

SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 34 "AN DER BLIDE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 26.09.2018
(Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 28.10.2017 örtlich bekannt gemacht.

Beckdorf, den 26.09.2018
(Gemeindedirektor)

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osterndorf
© 2011 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Stade, den (Katasteramt Stade)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH,
Poststr. 27, 21709 Himmelportfen, Tel 04144-2179 10 Fax -2179 11

Himmelportfen, den (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.10.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Am 15.05.2018 wurde erneut der Planentwurf gebilligt und ein entsprechender Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2018 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 29.05.2018 bis 02.07.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Beckdorf, den 26.09.2018
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2018 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den 26.09.2018
(Gemeindedirektor)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Beckdorf, den (Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Beckdorf, den (Gemeindedirektor)

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind in Einzelhäusern höchstens sechs Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Haushälfte.

2. Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)
Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Fahrbahnoberkante der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)
Die Summe der zulässigen Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei Einzelhausbebauung um bis zu 10 % und bei Doppelhausbebauung um bis zu 50 % überschritten werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

6. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz der Wohnnutzungen bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen vor Verkehrslärm werden die in den Planzeichnungen dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{out} in dB	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

¹⁾Erforderliches Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, Lüftung/Öffnungen).
²⁾An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm in den Räumen ausgebauten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen.

An den im südlichen Bereich des Baugebietes geplanten Baukörpern sind zum Schutz der Nachtruhe für schutzwürdige Räume an den straßenzugewandten Fassaden schalldämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
9.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 600 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen.

9.2 Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstücks dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

9.3 Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als zwei Stellplätze umfassen, ist je angelegene vier Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen.

9.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "SPE-A" wird alleseitig mit einer 5-reihigen Randeingrünung aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste A umgeben. 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 Halster 1 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 2 m, in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1 m zu halten.
Pflanzliste A: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina).
¹⁾ Diese Arten sind nur als Einzelgehölze in geringem Umfang einzubringen.
Innerhalb der alleseitigen Randeingrünung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubenweiden (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Hainbuche (Carpinus betulus), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ob, Höhe 50 – 80 cm. Die Anpflanzung wird mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun eingezäunt. Dieser ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Befpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

9.5 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "SPE-B" ist eine Strauch-Baum-Walhecke (HWM) anzulegen. Die Walhecke soll an der Basis eine Breite von 3 m und an der Krone eine Breite von 1 m aufweisen. Die Höhe soll ca. 1 m betragen (nach Satzung, Anlage mit 1,20 m Höhe). Die Walhecke ist auf der Krone zweireihig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen.
Es sind mind. 7 verschiedene Arten zu verwenden. Die Pflanzenqualität hat zu betragen: 1 x verpflanzte leichte Sträucher, 70-90 cm hoch, mit 1 m Abstand zwischen den Sträuchern. In der Mitte des Walls zwischen den beiden Reihen sind zusätzlich im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen: 13 x Stieleiche (Quercus robur) oder Winterlinde (Tilia cordata), Hochstamm, dreimal verpflanzt, im Container, Stammumfang 14 bis 16 cm.
Die Befpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu leisten. Bei Anlage sind bis zu 4 Durchgänge mit einer max. Breite von je 1,5 m zulässig. Die Anlage des Walls hat mit standorttypischem Mutterboden zu erfolgen; es bietet sich Bodenabtrag des Baugebietes an (Oberboden).
Pflanzliste B: Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Prunus avium), Feldahorn (Acer campestre), Holzapfel (Malus sylvestris), Wilberrne (Prunus communis), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Salweide (Salix caprea), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina).
¹⁾ Diese Arten sind verbindlich einzubringen.

Ausnahme (gemäß § 31 BauGB)
Ausnahmsweise können in den „WA 1“ zweigeschossige Gebäude zugelassen werden (z. B. „Toskana-Stil“), wenn diese unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sind. Unter dem Aspekt der Wahrung nachbarlicher Belange sind insbesondere zu beachten:

- Größere Gebäudeteile mit Flachdach und Dachterrassen sind nicht vertretbar.
- Vorgesehene Abstände und aus der Gebäudehöhe resultierende Verschattungseffekte müssen vertretlich sein.
- Das Obergeschoss soll maximal 80% der Grundfläche des Erdgeschosses umfassen.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 NBauO)

1. Außenwände und Dächer (§ 84 (1) Nr. 1 NBauO)
1.1 Hochglänzende und stark reflektierende Oberflächen an Außenwänden und auf Dachflächen sind nicht zulässig.

1.2 Für Dächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch mit einer Dachneigung von unter 10 Grad zulässig. Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesenriegel).

1.3 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports können auch mit flachen Dächern oder der Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 54 m² nicht überschritten wird.

1.4 Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Tonziegel oder Betondachsteine sowie Reet- und Gründächer zulässig. Für untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

1.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2. Einfriedungen (§ 84 (1) Nr. 3 NBauO)
Flächig geschlossene Zäune sind als straßenseitige Einfriedung nicht zulässig.

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den o. g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1 Allgemeines Wohngebiet mit Kennziffer, z. B. WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

II Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

TH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Versorgungsfläche Wasser, hier: Pumpstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Regenwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennziffer, z. B. "SPE-A" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

Bezeichnung des Lärmpegelbereichs (LPB) gemäß DIN 4109, z. B. LPB III

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. zulässige Traufhöhe	max. zulässige Firsthöhe

Nachrichtliche Übernahmen
Tr.-Nr. 979 Richtfunktrasse der Telekom mit Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung

Kenzeichnungen ohne Normcharakter

Fahrbahnkante der Kreisstraße 52

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

1.1 Im Gebiet dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sind zwei Bodendenkmale (Beckdorf, Fundstellennummer 82, urgeschichtliche Siedlung, und Fundstellennummer 80, Siedlung der Jungsteinzeit und der Römischen Kaiserzeit) 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 der vermuteten Bodendenkmale abzuklären, ist vor den Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.
Erd nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.
Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Detrich Aalsdorf, Tel. 04141/542217; detrich.aalsdorf@landkreis-stade.de) auf.

1.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen einbezogen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nolligenfalls zur Durchsetzung der Befpflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

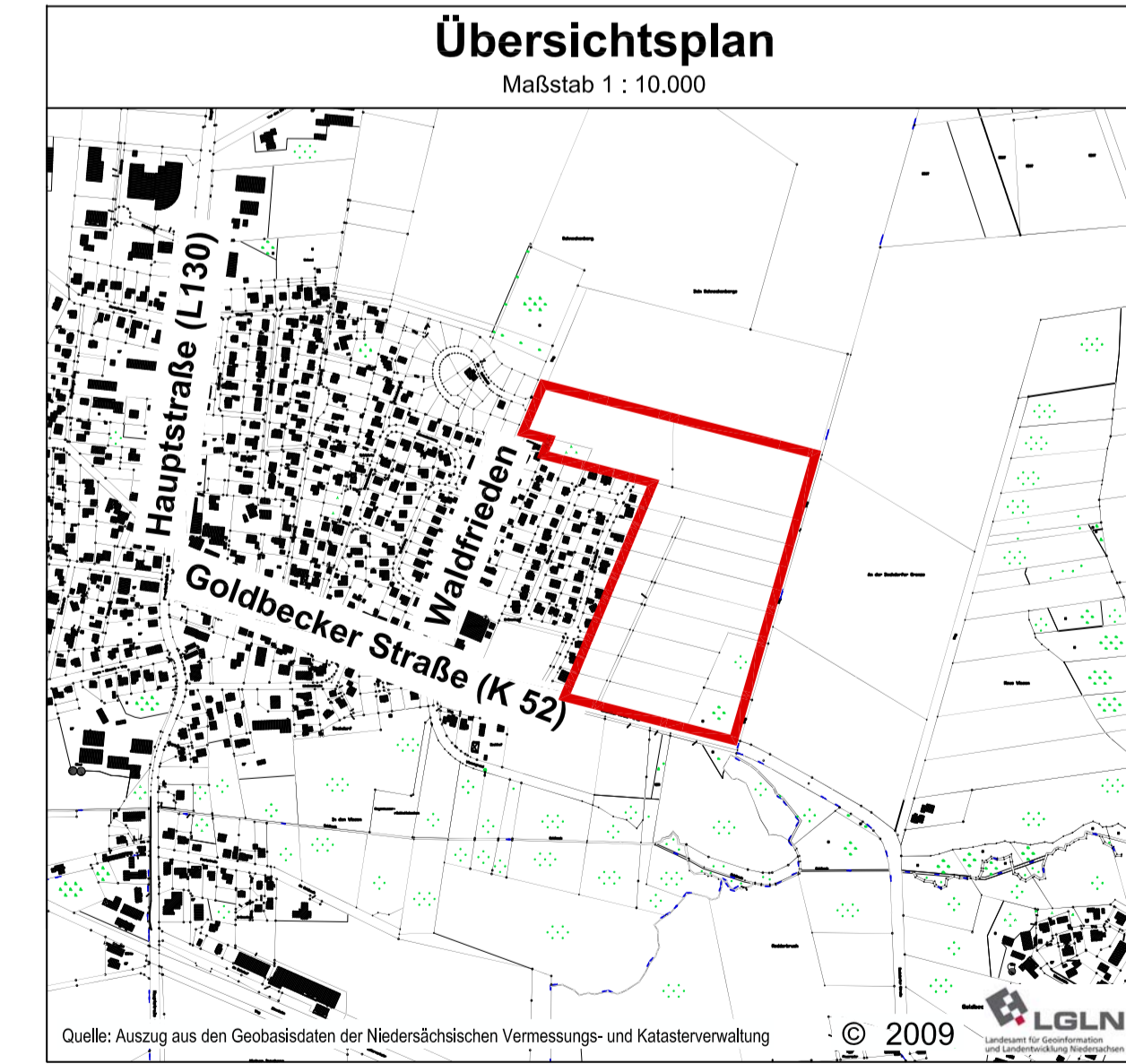
3.1 Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen / Vergrünerung
Die Baufrühdämmung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten in den Baugebieten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Befragung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Baugebieten keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Befragung beginnen. Ergänzend sollten in diesem Fall im gesamten Eingriffsbereich gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrünerung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrünerung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Alternativ können die betroffenen Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich geschleppt bzw. geharkt werden. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

3.2 Ausschlussfrist für Gehölzbesitzungen

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

4. Stellplätze

Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.



Gemeinde Beckdorf
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

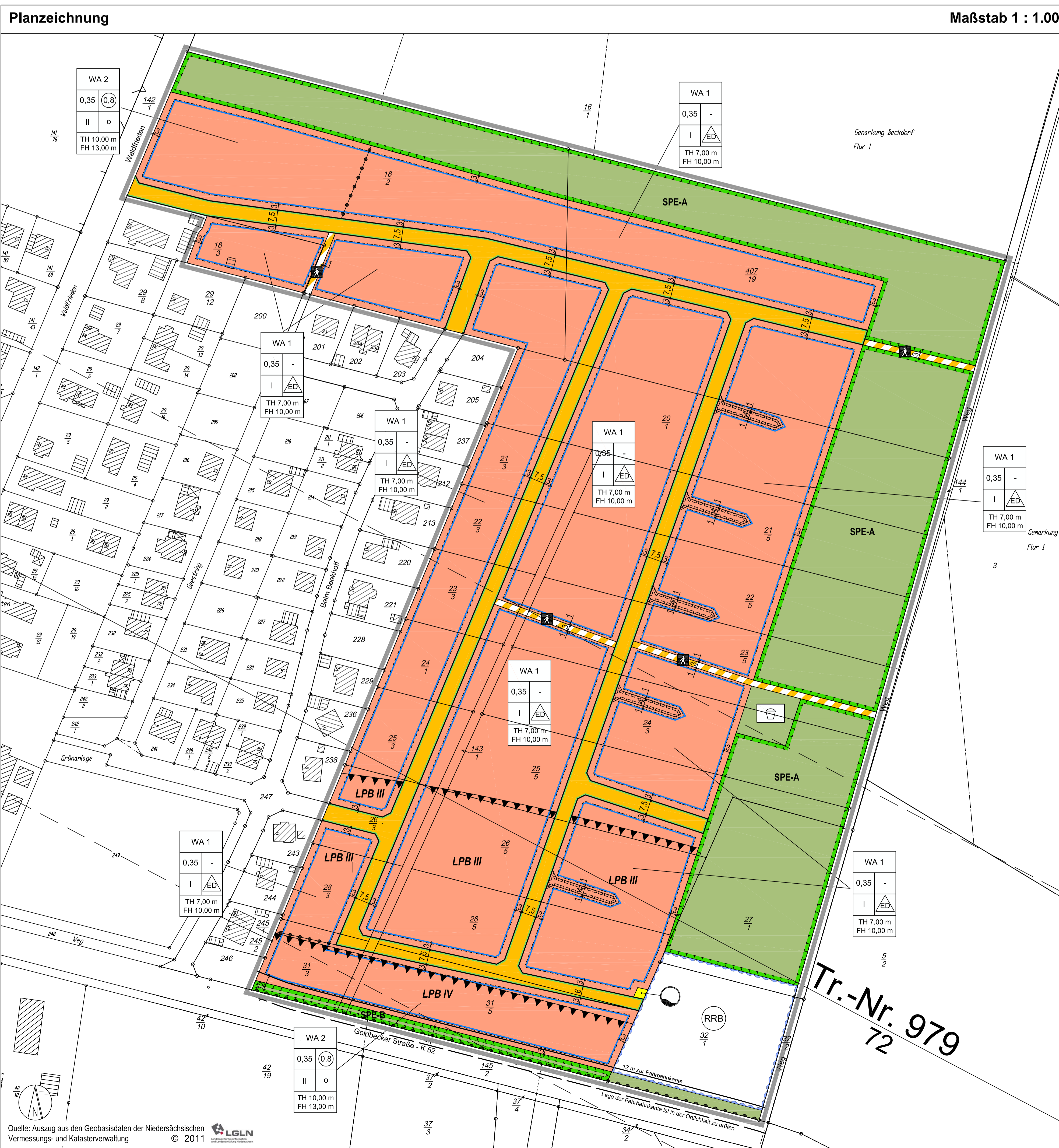
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung September 2018

Auftraggeber:
Gemeinde Beckdorf
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen

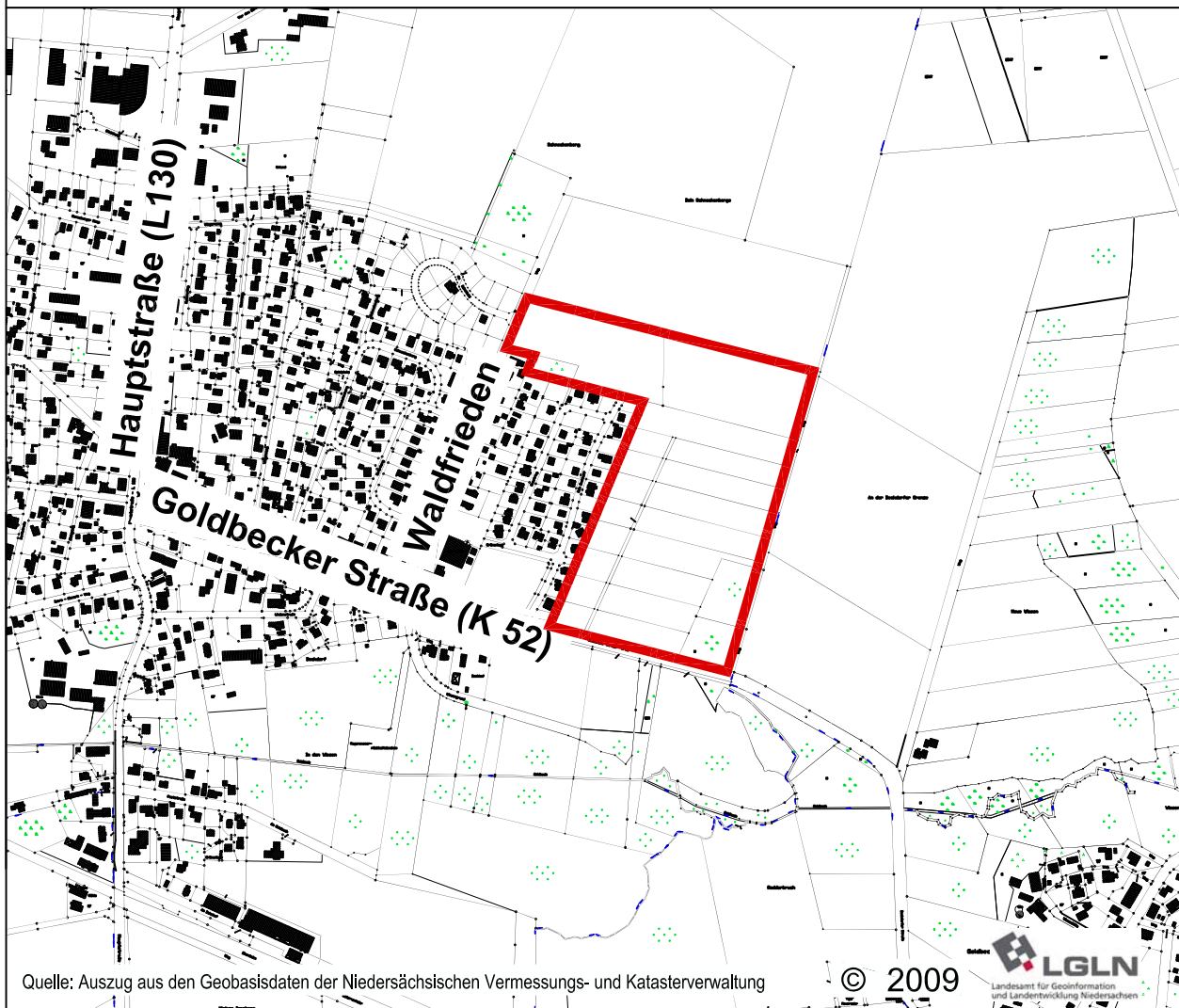
Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Poststraße 27, 21709 Himmelportfen
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 10.000



Gemeinde Beckdorf

Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide" mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss September 2018

Auftraggeber:

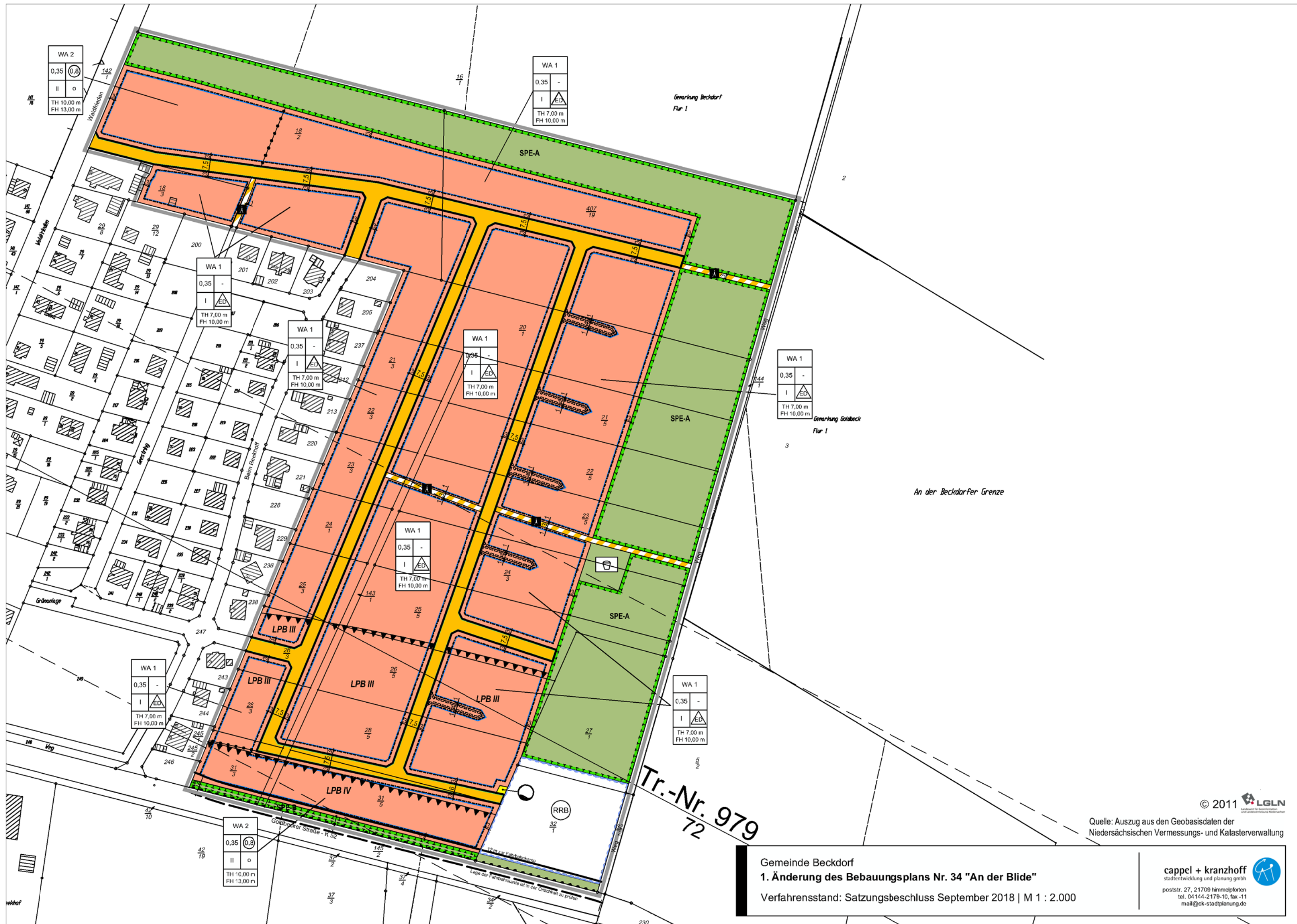
Gemeinde Beckdorf
Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen

Planverfasser:

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de



WA 2	
0,35	0,8
II	o
TH 10,00 m	FH 13,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 1	
0,35	-
I	ED
TH 7,00 m	FH 10,00 m

WA 2	
0,35	0,8
II	o
TH 10,00 m	FH 13,00 m

Tr.-Nr. 979
72

© 2011 LGLN

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

Gemeinde Beckdorf
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "An der Blide"
 Verfahrensstand: Satzungsbeschluss September 2018 | M 1 : 2.000

cappel + kranzhoff
 stadtentwicklung und planung gmbh
 poststr. 27, 21709 himmelforsten
 tel. 04144-2179-10, fax -11
 mail@ck-stadplanung.de

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet mit Kennziffer, z. B. WA 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

TH maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

4. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Versorgungsfläche Wasser, hier: Pumpstation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



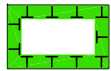
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenwasserrückhaltebecken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennziffer, z. B. "SPE-A" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

10. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

LBP III

Bezeichnung des Lärmpegelbereichs (LPB) gemäß DIN 4109, z. B. LBP III



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

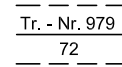


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone,
vgl. textl. Festsetzungen

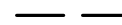
Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
max. zulässige Traufhöhe max. zulässige Firsthöhe	

Nachrichtliche Übernahmen

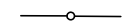


Richtfunktrasse der Telekom mit Schutzstreifen und Bauhöhenbeschränkung

Kennzeichnungen ohne Normcharakter



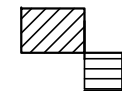
Fahrbahnkante der Kreisstraße 52



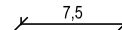
vorhandene Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Gebäude mit Nebengebäuden



Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Haushälfte.

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind in Einzelhäusern höchstens sechs Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Haushälfte.

2. Ausschluss von Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, sind nicht zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Fahrbahnoberkante der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte mittig zum jeweiligen Grundstück.

4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

Die Summe der zulässigen Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bei Einzelhausbebauung um bis zu 10 % und bei Doppelhausbebauung um bis zu 50% überschritten werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

6. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt für Einzelhausgrundstücke 600 m². Für Doppelhausgrundstücke beträgt sie 350 m² je Haushälfte.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

8. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen vor Verkehrslärm werden die in den Planzeichnungen dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R'_{w,res}$ in dB	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

1) Erforderliches Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, Lüftungsöffnungen).

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen.

An den im südlichen Bereich des Baugebietes geplanten Baukörpern sind zum Schutz der Nachtruhe für schutzwürdige Räume an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

9.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen.

9.2 Höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstücks dürfen aus Nadelgehölzen bestehen.

9.3 Auf privaten Stellplatzanlagen, die mehr als zwei Stellplätze umfassen, ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen.

9.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "SPE-A" wird allseitig mit einer 5-reihigen Randeingrünung aus standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste A umgeben. 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 Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm zu pflanzen. Zwischen den Reihen ist ein Abstand von 2 m, in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1 m zu halten.

Pflanzliste A: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*)*, Schlehe (*Prunus spinosa*)*, Hunds-Rose (*Rosa canina*)*.

* Diese Arten sind nur als Einzelgehölze in geringem Umfang einzubringen.

Innerhalb der allseitigen Randeingrünung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), sowie 20% Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 oB, Höhe 50 – 80 cm.

Die Anpflanzung wird mit einem 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun eingezäunt. Dieser ist nach 5 Jahren zu entfernen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

9.5 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "SPE-B" ist eine Strauch-Baum-Wallhecke (HWM) anzulegen. Die Wallhecke soll an der Basis eine Breite von 3 m und an der Krone eine Breite von 1 m aufweisen. Die Höhe soll ca. 1 m betragen (nach Setzung, Anlage mit 1,20 m Höhe). Die Wallhecke ist auf der Krone zweireihig mit standortgerechten, heimischen Sträuchern der Pflanzliste B zu bepflanzen.

Es sind mind. 7 verschiedene Arten zu verwenden. Die Pflanzenqualität hat zu betragen: 1 x verpflanzte leichte Sträucher, 70-90 cm hoch, mit 1 m Abstand zwischen den Sträuchern. In der Mitte des Walls zwischen den beiden Reihen sind zusätzlich im Abstand von ca. 12 m zu pflanzen: 13 x Stieleiche (*Quercus robur*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*), Hochstamm, dreimal verpflanzt, im Container, Stammumfang 14 bis 16 cm.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu leisten. Bei Anlage sind bis zu 4 Durchgänge mit einer max. Breite von je 1,5 m zulässig. Die Anlage des Walls hat mit standorttypischem Mutterboden zu erfolgen; es bietet sich Bodenabtrag des Baugebietes an (Oberboden).

Pflanzliste B: Hainbuche (*Carpinus betulus*)!, Wildkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)!, Salweide (*Salix caprea*), Holunder (*Sambucus nigra*)*, Schlehe (*Prunus spinosa*)*, Hunds-Rose (*Rosa canina*)!.

! Diese Arten sind verbindlich einzubringen.

* Diese Arten sind nur als Einzelgehölze in geringem Umfang einzubringen.

Ausnahme (gemäß § 31 BauGB)

Ausnahmsweise können in den „WA 1“ zweigeschossige Gebäude zugelassen werden (z. B. „Toskana-Stil“), wenn diese unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sind. Unter dem Aspekt der Wahrung nachbarlicher Belange sind insbesondere zu beachten:

- Größere Gebäudeteile mit Flachdach und Dachterrassen sind nicht vertretbar.
- Vorgesehene Abstände und aus der Gebäudehöhe resultierende Verschattungseffekte müssen verträglich sein.
- Das Obergeschoss soll maximal 80% der Grundfläche des Erdgeschosses umfassen.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 84 NBauO)

1. Außenwände und Dächer (§ 84 (1) Nr. 1 NBauO)

1.1 Hochglänzende und stark reflektierende Oberflächen an Außenwänden und auf Dachflächen sind nicht zulässig.

1.2 Für Dächer der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch mit einer Dachneigung von unter 10 Grad zulässig. Ausnahmsweise kann bei einem Quergiebel die Dachneigung bis auf 65 Grad vergrößert werden (Friesengiebel).

1.3 Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 54 m² nicht überschritten wird.

1.4 Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Tonziegel oder Betondachsteine sowie Reet- und Gründächer zulässig. Für untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

1.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind zulässig.

2. Einfriedungen (§ 84 (1) Nr. 3 NBauO)

Flächig geschlossene Zäune sind als straßenseitige Einfriedung nicht zulässig.

3. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den o. g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise

1. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

1.1 Im Gebiet dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sind zwei Bodendenkmale (Beckdorf, Fundstellennummer 62, urgeschichtliche Siedlung, und Fundstellennummer 80, Siedlung der Jungsteinzeit und der Römischen Kaiserzeit) 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 der vermuteten Bodendenkmale abzuklären, ist vor den Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

Erst nach den Sondierungen kann entschieden werden, ob eine vollständige Ausgrabung bestimmter Areale erfolgen muss. Die Kosten hierfür hat ebenso der Vorhabenträger zu übernehmen.

Bitte nehmen Sie zur weiteren Absprache Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Dietrich Alsdorf, Tel. 04141/542217; dietrich.alsdorf@landkreis-stade.de) auf.

1.2 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

3.1 Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen / Vergrämung

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten in den Baugebieten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende August begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Baugebieten keine Brutgeschäfte von bodenbrütenden Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Ergänzend sollten in diesem Fall im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrämung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrämung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben. Alternativ können die betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit einmal täglich geschleppt bzw. geharkt werden. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

3.2 Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

4. Stellplätze

Gemäß § 47 NBauO wird bezüglich der Richtzahlen für Einstellplätze empfohlen, je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Gemeinde Beckdorf – Landkreis Stade
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

„An der Blide“
mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A: Begründung und Abwägung

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



Satzung September 2018

Gemeinde Beckdorf

Buxtehuder Straße 27
21641 Apensen
Tel. 04169 - 91 27 30
E-Mail: Kirsten.Zegenhagen@Apensen.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Bearb.: Cappel / Hausmann

Inhaltsverzeichnis der Begründung Teil A

1 Grundlagen der Planung	3
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung.....	3
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung	3
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3 Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3 Vorhandene Bebauungspläne.....	9
4 Planinhalt und Abwägung	11
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	13
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5 Mindestgrundstücksgrößen.....	14
4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO.....	14
4.7 Verkehr.....	15
4.8 Grünordnerische Festsetzungen sowie Grünflächen	17
4.9 Soziale Infrastruktur	18
4.10 Ver- und Entsorgung	18
4.11 Immissionsschutz.....	20
4.12 Denkmalschutz.....	22
4.13 Altlasten und Altablagerungen	22
4.14 Naturschutz und Landschaftspflege.....	22
4.15 Waldbelange	23
4.16 Artenschutz	23
4.17 Bodenschutz	23
4.18 Landwirtschaft	24
4.19 Trinkwasserschutz	24
4.20 Planungsalternativen.....	24
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	25
5.1 Bodenordnung.....	25
5.2 Kosten und Finanzierung	25
5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen.....	25
6 Flächenangaben	26

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- 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 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113).

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Beckdorfer Siedlungsgefüges. Die genaue Lage ist dem Übersichtsplan (Deckblatt) zu entnehmen.

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung stimmt mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 34 „An der Blide“ aus dem Jahr 2011 überein. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Süden durch die Kreisstraße 52 – Goldbecker Straße (Flurstück 145/2),
- im Westen durch die Straße „Waldfrieden“ und die nahezu vollständig bebauten Grundstücke des Wohngebietes „Östlich Waldfrieden“ (B-Plan Nr. 27),
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg (Flurstücke 32/2 und 144) mit angrenzenden landwirtschaftlichen Ackerflächen sowie
- im Norden durch landwirtschaftliche Ackerflächen (Flurstück 16/1) und hieran nördlich anschließenden Sandabbauflächen.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Beckdorf, Flur 1, einbezogen: 18/3 teilweise, 18/2, 20/1, 21/3, 21/5, 22/3, 22/5, 23/3, 23/5, 24/1, 24/3, 25/3, 25/5, 26/3, 26/5, 28/3, 28/5, 31/3, 31/5, 407/19, 27/1, 32/1 sowie 143/1.

Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt (beplante Fläche) ca. 12,2 ha.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planänderung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „An der Blide“ sollte im Jahr 2011 die langfristige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Siedlungsrand von Beckdorf planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34 scheiterte bisher an der fehlenden Verkehrsbereitschaft der Eigentümer sowie den zu erwartenden Erschließungskosten für das Wohngebiet. Zudem hat sich das ursprüngliche Konzept mit den großflächigen Grün-

flächen zur Einbettung des Plangebietes während der Umsetzung als problematisch erwiesen.

Mittlerweile können alle für die Realisierung des Wohngebietes notwendigen Flächen erworben werden, sodass nun von Seiten der Gemeinde die Entwicklung des Wohngebietes angestrebt wird. Vor dem eingangs beschriebenen Hintergrund soll im Vorfeld der Erschließung des Gebietes jedoch die Möglichkeit genutzt werden, mit dieser 1. Änderung, Anpassungen des Ursprungsbebauungsplans vorzunehmen, um zum einen eine effizientere Erschließung mit geringeren Kosten zu ermöglichen und zum anderen gegenwärtige Anforderungen des Wohnungsmarktes bzw. -baus zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung soll der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen verringert werden und eine geringfügige Ausweitung des Wohngebietes an dessen nördlichen sowie östlichen Rand erfolgen. Hierdurch wird ein günstigeres Verhältnis von Grundstücksflächen zu sonstigen Flächen erreicht. Durch die Ausweitung des Wohngebietes wird der Anteil der Grün- bzw. Freiflächen geringfügig verringert. Des Weiteren sollen zusätzliche Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen werden, um für die Nachfrage nach eben solchen Wohnungstypen ebenfalls Flächen bereitstellen zu können. Zudem sind geringfügige Anpassungen der im Bebauungsplan Nr. 34 enthaltenen Festsetzungen und Bauvorschriften geplant, um gegenwärtige Anforderungen – insbesondere im Einfamilienhausbau – zu berücksichtigen.

Die Entwicklung eines großflächigen Wohngebietes wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 vorbereitet. Im Zuge dieser Änderung wird der Anteil des Wohngebietes innerhalb des Plangebiets geringfügig vergrößert. Von Seiten der Gemeinde wird weiterhin der Bedarf für das geplante großflächige Wohngebiet gesehen. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren, dem allgemeinen Trend zu kleineren Haushaltsgrößen sowie der mittelfristig noch zu erwartenden, positiven Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Samtgemeinde Apensen wird ein langfristiger Wohnbaulandbedarf angenommen. Da die Umsetzung des Wohngebietes auf Grundlage des Ursprungsplanes bisher nicht erfolgt ist, ist zudem von Seiten der Gemeinde ein gewisser Nachholbedarf wahrnehmbar, der sich in zahlreichen, bereits vorliegenden Anfragen einheimischer Bauwilliger widerspiegelt. Dies wird als Anzeichen für eine, ganz überwiegend aus der lokalen Bevölkerung stammenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gewertet.

Eine Ausrichtung des Wohngebietes auf den Zuzug von außen ist von Gemeindeseite – wie schon bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 – weiterhin nicht vorgesehen. Von den vorliegenden Anfragen stammen eine Vielzahl von Gemeindebürgern oder Bürgern mit Bezug zu Beckdorf, die z. B. aufgrund des fehlenden Angebotes bisher keine Wohnung in Beckdorf fanden. Um eine bedarfsgerechte Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung und die abschnittsweise Umsetzung auch vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben zu sichern, soll eine Vermarktung des Baugebietes durch die Gemeinde selber erfolgen. Hierdurch ist eine gezielte Einflussnahme auf die Grundstücksvergabe möglich. Durch die zwingend vorgesehene, abschnittsweise Realisierung des Wohngebietes können Wohnbaugrundstücke nachfragegerecht bereitgestellt werden. Weiterhin lässt sich hierdurch auch der Rahmen der Eigenentwicklung wahren.

Erst nachdem die Grundstücke des vorangegangenen Bauabschnittes fast vollständig veräußert sind, soll die Erschließung des nächsten Abschnittes beginnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Vergabe der Baugrundstücke entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nachfrage erfolgt.

Eine maßvolle Siedlungsentwicklung wird auch als Garant für die Erhaltung der bestehenden infrastrukturellen Angebote im Dorf gewertet. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Nahversorgung und der kontinuierlichen Auslastung der kommunalen Angebote für die Kinderbetreuung.

Auch wenn die Samtgemeinde Apensen ein für den Landkreis Stade vergleichsweise beliebter Wohnstandort für Familien ist und sich die Bevölkerungs- und insbesondere Haushaltsentwicklung mittelfristig positiv entwickeln wird, werden die Anforderungen des demografischen Wandels mit einer zu erwartenden Alterung der Bevölkerung auch im Samtgemeindegebiet spürbar sein. Vor diesem Hintergrund sollen die Anforderungen des demografischen Wandels dadurch berücksichtigt werden, dass in geeigneten Teilbereichen durch die Festsetzungen Geschosswohnungsbau prinzipiell möglich ist, um so auch die Errichtung von unterschiedlichen Wohnungstypen zu ermöglichen.

Für die erforderliche Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken stehen der Gemeinde andere Flächen innerhalb oder angrenzend an die Ortslage von Beckdorf derzeit nicht zur Verfügung. So konnte beispielsweise eine angedachte wohnbauliche Entwicklung im Bereich des ehemaligen Bahnhofes aufgrund zu erwartender Immissionsschutzrechtlicher Konflikte mit im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Betrieben nicht umgesetzt werden. Auch wird eine größere wohnbauliche Entwicklung in den kleineren Ortsteilen Goldbeck und Nindorf als nicht zielführend angesehen. Darüber hinaus stehen nur noch sehr vereinzelt Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches von Beckdorf zur Verfügung. Es ist anzunehmen, dass auch diese kurzfristig bebaut werden. Eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die mittel- bis langfristige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde ist somit unvermeidbar.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ verfolgt die Gemeinde Beckdorf insbesondere die folgenden Ziele:

- nachfragegerechte, abschnittsweise Bereitstellung von Bauland zur Deckung des langfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Ausweitung des im Bebauungsplan Nr. 34 erstmals vorbereiteten Wohngebietes im nördlichen und östlichen Randbereich,
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für Geschosswohnungsbau,
- Berücksichtigung gegenwärtiger Anforderungen des Wohnungsbaus,
- Anpassung und Sicherung der Erschließung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Anpassung des Ausgleichskonzeptes durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen,
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sowie
- Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Stadträumliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das etwa 12,2 ha große Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Beckdorf und bindet direkt an das Wohngebiet „Östlich Waldfrieden“ an. Das Plangebiet kann über die Straßen „Waldfrieden“ und „Beim Beekhoff“ an drei Stellen erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz (Goldbecker Straße – K 52) angebunden werden. Die Kreisstraße verläuft südlich des Plangebietes. Im Osten wird das Plangebiet durch einen außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, landwirtschaftlichen Weg begrenzt.

Das Plangebiet wird ganz überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünlandfläche genutzt. Im Südosten ist ein kleinflächiger Waldbestand, überwiegend bestehend aus Pappeln, vorhanden. Hierbei handelt es sich um Wald im Sinne des

Landeswaldgesetzes. Dieser Bereich wurde aufgrund seiner vergleichsweise geringen Wertigkeit in Abstimmung mit dem Forstamt bereits durch den Bebauungsplan Nr. 34 mit einer Fläche für die Regenrückhaltung überplant. Nördlich des Pappelwaldes befindet sich eine kleinere Grünlandfläche. Der angrenzende Wirtschaftsweg wird teilweise von Gehölzbestand gesäumt, der in diesem Bereich vereinzelt innerhalb des Plangebietes liegt.

Nördlich des Plangebietes grenzen intensiv landwirtschaftliche Flächen an. In gut 150 Meter Entfernung liegen Sandabbauflächen. Im Osten wird der Planungsraum durch den Wirtschaftsweg begrenzt, der auch der Erschließung der Sandabbauflächen dient. In östliche Richtung schließen weitere, intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft die mit Baumreihen gesäumte Goldbecker Straße (Kreisstraße 52). Südlich der Goldbecker Straße befindet sich ein Grünlandbereich. Westlich des Plangebietes liegen die Straße „Waldfrieden“ sowie das Neubaugebiet „Östlich Waldfrieden“, welches nahezu vollständig bebaut ist. Entsprechend der dörflichen Randlage ist die Bebauung durch Wohnnutzungen mit überwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Im Bereich Waldfrieden / Goldbecker Straße befinden sich die Kita und Krippe sowie die Sporthalle. Südlich des Geestringes liegt ein Bolzplatz.

Infrastruktur

Beckdorf liegt knapp drei Kilometer südlich des Grundzentrums Apensen, dessen Versorgungsstrukturen gerade am südlichen Ortsrand in den vergangenen Jahren ausgebaut wurden. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zudem im Ort gesichert. Auch das Mittelzentrum Buxtehude ist mit einer Entfernung von nur etwa neun Kilometer gut erreichbar. In Beckdorf gibt es eine Kita sowie eine Krippe. Die Grundschulkinder werden in Apensen unterrichtet. Die weitere Schulversorgung wird über das Schulzentrum Apensen (Oberschule) sowie das Gymnasium Buxtehude-Süd abgedeckt. Berufsbildende Schulen liegen in Buxtehude und Stade.

Durch Beckdorf führt die Landesstraße 130, über die in Richtung Süden Sittensen mit dem Autobahnanschluss und in Richtung Norden das Grundzentrum Apensen erreicht werden können. Der nächstgelegene Bahnhof liegt in Apensen. In Buxtehude gibt es einen direkten S-Bahn-Anschluss an den HVV. Beckdorf ist über mehrere Buslinien an Buxtehude angebunden. Zusätzlich wird ein Schulbusverkehr angeboten. Ein Bürgerbus-Verein ist gegründet, sodass künftig auch ein Bürgerbus-Angebot zur Verfügung stehen wird.

Die bestehende Oberflächenentwässerung in Beckdorf ist überlastet. Das bestehende Schmutzwassersystem befindet sich bereits am Rande seiner Kapazitäten, sodass diesbezüglich Investitionen bevorstehen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen, neu bekanntgemacht im Jahr 2017, sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade.

Eine grundlegende Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Apensen sowie der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34.

Die Siedlungsentwicklung hat sich unter Beachtung des Systems der Zentralen Orte und der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren. Als Grundzentrum für die Samtgemeinde ist im RROP Apensen mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegt. Beckdorf hat gemäß RROP keine zentralörtliche Funktion. Das Wachstum soll sich daher aus raumordnerischer Sicht auf den aus der Eigenentwicklung entstehenden Bedarf konzentrieren.

Die Gemeinde Beckdorf verfolgt das Ziel, die dörflichen Strukturen zu bewahren und auch in Zeiten des demografischen Wandels die mittelfristige Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu sichern. Auch unter diesem Aspekt wird die Ausweisung von Baugrundstücken als erforderlich angesehen. Die abschnittsweise Realisierung des Gebietes und die gezielte Vergabe der Grundstücke (siehe Kapitel 1) sollen gewährleisten, dass sich die Entwicklung im Rahmen des Eigenbedarfs vollzieht.

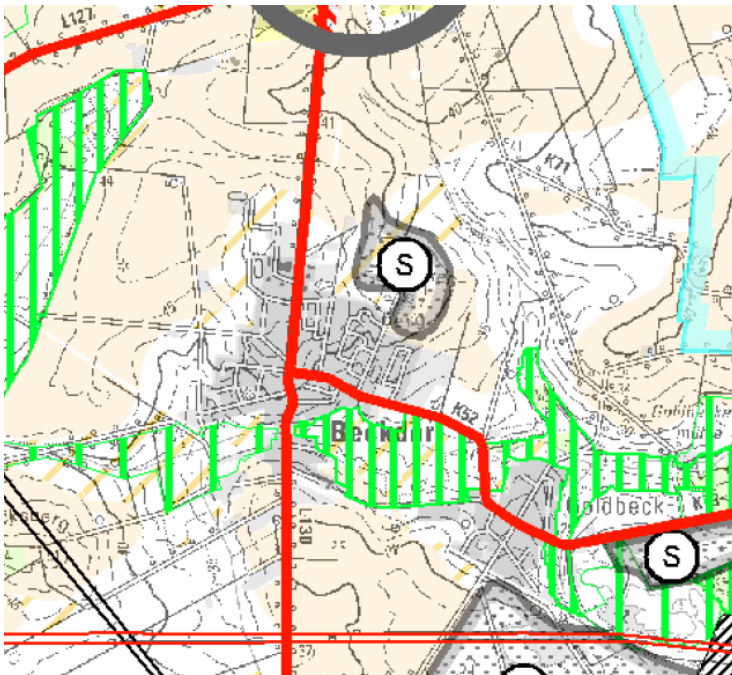


Abb.: Auszug aus dem RROP des Landkreises Stade 2013 / Bereich Beckdorf (ohne Maßstab)

Südlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 52 als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“. Über das nahegelegene Apensen ist Beckdorf über die Bahnstrecke der EVB Buxtehude-Bremerhaven sowie an die Bahnstrecke des HVV Buxtehude-Hamburg angebunden.

Der Bereich des Wohngebietes ist als bauleitplanerisch gesicherter Bereich festgelegt, was die Entwick-

lung des Standortes begünstigt.

Im Süden schließt ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft an, welches durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

In nördlicher Richtung liegt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund des hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials. Die Inanspruchnahme wurde für Siedlungszwecke bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 vorbereitet. Das Plangebiet bleibt unverändert, sodass weitere landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

Im Norden befindet sich ein Vorranggebiet für die Gewinnung von Sand. Es kommt hier – wie schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 – randlich zu einer geringfügigen Überschneidung mit dem Plangebiet. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 und die übrige Siedlungslage Beckdorfs sind dem Sandabbau bereits seit Jahren Grenzen in südlicher Richtung gesetzt. Das Plangebiet wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 nicht verändert.

Bereits im Raumordnungsprogramm selber ist durch die Festlegungen ein direktes Nebeneinander zwischen Sandabbaugebiet und dem Siedlungsbereich bzw. dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich vorhanden.

Durch diese 1. Änderung wird das Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereichs lediglich geringfügig zulasten der Randeingrünung weiter nach Norden erweitert. Es betrifft einen Bereich, der bisher im Bebauungsplan Nr. 34 als private Grünfläche bzw. SPE-Fläche festgesetzt war. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt unverändert. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 wurden schätzungsweise 3-4 % des im RROP vorgesehenen Vorranggebietes überplant. Aufgrund der Unschärfe regionalplanerischer Festlegungen bewegt sich diese Überschneidung nach gemeindlicher Auffassung innerhalb des vorhandenen Konkretisierungsspielraumes. Die Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung innerhalb des unveränderten Plangebiets beeinträchtigt das Sandabbaugebiet aufgrund der kleinflächigen Überplanung nur minimal. Ein Abbau kann unter Berücksichtigung bestimmter betrieblicher Maßnahmen (z. B. Begrenzung der Fahrten / Abbaumenge, Abschirmung durch Lärmschutzwälle) bis relativ nah an das Plangebiet erfolgen (siehe hierzu 1. Ergänzung der schalltechnischen Stellungnahme). So enthält die bestehende Abbaugenehmigung beispielsweise schon eine Begrenzung der Zu- und Abfahrten. In der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme wurde in einem Szenario ein künftiges Heranrücken des Sandabbaus an das Plangebiet prognostiziert und beurteilt. Unter Berücksichtigung der Ansätze der schalltechnischen Untersuchung zum bestehenden Sandabbau kommt die ergänzende Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass eine Verlagerung des Sandabbaus nach Süden möglich ist, sofern ein Mindestabstand der Abbaufäche von ca. 100 m zum allgemeinen Wohngebiet (ca. 75 m Mindestabstand zwischen Abbaufäche und Plangeltungsbereich) eingehalten wird. Gegenüber der heutigen Situation ist eine Verlagerung des Sandabbaus nach Süden um bis zu ca. 70 – 75 m denkbar. Bei einer solchen Verlagerung wären bereits jetzt die vorhandene Wohnbebauung in der Ortslage Beckdorf sowie der Bebauungsplan Nr. 34 zu berücksichtigen, sodass sich für den Istzustand nur noch sehr geringe zusätzliche Spielräume ergeben. Zudem sieht die Planung nördlich des Wohngebietes eine Gehölzfläche vor, die perspektivisch als Abschirmung zum Sandabbau dienen kann. Eine derartige Abschirmung wäre somit nicht mehr auf der eigentlichen Sandabbaufäche nötig.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Entwurfsbeteiligung und der daraufhin erfolgten Abstimmung mit dem Landkreis Stade wurde deutlich, dass die bisher von der Gemeinde vorgenommene Abwägung zur Überschneidung des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung Sand von Seiten der Regionalplanungsbehörde des Landkreises aus formalen Gründen nicht gefolgt werden kann. Es liegt nach Ansicht des Landkreises eine nicht von der maßstabsbedingten Unschärfe abgedeckte Überschneidung mit dem Vorranggebiet vor. Aus formalen Gründen ist deshalb aus Sicht des Landkreises ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Der entsprechende Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens wurde am 30. Juli eingereicht. Das Zielabweichungsverfahren wurde im Anschluss von der Regionalplanungsbehörde des Landkreises Stade durchgeführt. Der Zielabweichungsbescheid liegt mit dem Datum vom 24.09.2018 vor. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 von der Pflicht zur Beachtung des Ziels der Raumordnung (Vorranggebiet Sandgewinnung) befreit, sodass ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht vorliegt. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit vollständigem Geltungsbereich ist möglich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen ist zurzeit auf dem Stand der 26. Änderung rechtswirksam. Die 27. sowie 28. Änderung befinden sich gegenwärtig im Verfahren.

Mit einer Darstellung einer ca. 6,46 ha großen Wohnbaufläche wurde die Sicherung der langfristigen Wohnentwicklung in Beckdorf im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans eine mit einer dreiseitigen Randeingrünung versehene Wohnbaufläche dar. Über diese Darstellung hinaus sind in das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie am südöstlichen Rand eine Waldfläche einbezogen.

Im Süden verläuft die Richtfunktrasse Nr. 979 der Deutschen Telekom. Die Trasse mit dem beidseitigen Schutzstreifen von 100 m und einer Bauhöhenbeschränkung von 72 m über NN wird nachrichtlich übernommen.

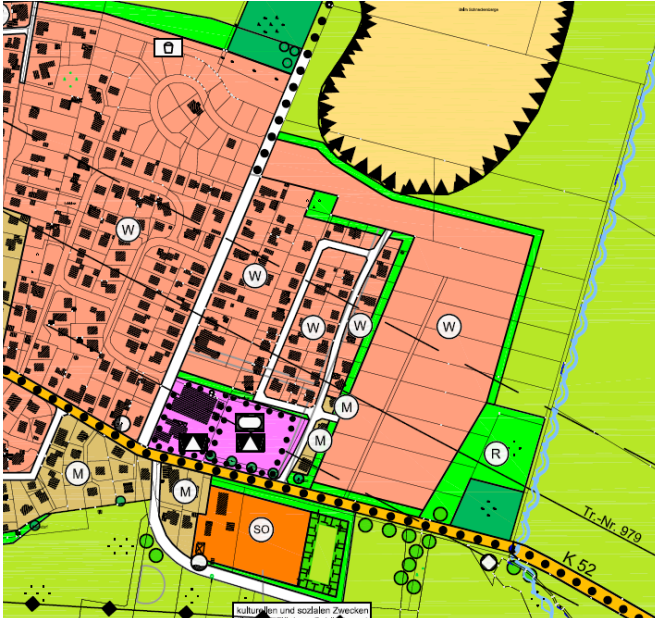


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen (ohne Maßstab)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn im Norden und Osten das geplante Wohngebiet geringfügig über die dargestellte Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hinausreicht. Auch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden als Konkretisierung der vorhandenen Randeingrünungen gewertet.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird als nicht erforderlich angesehen, da die Abweichung aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe und der zulässigen Konkretisierung im Rahmen des Entwicklungsgebots als noch vertretbar eingestuft wird.

Abweichung aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe und der zulässigen Konkretisierung im Rahmen des Entwicklungsgebots als noch vertretbar eingestuft wird.

3.3 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 34 „An der Blide“ aus dem Jahr 2011. Im Rahmen dieser 1. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 überplant.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 wurde die Inanspruchnahme der Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit umgebenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen vorbereitet. Eine Umsetzung ist bisher jedoch noch nicht erfolgt. Diese 1. Änderung übernimmt die zentralen Festsetzungen; es werden jedoch gegenwärtige Anforderungen berücksichtigt.

Die angrenzende Wohnbebauung östlich der Straße „Waldfrieden“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27. Konflikte mit den Inhalten des angrenzenden Bebauungsplans sind durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen dieser Änderung nicht erkennbar.

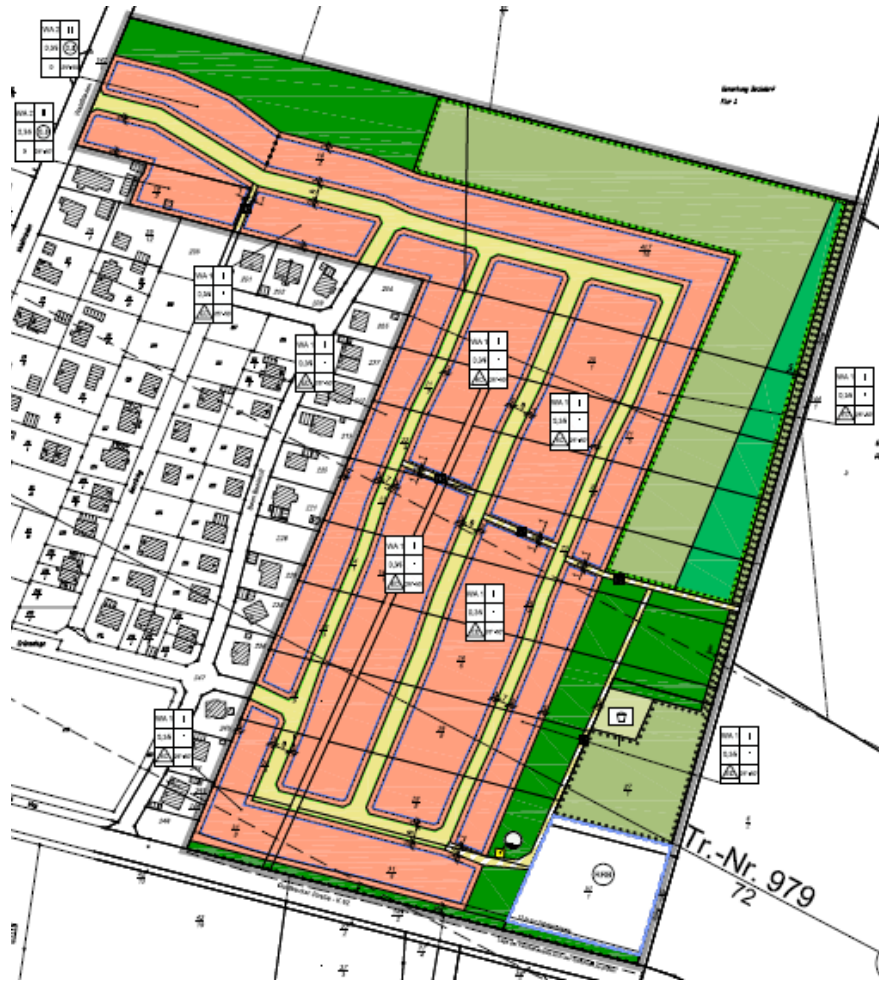


Abb.: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ (ohne Maßstab)

3.4 Natur und Landschaft

Ein Teil-Landschaftsplan für die Samtgemeinde Apensen ist vor kurzem fertiggestellt worden, sodass die Aussagen Berücksichtigung finden können. Der Landschaftsrahmenplan 2014 (LRP) des Landkreises Stade sowie der Landschaftsplan (LP) 2018 der SG Apensen enthalten nachfolgende planungsrelevante Aussagen.

Die als Ackerflächen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Biotop mit sehr geringer bis geringer Bedeutung. Der Bereich des Pappelwaldes im Südosten ist als Biotop mit einer mittleren Wertigkeit erfasst. Die nördlich hiervon liegende, kleinteilige Grünlandfläche ist als Biotop mit eingeschränkter Bedeutung kartiert. Entlang des landwirtschaftlichen Weges im Osten sind in Teilbereichen Gehölze mit einer mittleren Bedeutung vorhanden. Die Baumreihen entlang der K 52 sind als lineare Biotop mit einer ebenfalls mittleren Bedeutung kartiert. Südlich der Kreisstraße liegt mit dem Goldbecktal ein Gebiet mit einer sehr hohen Bedeutung für Arten und Biotop.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer geringen Bedeutung für das Landschaftsbild bzw. das Landschaftserleben. Es befindet sich in einer Beeinträchtigungszone einer Hochspannungsfreileitung.

Für die Ackerflächen des Plangebietes wird aufgrund der fehlenden Dauervegetation von einem Bereich mit einer hohen Winderosionsgefährdung ausgegangen. Der Gehölzbestand (Pappelwald) im Südosten ist Teil eines großräumigen Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebietes.

LRP und LP weisen für das Plangebiet ganz überwiegend die Zielkategorie 5 = Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün-/vegetation aus. Teilberei-

che sind der Zielkategorie 4 = umweltverträgliche Nutzung mit einer geringen Bedeutung für die Schutzgüter zugeordnet. Das Plangebiet liegt in einem Schwerpunktraum für die lokale Biotopvernetzung von Kleingewässern mit besonderer Bedeutung als Laichgewässer für Laubfroschvorkommen auf der Apenser Lehmgess und der östlichen Harsefelder Geest mit dem Ziel der Sicherung und Entwicklung von Laubfroschpopulationen. Gemäß LP ist für die Randbereiche des Plangebietes zudem das Ziel „Ergänzung / Neuanlage / Sicherung und Pflege von Gehölzbeständen und Grünflächen“ formuliert.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Städtebauliches Konzept / wesentliche Änderungen

Mit dieser 1. Änderung wird das grundlegende städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 34 beibehalten. Zur Verwirklichung der eingangs beschriebenen Ziele ist es jedoch erforderlich, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 Veränderungen der Erschließung und eine geringfügige Ausweitung des Wohngebietes im nördlichen und östlichen Randbereich vorzunehmen. Im Gegenzug werden die umfassenden Eingrünungsmaßnahmen im Flächenumfang reduziert. Auf diesen Flächen sind weiterhin die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die wesentliche Änderung hinsichtlich der Erschließung sieht vor, dass zukünftig anstatt drei Erschließungsstraßen lediglich zwei Erschließungsstraßen in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Der Verlauf der Straßen wird im Zuge der Änderung begradigt. Die Baugrundstücke am östlichen Wohngebietsrand sollen über private Stickerschließungen erschlossen werden. Die fußläufigen Wegeverbindungen werden an das neue Erschließungskonzept angepasst. Im Nordosten wird eine weitere fußläufige Verbindung vorgesehen.

Durch die Planung wird gegenüber dem Planbestand etwas mehr Wohngebietsfläche festgesetzt. Im Rahmen der späteren Parzellierung sollen sich die Grundstücke im zentralen Bereich eher in West-Ost-Richtung erstrecken, sodass zu den Erschließungsstraßen kleinere Grundstücksfronten entstehen. Im Rahmen dieser Änderung sollen – wie in Kapitel 1 beschrieben – die Flächen für eine mögliche Bebauung mit Geschosswohnungen vergrößert werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 34 werden im Wesentlichen beibehalten. Mit der Aufnahme von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse können die Höhen der Baukörper angesichts der Vielfalt gegenwärtiger Bauformen im Wohnungsbau effektiver begrenzt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften werden gegenüber dem Ursprungsplan lediglich an gegenwärtige Anforderungen im Wohnungsbau angepasst (z. B. Berücksichtigung von Anbauten wie Wintergärten), bleiben im Grundsatz jedoch beibehalten.

Die notwendige Regenrückhaltung soll weiterhin im Bereich des Pappelwaldes liegen.

Das Wohngebiet wird durch die notwendigen Ausgleichsflächen (Anpflanzungen) eingefasst.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 34 übernommen. Die Baugebietsgrenzen werden an das veränderte interne Erschließungskonzept angepasst.

In Anlehnung an die Struktur des angrenzenden Wohngebietes erfolgt im Plangebiet weiterhin die einheitliche Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sein, da diese Nutzung in den geplanten (ruhigen) Wohnstraßen nicht verträglich ist und vorzugsweise einen Standort an einer überörtlichen Straße finden sollte.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird eine ergänzende Festsetzung zum Ausschluss von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung getroffen. Im Plangebiet sollen Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht, ausgeschlossen werden, um Beeinträchtigungen durch diese Einrichtungen und Anlagen in dem angestrebten ruhigen Wohngebiet auszuschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauungsdichte ländlicher Standorte ist in der Regel eher gering. Da aber auch im ländlichen Raum die Grundstücke zunehmend kleiner werden, ist im Hinblick auf die Bebaubarkeit von Grundstücken und deren flächensparende, nachhaltige Ausnutzung abzuwägen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde vor diesem Hintergrund im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 34 auf 0,35 festgelegt. Die Festsetzung wird im Rahmen dieser 1. Änderung beibehalten. Entsprechend § 19 BauNVO dürfte die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eigentlich um bis zu 50% überschritten werden. Die im Bebauungsplan Nr. 34 getroffenen, abweichenden Regelungen werden beibehalten, um eine übermäßige Versiegelung und die damit verbundenen Probleme mit der Oberflächenentwässerung zu vermeiden. Für die Einzelhausgrundstücke wird eine Überschreitung auf maximal 10 % beschränkt. Nur für die vergleichsweise kleinen Doppelhausgrundstücke soll der zulässige Rahmen einer 50%igen Überschreitung voll ausgeschöpft werden können. Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke ist eine Begrenzung des Anteils an Doppelhäusern auf 20% geplant.

Für die Bereiche „WA 1“, die einen Großteil des Wohngebietes ausmachen, bleibt die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend der dörflichen Lage und Umgebung des Gebietes auf ein Vollgeschoss (I) beschränkt. In diesen Bereichen erübrigt sich die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ).

In den Teilgebieten „WA 2“, im Norden und Süden des Plangebietes soll kleinteilig eine dichtere Bebauung ermöglicht werden. Gegenüber dem Bestandsbebauungsplan ändern sich aufgrund der angepassten Erschließung die Grenzen des nördlichen Teilbereiches. Der im Süden liegende Bereich wird mit dieser Änderung ergänzt. In den Bereichen „WA 2“ ist eine zweigeschossige Bebauung (II) vorgesehen, um auch Grundstücke für Geschosswohnungsbau bereitstellen zu können. Um dem dörflichen Charakter weiterhin Rechnung zu tragen, wird für die Teilgebiete „WA 2“ die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt.

Im Rahmen dieser Änderung wird eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper durch die Festsetzung von zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesichert. Mit der Aufnahme von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse können die Höhen der Baukörper angesichts der Vielfalt gegenwärtiger Bauformen im Wohnungsbau effektiver begrenzt werden. In den „WA 1“ dürfen eine maximale Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m nicht überschritten werden. Für die Bereiche „WA 2“ werden die Traufhöhe mit 10,00 m und die Firsthöhe mit 13,00 m festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Bebauung sich hinsichtlich der Ausmaße dem dörflichen Umfeld anpasst. Die Traufhö-

he ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Fahrbahnoberkante der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Erschließungsstraße in Fahrbahnmittig zum jeweiligen Grundstück.

Ausnahme (gemäß § 31 BauGB) für zweigeschossige Bauten

Da das Wohngebiet durch die umfassende Eingrünung keine erhebliche Fernwirkung entfalten wird, möchte die Gemeinde den Bauwilligen zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen. Deshalb sollen in den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ ausnahmsweise zweigeschossige Gebäude (z. B. „Toskana-Stil“) zugelassen werden können. Dies entspricht der im Bebauungsplan Nr. 34 vorgesehenen Ausnahmeregelung.

Da eine solche zweigeschossige Bauweise bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Nachbarn zur Folge haben kann, sind solche Bauten nur in Ausnahmefällen und bei entsprechender Prüfung nachbarlicher Belange zulässig. Diesbezüglich sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- Größere Gebäudeteile mit Flachdach und ggf. Dachterrassen sind nicht vertretbar.
- Vorgesehene Abstände und aus der Gebäudehöhe resultierende Verschattungseffekte müssen verträglich sein.
- Das Obergeschoss soll maximal 80% der Grundfläche des Erdgeschosses umfassen.

4.4 Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Die Festsetzungen zur Bauweise und Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden werden gegenüber dem Planbestand (Bebauungsplan Nr. 34) nicht verändert.

Als Bauweise wird im allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt, die in den Teilgebieten „WA 1“ auf Einzel- und Doppelhäuser (ED) beschränkt wird. Dies wird durch die dörfliche Lage gerechtfertigt und entspricht der Bauweise in der Umgebung. Damit wird die mögliche Bebauung der angrenzenden Bebauung angepasst und ein eher ländlicher Charakter gewahrt. In den Teilgebieten „WA 2“, die an geeigneten Stellen in Randbereichen des Wohngebietes liegen, ist eine offene Bauweise zugelassen. Die Festsetzung ermöglicht in einem sehr eng begrenzten Rahmen eine etwas stärker verdichtete Bauweise. Dadurch soll auch im dörflichen Umfeld dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen Rechnung getragen werden.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht zusätzlich eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. So wird es in der Kombination der Festsetzungen zur Bauweise möglich, eine Gliederung des Gebietes entsprechend der städtebaulichen Lage vorzunehmen. In den Teilgebieten „WA 1“ sind je Einzelhaus bis zu zwei Wohneinheiten zugelassen, so dass hier sogenannte Einliegerwohnungen geschaffen werden könnten. So wird z.B. das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach möglich, obwohl die städtebauliche Dichte der Lage entsprechend geringgehalten wird. Zur Wahrung des dörflichen Maßstabs ist in diesen Teilgebieten erforderlich, je Doppelhaushälfte explizit maximal eine Wohneinheit zuzulassen. Der Anteil der Doppelhausbebauung in den Bereichen „WA 1“ soll 20% nicht überschreiten. Dies soll im Rahmen der späteren Vermarktung sichergestellt werden. In den Teilgebieten „WA 2“ sind entsprechend des Ziels einer stärker verdichteten Bebauung in Einzelhäusern höchstens sechs Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten je Haushälfte.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen innerhalb des Wohngebietes ist weiterhin so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die straßenseitigen Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Diesem Ziel dient auch die aus dem Bebauungsplan Nr. 34 übernommene Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, Garagen und Carports die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Um die Ausnutzung der Grundstücke nicht unverhältnismäßig einzuschränken, halten die Baugrenzen zu den fußläufigen Wegeverbindungen sowie zu den vorgesehenen Stickerschließungen einen Abstand von einem Meter.

Im Südwesten des Plangebietes wird parallel zum Rand der Fahrbahn der Kreisstraße 52 durch Baugrenzen teilweise ein Abstand von zwölf Metern vorgegeben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde dies in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde (informelles Gespräch von Herrn Cappel mit den Herren Buck und Brömer) festgesetzt. Dies wird auch aufgrund der zwischen Wohngebiet und Straßenflurstück vorgesehenen Grünfläche weiterhin als ausreichend angesehen. Ansonsten verläuft die Baugrenze hier auch in einem Abstand von 3 Metern zur Baugebietsgrenze des allgemeinen Wohngebietes.

4.6 Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstücksgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 600 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte eine Größe von mindestens 350 m² besitzen. In den Festsetzungen äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Die Gemeinde Beckdorf hat in den zurückliegenden Jahren viele Anstrengungen zur Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes unternommen. Das neue Baugebiet wird perspektivisch umfassend eingegrünt sein und beeinträchtigt das Ortsbild des Dorfkerns vergleichsweise wenig. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich, um eine ortsbildtypische Entwicklung des Gebietes sicherzustellen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden gegenüber dem Ursprungsplan Nr. 34 lediglich an gegenwärtige Anforderungen im Wohnungsbau angepasst (z. B. Berücksichtigung von Anbauten wie Wintergärten), werden im Grundsatz jedoch übernommen.

Die Bauvorschriften werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit demselben räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Außenwände und Dächer

Um insbesondere negative Fernwirkungen zu verhindern, sind im gesamten Plangebiet hochglänzende oder stark reflektierende Materialien an Außenwänden und Dachflächen grundsätzlich nicht zulässig.

Für die Hauptdächer der Hauptbaukörper werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 bis 50 Grad zugelassen. Hiermit wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typische, geneigte Dächer geprägt werden. Eine

entsprechende Bandbreite von Dachformen soll im Baugebiet zulässig sein, um den zukünftigen Bewohnern ein gewisses Spektrum zuzugestehen.

Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch mit einer Dachneigung von unter 10° zulässig. Diese Anbauten sind im Regelfall als Bestandteil der Hauptanlage zu sehen. Aufgrund der gegenwärtigen Beschaffenheit der Anlagen mit üblicherweise flachen Dachneigungen ist diese Bauvorschrift erforderlich.

Weiterhin kann bei einem Quergiebel die Dachneigung ausnahmsweise bis auf 65 Grad vergrößert werden (z. B. Friesengiebel). Die Festsetzung soll diese Gebäudeteile, die unter Umständen auch eine steilere Dachneigung besitzen können, ermöglichen.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, sollen für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports auch andere Dachformen zulässig sein. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauN-VO oder Garagen dürfen deshalb auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn eine Nutzfläche von 54 m² nicht überschritten wird. Die Flächenbegrenzung bezieht sich auf die Grenzabstandsregelungen der NBauO, nach der die genannten Anlagen auf einer Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze den Grenzabstand unterschreiten dürfen. Unter Berücksichtigung einer Breite von 6 m für z. B. eine Doppelgarage können so ausreichend große Nebengebäude entstehen, die mit Flachdächern errichtet werden dürfen.

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind Tonziegel oder Betondachsteine sowie Reet- und Gründächer zulässig. Hierdurch sollen für die Hauptgebäude dorftypische Eindeckungsformen ermöglicht werden. Die Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten, für die auch Glas zulässig ist. Die Festsetzung ist erforderlich, um solche Anbauten, die oftmals nachträglich erfolgen, zu ermöglichen.

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 der ortsüblichen Dachneigung sollten sie mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sollen den dörflichen und naturnahen Charakter des Straßenraumes unterstreichen. Dies ist auch im Rahmen der 1. Änderung Ziel der Gemeinde. Flächig geschlossene Zäune sind deshalb straßenseitig zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird darauf verwiesen, dass im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer einer der getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden. Die Bußgeldandrohung ist erforderlich, um Verstöße gegen die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen auch ahnden zu können.

4.8 Verkehr

Zentraler Inhalt dieser 1. Änderung ist – wie eingangs beschrieben – die Anpassung der inneren Erschließung. Es wird zum einen angestrebt, den Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen zu minimieren (z. B. zwei anstatt drei Erschließungsstraßen) und die Erschließung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu optimieren (z. B. Straßenbreiten und Begradigung der Erschließungsstraßen).

Verkehrliche Anbindung und Straßenverkehrsflächen

Das übergeordnete Straßennetz ist vorhanden und dem Ausbaugrad und -standard nach ausreichend und auch für den Anschluss des Neubaubereichs geeignet. Wesentliche Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr können ausgeschlossen werden. Die aufgrund der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen können über die noch zu realisierende Erschließung sowie die bestehenden Erschließungswege aufgenommen werden.

Die Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Siedlungsbereiche wird mit dieser 1. Änderung nicht verändert. Das zukünftige Wohngebiet wird im Norden weiterhin über die Straße „Waldfrieden“ erschlossen. Die Erschließungsstraße rückt in diesem Bereich jedoch weiter nach Süden, um nördlich angrenzend einen größeren zusammenhängenden Bereich für eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Durch Anschlüsse an die bestehende Ringerschließung „Geestring“ / „Am Beekhoff“ werden weitere Anbindungen an die Goldbecker Straße (K 52) gesichert. Das bestehende Konzept der Ringerschließung des Nachbarquartiers wird so ergänzt und im Plangebiet weitergeführt.

Im Zuge dieser 1. Änderung wird der zentrale Bereich des Wohngebietes nunmehr lediglich durch zwei (statt ursprünglich drei) in Nord-Süd-Richtung verlaufende und untereinander zu Ringen verbundene Erschließungsstraßen erschlossen. Der Verkehr wird im Norden auf die Straße „Waldfrieden“ geführt und fließt im Süden über das vorhandene Baugebiet „Östlich Waldfrieden“ auf die Goldbecker Straße – K 52.

Der Ausbau der Erschließungsstraßen soll in verkehrsberuhigter Form erfolgen (z. B. durch Bodenwellen). Bei der Gestaltung der Straßenräume sollen die Empfehlungen der RAST 06 Berücksichtigung finden. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird sichergestellt, dass ein Befahren durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge jederzeit ungehindert möglich ist. Die neuen Erschließungsstraßen sollen in die bestehende Tempo-30-Zone integriert werden. Eine Klärung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Im östlichen Bereich des Wohngebietes sieht der Bebauungsplan zwei Erschließungsstiche für eine mögliche spätere Erweiterung des Wohngebietes vor. Sollte zukünftig der landwirtschaftliche Weg für eine Erschließung von Sandabbauflächen nicht mehr genutzt werden, ist über diese Erschließungsstiche eine Erweiterung prinzipiell denkbar.

Im Südosten ist ein weiterer Erschließungsstich zur Erschließung der Regenrückhaltefläche sowie eines Grundstückes vorgesehen. Die Breite von sechs Metern ist aufgrund der notwendigen Kanäle im Straßenraum erforderlich.

Für die Bauphasen ist nach derzeitigem Stand vorgesehen, eine Baustraße, die oberhalb der geplanten Fläche für die Regenrückhaltung in Richtung Osten führen soll, herzustellen. Der genaue Verlauf der Baustraße wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

Wegeverbindungen

Das Straßennetz wird durch einen zentralen straßenunabhängigen, das Gebiet querenden Geh- und Radweg ergänzt, um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und so das Wohnumfeld attraktiver zu machen. Solche Wege geben Anreize, für einzelne Erledigungen auf das Auto zu verzichten und ermöglichen auch Kindern eine gefahrlosere Fortbewegung. Über diesen zentralen Weg ist der vorgesehene Kinderspielplatz erreichbar.

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird im Nordosten eine weitere Wegeverbindung zum östlich liegenden landwirtschaftlichen Weg vorgesehen, um eine zusätzliche Wegeverbindung für Naherholungszwecke zu schaffen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Die rückwärtigen Grundstücke im Osten des Plangebietes sollen über private Stickerschließungen erschlossen werden. Die Flächen sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. In diesen Bereichen werden den Ver- und Entsorgungsträgern entsprechende Rechte eingeräumt, um die Erschließung der Grundstücke sicherzustellen.

Kreisstraße – Bauverbotszone und Ausschluss von Ein- und Ausfahrten

Im Südwesten des Plangebietes wird der im Bebauungsplan Nr. 34 vorgesehene Abstand der Baugrenzen von 12 Metern zum Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße übernommen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde dieser in Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde (informelles Gespräch von Herrn Cappel mit den Herren Buck und Brömer) als reduzierter Abstand vorgesehen. Ansonsten ist im südlichen Bereich ein Abstand der Baugrenze von drei Metern zum Wohngebietsrand einzuhalten.

Ein direkter Anschluss an die Kreisstraße ist auch mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Aufgrund des vorgesehenen Ausschlusses von Ein- und Ausfahrten entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Zufahrten zur Kreisstraße auch nicht möglich.

Stellplätze

Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, wird empfohlen, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen sind. Dieser Orientierungswert liegt im Bereich der Vorschriften der Stellplatzverordnung zur NBauO.

4.9 Grünordnerische Festsetzungen sowie Grünflächen

Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes Nr. 34 mit den einfassenden umfangreichen Grün- und Ausgleichsflächen wird im Rahmen dieser Änderung aufgegriffen. Um ein wirtschaftlicheres Verhältnis zwischen Grün- bzw. Kompensationsflächen sowie dem Wohngebiet zu erzielen, werden die umgebenden Freiflächen jedoch auf den erforderlichen Kompensationsbedarf reduziert.

Es ist weiterhin Planungsziel, auch auf den Neubaufächen ein durchgrüntes dörfliches Wohngebiet zu schaffen, um insgesamt für die heimische Tier- und Pflanzenwelt eine gewisse Wertigkeit zu erreichen. Damit soll der dörfliche Siedlungscharakter in dem Neubaugebiet sichergestellt werden.

Zur Gestaltung der privaten Gärten wird ein Pflanzgebot für einen hochstämmigen, standortheimischen Laubbaum oder Obstbaum je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch sollen für den Naturraum geeignete Anpflanzungen gesichert werden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens zehn Quadratmetern herzustellen, um den Wurzelbereich freizuhalten.

Ergänzend dazu wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur für höchstens 10% der Anpflanzungen eines Grundstücks zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Sollten mehr als zwei private Stellplätze je Grundstück errichtet werden, so ist je angefangene vier Stellplätze ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum oder Obst-

baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den privaten Pflanzungen ist je Baum mindestens eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen, um den Wurzelbereich freizuhalten.

Als Maßnahmen zum Ausgleich wird eine naturnahe Eingrünung des Wohngebietes durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) gesichert (siehe hierzu im Detail Teil C Eingriffsregelung). Auf den Flächen sind Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Die Fläche „SPE-A“ umgibt das durch die etwas erhöhte Lage insbesondere im nördlichen Bereich von weitem einsehbarem Wohngebiet dreiseitig und bilden so den Siedlungsabschluss zur freien Landschaft. Im Süden auf der Fläche „SPE-B“ im Nahbereich der Kreisstraße soll eine Wallhecke als Abschirmung des Wohngebietes zum südlich liegenden Goldbecktal dienen.

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

Kinderspielplatz

Auch im Rahmen dieser Planung wird ein Kinderspielplatz östlich des Wohngebietes vorgesehen. Zwar ist in Niedersachsen ein Spielplatzgesetz nicht mehr vorhanden, jedoch möchte die Gemeinde weiterhin Spielmöglichkeiten für Kinder bereitstellen. Die Lage angrenzend an die vorgesehene fußläufige Verbindung wurde gewählt, da hierdurch ein geschützter Bereich ohne flankierende Verkehrsflächen, der über die fußläufige Verbindung von jedem Grundstück im Plangebiet gefahrlos erreichbar ist, entsteht. Zudem befindet sich im benachbarten Wohngebiet „Östlich Waldfrieden“ bereits ein öffentlicher Spielplatz, sodass die Spielplätze so nicht zu dicht beieinander liegen.

4.10 Soziale Infrastruktur

Die Umsetzung und Erschließung der Bauflächen sind in bedarfsgerechten Bauabschnitten vorgesehen. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass sowohl die soziale Infrastruktur (z.B. Kindergartenplätze) als auch die technische Infrastruktur an die Entwicklung angepasst werden müssen. Durch ein Neubaugebiet erhöht sich zwangsläufig der Bedarf. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist davon auszugehen, dass auch für die Kinder aus dem geplanten Neubaugebiet die Kinderbetreuung zukünftig gesichert ist. Hinsichtlich der technischen Infrastruktur kann es zu weiteren Engpässen kommen, sofern die Erschließung des geplanten Wohngebietes kurzfristig und schnell vonstatten geht. Da die Gemeinde Beckdorf jedoch eine mittel- bis langfristige und bedarfsgerechte Entwicklung anstrebt, kann mit dem Baugebiet auch der Fortbestand der vorhandenen Einrichtungen langfristig gesichert werden, indem ein stetiger Bedarf für einen längeren Zeitraum gesichert wird.

4.11 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass das auch durch diese 1. Änderung erweiterte Wohngebiet perspektivisch an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden kann. Zum Teil sind Anpassungen der Infrastruktur erforderlich.

Mit den Ver- und Entsorgungsträgern sind rechtzeitig vor Baubeginn ggf. notwendige Infrastrukturanpassungen, verfügbare Trassen sowie die Einzelheiten der Bauausführung abzustimmen.

Wasserversorgung

Das geplante Neubaugebiet soll an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Gemeinde sieht die Versorgung als gesichert an. Im Rahmen der Erschließung sollte bei den Leitungstrassen im Straßenraum berücksichtigt werden, dass diese nicht mit tiefwurzelnden Gehölzen bepflanzt werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten (vorzugsweise Überflurhydranten) gesichert, deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) 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 soll – soweit technisch möglich – auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Unverschmutztes Regenwasser kann auch gesammelt, dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und genutzt werden.

Zur Aufnahme überschüssiger Wassermengen wird – wie im Bebauungsplan Nr. 34 auch – im Südosten des Plangebietes ein großflächiges Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Lage des Regenrückhaltebeckens ergibt sich im Wesentlichen aus der vorgefundenen Topographie, da sich hier der tiefste Punkt des Geländes befindet. Der Bau des Beckens ist nicht alleine für das neue Baugebiet notwendig. So ist unter anderem auch der Anschluss des bestehenden Bebauungsplans Nr. 27 „Östlich Waldfrieden“ vorgesehen. Für das Regenrückhaltebecken wird die Zuleitung aus dem Baugebiet innerhalb der Straßenverkehrsflächen geführt.

Vom Regenrückhaltebecken aus wird die Kreisstraße 52 im vorhandenen Durchlass gequert. Im weiteren Verlauf wird das Regenwasser unterhalb der Kreisstraße in den vorhandenen, instand zusetzenden Graben, ggfs. auch in einer neuen Trasse, bis zur Goldbeck geleitet. Mit der zuständigen Stadtentwässerung Buxtehude ist dieses Konzept abgestimmt. Die für die Umsetzung erforderlichen Flächen werden von der Gemeinde erworben bzw. über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Näheres wird im Zuge der weiteren Ausbauplanung bestimmt. Die Entwässerungsplanung wird durch einen Fachplaner erarbeitet, der auch das erforderliche wasserrechtliche Verfahren begleiten soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Ableitung des Niederschlagswassers ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren bei der Abteilung Wasserwirtschaft des Landkreises Stade erforderlich ist. Hierzu wird eine entsprechende Fachplanung im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung der benachbarten Wohngebiete erfolgt über eine Druckrohrleitung. Die Stadtentwässerung Buxtehude hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 bereits darauf hingewiesen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen nicht ausreichend bemessen sind, um die anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen. Daher errichtet die Stadtentwässerung Buxtehude vor Erschließungsbeginn eine unterirdische Schmutzwasserrückhaltung. Auf Grund der Gefällege ist eine Pumpstation zu errichten. Eine entsprechende Fläche wurde in das Bebauungsplankonzept aufgenommen und an dem zum Regenrückhaltebecken führenden Weg festgesetzt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz der EWE sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den

Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Im Planbereich sind Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE vorhanden, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Straßenbeleuchtung

Bei der Planung der Straßenbeleuchtung sind die Stadtwerke Buxtehude in die Planung einzubeziehen.

Gasversorgung

Die Gasversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz 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.

Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung kann durch Anbindung an das bestehende Netz durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sowie einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu gewährleisten.

Da bei der Erschließung des Baugebietes die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes zu beachten sind, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, verlegt werden können. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes wird dies z. B. durch ein entsprechendes Leerrohrsystem vorgesehen.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird von Seiten der Gemeinde als gesichert angesehen.

Auf den Grundstücken ist aufgrund der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße zu erwarten, dass ausreichend Platz für die Lagerung von Abfall vorhanden sein wird. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass ausreichend Platz zur Bereitstellung des Abfalls an der Grundstücksgrenze vorhanden ist, sodass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Im Osten bzw. Südosten des Plangebietes sind Abfalltonnen von rückwärtigen Baugrundstücken bis zur Erschließungsstraße vorzubringen. Dieses wird aufgrund der geringen Entfernung als zumutbar gewertet. Es gibt somit keine Stichstraßen, die von Müllfahrzeugen zu befahren sind.

Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen und während der weiteren Baumaßnahmen zu beteiligen.

4.12 Immissionsschutz

Sandabbaufläche (Abbau und Verkehr)

Nördlich des Plangebietes wird auf einer Fläche Sandabbau betrieben. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 34 rückt durch diese 1. Änderung das Wohngebiet im Norden an einen bestehenden und planfestgestellten Rohstoffabbau (Sandabbau) heran. Im Osten rückt die vorgesehene Wohnbebauung an die Erschließungsstraße des Sandabbaus, über die die Sandtransporte abgewickelt werden, heran. Aufgrund dieses Her-

anrückens sind im Rahmen der Abwägung mögliche Immissionen aus dem Sandabbau zu berücksichtigen. Zur Bestimmung und Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Geräuschemissionen wurde im Rahmen der Planung eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH (siehe entsprechende Anlage) erstellt.

Die Geräuschemissionen durch den Sandabbau und die dazugehörigen Transporte auf dem Erschließungsweg nördlich und östlich des Plangebiets wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nach TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Anzahl der zulässigen Transporte gemäß Planfeststellung auf maximal 70 An- und -Abfahrten pro Tag begrenzt ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass am Tage (06:00 bis 22:00 Uhr) im Plangebiet Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm von 43 dB(A) bis 52 dB(A) ergeben. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm sowie der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird eingehalten. Hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen werden die Anforderungen der TA Lärm erfüllt. Gesonderte Maßnahmen zum Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm sind somit nicht erforderlich. Es sind aufgrund des Abstandes des Wohngebietes zur Abbaufäche sowie dem landwirtschaftlichen Weg keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die zukünftige Wohnbevölkerung oder Beeinträchtigungen des genehmigten Sandabbaus zu erwarten.

Sonstige gewerbliche Immissionen

Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine weiteren gewerblichen Nutzungen, von denen relevante Immissionen für das Wohngebiet zu erwarten sind.

Verkehr

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind auf Grund der angrenzenden Kreisstraße Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr zu erwarten. Diese sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Geräuschemissionen im Plangebiet durch den Straßenverkehr von der Goldbecker Straße wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Müller-BBM GmbH (siehe entsprechende Anlage) erstellt.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzustellen, dass sich am Tage Beurteilungspegel von 43 dB(A) bis 66 dB(A) ergeben. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags wird überwiegend eingehalten. Ebenso wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags im Plangebiet überwiegend eingehalten. Im Nahbereich zur Goldbecker Straße (K 52) ergeben sich jedoch Überschreitungen des jeweiligen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwertes. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr mit Tag-Beurteilungspegel oberhalb von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht. Im Nachtzeitraum ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von 33 dB(A) bis 56 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 49 dB(A) nachts wird im straßennahen Bereich bis zu einem Abstand von ca. 50 m (gemessen von der Mitte der Goldbecker Straße) nicht eingehalten. Ebenso wird der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB(A) nachts im südlichen Plangebiet zum Teil überschritten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr mit Nacht-Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) nachts werden jedoch nicht erreicht.

Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wurden Festsetzungen zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 festgesetzt. Dabei wird im Süden des Plangebiets der Lärmpegelbereich III bzw. im Nahbereich zur Goldbecker Straße (K 52) an den straßenzugewandten Fassaden der Lärmpegelbereich IV erreicht. An den südlichen Baukörpern im

WA-Gebiet sind zum Schutz der Nachtruhe an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen. Durch die Maßnahmen wird nach Ansicht der Gemeinde ein ausreichender Immissionsschutz sichergestellt.

Immissionen der Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebsstandorte sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, sodass von Betrieben ausgehende, unzumutbare Geruchsmissionen nicht zu erwarten sind.

Direkt östlich des Plangebietes grenzt ein überwiegend landwirtschaftlich genutzter Weg an. Durch die gute Eingrünung des Plangebietes werden unverhältnismäßige Belastungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch nicht erwartet.

Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen in der Umgebung (z. B. Ausbringen von Gülle) sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

4.13 Denkmalschutz

Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 (2) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden. Die Belange des Baudenkmalschutzes werden somit durch die Planung nicht berührt.

Im Plangebiet befinden sich laut Landkreis Stade zwei Bodendenkmale (Beckdorf, Fundstellenummer 62, urgeschichtliche Siedlung, und Fundstellenummer 80, Siedlung der Jungsteinzeit und der Römischen Kaiserzeit) gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Es ist mit weiteren Bodenfunden zu rechnen.

Nach § 13 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist.

Um die Ausdehnung und den Umfang der vermuteten Bodendenkmale abzuklären, ist vor den Erschließungsmaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten hierfür hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung auf Kosten des Verursachers muss gerechnet werden. Die Vorgehensweise und der Baubeginn müssen mit der Archäologischen Denkmalpflege im Vorfeld abgestimmt werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Entsprechende Hinweise sind auf der Planzeichnung vorhanden.

4.14 Altlasten und Altablagerungen

Im Bereich der baumbestandenen Fläche (Flurstück 32/1) soll in der Vergangenheit eine sogenannte „Mergelgrube“ bestanden haben. Da solche Gruben immer wieder auch mit schadstoffrelevanten Materialien verfüllt wurden, stand der Verdacht auf Altlasten im Raum. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde deshalb die Porada GeoConsult GmbH & Co. KG beauftragt, eine entsprechende orientierende Altlastenuntersuchung durchzuführen (siehe entsprechende Anlage). Als Ergeb-

nis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass sich aus den Bohr- und Analyseergebnissen keine Hinweise auf das Vorliegen einer Altlastenverdachtsfläche ergeben. Es ist lediglich davon auszugehen, dass hier nur geringfügige verunreinigte Mischböden auftreten können, die ggf. anhand ihrer Zuordnungswerte im Rahmen der Erstellung des Regenrückhaltebeckens gesondert zu entsorgen sind.

Sollten bei der Herstellung des in diesem Bereich liegenden Regenrückhaltebeckens Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das Umweltamt des Landkreises Stade unverzüglich zu informieren.

Weitere Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.15 Naturschutz und Landschaftspflege

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet anzutreffen. Auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der intensiven Nutzung und benachbarter Wohngebiete nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.

Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Belange sowie die Eingriffsregelung werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) sowie in Teil C der Begründung (Eingriffsregelung) dargelegt und abgearbeitet. Die Ergebnisse sind direkt und ohne Einschränkung in die Planung eingeflossen.

4.16 Waldbelange

Im Südosten des Plangebiets auf dem Flurstück 32/1 gibt es derzeit noch einen umfangreichen Baumbestand (Pappelwald). Die Inanspruchnahme des Pappelwaldes für Siedlungszwecke wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 vorbereitet. Aus dieser 1. Änderung ergeben sich keine darüberhinausgehenden Auswirkungen.

4.17 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) sind im Rahmen dieser Planung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Fachbeitrag Artenschutz, der durch den Dipl.-Biologen Torsten Bartels (Hamburg) erarbeitet wurde (siehe Anlage).

Im Fachbeitrag wird auf Grundlage der Erfassung der Biotop- und Habitatausstattung sowie der Auswertung von Quellen und Literatur zur Verbreitung und Ökologie relevanter Arten eine Potenzialabschätzung zu Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten vorgenommen. Die für das Plangebiet bestehenden Zielkonzepte und Maßnahmen des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes werden benannt. Für potenziell betroffene Arten wird geprüft, inwieweit die artenschutzrechtlichen Vorschriften berührt werden und Verstöße vermieden werden können.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, sind im Ergebnis des Fachbeitrages eine Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen sowie die Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen notwendig. Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich. Hinweise auf die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Planzeich-

nung vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, abgekürzt FFH-Richtlinie). Beeinträchtigungen dieser Gebiete durch die Planung können somit ausgeschlossen werden. Die Planung steht übergeordneten Zielkonzepten des Artenschutzes insgesamt nicht entgegen.

4.18 Bodenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen umgenutzt. Die Gemeinde versucht dies nur im notwendigen Maße und mit möglichst sparsamer Versiegelung umzusetzen. Es ist eine abschnittsweise Realisierung des Wohngebietes vorgesehen.

4.19 Landwirtschaft

Die mit dieser 1. Änderung überplanten Flächen sind bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 landwirtschaftlichen Nutzungszwecken dauerhaft entzogen worden. Im Rahmen dieser 1. Änderung werden keine zusätzlichen Flächen überplant, sodass es aufgrund der Planung zu keiner weiteren Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kommt.

Die Nutzung der vorhandenen Wege für den landwirtschaftlichen Verkehr bleibt weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Erschließung im Umfeld gelegener landwirtschaftlicher Nutzflächen ist durch die Planung nicht gefährdet. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt.

Im direkten Umfeld des Plangebiets liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe, die durch die Planung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen (z. B. Ausbringen von Gülle) sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

4.20 Trinkwasserschutz

Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen sind.

4.21 Planungsalternativen

Die Entwicklung eines Wohngebietes im Planbereich wurde bereits im Flächennutzungsplan sowie mit dem Bebauungsplan Nr. 34 ermöglicht. Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, könnte grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in Beckdorf Baulandreserven nicht zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist gegeben.

Für die Bebauung im Plangebiet wäre ein auch insgesamt eher verdichteter Maßstab vorstellbar, der zum Beispiel über höhere zugelassene Geschossigkeiten oder den Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden könnte. Die Gemeinde Beckdorf möchte jedoch den ortstypischen, dörflichen Maßstab in dieser ländlich geprägten Wohnlage auch mit dieser Änderung beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachkommen. An geeigneten Stellen sollen je-

doch auch Gebäude mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten zulässig sein, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Eine verdichtete Bebauung im gesamten Plangebiet wäre jedoch angesichts des Charakters der benachbarten Wohnbebauung und der Lage am Siedlungsrand städtebaulich wenig sinnvoll.

Alternativ zur vorgesehenen Erschließung mit zwei Planstraßen in Nord-Süd-Richtung und den privaten Stickerschließungen im östlichen Randbereich des Wohngebietes wurde im Vorfeld des Planverfahrens in den politischen Beratungen eine Erschließung mit drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen (ähnlich dem Bebauungsplan Nr. 34) diskutiert. Hiervon wurde insbesondere aufgrund des damit verbundenen, höheren Erschließungsaufwandes Abstand genommen.

Alternativ zur vorgesehenen Anbindung an die Straße „Waldfrieden“ könnte die Anbindung weiter nördlich mittig innerhalb des Wohngebietes – wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 – erfolgen. Die vorgesehene Variante wurde gewählt, um den zusammenhängenden Bereich der zweigeschossigen Bebauung zu vergrößern. Hierdurch kann der Nachfrage nach Geschosswohnungsbau Rechnung getragen werden.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans wird durch die Gemeinde eine zweckdienliche Parzellierung durchgeführt, um eine Erschließung zu ermöglichen.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Entwicklung und Erschließung der Flächen erfolgen durch die Gemeinde. Der Gemeinde entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Kosten für den Grunderwerb, den Ausbau der Straßen bzw. Wege sowie des Spielplatzes, der Herichtung der Regenrückhaltung sowie der Ausgleichsflächen. Es ergeben sich zudem laufende Kosten durch die Pflege und Instandhaltung der Verkehrs- und Grünflächen. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

5.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den SPE-Flächen erfolgt – da diese innerhalb des Plangebiets liegen – durch die Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,2 ha.

Allgemeines Wohngebiet		
WA 1 ca.	64.695	m ²
WA 2 ca.	9.770	m ²
Zwischensumme Baugebiete ca.	74.465	m ²
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen ca.	10.120	m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ca.	835	m ²
Zwischensumme Verkehrsflächen ca.	10.955	m ²
Grünflächen		
Öffentliche Grünflächen ca. davon SPE-Fläche „SPE-A“ ca. 29.975 m ² , davon SPE-Fläche „SPE-b“ ca. 905 m ² , Spielplatz ca. 605 m ²	31.870	m ²
Zwischensumme Grünflächen ca.	31.870	m ²
Sonstige Flächen		
Regenrückhaltebecken ca.	4.580	m ²
Versorgungsfläche / Pumpstation ca.	25	m ²
Zwischensumme sonstige Flächen ca.	4.605	m ²
Summe ca.	121.895	m²

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

Anlagen der Begründung:

- Bartels Umweltplanung (Hamburg): Fachbeitrag Artenschutz zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ der Gemeinde Beckdorf (Stand 27.04.2018)
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änderung der Gemeinde Beckdorf“ von Müller-BBM GmbH, Niederlassung Hamburg (Stand: 27. Februar 2018)
- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 34, 1. Änd. der Gemeinde Beckdorf. Ergänzende Betrachtung zu einer heranrückenden Sandabbaufäche“ von Müller-BBM GmbH, Niederlassung Hamburg (Stand: 12. März 2018)
- „Orientierende Altlastenuntersuchung“ auf dem Grundstück Goldbecker Straße, D-21643 Beckdorf von Porada GeoConsult GmbH & Co. KG (Stand: 16.08.2011)

Plan und Begründung, Teil A und B, wurden ausgearbeitet von



im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Beckdorf.

Gemeinde Beckdorf,

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1 Zielsetzungen des Plans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „An der Blide“ verfolgt die Gemeinde Beckdorf insbesondere die folgenden Ziele:

- nachfragegerechte, abschnittsweise Bereitstellung von Bauland zur Deckung des langfristigen Bedarfs,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges,
- Ausweitung des im Bebauungsplan Nr. 34 erstmals vorbereiteten Wohngebietes im nördlichen und östlichen Randbereich,
- Bereitstellung von zusätzlichen Flächen für Geschosswohnungsbau,
- Berücksichtigung gegenwärtiger Anforderungen des Wohnungsbaus,
- Anpassung und Sicherung der Erschließung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Anpassung des Ausgleichskonzeptes durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen in den Randbereichen,
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange sowie
- Regelung des Wasserabflusses / Regenrückhaltung.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „An der Blide“ sollte im Jahr 2011 die langfristige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Ausweisung eines Wohngebietes am östlichen Siedlungsrand von Beckdorf planungsrechtlich vorbereitet werden. Eine Umsetzung dieses Bebauungsplanes ist bisher jedoch noch nicht erfolgt.

Im Vorfeld der nun anstehenden Umsetzung des Wohngebietes soll die Möglichkeit genutzt werden, mit dieser 1. Änderung Anpassungen des Ursprungsbebauungsplans vorzunehmen. Im Rahmen der Planung soll der Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen verringert werden und eine geringfügige Ausweitung des Wohngebietes an dessen nördlichen sowie östlichen Rand erfolgen. Als Folge dieser Ausweitung wird der Anteil der Grün- bzw. Freiflächen geringfügig verringert. Des Weiteren sollen zusätzliche Flächen für Geschosswohnungsbau vorgesehen werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen im Wesentlichen durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung sowie durch den Verlust von Boden. Die Verluste werden innerhalb des Plangebietes durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft ausgeglichen. Hier erfolgen flächige Anpflanzungen standortgerechter Gehölze. Der im Südosten liegende Pappelwald wird durch geeignete Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets ersetzt. Die unvermeidbare Überplanung des Plaggeneschbodens wird bei den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durch einen erhöhten Ausgleichsbedarf berücksichtigt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der derzeit - bei überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung - nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren. Zugleich

wird durch die Gärten und Grünbereiche sowie die umfangreichen Anpflanzungsflächen neuer Lebensraum geschaffen.

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Ausschlussfrist zum Entfernen von Bäumen und Sträuchern sowie einer Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit ausreichend berücksichtigt. Schutzgebiete sind durch diese Änderung weder direkt noch indirekt betroffen.

Zur Einbettung in das Landschaftsbild erfolgen zur freien Landschaft umfassende Eingrünungsmaßnahmen. Die Auswirkungen auf das Siedlungsbild sind vernachlässigbar. Da es sich um einen Bereich außerhalb des historischen Ortskerns handelt, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch gestalterische Vorgaben können ungewünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zudem verhindert werden.

Aufgrund des Heranrückens der möglichen Wohnbebauung an die Sandabbaufäche im Norden sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zum Schutz der Wohnnutzung vor Straßenlärm sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz notwendig.

Der Verlust bzw. die Zerstörung archäologischer Fundstätten lässt sich weiterhin durch die frühzeitige Information und Einbeziehung der Kreisarchäologie vermeiden.

Im Rahmen der Änderung werden für die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Biotop sowie in das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung Ausgleichsmaßnahmen in Randbereichen des Plangebietes vorgesehen. Hierfür werden insgesamt etwa 3,1 ha Fläche zur Verfügung gestellt und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Somit können die zu erwartenden Eingriffe bei Durchführung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen angesehen werden.

4 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Als wesentliche Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden folgende Aspekte in der Planung berücksichtigt:

- Die Stadtwerke Buxtehude wiesen darauf hin, dass im Rahmen der Erschließung sicherzustellen ist, dass im Bereich der privaten Erschließungsstraßen ein Leitungsrecht durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke zu sichern ist. In der Planung wurden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger im Bebauungsplanentwurf festgesetzt, sodass diese später grundbuchlich gesichert werden können.
- Der Landkreis Stade wies darauf hin, dass die Siedlungsentwicklung Beckdorfs nach RROP auf die Eigenentwicklung zu beschränken ist und die Entwicklung des Baugebietes in mehreren Abschnitten erfolgen sollte. Eine Umsetzung der Planung soll entsprechend bedarfsgerecht in mehreren Abschnitten erfolgen. Eine Ausrichtung des Wohngebietes nach außen ist nicht vorgesehen. Eine gezielte Grundstücksvergabe im Sinne der Eigenentwicklung soll durch Steuerung seitens der Gemeinde gemäß festzulegender Kriterien gewährleistet werden.
- Seitens der Abteilung Archäologie wurde auf zwei vorhandene Bodendenkmale im Gebiet des Bebauungsplanes sowie auf die Erfordernis der Sondierung vor den Erschließungsmaßnahmen hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung übernommen, auch wurden entsprechende Ausführungen in der Begründung aufgenommen.
- Seitens des Landkreises Stade, des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Energie sowie seitens der Industrie- und Handelskammer wurde angeregt, dass der Geltungsbereich des Plangebietes sich im nördlichen Bereich mit einem Vorranggebiet Sand überschneidet.

Da nach Ansicht des Landkreises eine nicht von der maßstabsbedingten Unschärfe abgedeckte Überschneidung mit dem Vorranggebiet vorliegt, wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Zielabweichungsbescheid liegt mit Datum vom 24.09.2018 vor. Damit ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 von der Pflicht zur Beachtung des Ziels der Raumordnung (Vorranggebiet Sandgewinnung) befreit, sodass ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB nicht vorliegt. Ein Beschluss des Bebauungsplanes mit vollständigem Geltungsbereich ist möglich.

- Auf Anregung der Öffentlichkeit ist die Abführung des Oberflächenwassers, anstatt über im Eigentum befindliche landwirtschaftliche Flächen, über weiter östlich befindliche Flächen die von der Gemeinde erworben werden können vorgesehen.

5 Abwägung der Planungsalternativen

Die Entwicklung eines Wohngebietes im Planbereich wurde bereits im Flächennutzungsplan sowie mit dem Bebauungsplan Nr. 34 ermöglicht. Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, könnte grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in Beckdorf Baulandreserven nicht zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist gegeben.

Für die Bebauung im Plangebiet wäre ein auch insgesamt eher verdichteter Maßstab vorstellbar, der zum Beispiel über höhere zugelassene Geschossigkeiten oder den Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden könnte. Die Gemeinde Beckdorf möchte jedoch den ortstypischen, dörflichen Maßstab in dieser ländlich geprägten Wohnlage auch mit dieser Änderung beibehalten und so der bestehenden Nachfrage nach eben solchen Baugrundstücken nachkommen. An geeigneten Stellen sollen jedoch auch Gebäude mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten zulässig sein, um Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Eine verdichtete Bebauung im gesamten Plangebiet wäre jedoch angesichts des Charakters der benachbarten Wohnbebauung und der Lage am Siedlungsrand städtebaulich wenig sinnvoll.

Alternativ zur vorgesehenen Erschließung mit zwei Planstraßen in Nord-Süd-Richtung und den privaten Sticherschließungen im östlichen Randbereich des Wohngebietes wurde im Vorfeld des Planverfahrens in den politischen Beratungen eine Erschließung mit drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraßen (ähnlich dem Bebauungsplan Nr. 34) diskutiert. Hiervon wurde insbesondere aufgrund des damit verbundenen, höheren Erschließungsaufwandes Abstand genommen.

Alternativ zur vorgesehenen Anbindung an die Straße „Waldfrieden“ könnte die Anbindung weiter nördlich mittig innerhalb des Wohngebietes – wie im bestehenden Bebauungsplan Nr. 34 – erfolgen. Die vorgesehene Variante wurde gewählt, um den zusammenhängenden Bereich der zweigeschossigen Bebauung zu vergrößern. Hierdurch kann der Nachfrage nach Geschosswohnungsbau Rechnung getragen werden.

Himmelpforten, im September 2018