat keine zentralörtliche Funktion zugewiesen bekommen und hat sich demnach auf den Rahmen der Eigenentwicklung zu beschränken. Hier sind insbesondere die Erhaltung bestehender Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Umgang mit Gebäudeleerständen, die sich aus dem Strukturwandel in der Landwirtschaft ergeben, als Aufgabe der Politik und der Planung zu sehen.

Die Siedlungsentwicklung hat sich gem. Kap 2.1/ 01 (RROP 2013) auch weiterhin unter Beachtung des Systems der sog. Zentralen Orte und der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. Düdenbüttel liegt direkt an der Siedlungsachse Hamburg-Buxtehude-Stade-Cuxhaven. In Himmelpforten, Hammah und Stade gibt es Bahnhöfe mit Anschluss an die Bahnstrecke Hamburg-Cuxhaven bzw. den Hamburger Verkehrsverbund (HVV).

Gem. RROP sind die Potenziale entlang der vorhandenen Verkehrsachsen im Interesse der Siedlungskonzentration, der Erhaltung ausreichend großer Freiräume sowie der Stärkung des ÖPNV vorrangig zu nutzen.

Für die Samtgemeinde Himmelpforten (mittlerweile Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten) steigt die Bevölkerungszahl gem. der Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Stade des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) aus dem Jahr 2012 in Himmelpforten bis zum Jahr 2025 um etwa 4 %.

Derzeit leben zudem vergleichsweise viele Kinder und Jugendliche im Alter von unter 18 Jahren in der (ehem.) Samtgemeinde Himmelpforten, wodurch es in den nächsten Jahren zu einem Zuwachs von Menschen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren kommen wird. Es ist davon auszugehen, dass auch die Nachfrage nach Wohnbauland vergleichsweise stabil bleiben wird.

Deshalb sollen durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes im Südosten der der Ortslage bestehende Siedlungsstrukturen weiter entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des gekennzeichneten Lärmbereichs der Hauptverkehrsstraße B 73, die etwa 170 m nördlich verläuft.

Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft

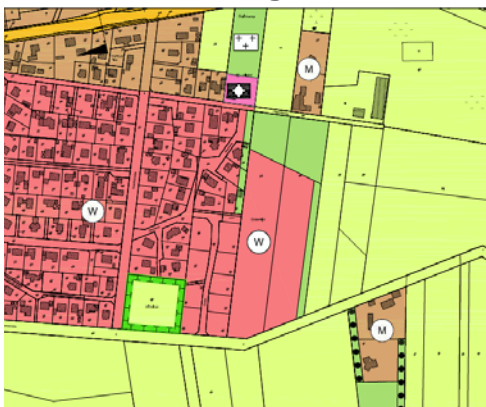
Düdenbüttel liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft aufgrund des hohen Ertragspotenzials.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Eine Gefährdung der Trinkwassergewinnung bzw. eine unzulässige Verschmutzung des Grundwassers ist durch die Planung nicht zu erwarten. Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen.

Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung

Für den langfristigen Erhalt der vorhandenen Infrastruktur ist es in den Augen der Gemeinde erforderlich, Baugrundstücke für den mittel- bis langfristigen Eigenbedarf vorzuhalten. Dieses Ziel wird mit der Entwicklung des Wohngebietes erreicht. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



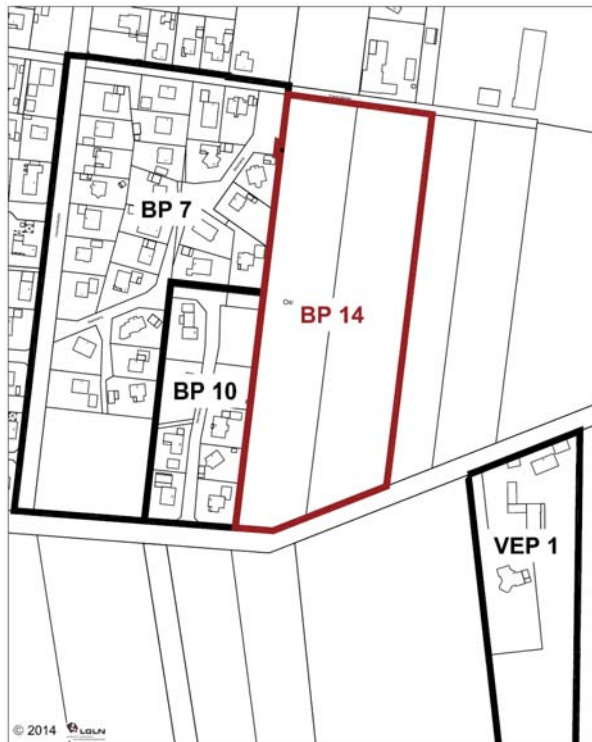
Der Flächennutzungsplan (FNP) der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten stellt für das Plangebiet bereits seit 2009 Wohnbauflächen (W) sowie Grünflächen als Abstandsgrün bzw. Randeingrünung dar. Westlich grenzen Wohnbauflächen (W) direkt an das Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes gibt es eine kleinteilige gemischte Baufläche (M). Nordwestlich schließt der Friedhof an.

Abb.: Ausschnitt aus dem FNP der ehemaligen Samtgemeinde Himmelpforten (Stand: 35. Änd.)

Ansonsten ist das Plangebiet von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Die vorliegende Planung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen



Westlich des Plangebietes sind die beiden Bebauungspläne Nr. 7 und 10 rechtskräftig, die die Grundlage für die Entwicklung der Wohngebiete „Am Steinkamp“ I und II bildeten. Diese beiden Bebauungspläne dienen als Orientierung für die Festsetzungen und Bauvorschriften dieser Planung.

Im Rahmen der Planung zum BP 14 wird im nordwestlichen Bereich ein kleiner Teil der festgesetzten Randeingrünung des Bebauungsplanes Nr. 7 überlagert und zukünftig als Straßenverkehrsfläche dargestellt, um die Erschließung des Gebietes hier anzubinden (siehe Abbildung).

Abb.: Übersicht angrenzender Bebauungspläne (ohne Maßstab)



Beide angrenzenden Bebauungspläne setzen ein allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen Einzelhausbebauung in offener Bauweise fest. Während der Bebauungsplan Nr. 7 eine GRZ von 0,2 und eine Traufhöhe von 3,35 m festsetzt, ist im Bebauungsplan Nr. 10 eine GRZ von 0,25 und Traufhöhe von 3,75 m vorgesehen.



Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen ähneln sich beide Pläne. Der Bebauungsplan Nr. 10 überlagert Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 7 und ergänzt die südlich festgesetzte Grünfläche um ein Regenrückhaltebecken.

Abb.: Planausschnitte der Bebauungspläne Nr. 7 (links) und Nr. 10 (ohne Maßstab)

Die Grundstücksgrößen liegen im Bestand zwischen 850 m² (Mindestgrundstücksgröße) bis 1.000 m² damit vergleichsweise große, dorftypische Einfamilienhäuser entstehen können und gleichzeitig eine abnehmende Bebauungsdichte den Siedlungsrand prägt. Durch die Anordnung der Straßenräume mit ihren platzartigen Verschwenkungen und Stichwegbildungen aber auch der Baugrenzen soll eine Gruppenanordnung von je 4-6 Hausplätzen gefördert werden.

Diese hofartige Hausgruppenbebauung spiegelt städtebaulich die traditionellen dörflichen Strukturen wider und setzt diese in moderner Form fort.

Unterstützt wird der dörfliche Charakter durch die Vorgabe regionaler Bauformen und Materialien wie einem geneigten Dach, ausgebildet als Sattel-Krüppel- oder Walmdach mit vergleichsweise steilem Dachneigungen, rotem Klinker usw.

Durch Vorgaben zu straßenseitigen Einfriedungen wird zudem ein dörflich geprägter, offener Straßenraum forciert.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Räumliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt direkt an das bestehende Wohngebiet „Am Steinkamp“ an und bildet den östlichen Rand der Düdenbütteler Ortslage.

Es wird im Norden über die Friedhofstraße und im Süden über die Röthkampstraße direkt erschlossen. Im weiteren Verlauf kann über die Osterfeldstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt direkt an die B 73 als überregionale Straße angebunden werden.

3.2 Infrastruktur

Düdenbüttel liegt ca. 3 km vom Grundzentrum Himmelpforten entfernt. Himmelpforten, aber auch das ca. 5 km entfernte Stade, bieten eine umfassende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Auch in Düdenbüttel sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Kindergartenplätze stehen in Hammah, Haddorf, Stade und Himmelpforten zur Verfügung. In Himmelpforten befindet sich die zuständige Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in Himmelpforten sowie in Stade. Eine grundlegende, medizinische Versorgung ist in Hammah, aber auch in Haddorf, Himmelpforten und Stade gegeben. Ein Klinikum befindet sich in Stade.

3.3 Bestehende Nutzungen, Topografie, Grünstrukturen

Entsprechend der dörflichen Randlage ist die angrenzende Bebauung durch Wohnnutzungen mit überwiegend Einzel- und vereinzelt auch Doppelhausbebauung geprägt. Im Süden und Osten grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Auch das Plangebiet selbst wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Röthkampstraße gibt es straßenbegleitend eine Feldhecke, die den Straßenraum prägt. Nördlich der Friedhofstraße bilden ein Schlachtbetrieb und eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle einen Siedlungssplitter, der im Hinblick auf Immissionschutzkonflikte zu betrachten ist.



Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Friedhofskapelle mit angrenzendem Friedhof. Die öffentlichen Parkplätzen befinden sich an der Ecke Steinkamp/ Friedhofstraße.

Die aktuelle Realnutzungskartierung des Landkreises Stade (Stand 2011) stellt den Änderungsbereich als sonstigen Acker (AZ) dar. Lediglich in den Randbereichen werden sehr kleinteilig basenarmer Lehmacker (AL) im Norden und Sandacker (AS) im Süden kartiert.

Abb.: Ausschnitt aus der Realnutzungskartierung des Landkreises Stade (2011)

Entlang der nördlich des Plangebietes verlaufenden Röthkampstraße gibt es straßenbegleitend eine sog. sonstige Feldhecke (HF). Diese wird voraussichtlich durch die geplante Zufahrt zum Baugebiet in einem kleinen Bereich beeinträchtigt.

Auf der südlichen Fahrbahnseite gibt es eine neu angepflanzte Baumreihe, die jedoch durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet liegt gem. Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Stade 2014 in einem Gebiet mit nur geringer Bedeutung für alle Schutzgüter (ZK 4-012 Acker) und ist zudem als Landschaftsbildeinheit geringer Bedeutung dargestellt. Die Feldhecke südlich des Plangebietes wird als lineares Gehölz mit hoher und mittlerer Bedeutung hinsichtlich des Biotop und Artenschutzes kartiert und ist neben der vorhandenen Randeingrünung der angrenzenden Wohngebiete das einzige bedeutsame Grün in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Gemäß LRP ist die Zielausrichtung für Düdenbüttel und das Plangebiet die Entwicklung von Siedlungsgebieten mit einem möglichst hohen Anteil an Siedlungsgehölzen und Siedlungsvegetation.

In Düdenbüttel sind Vorkommen der Breitflügel-Fledermaus kartiert.

Düdenbüttel ist naturräumlich der Oldendorfer Geest zuzuordnen. Vorherrschende Böden sind Podsol- und Pseudogley-Braunerden wobei das Plangebiet als überprägter und bereits stark veränderter sog. Tiefenumbruchboden kartiert ist (vgl. Bodenübersichtskarte BÜK 50 des LBEG/ NIBIS® KARTENSERVEN).

Es liegt ein sandiger, im Südwesten des Plangebietes auch anlehmiger Sandboden vor, der im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung nur ein geringes standortbezogenes, ackerbauliches Potenzial aufweist.

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV), das heißt der Zustand der Vegetation, der ohne menschlichen Eingriff zu erwarten sein würde, wäre ein Drahtschmielen-Buchenwaldgebiet des Tieflandes.

Düdenbüttel befindet sich in einer Höhenlage zwischen 14-20 m über Normalnull (NN).

Folgenden Ziele und Maßnahmen sollen der Minimierung negativer Auswirkungen auf die genannten Faktoren dienen:

Ziele:

- Weitgehender Erhalt der vorhandenen straßenbegleitenden Feldhecke ,
- Randeingrünung neuer Bauflächen,
- Erhalt des dörflich geprägten Ortsbildes sowie
- Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders und streng geschützter Arten.

Maßnahmen:

- Reduzierung des für die Erschließung erforderlichen Eingriffs im Bereich der Feldhecke sowie der vorhandenen Randeingrünung,
- Entwicklung einer Randeingrünung mit Abschirmungsfunktion zur freien Landschaft,
- Berücksichtigung dörflicher Gestaltungsstrukturen (z. B. durch Verwendung dorfgerechter Materialien bei Gebäuden, Straßen, Freiflächen; Entsiegelung / Schutz unversiegelter Flächen) sowie
- angemessene Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

Im Rahmen der Eingriffsregelung (Teil C der Begründung) werden flächenbezogen detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen.

4 Planinhalt und Abwägung

Die Ortsentwicklung erfolgt auf bereits als Bauflächen dargestellten Flächen und im Rahmen des für die Eigenentwicklung der Gemeinde dringend erforderlichen Umfangs. Aus der Typologie des Ortes ergeben sich keine geeigneteren Flächen für eine gut an den Bestand angebundenen Siedlungsentwicklung in Düdenbüttel.

Die Planung dient dem Ziel, das Wohngebiet „Am Steinkamp“ im Südosten der Ortslage zu erweitern, um auch in Zukunft bedarfsgerecht Wohnbaugrundstücke in Düdenbüttel anbieten zu können.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung soll Bauland für insgesamt ca. 25 Grundstücke mit dorftypischen Größen ab 800 m² geschaffen werden. Bebauungsdichte und Grundstücksgrößen orientieren sich am bestehenden Baugebiet „Am Steinkamp“, das besonders durch seinen dörflichen Maßstab und die dorfgerechte Gestaltung der Bausubstanz und der Freiräume geprägt ist.

Die äußere Anbindung des Baugebietes ist über das bestehende Wegesystem gewährleistet. Die interne Erschließung des Wohngebietes muss neu geschaffen werden und ist in verkehrsberuhigter Form als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

Entsprechend der örtlichen Nachfragesituation nach Baugrundstücken und im Hinblick auf die an der Eigenentwicklung Düdenbüttels ausgerichtete Vermarktung wird eine Realisierung in zwei Bauabschnitten angestrebt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen sowohl der Schlachtereibetrieb als auch die vorhandenen Stallungen auf den nördlich der Friedhofstraße angrenzenden Flächen ausreichend berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wird u.a. eine Grünzone als Pufferzone zwischen dem Wohnen und den nördlich gelegenen Betrieben sowie ein Lärmschutzwall geschaffen. Dadurch wird einerseits sichergestellt, dass die geplante Wohnbebauung nicht dichter an die vorhandenen Betriebe heranrückt, so dass der Bestandsschutz für die Betriebe gewährleistet bleibt. Auf der anderen Seite wird sichergestellt, dass die Wohnbebauung nicht in unzulässiger Weise von Immissionen der beiden Betriebe beeinträchtigt wird. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Verwaltung sind Kompensationsmaßnahmen, z. B. durch die Anlage einer Obstwiese oder sonstiger Anpflanzungen, möglich. Denkbar wäre auf Teilflächen auch die Realisierung eines Kinderspielplatzes. Auch eine erforderliche Regenrückhaltung ist innerhalb dieser Grünfläche möglich.

Eine Eingrünung nach Osten zur freien Landschaft soll zudem die Einbettung der Bebauung in das Landschaftsbild sichern und die Fläche besser zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen abschirmen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Das Konzept sieht in Anlehnung an die Struktur des angrenzenden Baugebiets „Am Steinkamp“, eine einheitliche Ausweisung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** zur Schaffung von Wohngrundstücken vor. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einfügt und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da diese Nutzungen in den geplanten (ruhigen) Wohngebieten als nicht verträglich angesehen werden. Auch hinsichtlich der Erschließungssituation und des teils erheblichen Flächenbedarfs werden diese Nutzungsarten in der Ortsrandlage nicht gewünscht.

*Im Norden des Plangebietes werden Bereiche durch eine sog. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung getrennt und als **WA1** bezeichnet. Für diese Flächen erfolgen im Weiteren gesonderte Festsetzungen zum Schallschutz.*

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Höhe baulicher Anlagen

Düdenbüttel ist noch sehr dörflich geprägt und gerade in diesem Teil der Ortslage ist die Bebauungsdichte eher gering. Die maximal zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird vor diesem Hintergrund im Plangebiet auf **0,3** festgelegt. Entsprechend § 19 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu **50%** überschritten werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch den Ortsrand mit vorhandenen Einzelhoflagen einerseits und durch moderne, vergleichsweise große Einfamilienhäuser in dem angrenzenden Baugebiet Steinkamp geprägt. Das Baugebiet bindet direkt an das bestehende Siedlungsgefüge an. Es wird zukünftig den östlichen Ortseingang bilden und daher trotz vorgesehener Randeingrünung eine gewisse Fernwirkung entfalten. Die Gemeinde hat sich deshalb entschlossen, eine **eingeschossige Bauweise (I)** im Plangebiet festzusetzen. Zudem wird eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe (TH) von 4,50 m gesichert. Dies ist geringfügig höher als im angrenzenden Bebauungsplanbestand zulässig, um hier etwas größere Gestaltungsspielräume als in der Vergangenheit zuzulassen.

4.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Festgesetzt wird eine offene Bauweise, nach der die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. In den angrenzenden Baugebieten sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Hier sollen nun sowohl **Einzel-** als auch **Doppelhäuser (ED)** errichtet werden können, da dies der Nachfragesituation entspricht. Eine in Teilen dichtere Bebauung wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch im sehr dörflich geprägten Umfeld als angemessen angesehen. Auch bieten sich so Möglichkeiten andere Wohnformen, z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, zu ermöglichen. Dies wird unter anderem im Zuge der demographischen Entwicklung als sinnvolle Angebotserweiterung erachtet.

Um der dörflichen Lage weiterhin gerecht zu bleiben, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen jedoch beschränkt. So sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

In den angrenzenden Baugebieten weisen die Baugrenzen einen Abstand von etwa 4-6 m zu den Verkehrsflächen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auf, um einen offenen, dörflich geprägten Straßenraum zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes wird ein gleichmäßiger Abstand der **Baugrenzen** von **3 m** zu den äußeren Flurstücksgrenzen festgesetzt. Dies wird insbesondere im Hinblick auf die ggf. kleineren Doppelhausgrundstücke als notwendig angesehen, um den Bauherren und ihren Architekten einen angemessenen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu gewähren.

Bauliche Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen zudem auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und können so ggf. zur Gestaltung des Straßenraumes herangezogen werden.

Vor dem Hintergrund des mit einer Breite von 8 m großzügig bemessenen Straßenraumes werden keine Einschränkungen der Funktionsfähigkeit oder unerwünschte „Tunnelwirkungen“ erwartet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Süden des Plangebiets entlang der Röthkampstraße im Einzelfall zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes größere Abstände von der Bebauung zur Grundstücksgrenze erforderlich werden können. Die zukünftige Bebauung ist auf den Baumbestand (Faustformel: mind. ein Abstand von einem halben Kronendurchmesser) abzustimmen. Dies ist jedoch im Einzelfall zu regeln und zu prüfen, um die Bebaubarkeit der durch den Baumbestand sehr reizvollen aber eben auch geringfügig beeinträchtigten Wege-Grundstücke nicht übermäßig einzuschränken.

4.5 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgrößen geregelt. Demnach müssen die zulässigen **Einzelhausgrundstücke** eine Größe von mindestens **800 m²** aufweisen. Für **Doppelhausgrundstücke** beträgt sie **400 m²** je Haushälfte. Durch diese Festsetzung soll eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sichergestellt werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Düdenbüttel legt weiterhin besonderen Wert auf die Wahrung und Entwicklung des noch sehr dörflich geprägten Ortsbildes.

Das neue Baugebiet befindet sich im Südosten Düdenbüttels und wird zukünftig den Ortsrand ausbilden. Bereits von der B 73 als Ortsdurchfahrt wird das Baugebiet zukünftig gut wahrzunehmen sein. Deshalb sind Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich, die als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen werden.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

Außenwände

Ein roter Verblendstein ist das charakteristische örtliche Fassadenmaterial, welches in der Region und auch in Düdenbüttel vorherrschend ist. Putzbauten gibt es nur vereinzelt entlang der Ortsdurchfahrt. Auch Holz ist ein ortstypisches Material, das allerdings überwiegend an den Giebelflächen und bei Nebengebäuden Verwendung findet.

Zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes in Düdenbüttel ist deshalb für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Verblendmauerwerk in roten, rotbunten oder rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Für Teilflächen (bis zu 40 % der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen können auch andere Materialien verwendet werden.

Reflektierende Materialien, die eine Blendwirkung erzeugen können, sind am empfindlichen Ortsrand nicht erwünscht und werden deshalb ausgeschlossen.

Dächer

Das geneigte Dach ist in Düdenbüttel vorherrschend. Prägend ist das steil geneigte, schlichte Satteldach mit seiner ruhigen, möglichst ungestörten Dachfläche.

Für die Hauptbaukörper sind entsprechend Satteldächer aber auch Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch nicht zu sehr einzuschränken, sollen für deutlich untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports auch flachere Dächer zulässig sein.

Der Neigungswinkel sollte aber auch hier mindestens 22° betragen, um die Dachneigung wahrnehmbar werden zu lassen.

Die Dachflächen sind neigungsgleich auszubilden.

Für die Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun, anthrazit oder grau zu verwenden. Dies entspricht der Farbgebung traditioneller Tonpfannen- oder Reetdächer und ist dem dörflichen Umfeld angemessen.

Um Verunstaltungen zu verhindern, dürfen im gesamten Plangebiet keine hochglänzenden Eindeckungen verwendet werden. Gerade am empfindlichen Ortsrand können z.B. hochglänzend glasierte oder engobierte Dachpfannen eine weithin sichtbare, negative Fernwirkung haben und sollen deshalb nicht verwendet werden. Sog. Edelengoben mit matter Oberfläche sind hingegen zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung wird empfohlen, sie mit der Neigung der Dachflächen zu verlegen. Unter gestalterischen Gesichtspunkten ist eine möglichst symmetrische und auf die Fassaden abgestimmte Anordnung vorzunehmen.

Fußbodenhöhe der Gebäude

Damit die Gebäude nicht zu weit aus dem Erdreich herausragen, darf die Oberkante des fertigen Fußbodens, OKFF, von Gebäuden und baulichen Anlagen eine Höhe von 50 cm über der Oberkante des jeweiligen Straßenabschnitts nicht überschreiten.

Einfriedungen

Gewünscht wird ein möglichst dörflich und naturnah geprägter Straßenraum wie er vorbildhaft auch in den angrenzenden Baugebieten vorzufinden ist. Die Grundstücksabgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist daher durch Bepflanzung herzustellen.

Holzzäune sind lediglich bis zu einer Höhe von 80,0 cm, Trockenmauern sind bis zu einer Höhe von 70,0 cm im Zusammenhang mit der Bepflanzung zulässig.

Stellplätze

Gerade im ländlichen Raum steigt der Mobilitätsanspruch. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind gem. § 84 (1) 1 NBauO je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird auf der Planzeichnung außerdem darauf hingewiesen, dass die örtlichen Bauvorschriften einzuhalten sind. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt demnach ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

4.7 Verkehr

Das Baugebiet erhält eine Anbindung von der Röthkampstraße im Süden und wird im Norden an den vorhandenen Parkplatz an der Straße Steinkamp herangeführt. Hier sind derzeit gut 20 Stellplätze für die Besucher des Friedhofsgeländes und der nahegelegenen Kapelle vorhanden. Durch die Planung werden voraussichtlich zwei Stellplätze entfallen. Über die Friedhofstraße und die Osterfeldstraße ist das Plangebiet auf kurzem Wege an die Ortsdurchfahrt (B 73) angebunden.

Analog zur Erschließungsstruktur des bestehenden Wohngebiets Steinkamp verschwenkt der Straßenraum mehrfach, so dass sich reizvolle Platzsituationen ergeben. Auch die kurzen Stichstraßen, um die sich Gebäudeeinheiten gruppieren können, tragen zum dörflichen Charakter des Straßenraumes bei.

Der Ausbau der Verkehrsflächen soll innerhalb des gesamten Plangebietes im Mischnutzungsprinzip und somit in verkehrsberuhigter Form erfolgen. Als Straßenraumbreite sind 8 m vorgesehen, um einen entsprechenden Gestaltungsspielraum für dorftypische begrünte Straßenseitenräume vorzuhalten.

Bei der Gestaltung der Straßenräume sollen die Empfehlungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) Berücksichtigung finden.

Insbesondere die Erfordernisse von Müllfahrzeugen, d.h. Mindestdurchfahrtsbreiten von 3,55 m, keine Einschränkungen durch Poller, Verteilerkästen oder Bepflanzungen oder parkende Fahrzeuge sind z.B. durch ausreichend vorgehaltene Besucherstellplätze, geeignete Mülltonnenstandorte im Straßenraum und ausreichend bemessenden Kreuzungsradien zu berücksichtigen. Der 8 m breite Straßenraum bietet hier einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Eine optisch gliedernde Gestaltung (z.B. Fahrbahn in Asphalt, einseitige breite gepflasterte Gosse, vereinzelt gepflasterte Stellplätze für Besucher im Straßenraum) wird angeregt. Wegen der gegenüber einer Pflasterung besseren Benutzbarkeit mit Rollschuhen, Kinderkarren etc. wird eine überwiegende Ausführung in Asphalt empfohlen. Darüber hinaus entsteht bei Asphalt weniger Lärm.

Eine Durchgrünung der Straßenräume ist gewünscht. Straßenbäume können z.B. gestalterisch im Zusammenhang mit Einengungen oder Stellplätzen integriert werden. Über die im Kapitel Grünordnung erläuterten Festsetzungen hinaus sollen jedoch keine weiteren Festsetzungen gemacht werden, sondern die weitere Gestaltung soll der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten bleiben.

4.8 Kinderspielplatz

Das Nds. Spielplatzgesetz wurde am 10.12.2008 ersatzlos außer Kraft gesetzt, so dass eine gesetzliche Verpflichtung zur Anlage eines Kinderspielplatzes nicht mehr besteht.

Die Gemeinde Düdenbüttel ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der nachwachsenden Generation bewusst. Geeignete Spielplätze sind in der Nachbarschaft vorhanden. Auch ist ggf. die Integration von Spielgeräten oder -flächen innerhalb der Grünfläche mit Verwallung im Norden des Plangebietes möglich. Festsetzungen diesbezüglich werden jedoch nicht getroffen, sondern es erfolgt ein bedarfsgerechter Ausbau.

4.9 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde ausgearbeitet durch den Dipl.-Biologen Torsten Bartels, Hamburg.

Auf Grundlage einer Ortsbegehung und nach Auswertung vorliegender Verbreitungsdaten wurde eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie von europäischen Vogelarten durchgeführt.

Zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zählen alle Fledermausarten. Im Plangebiet sind Quartiere, d.h. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen aufgrund fehlender Strukturen allerdings auszuschließen. Auch Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die das Plangebiet überqueren, sind nicht anzunehmen.

Vorkommen weiterer Säugetiere gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie werden ausgeschlossen. Der Fachbeitrag Artenschutz kommt in der Potenzialabschätzung weiter zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet Brutvorkommen allgemein weit verbreiteter und ungefährdeter Vogelarten der Bodenbrüter zwar grundsätzlich möglich aber im vorliegenden Fall eher unwahrscheinlich sind.

Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten kann daher davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

4.10 Grünordnerische Festsetzungen

Im Norden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche (**ö**) als Pufferzone zwischen den geplanten Wohnnutzungen und den vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben geschaffen. Innerhalb der Grünfläche wird die erforderliche Regenrückhaltung untergebracht.

Zur besseren Abschirmung gegen Lärm aber auch als Sichtschutz zwischen den geplanten Wohnnutzungen und den bestehenden gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Betrieben im Norden des Plangebietes *wird im Norden und Osten der Grünfläche ein mind. 4,00 m hoher, bepflanzter Erdwall mit einer Böschungsneigung von ca. 1:1,5 bis max. 1:2 angelegt. So können der der Aushub des Regenrückhaltebeckens und Baugebiet anfallenden Bodenaushub sinnvoll verwendet werden.*

Bei einer entsprechenden Modellierung und Bepflanzung fügt sich die Fläche gut in die Landschaft ein. Die öffentliche Grünfläche *wird als Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen, auf der eine Streuobstwiese und ein mit standortgerechten Gehölzen bepflanzter Wall anzulegen sind.*

*Der Wall ist mit folgenden standortgerechten Gehölzen (**Pflanzenliste A**) zu bepflanzen: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).*

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch, ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Hei. 1xv. h 100-150 cm zu pflanzen. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der extensiv angelegten Grünlandfläche sind alte regional typische Obstbäume der Pflanzenliste B als Streuobstwiese zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 12 m und in den Reihen ein Abstand von 8 m einzuhalten. Die Bäume sind durch einen Pfahl zu sichern und durch geeignete Stammschutzmanschetten vor Wildverbiss zu schützen. Die Wiesenflächen sind 2 x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

Pflanzenliste B:

Apfelsorten: Altländer Jakobsapfel, Altländer Pfannekuchen, Bisterfelder Renette, Boskoop Rot, Bremer Doodapfel, Drüvken, Ditmarscher Bondorf, Finkenwerder Herbstprinz, Frank Coper Prinzenapfel, Gelber Redwood, Goldprinz, Grafensteiner, Grahams Jubiläumsapfel, Grafensteiner, Herzog von Cumberland, Holländer Prinz, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchen, Wirtschaftsapfel, Jakob Lebel, Juwel von Kirchwerder, Knebusch, Kaiser Wilhelm, Kantapfel, Krügers Dickstiel, Martens Sämling, Martini, Mutterapfel, Rotfranch, Ruhm von Kirchwerder, Seestermüher Zitronen, Stina Lohmann, Signe Tillisch, Sommerprinz, Uelzener Calvill, Uelzener Rambour, Uphuser Tietjenapfel, Wohlschmeckender aus Vierlanden.

Birnensorten: Bürgermeisterbirne, Gute Graue, Ohnhüschen.

Dadurch kann zugleich ein Teil des erforderlichen Eingriffs im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf der öffentlichen Wegeparzelle der Röhkampstraße eine erhaltenswerte Feldhecke. Sie wird lediglich im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass auf dem ca. 15 m breiten Abschnitt etwa drei Bäume gefällt werden müssen. Diese werden im gleichen Straßenraum durch Ergänzung des Bestandes ersetzt.

Ähnlich sieht es im Nordwesten des Plangebiets aus. Hier entfällt für die Anbindung an den Steinkamp die bestehende 3 breite Randeingrünung auf einem ebenfalls etwa 15 m breiten Abschnitt. Weiterer Baumbestand innerhalb des Plangebietes ist nicht vorhanden

Planungsziel ist es, auch auf den Neubauf Flächen den Charakter eines durchgrünten dörflichen Wohngebiets zu schaffen. Dazu sind Pflanzungen erforderlich, deren Zusammensetzung und Dichte im Bebauungsplan geregelt wird. So sind im Straßenraum im Abstand von höchstens 25 m standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Hierfür kommen Bäume wie Stieleiche, Traubeneiche, Linde oder Buche in Frage. Auf jedem Grundstück ist außerdem mindestens ein Obstbaum (alte Sorte gem. Pflanzenliste B) zu pflanzen. Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm, Stammumfang 12cm.

Nadelgehölze sind nicht standorttypisch und sollten daher nur als Einzelgehölz Verwendung finden. Insbesondere sollen sie nicht in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Im Osten des Plangebietes wird als eine Art grüner Saum zur freien Landschaft auf einer Breite von 5 m die Anpflanzung einer ortsgerechten Randeingrünung vorgesehen. Diese Randeingrünung dient zudem als Sicht- und ggf. Staubschutz gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Diese private Grünflächen (**p**) zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer 3-reihigen Anpflanzung, in einem Pflanz- und Reihenabstand von etwa 1,50 m, aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste A zu bepflanzen.

Die Durchführung der festgesetzten Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken ist in die Verantwortung von Bauherr und Architekt gestellt. Dies gilt insbesondere bei baugenehmigungsfreien Baumaßnahmen. Die Gemeinde kann die Grundstückseigentümer gem. § 178 BauGB zur Durchführung der Anpflanzung innerhalb bestimmter Fristen verpflichten.

In der Gesamtbetrachtung ist für die Eingriffe in das Schutzgut Boden der Ausgleich im Rahmen des Plangebietes nur teilweise möglich. Im Plangebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen und mit Obstbäumen angelegt. Für die nicht im Plangebiet auszugleichende Versiegelung wird außerhalb des Plangebietes, südlich der Ortslage Düdenbüttel (Schierler Weg) eine Ausgleichsfläche angelegt.

Die externe Kompensationsmaßnahme wird unter Nennung der Lage in der Örtlichkeit als Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Somit kann der Eingriff, bei Durchführung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Osterdamm“, als ausgeglichen angesehen werden.

Eine detaillierte Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen – sowie eine Beschreibung der zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen in Teil B und C der Begründung.

4.11 Soziale Infrastruktur

Neben dem erhöhten Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze) müssen ggf. die technischen Infrastrukturen an die Entwicklung angepasst werden. Da die Umsetzung und Erschließung der Bauflächen in bedarfsgerechten Bauabschnitten vorgesehen ist, kann mit dem Baugebiet auch ein in stetiger Bedarf für einen längeren Zeitraum gesichert werden. Einer rückläufigen demografischen Entwicklung kann dadurch maßvoll entgegengewirkt werden, so dass der Erhalt der vorhandenen Einrichtungen besser gesichert werden kann.

4.12 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser kann, soweit möglich, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Nicht versickerbares Oberflächenwasser wird voraussichtlich auf der öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs in einer Anlage zur Regenrückhaltung zurückgehalten und anschließend gedrosselt in das bestehenden Entwässerungsnetz eingeleitet.

Zur Sicherung einer geeigneten und ausreichenden Regenwasserrückhaltung wurde in einem durch das Büro Galla & Partner erstellten Gutachten ein erforderliches Rückhaltvolumen von ca. 435 m³ ermittelt, das inklusive der erforderlichen Beräumungsstreifen innerhalb einer Fläche von ca. 1.300 m² untergebracht werden kann.

Da die genaue Lage und Ausgestaltung der Regenrückhaltung noch nicht abschließend vorliegt, wird keine Festsetzung vorgenommen. Die mögliche Unterbringung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird jedoch berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser gem. §8 WHG ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich wird.

Abweichend davon ist es auch möglich, das auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

Schmutzwasserentsorgung

Die benachbarten Gebiete sind an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Für den Anschluss des Plangebietes soll das örtliche Kanalnetz erweitert werden. Die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und der Kläranlage sind hierfür ausreichend bemessen.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger ist rechtzeitig an der Ausbauplanung zu beteiligen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann über die Anbindung an das bestehende Netz durch die Stadtwerke Stade GmbH sichergestellt werden. Auch die Gewinnung von Wärme ist über die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitung für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade erfolgen.

Auf den Grundstücken ist der im Zuge der Mülltrennung im Landkreis demgemäß ausreichend Platz für die Lagerung der Hausmüll-, Bioabfall-, Altpapier- und Gelben Säcke erforderlich. Außerdem muss für die Bereitstellung der Tonnen an Abfuhrtagen ausreichend Stellfläche vorhanden sein, damit andere Verkehrsteilnehmer nicht beeinträchtigt werden. Der 8m breite Straßenraum bietet hierfür einen ausreichenden Spielraum.

Die die Anlieger der im Plangebiet vorgesehenen kurzen Stichwege müssen ihre Mülltonnen usw. bis an die Haupteinschließung bringen. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird unter den genannten Aspekten als gesichert angesehen.

4.13 Trinkwasserschutz

Die Änderungsfläche liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III B für das Wasserwerk Himmelpforten. Eine Beeinträchtigung für den Trinkwasserschutz ist nicht zu erwarten. Die Schutzbestimmungen der Schutzzonenverordnung sind allerdings zu berücksichtigen.

4.14 Immissionsschutz

Gewerbe/ landwirtschaftlicher Betrieb

Hinsichtlich des Immissionsschutzes muss ein Schlachtereibetrieb auf der nördlich angrenzenden Fläche an der Friedhofstraße ausreichend berücksichtigt werden. Es handelt sich um einen EU-Schlachtbetrieb, von dem erhebliche Immissionen (Lärm, Geruch) auch in der Nachtzeit ausgehen können, da auch in der Nachtzeit die Auslieferung durch LKW mit Kühlaggregaten erfolgt. Darüber hinaus werden auch Fahrzeuge am Wochenende beladen.

Rücksicht zu nehmen ist auch auf die vorhandenen Stallungen nördlich der Änderungsfläche. Auf dem Grundstück sind neben den Stallungen auch alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden. Von den vorhandenen Anlagen gehen regelmäßig Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus.

Immissionsschutzkonflikte können hier nur durch eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen vermieden werden, die hier durch die Ausweisung einer großzügigen öffentlichen Grünfläche vorgesehen wurde.

Im Flächennutzungsplanverfahren wurden die Abstände der Betriebe zur vorhandenen Wohnbebauung ermittelt und der weiteren Planung als Mindestabstand zu Grunde gelegt.

Damit sollte bereits im F-Plan dem in § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verankerten sog. Trennungsgrundsatz grundsätzlich Rechnung getragen und sichergestellt werden, dass die bestehenden Betriebe gegenüber der Bestandssituation durch die Planung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

In Vorbereitung auf den Bebauungsplan galt es den Bestand detaillierter zu erfassen und unter Berücksichtigung erkennbarer Erweiterungsabsichten im Hinblick auf die aus dem Süden herannahende Wohnbebauung zu bewerten. Das Gebot der Rücksichtnahme gilt dabei wechselseitig, denn die Betriebe haben auf die bereits bestehende Wohnbebauung ebenfalls Rücksicht zu nehmen.

Insbesondere der bestehende Schlachtereibetrieb hat durch die vorhandene Bebauung im Westen und Südwesten seines Betriebsgeländes in dieser Richtung bereits heute keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Eine betriebliche Erweiterung kann somit nur nach Norden und Ostern erfolgen. Auch dies ist im Sinne einer sachgerechten Abwägung entsprechend in der Planung zu berücksichtigen.

Für diese Planung wurden sowohl ein Geruchs- als auch ein Schallschutzgutachten erstellt.

Das Geruchsgutachten wurde durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart angefertigt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände zu den emittierenden Nutzungen von keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnbauflächen auszugehen ist. Bereits unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes und einer hohen Auslastung des Schlachtereibetriebes (sog. Worst-Case-Annahme) kommt es in keinem Bereich der vorgesehenen bebaubaren Flächen zu Überschreitungen des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsmissionen. Allerdings befinden sich etwa 75 % der nördlich im Plangebiet vorgesehen Grünfläche in einem Bereich mit Grenzwertüberschreitungen.

Die Grünfläche erfüllt somit hinsichtlich der Geruchsmissionen bereits als reine Abstandsfläche ohne sonstige Vorgaben oder weitergehende Festsetzungen ihren Zweck.

In einem nächsten Schritt wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung schalltechnische Untersuchungen durch den Sachverständigen für Lärmschutz Dipl. Ing. Manfred Schilling vorgenommen, um auch diesbezüglich die Wirksamkeit der gewählten Schutzab-

stände zu prüfen. Dabei wurden die Lärmimmissionen, die auf die am nördlichsten gelegenen Wohnhäuser einwirken *im Gutachten vom 30.07.2014* untersucht.

Nach einer erneuten Abstimmung zu den Betriebesabläufen des Schlachtereibetriebes wurden durch den Gutachter ergänzende Messungen vor Ort durchgeführt und in einem Nachtrag vom 23.07.2015 zum vorhandenen Gutachten bewertet. Der Bewertung neu zu Grunde gelegt wurde nun für die 1 x wöchentlich, jeweils am Sonntag, erfolgende Anlieferung 2 LKW-Fahrten innerhalb einer Stunde zwischen 22:00 und 2:00 Uhr in der Nacht sowie ergänzend zwei Waschvorgänge.

Entsprechend konnten als relevante Schallquellen in der Nacht besonders die Kälteaggregate der eingesetzten LKW und die Arbeiten mit dem Hochdruckreiniger im Nachtzeitraum ermittelt werden.

Nach Berücksichtigung der Anregungen, Stellungnahmen und Bedenken aus dem Beteiligungsverfahren, der ergänzenden Auskünfte zu den Betriebsabläufen und der Messungen vor Ort, wurde für das Baugebiet Osterdamm die Errichtung eines mind. 4 m hohen Walls nahe der Emissionsquelle und somit am nördlichen und östlichen Rand der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets als notwendig erachtet.

Die Prognoseberechnung ergibt, dass für alle Grundstücke im Plangebiet die Immissionsrichtwerte Richtwerte der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet (WA) außerhalb von Gebäuden in der Tagzeit eingehalten bzw. mit max. 43,2 dB(A) sogar deutlich unterschritten werden.

Durch die sonntags erfolgenden nächtlichen Anlieferungen können die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) in der Nachtzeit jedoch lediglich im Erdgeschossbereich überall im Plangebiet eingehalten werden.

Auch mit Berücksichtigung eines einem 4 m hohen Walls kommt es nach Aussagen des Gutachters in den Obergeschossen von 3 Grundstücken im Norden des Plangebietes zu Überschreitungen von 1,5 dB(A) bzw. für das östlich gelegene Grundstück sogar bis zu 3 dB(A). Dieser Wert liegt noch unterhalb der Mischgebietstypischen Richtwerte von 45 dB(A) nach TA-Lärm für die Nachtzeit, so dass generell noch nicht von ungesunden Wohnverhältnissen auszugehen ist, denn auch Mischgebiete dienen, unter anderem, dem Wohnen.

Die Nutzung ist somit für 3 Grundstücke an einem Tag in der Woche, jeweils sonntags, in den Obergeschossen während der Nachtzeit zwischen 22:00 und 2:00 Uhr für etwa eine Stunde, eingeschränkt.

Um sowohl für die betroffenen Betriebe als auch für die zukünftigen Käufer der Grundstücke Planungssicherheit zu schaffen, werden die lärmvorbelasteten Grundstücke über eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und die gesonderte Benennung als WA1 gekennzeichnet. Da nur eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach und einer Traufhöhe von max. 4,50 m zugelassen ist, handelt es sich bei den im Gutachten benannten Obergeschossen um die Dachgeschosse der betroffenen Gebäude.

Es wird explizit textlich festgesetzt, dass in den Wohngebieten WA 1 zu öffnende Fenster und Türen von schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräumen nach TA-Lärm in den Dachgeschossen nur auf der von der Immissionsquelle abgewandten Süd- oder Westseite zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Bäder, Abstellräume, Treppenhäuser oder sonstige Räume zum nicht dauerhaften Aufenthalt. Den potenziellen Bauherren verbleibt somit ein zwar eingeschränkter, aber bei guter Planung ausreichender Spielraum bei der Gestaltung der Dachgeschosse.

Ferner wird der mind. 4 m hohe Wall in der Planung zeichnerisch als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet. Zu errichten ist hier ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 4,00 m und einem Neigungswinkel im Verhältnis von mind. 1:1,5.

Der Wall wird im Norden und Osten innerhalb der als Pufferzone zwischen den künftigen Wohnnutzungen und den bestehenden Betrieben vorgesehenen Grünfläche angeordnet. Er kann voraussichtlich mit dem im Baugebiet anfallenden Bodenaushub errichtet werden und ist anschließend nach den Vorgaben der Grünordnung zu bepflanzen.

Der Erdwall reduziert Schallimmissionen; die Bepflanzung den Staub und durch die optische Abgrenzung wird davon ausgegangen, dass diese Abschirmung gegenüber den angrenzenden Nutzungen zu einer höheren Wohnqualität im Plangebiet beiträgt.

Für den landwirtschaftlichen Betrieb wurden zwischenzeitlich Bauantragsunterlagen für die Ergänzung der Stallanlagen gefertigt. In diesem Zusammenhang wurde im Mai 2014 ebenfalls durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart ein weiteres Gutachten erstellt, welches jedoch der Gemeinde, ebenso wie die Bauantragsunterlagen, noch nicht vorgelegt wurde. Nach Angaben des Gutachters werden die getroffenen Vorüberlegungen zum Emissionsschutz bestätigt. Auch nach der erfolgten Betriebserweiterung ist demnach nicht mit die Wohnnutzung beeinträchtigenden unzumutbaren Geruchsmissionen zu rechnen. Es verbleibt vielmehr noch ein Entwicklungsspielraum.

Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb hat weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden, die ihm durch die neuen Wohnbauflächen nicht genommen werden. Eine vorgesehene Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes als auch eine über den Bestand hinausgehende Auslastung des Schlachtereibetriebes wurden in Abstimmung mit den Betrieben in den vorliegenden Gutachten berücksichtigt.

Sonstige Landwirtschaft

Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen direkt an das Plangebiet. Die Erreichbarkeit und die Nutzbarkeit umliegender landwirtschaftlicher Flächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung von Flächen in der näheren Umgebung und die landwirtschaftlichen Verkehrsbewegungen kann es aber durchaus Beeinträchtigungen geben. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

Durch die gute Eingrünung des Plangebietes werden unverhältnismäßige Belastungen der Wohnbevölkerung durch Staub, Lärm und Geruch nicht erwartet.

Verkehr

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen halten einen Abstand von 200 m zur Ortsdurchfahrt, so dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Straßenlärm nicht zu erwarten sind. Da im relevanten Abschnitt der B 73 aufgrund der Ortslage von einer reduzierten Geschwindigkeit von 50 km/h auszugehen ist, werden keine erheblichen Lärmbelastungen erwartet.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen bezieht sich daher im Wesentlichen auf die Anliegerverkehre und die landwirtschaftlichen Verkehre. *Der Zufahrtsverkehr auf der Friedhofstraße als einzige Zuwegung zum Schlachtbetrieb wurde im Ergänzungsgutachten vom 23.07.2015 berücksichtigt.*

Durch die Erschließung zusätzlicher Grundstücke wird es auf der Friedhofstraße sowie auf der Röthkampstraße zu einer Erhöhung der Fahrzeugbewegungen kommen. Da es sich jedoch um reine Anwohnerverkehre handelt, wird sich diese zusätzliche Lärmbelastung nicht erheblich auf die umgebende Wohnbebauung auswirken.

4.15 Denkmalschutz

Durch den Landkreis Stade wurde darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein Bodendenkmal (Düdenbüttel FStNr. 37) befindet. Um die Ausdehnung und den Um-

fang des Bodendenkmals abzuklären, ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen.

Im Bebauungsplan wird deshalb folgender Hinweis angeführt.

„Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal (Düdenbüttel FStNr. 37) gemäß §3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vorhanden.

Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach §6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.“

Erst nach einer weiteren Sondierung kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Da im Plangebiet ggf. mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, wird ergänzend darauf hingewiesen, dass grundsätzlich alle ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4.16 Altlasten und Altablagerungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5 Planungsalternativen

Das Plangebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und soll dazu dienen für die nächsten 10-15 Jahre geeignete Flächenpotenziale für die Eigenentwicklung vorzuhalten.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Biotop und Artenschutzes und weist auch im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung nur ein geringes standortbezogenes ackerbauliches Potenzial auf. Es ist daher im Hinblick auf die zu erwartende Versiegelung eines Baugebietes vergleichsweise unempfindlich.

Aus der Typologie des Ortes heraus ist eine Siedlungsentwicklung im Bereich der Kapelle und des Friedhofes wünschenswert, um diesen Teil der Ortslage besser zu integrieren und anzubinden.

Die Gemeinde Düdenbüttel möchte zudem ein vorhandenes, gut gestaltetes und entsprechend gut angenommenes Wohngebiet weiter entwickeln. Der ortstypische, dörfliche Maßstab in dieser ländlich geprägten Wohnlage wird dadurch beibehalten, so dass die bestehende Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken gedeckt werden kann.

Ansonsten stehen in Düdenbüttel nur noch kleinteilige Flächen im Bestand und durch frei werdende Bausubstanz zur Verfügung. Diese können für eine längerfristig angelegte Siedlungsplanung nur bedingt herangezogen werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Um die Entwicklung der Wohnbauflächen sicherzustellen, wird ggf. seitens der Gemeinde ein Umlegungsverfahren eingeleitet, um eine zweckdienliche Parzellierung und Erschließung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu ermöglichen.

6.2 Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung und Erschließung der Fläche wird an einen Erschließungsträger übertragen. Ein städtebaulicher Vertrag regelt weitere Aspekte zur Durchführung und Kostenübernahme.

Der Gemeinde Düdenbüttel entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten für den Ausbau der Straßen sowie die Herrichtung der Ausgleichsfläche. Jedoch ergeben sich laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

6.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes wird über einen Grundbucheintrag abgesichert.

7 Flächenangaben

Bezeichnung	Planung	Bestand
Bauflächen:	20.615 m²	0 m²
allgemeines Wohngebiet (WA)	m ²	0 m ²
Straßenverkehrsflächen:	3.740 m²	0 m²
öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.740 m ²	0 m ²
Grünflächen	7.145 m²	0 m²
Randeingrünung	930 m ²	0 m ²
öffentliche Grünfläche (davon ca. 1.300 m ² Regenrückhaltung und ca. 2.200 m ² für den Lärmschutzwall)	6.215 m ²	m ²
Flächen für die Landwirtschaft:	0 m²	31.500 m²
allgemeines Wohngebiet (WA)	m ²	0 m ²
Geltungsbereich gesamt:	31.500 m²	31.500 m²

Die Begründung besteht aus diesem Teil A „Begründung und Abwägung“, Teil B „Umweltbericht“ und Teil C „Eingriffsregelung“.

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet von



Büro Himmelforten
im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Düdenbüttel.