

SATZUNG DER GEMEINDE SAUENSIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.16 "HAUPTSTRASSE"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sauensiek diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Sauensiek, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Sauensiek, den (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.06.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade
..... Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmaille 96, 22767 Hamburg,
Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sauensiek, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sauensiek hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sauensiek, den (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

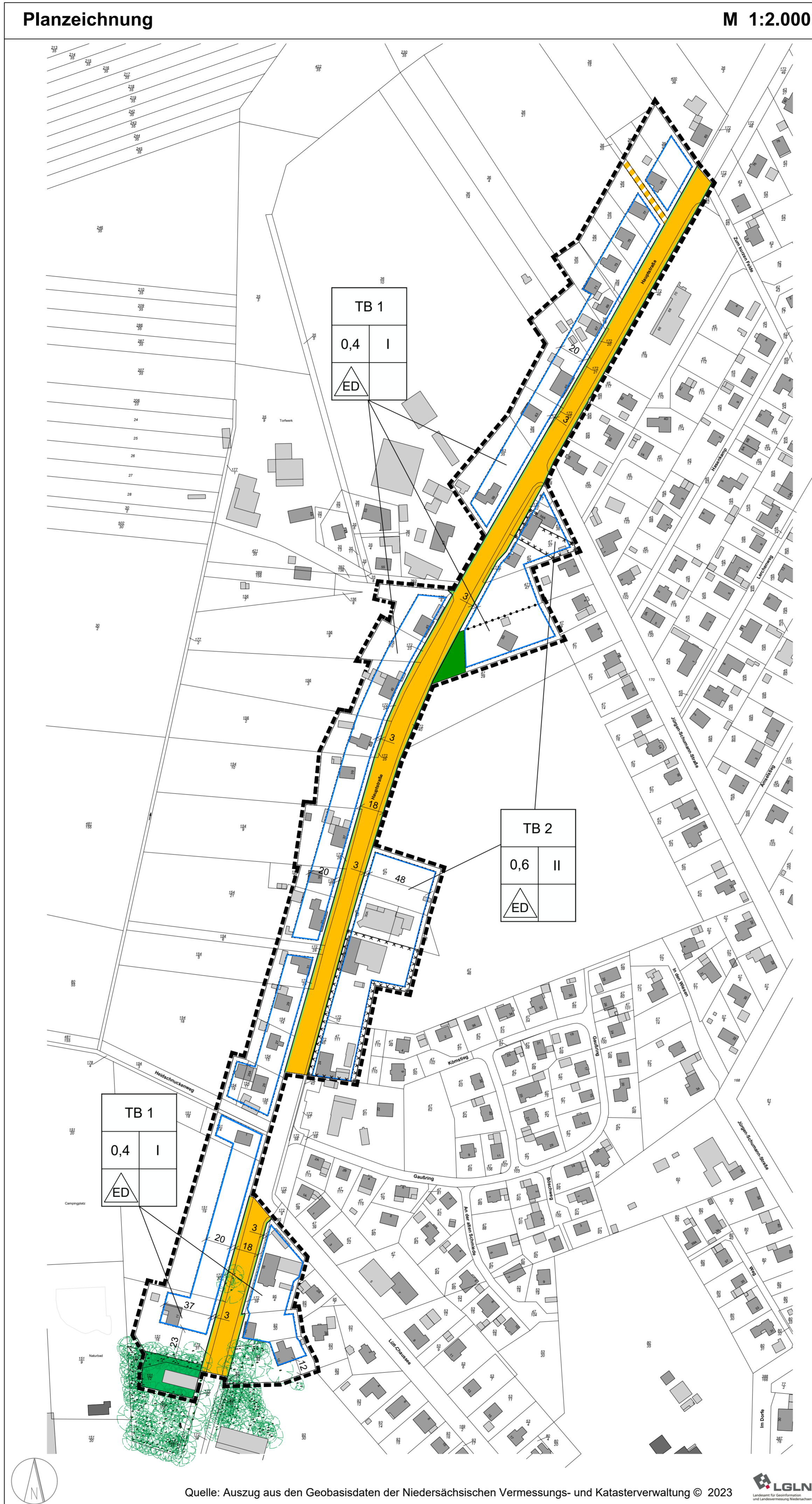
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sauensiek, den (Bürgermeister)

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 Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sauensiek, den (Bürgermeister)



Planzeichenerklärung

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
offene Bauweise, 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

Grünflächen
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Flächen für Landwirtschaft und Wald
Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Verkehrflächen
Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB), vgl. Hinweise
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Teilbereich 1 (TB 1)	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	

Kennzeichnungen ohne Normcharakter
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.
1.2 Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Tankstellen, Spiel- und Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Mindestgrundstücksgrößen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die Mindestgrundstückgröße beträgt 900 m² für Einzelhäuser und 450 m² für Doppelhaushäufeln.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen sind bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO unzulässig. Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO, sind in einem Abstand von weniger als 35 m zum Wald gem. § 2 NBauO außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Einzelhäusern sind höchstens vier Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnungen je Haushälfte.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Im Plangebiet sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang an gleicher Stelle zu leisten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

- Dächer und Nebenanlagen**
1.1 Für die Dächer, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, Reetdächern und Wintergärten sind nur rotbraune, braune Farböne, anthrazitfarbene Bedachungen in einheitlicher Farbgebung pro Dach zulässig. Materialien mit hochglänzenden oder stark reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Dachbegrenzung ist zulässig.
1.2 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile. Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden (Substratstärke mind. 12 cm), Dachneigungen über 55 Grad sind nur für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.
1.3 Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile sind nur bis zu einer Gesamtgröße von 54 m² zulässig.
- Werbeanlagen**
2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig.
2.2 Werbeanlagen dürfen an Gebäuden eine Gesamtfläche von 2,00 m² und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamtfläche von 2,00 m² und einer Höhe von 2,00 m zulässig.
2.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

3 Vorgärtengestaltung
Die Gestaltung durch Stein- Kies oder Schotterbeete ist nicht zulässig.

Nichtbeachtung örtlicher Bauvorschriften
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

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

2 Kampfmittelbelastung
Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht zulässig.

4 Immissionsschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der Hauptstraße (L 130) vorbelastet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden erst in einem Abstand von ca. 34 m zur Straßenseite der L 130 eingehalten.

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 01/2018, einhalten. Hierbei ist bei Bauvorhaben im Bereich bis zu 34 m zur Straßenseite der L 130 im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen.

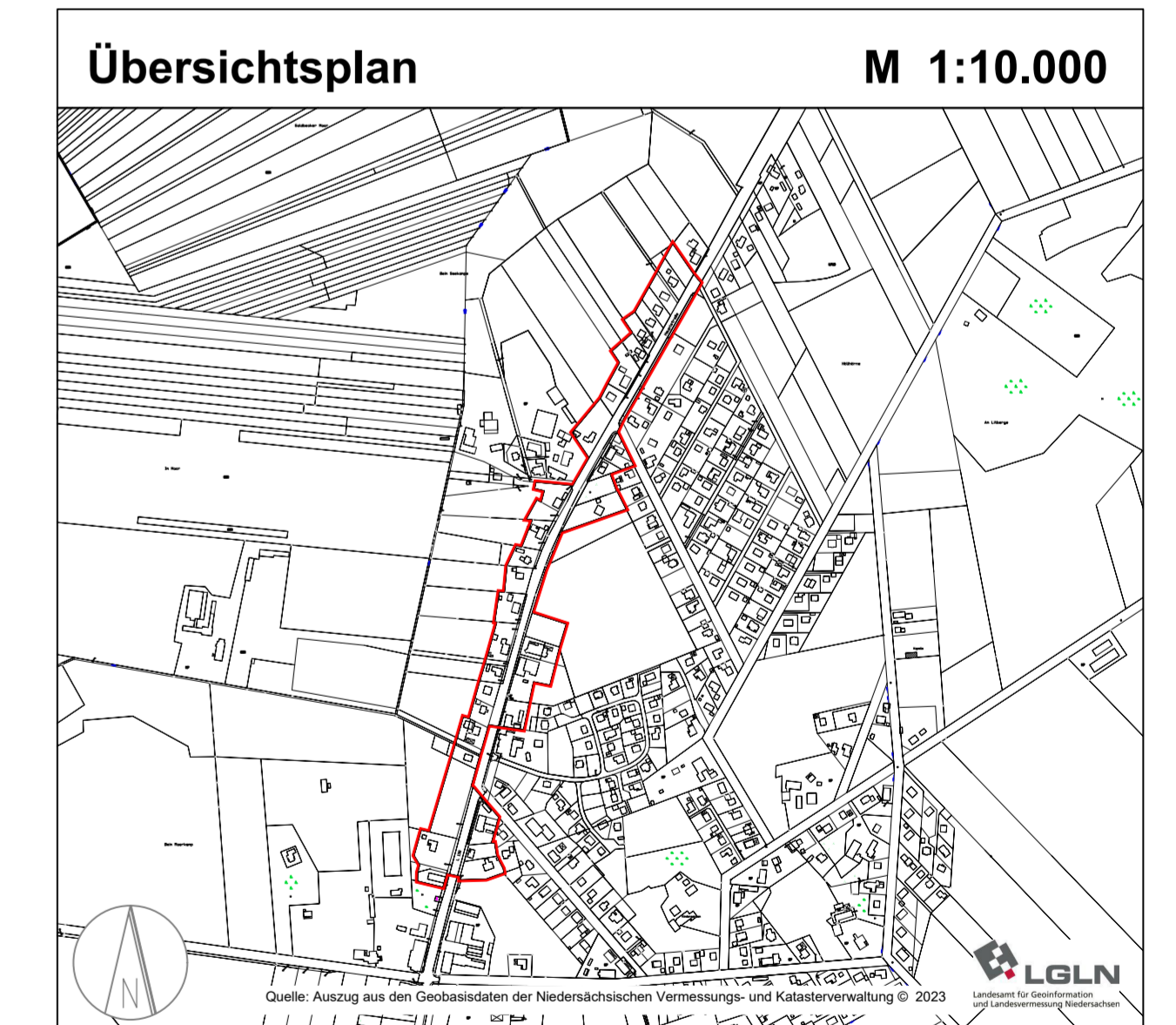
Ergänzend wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, oder alternativ der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorgesehen wird.

5 Ausschlussfrist für Gehölzbesitzung
Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Sofern eine Fällung von Bäumen erforderlich wird, sind diese auf Vorkommen von Fiedermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6 Baumschutz
Bei Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Fällung von Gehölzen und der Beseitigung von Hecken einer Genehmigung gem. § 17 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde bedarf.

7 Bodenverunreinigungen
Die Standorte Sauensiek, Hauptstraße 30 (Flur 1, Flurstück 47/46), Hauptstraße 24 (Flur 1, Flurstück 47/11) und Hauptstraße 56/ 56A (Flur 1, Flurstück 47/46) sind als Altstandorte mit uneingeschränkter Altlastenrelevanz im Altlastenkataster geführt. Am Standort Hauptstraße 30 befand sich bis 1972 eine Tankstelle, sowie ein Malereibetrieb. Am Standort Hauptstraße 56/ 56A befand sich bis 1913 ein Mineralölhandel (Petroleumhandel), sowie eine Fahrzeugwerkstatt. Solche Belastungen können ggf. zu erhöhten Entsorgungskosten für den Boden führen. Tiefbauliche Eingriffe in den Untergrund sind unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen (Klassifizierung des Aushubmaterials).

Grundsätzlich gilt: Werden bei Baumaßnahmen Bodenauflösungen, optische oder geruchliche Veränderungen des Erdreiches vorgenommen oder besteht aus anderen Gründen der Verdacht auf eine Kontamination des Erdreiches, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und festgestellte Kontaminationen nach Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetz bzw. der Bodenschutzverordnung unter der Leitung eines Gutachters zu sanieren.



Gemeinde Sauensiek
Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16
"Hauptstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:2.000

Gemeinde Sauensiek
Im Dorfe 27
21644 Sauensiek

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

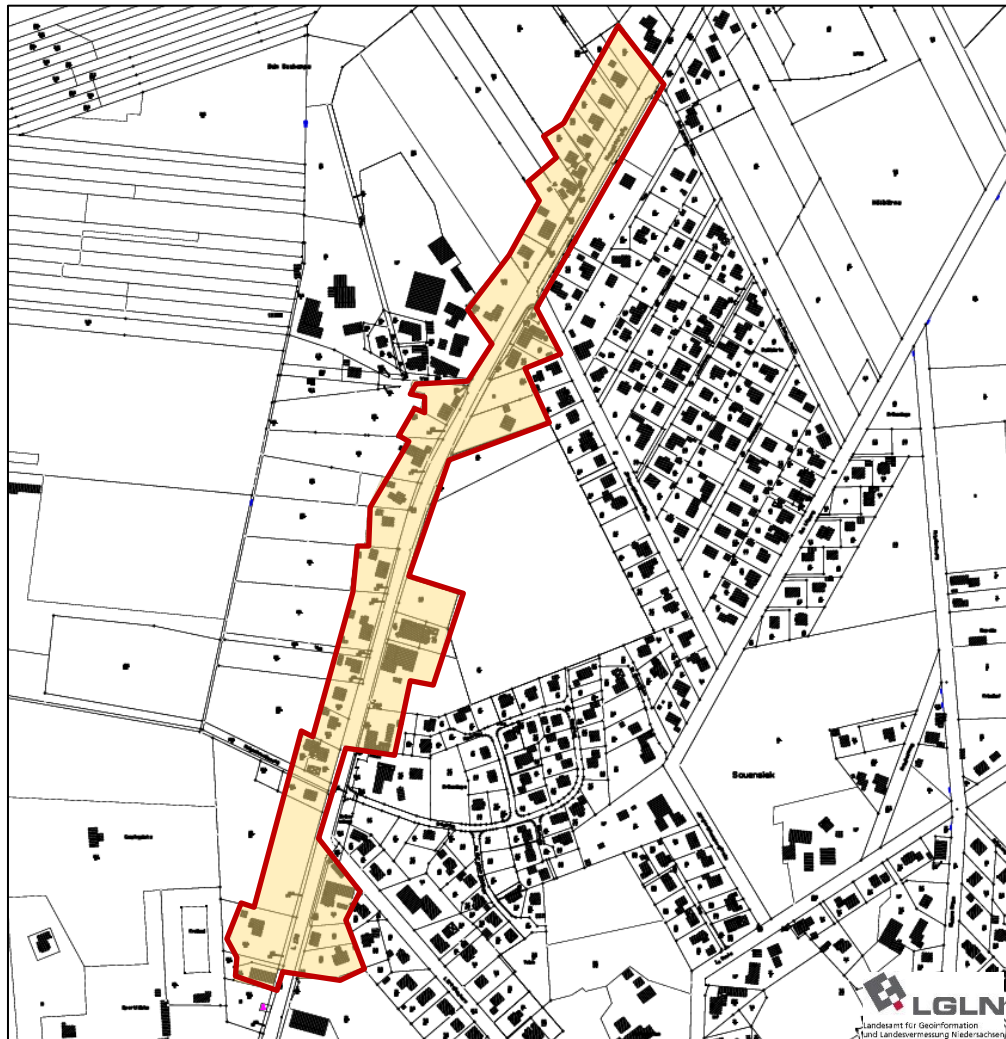
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de

Stand: Juli 2024

Gemeinde Sauensiek – Samtgemeinde Apensen – Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 16 „Hauptstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

aufgestellt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



(o. M.) © LVerGeo SH, Bearbeitung eigene Darstellung

Begründung

Stand: Juli 2024

Gemeinde Sauensiek

Im Dorfe 27
21644 Sauensiek
Tel.: 04169 - 91 90 11
E-Mail: gemeinde@sauensiek.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: J.Rönneburg

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung.....	3
2. Grundlagen der Planung	3
2.1. Rechtsgrundlagen der Planung	3
3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	3
3.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung.....	4
3.2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
4. Bestandssituation	5
4.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung	5
4.2. Biotop- und Habitatausstattung, Natur und Landschaft.....	6
5. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
5.1. Übergeordnete Planung	6
5.2. Flächennutzungsplan	7
6. Fachplanerische Grundlagen.....	8
6.1. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	8
6.2. Artenschutz	10
6.3. Natur und Landschaft	10
6.4. Baugrund und Boden	10
6.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	10
6.6. Orts- und Landschaftsbild.....	11
6.7. Wasser.....	11
6.8. Luft und Klima	11
6.9. Mensch und Gesundheit.....	11
6.10. Kultur und sonstige Sachgüter	11
6.11. Kampfmittelbelastung	12
6.12. Immissionsschutz	12
7. Inhalte der Planung	13
7.1. Art der baulichen Nutzung	13
7.2. Maß der baulichen Nutzung	13
7.3. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
7.4. Mindestgrundstücksgrößen	14
7.5. Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.6. Grünordnung	15
7.7. Grünfläche.....	15
7.8. Wald.....	16
7.9. Verkehrsfläche	16
7.10. Örtliche Bauvorschriften.....	16

8. Erschließung	17
8.1. Verkehrliche Erschließung.....	17
8.2. Ver- und Entsorgung	17
9. Planungsalternativen.....	18
10. Maßnahmen zur Verwirklichung	18
10.1. Bodenordnung	18
10.2. Kosten und Finanzierung.....	18
11. Flächenangaben.....	19

1. Vorbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 16 „Hauptstraße“ in Sauensiek hieß während des Verfahrens BP Nr. 14 „Hauptstraße“. Da zum Ende des Verfahrens aufgefallen ist, dass ein Bebauungsplan mit dieser Nummer bereits existiert, wurde die Nummer von 14 auf 16 geändert. Die Inhalte wurden durch diese Änderung nicht berührt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111).

3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hauptstraße“ umfasst in der Gemarkung Sauensiek, Flur 1, eine Fläche von ca. 7,2 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Straßenecke Hauptstraße/Zum kurzen Felde (Hauptstraße 79),
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen, die an die vorhandenen bebauten Grundstücksbereiche angrenzen,
- im Süden durch den Parkplatz des Naturbads Sauensiek e.V. und den landwirtschaftlichen Betrieb der H.-H. Wohlers Kommanditgesellschaft und
- im Osten teilweise durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlich der Hauptstraße liegenden Bebauung, teilweise durch die östliche Grenze der Hauptstraße.

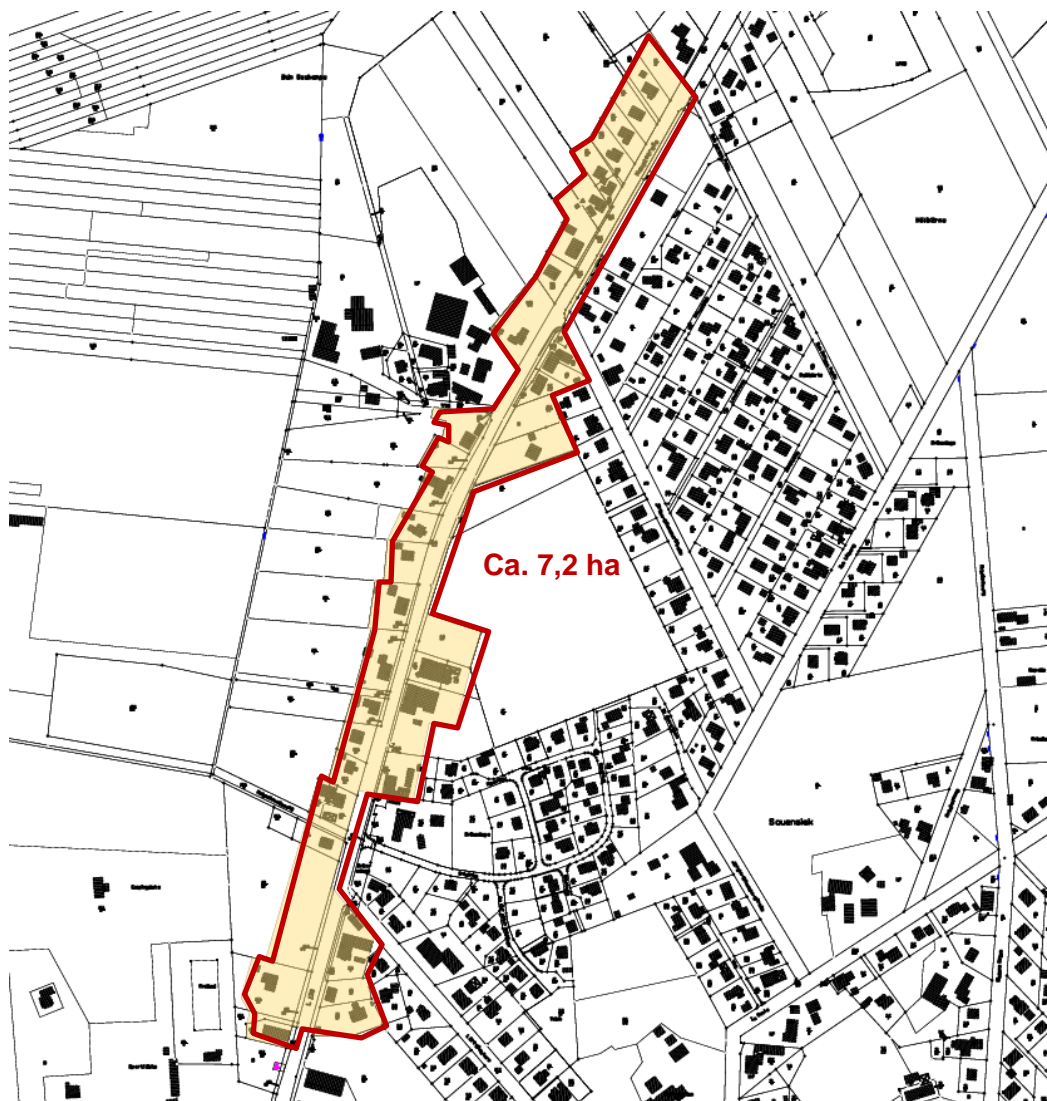


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.) © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung.

3.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Sauensiek hat am 20.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hauptstraße“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches entlang der Hauptstraße und ist überwiegend durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Neben der Wohnnutzung befinden sich auch gewerbliche Nutzungen entlang der Hauptstraße. Langfristig soll der Siedlungscharakter bewahrt und eine Nachverdichtung in einem angemessenen Maß ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Ziel ist es, dass sich Neu- und Umbauten in ihrer Gestaltung an die vorhandene Siedlung anpassen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 dient als Maßnahme der Innenentwicklung, indem der bebaute Siedlungsbereich geschützt und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Bebauungsplan wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

3.2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Hauptstraße“ stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, indem der bebaute Siedlungsbereich geschützt und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Bebauungsplan wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind:

- a.) Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entweder unter 20.000 m² oder zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).
- b.) Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht unterliegen, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 71.958 m². Die festgelegte und maximale zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt dabei bei ca. 24.665 m². Somit liegt die zulässige maximale Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern, sodass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen ist.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anlage) zeigt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen, die gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Auch sind nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies liegt vor allem daran, dass der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den bestehenden städtebaulichen Charakter der Siedlung zu erhalten und lediglich eine behutsame Nachverdichtung der Siedlung möglich sein soll.

Aus fachlicher Sicht ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

4. Bestandssituation

4.1. Lage, Nutzungen, Bebauung und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Sauensiek entlang der Hauptstraße und umfasst östlich und westlich gelegene Grundstücke sowie Teile der Hauptstraße. Das Plangebiet zeichnet sich durch Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem großen Anteil an Wohnen aus. Teilweise haben sich außerdem gewerbliche Nutzungen entlang der Hauptstraße angesiedelt, sodass eine gewisse Nutzungsmischung erkennbar ist. Zu den gewerblichen Nutzungen gehört unter anderem ein Bäcker (der Holzofen Bäcker) an der Hauptstraße 30a, eine Reitsportanlage (Hauptstraße 67) sowie eine Tierfriseurin (Hauptstraße 79). Das Grundstück der Hauptstraße 33 (gegenüberliegend des Holzofenbäckers) ist zudem derzeit unbebaut.

Westlich des Plangebiets grenzt landwirtschaftliche Fläche an die Bebauung. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich außerdem das Industrie-Erdenwerk Archut GmbH (Torfabbau). Nördlich des Plangebiets führt die Hauptstraße mit beidseitiger Bebauung weiter Richtung Norden, wo diese weiter nördlich anbaufrei und umgeben von landwirtschaftlicher Fläche ist. Östlich des Plangebiets verbreitert sich der Siedlungsbereich mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Vereinzelt grenzt landwirtschaftliche Fläche direkt an die Hauptstraße und damit an den Geltungsbereich. Darüber hinaus grenzt im Nordosten ein Versorgungspunkt mit Einkaufsmöglichkeit an die Hauptstraße. Im Süden des Plangebiets führt die Hauptstraße weiter Richtung Süden. Darüber hinaus grenzt das Gebiet südlich an das Naturbad Sauensiek sowie an den Landwirtschaftsbetrieb H.-H. Wohlers Kommanditgesellschaft.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die teilweise durch das Plangebiet verlaufende Hauptstraße (L130), welche Teil des überörtlichen Straßensystems ist. Darüber hinaus ist die Siedlung entlang des Plangebiets durch zwei Bushaltestellen an die nächstgelegenen Gemeinden angebunden. Dazu gehören die Haltestelle „Sauensiek, Lütt Chaussee“ im nördlichen Bereich des Plangebiets und „Sauensiek, Hauptstraße 65“ im südlichen Bereich des Plangebiets. Richtung Norden ist das Plangebiet damit Richtung Apensen und Buxtehude angebunden. Südwestlich fahren Busse Richtung Wohnste.

4.2. Biotop- und Habitatausstattung, Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im ländlich gelegenen Sauensiek und zeichnet sich durch seinen ländlichen Charakter aus.

Im Süden des Plangebiets östlich der Hauptstraße befindet sich im Geltungsbereich ein schützenswerter Bestand an Bäumen. Gegenüberliegend westlich der Hauptstraße befindet sich zudem ein Waldstück. Darüber hinaus befindet sich zwischen der Bebauung an der Hauptstraße 11 und der Bebauung im Heidschnuckenweg 1 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Maisanbau in 2022) im Plangebiet. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich östlich der Hauptstraße zwischen Fahrbahn und der Bebauung von Hauptstraße Nr. 50 ein ausgeprägter Baumbestand von ca. 490 m².

Gebietstypisch für das Plangebiet ist ein westlich der Hauptstraße verlaufender Grünstreifen, auf dem im südlichen Plangebietsbereich Straßenbäume stehen. Des Weiteren zeichnen sich die Grundstücke des Plangebiets durch großzügige Gärten mit teilweise straßenseitiger Eingrünung aus. Darüber hinaus sind viele Gärten mit einzelnen Bäumen und Gehölzen bepflanzt.

In der westlichen Umgebung des Plangebiets grenzt die Bebauung an der Hauptstraße an landwirtschaftliche Fläche. Darüber hinaus liegt im Nordwesten des Plangebiets ein Torfabaugebiet. In der östlichen Umgebung des Plangebiets grenzt zwischen der Bebauung in der Hauptstraße 30a und 50 eine landwirtschaftliche Fläche an die Gebietsgrenze. Südlich (östlich der Hauptstraße) grenzt ebenfalls landwirtschaftliche Fläche an das Plangebiet.

5. Planerische Rahmenbedingungen

5.1. Übergeordnete Planung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP; Neubekanntmachung vom 26.09.2017, Nds. GVBl. 2017, 378), mit der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2022 ist der Gemeinde Sauensiek keine besondere Funktion zugewiesen. Die nächstgelegene Mittelzentren sind Buxtehude und Buchholz in der Nordheide. Durch die Planung sind keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung zu erkennen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2013)

Im RROP wird die Fläche des Plangebietes als Vorranggebiet vorhandene Bebauung / bauplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die Hauptstraße ist im RROP als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ ausgewiesen. Westlich der Plangebietsgrenze befindet sich ein Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet für Torfgewinnung.

Nördlich des Plangebiets grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen) an. Insgesamt stimmt die Planung mit den Zielen der Raumordnung überein.

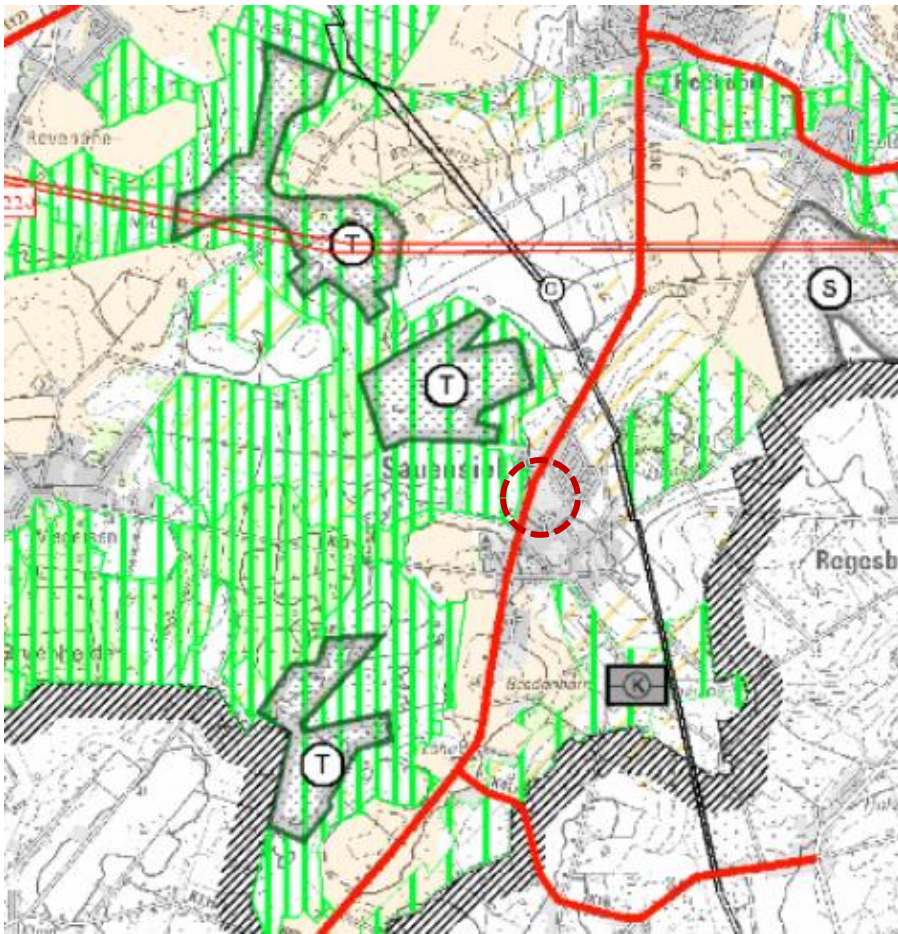


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2013 des LK Stade, mit Kennzeichnung (Rot) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Durch das Plangebiet verläuft im südlichen Bereich der „Stearsbach“. Im Bereich des Plangebiets ist der Bach jedoch verrohrt und verläuft erst ca. 300 m südöstlich als offener Bach. Aufgrund dieser Gegebenheit und seiner Größe ist dieser nicht relevant für die Planung. Es befinden sich keine weiteren Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

5.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Für das Plangebiet ist der FNP der Samtgemeinde Apensen wirksam. Der FNP stellt für den Bereich des Plangebiets überwiegend gemischte Baufläche (M) dar. Die Hauptstraße wird als

Verkehrsfläche dargestellt. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist außerdem eine landwirtschaftliche Fläche zwischen zwei Bauflächen ausgewiesen. Der nördliche Bereich dieser Fläche stellt einen privaten Wirtschaftsweg Richtung Westen dar. Ein weiterer Streifen landwirtschaftliche Flächen ist nördlich dargestellt. Im Bestand handelt es sich dabei um ein bebautes privates Grundstück. Im Norden des Plangebiets wird ebenfalls ein Streifen landwirtschaftliche Fläche Richtung Westen dargestellt. Dieser wird im Bestand als Wirtschaftsweg genutzt. Darüber hinaus sind die westlichen Gartenbereiche der Grundstücke im Norden an im Anschluss an gemischte Bauflächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich der Bäckerei (östlich der Hauptstraße) wird außerdem ein Streifen Grünfläche im FNP dargestellt. Im Bestand befindet sich dort eine versiegelte Fläche. Der südlichste Bereich westlich der Hauptstraße ist im FNP als Wald dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert oder konkretisiert und die Verkehrsfläche sowie die Waldfläche werden übernommen. Somit ist die Planung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die im FNP ausgewiesene gemischte Baufläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

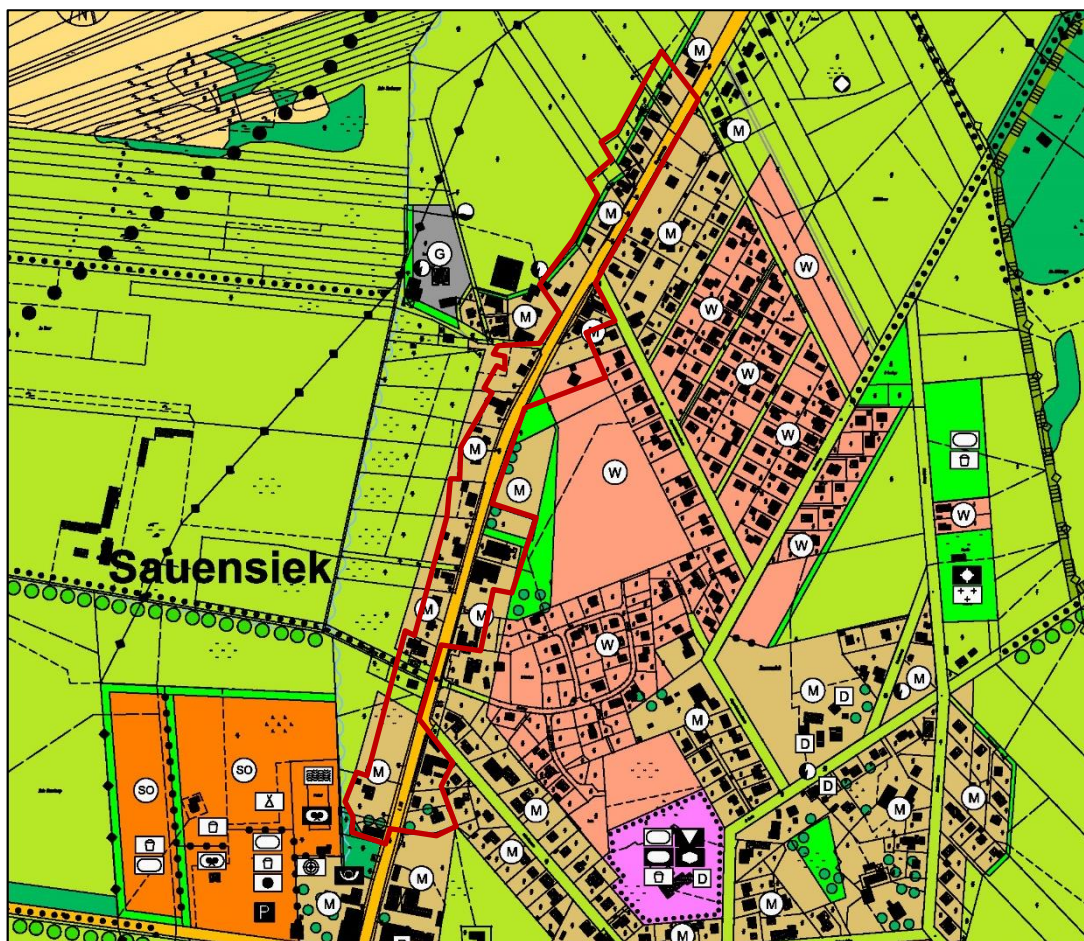


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit wirksamen FNP der Samtgemeinde Apensen, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot), o.M

6. Fachplanerische Grundlagen

6.1. Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2014 (LRP 2014) des Landkreises Stade lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:

In der Karte 1 „Arten und Biotope“ (Siehe Abb. 4) des LRP werden im südlichen Planungsgebiet zwei kleine Gebiete für den Biotop- und Artenschutz verzeichnet. Zum einen handelt es sich um eine Fläche mit dichtem Gehölzbestand südlich der Hauptstraße 11, welche als Biotop mit mittlerer Bedeutung ausgewiesen ist. Zum anderen handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der Hauptstraße 11, welche als Biotop mit eingeschränkter Bedeutung ausgewiesen ist. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Das Landschaftsbild wird im LRP, Karte 2 „Landschaftsbild“ (siehe Abb. 5) nicht bewertet, da es in einem Siedlungsgebiet liegt. Westlich angrenzend an das Gebiet wird das Landschaftsbild eine hohe Bedeutung durch naturnah wirkende Biotope und Baumreihen beigemessen. Östlich des Plangebiets sind Landschaftsbildeinheiten mit geringer Bedeutung verzeichnet. In diesem Zusammenhang sind Baumreihen verzeichnet, welche teilweise in das Plangebiet hereinragen. Die Karte 4 „Zielkonzept“ (siehe Abb.6) zeigt, dass das Plangebiet im ZK5 Gebiet liegt mit dem Entwicklungsziel: Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation.

Schutzgebiete jeglicher Art werden von der Planung nicht berührt. Das nächste Landschaftsschutzgebiet ist das LSG Lietberg (LSG STD 12), welches sich nord-östlich des Ortes Sauensiek befindet.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplans erkennbar.

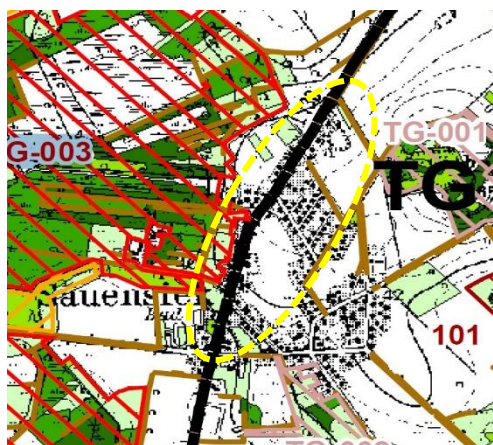


Abbildung 4: Karte 1 Arten und Biotope des LRP des LK Stade, o.M.

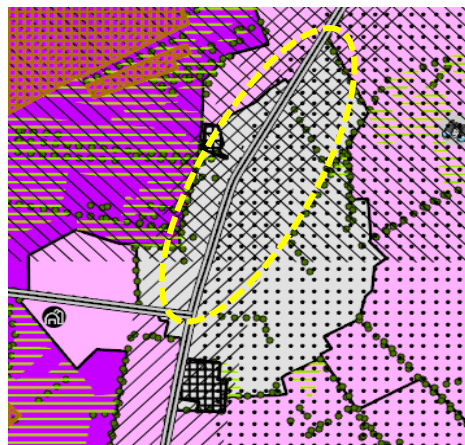


Abbildung 5: Karte 2 Landschaftsbild des LRP des LK Stade, o.M.

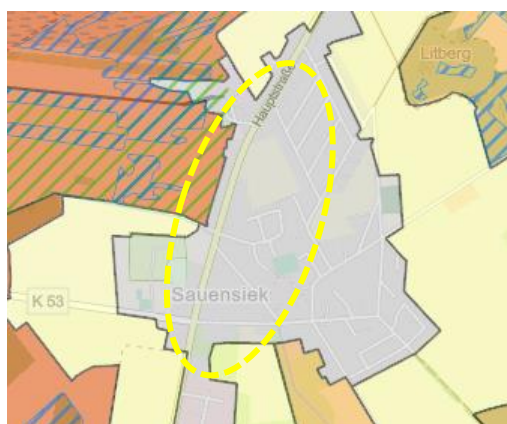


Abbildung 6: Karte 4 Zielkonzept des LRP des LK Stade, o.M.

6.2. Artenschutz

Am südlichen Rand des Plangebiets befindet sich schützenswerter Gehölzbestand mit teilweise großkronigen Bäumen. Der westlich der Hauptstraße gelegene Baumbestand ist dabei als Waldfläche festgelegt. Des Weiteren befindet sich ein kleiner Teil landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Plangebiets.

Die Bäume und die landwirtschaftlich genutzte Fläche können potenziell als Habitat für Fledermäuse, andere Gehölzbrüter (Baumhöhlen) und Bodenbrüter dienen. Durch die Umsetzung der Planung ist keine Fällung von Bäumen vorgesehen. Sollte es ggf. doch zu einer Fällung vorhandener Gehölze kommen, sind diese auf Vorkommen von Tieren zu untersuchen. Bei positivem Befund ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung vorhanden.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des Natur- und Artenschutzes sowie bei Beachtung der Hinweise zum Artenschutz insgesamt als gering einzuschätzen.

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) nicht erkennbar. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstrukturen können Fledermausquartiere im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden. Da die Bestandsbebauung sowie die unversiegelten Flächen und Baumbestände des Gebiets erhalten werden und Nachverdichtung lediglich in einem geringen Ausmaß möglich sein soll, sind Konflikte mit dem Artenschutz aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

6.3. Natur und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche in der landesweiten Biotopkartierung des Umweltportals Niedersachsen vorhanden.

6.4. Baugrund und Boden

Das Plangebiet liegt laut niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS Kartenserver) in der Bodenregion Geest und wird in der Bodenkarte (BK50) als Podsol (Bodentyp P3, S-P3) und in Teilen als Gley-Vega (Bodentyp G-AB3) kartiert. Bei der Bewahrung des Siedlungscharakters und der Nachverdichtung des Plangebiets wird der Boden zusätzlich beeinträchtigt werden. Besonders schützenswerte Böden sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

6.5. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich zwei bestätigte Altlastenstandorte, die im Altlastenkataster geführt werden. Am Standort Sauensiek, Hauptstr. 56/ 56A (Flur 1, Flurstück 47/37), befand sich bis 1913 ein Mineralölgroßhandel (Petroleumhandel), sowie eine Fahrzeugwerkstatt. Am Standort Sauensiek, Hauptstr. 30 (Flur 1, Flurstück 47/46), befand sich bis 1972 eine Tankstelle, sowie ein Malereibetrieb. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planzeichnung aufgenommen. Am Standort Sauensiek, Hauptstr. 24 (Flur 1, Flurstück 47/111) befinden sich ebenfalls eine Altlast. Der Landkreis Stade weist darauf hin, dass vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen eine sondierende Untersuchung empfohlen wird.

6.6. Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung und der Hauptstraße geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Das Landschaftsbild des Plangebiets wird im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Stade nicht bewertet (Siedlungsgebiet). Westlich angrenzend befinden sich Landschaftsbildeinheiten mit hoher Bedeutung. Östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Landschaftsbildeinheiten mit geringer Bedeutung sowie Baumreihen, die in Teilen das Plangebiet betreffen. Die Baumreihen sind grundsätzlich zu erhalten, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans keinen Konflikt darstellt.

6.7. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind Verunreinigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Das Plangebiet hat somit für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

6.8. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch in einem Bereich, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen zur Frischluftentstehung bei. Eine geringe Vorbelastung der Luft ist durch die von den Verkehren auf der Hauptstraße ausgehende Schadstoffbelastung und dem Torfwerk gegeben.

6.9. Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Torfwerk, von dem voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen (Luftqualität) auf das Plangebiet aufgrund des Abstandes zu erwarten sind. Eine Vorbelastung durch die Verkehrsstraße ist vorhanden. Diese ist im Bestand bereits verträglich und kann bei Neu- und Ausbau durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen minimiert werden (siehe Kapitel 6.12 Immissionsschutz). Insgesamt ist im Bestand keine Gefährdung für den Mensch und deren Gesundheit erkennbar ist.

6.10. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt (NIBIS Kartenserver).

Es befindet sich südöstlich im Plangebiet ein Baudenkmal („Hüsselhus“), welches grundsätzlich zu erhalten ist. Das Denkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt (NIBIS Kartenserver). Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maß-

nahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zur Archäologie wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.11. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel wird auf dem Grundstück „Hauptstraße 77“ durch einen begründeten Verdacht vermutet. Dies wurde durch die LGLN mitgeteilt. Die Informationen sind von der LGLN an die zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Gemeinde) weitergegeben worden, damit eine Sondierung durchgeführt wird. Die Gemeinde wird sich mit den betroffenen Grundstückseigentümern in Verbindung setzen.

Generell besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen.

6.12. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm auf der Hauptstraße (L130) vorbelastet. Daher wurde die derzeitige Belastung durch eine überschlägige Berechnung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 ermittelt.

Bei einer Verkehrsbelastung von 6300 Kfz/24h wurden in einer Entfernung von 12 m von der Straßenachse der L130 Tag-/ Nachtlärmwerten von 67 dB(A) / 56 dB(A) überschlägig errechnet. Auf den ungeschützten Freiflächen der Grundstücke ist somit außerhalb der Gebäude von einer unvermeidbaren Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse auszugehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden erst in einem Abstand von ca. 34 m zur Straßenachse der L 130 eingehalten. Die Grenzwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden erst ab einem Abstand von 18 m erreicht.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist der bestehenden Vorbelastung mit Straßenlärm Rechnung zu tragen. Entsprechende Maßnahmen sind jeweils an der konkreten Situation auszurichten. Aus Vorsorgegründen wird empfohlen, durch eine entsprechende Grundrissgestaltung der Gebäude und erhöhte Anforderungen an Außenbauteile auf die erhöhte Verkehrslärmbelastung zu reagieren, so dass die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden. Hierüber ist bei Bauvorhaben im Bereich bis zu 34 m zur Straßenachse der L 130 im Rahmen des Bauantragsverfahrens jeweils der Nachweis zu erbringen.

Ergänzend wird empfohlen, die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Straßenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, oder alternativ der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorgesehen wird.

Mit den der Lage und Vorbelastung entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen kann für jeden Einzelfall sichergestellt werden, dass innerhalb der Gebäude gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

7. Inhalte der Planung

Um den Siedlungscharakter entlang der Hauptstraße zu bewahren und Nachverdichtung in einem angemessenen Maß zu ermöglichen, ist es erforderlich, einen einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Ziel ist es, dass sich Neu-, Um- und Ausbauten in ihrer Gestaltung an die vorhandene Siedlung anpassen.

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand werden folgende städtebauliche Parameter als Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 16 „Hauptstraße“ vorgesehen.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Baugebiete als Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben müssen sich daher gemäß § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße (L130) ist in Sauensiek geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Das Plangebiet wird als ein Teil der gemischten dörflichen Bebauung angesehen, die sich entlang der Hauptstraße erstreckt.

Ziel der Planung ist es, diese vorhandene Nutzungsmischung der Lage entsprechend und mit dem dörflichen Umfeld verträglich weiterzuentwickeln. Als angestrebte Nutzungen sind daher sowohl eine Wohnnutzung als auch eine gewerbliche Nutzung, die im Sinne einer Mischgebietstypik das Wohnen nicht wesentlich stört, denkbar.

Um dieses Planungsziel zu erreichen, ist die Festsetzung eines Baugebietes als Art der baulichen Nutzung nicht erforderlich. Die gegenwärtige Nutzung ist nicht durch ein Gleichgewicht von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe geprägt, wie es in einem Mischgebiet anzustreben wäre. Auch als Planungsziel wird eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu gleichen Teilen nicht angestrebt, um zu vermeiden, dass einzelne Grundstücke dann nicht mehr marktgerecht veräußert und bebaut werden können, weil Bauanträge wegen des fehlenden Gleichgewichts zwischen Wohnen und Gewerbe nicht positiv beschieden werden könnten.

Ziel der Gemeinde ist es insbesondere, eine für den Ort typische und mit dem Umfeld im Dorfkern verträgliche Nutzungsmischung zu erreichen, bei der sowohl das Wohnen als auch das Gewerbe unter Berücksichtigung des notwendigen Schallschutzes ein Übergewicht haben können. Vorrang hat die ortsbildverträgliche städtebauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich demnach zukünftig weiterhin nach § 34 BauGB. Das bedeutet, die Nutzungen müssen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen. Um trotzdem den wohnlichen Charakter der Siedlung zu erhalten, sollen Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Tankstellen, Spiel- und Vergnügungsstätte unzulässig sein.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der Bestandsbebauung. In diesem Kontext werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zu den zulässigen Vollgeschossen getroffen. Des Weiteren markieren Baugrenzen in der Planzeichnung die überbaubare Grundstücksfläche.

Für alle westlich der Hauptstraße liegenden Baufenster (TB 1) soll eine maximale GRZ von 0,4 mit einem Vollgeschoss festgesetzt werden. Östlich der Hauptstraße soll im südlichsten Baufenster sowie im südlichen Teilbereich des nördlichsten Baufensters (TB 1) ebenfalls eine GRZ von 0,4 mit einem Vollgeschoss festgesetzt werden. Die genannten Teilbereiche sind ausschließlich durch Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, weshalb eine GRZ von 0,4 mit einem Vollgeschoss dem Bestand entspricht. Die übrigen Baufenster (TB 2) sollen mit

einer GRZ von 0,6 und zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Dies geht mit dem gewerblichen Bestand sowie der bereits bestehende erhöhten Flächenversiegelung einher.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ von max. 50 % durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.

7.3. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das Plangebiet ist die Festsetzung einer offenen Bauweise (o), in der nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig sind (ED), vorgesehen.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. Im Plangebiet orientieren sich die Festsetzungen diesbezüglich an der bestehenden Bebauung. Im städtebaulichen Maßstab der dörflichen Lage soll eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne des Klimaschutzes und des sparsamen Umgangs mit Boden ermöglicht werden. Aus diesen Gründen sollen im gesamten Plangebiet in Einzelhäusern höchstens vier Wohnungen und in Doppelhaushälften je zwei Wohnungen zulässig sein.

7.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzungen über die Mindestgrundstückgrößen geregelt. Demnach müssen Einzelhausgrundstücke mindestens 900 m² aufweisen. Doppelhausgrundstücke müssen je Haushälfte mindestens 450 m² aufweisen. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sicherzustellen und eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden. Die Mindestgrundstückgröße dient auch dazu, dass die entstehende Bebauung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Dabei werden die festgesetzten Mindestgrundstückgrößen als ortstypisch angesehen.

7.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich an der Bestandsbebauung. Zum Straßenraum halten die Baugrenzen im gesamten Plangebiet 3 m Abstand. Um den aufgelockerten und dörflichen Charakter des Straßenraums zu erhalten, sollen im gesamten Plangebiet Carports, Garagen und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO straßenseitig nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Zusätzlich werden im südlichen Bereich des Bebauungsplans beiderseits der Hauptstraße die Baugrenzen entsprechend dem Bestand angepasst, um jeweils ein Heranrücken an den südlich angrenzenden Wald gem. § 2 NWaldLG zu vermeiden. Auch sind bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs.2 NBauO sind, sowie Carports und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von weniger als 35 m zum Wald unzulässig.

Grund dafür ist die Abwägung zwischen dem privaten Interesse der GrundstückseigentümerInnen benachbarter Grundstücksflächen, die Einschränkung der Bebaubarkeit zu minimieren, dem öffentlichen Belang, im Sinne der Gefahrenabwehr, des Waldschutzes und der Forstwirtschaft ausreichend Waldabstand einzuhalten sowie den Belangen des Waldeigentümers, die Waldbewirtschaftung durch eine heranrückende Bebauung nicht einzuschränken.

Der Abstand zwischen dem Wald und der Bebauung sollte nach dem RROP des Landkreises Stade mindestens der Länge eines ausgewachsenen Baumes (rd. 35 m) entsprechen. Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung sind – anders als Ziele der Raumordnung – der Abwägung zugänglich. Im vorliegenden Fall sind das die Waldbelange (inkl. Gefahrenabwehr, Waldschutz, Rechte des Waldeigentümers) auf der

einen Seite und die Interessen der Eigentümer benachbarter Grundstücke an einer maximalen der Bebaubarkeit ihres Grundstücks auf der anderen Seite. Zwischen diesen beiden Seiten ist ein Interessenausgleich herzustellen und ein begründeter Kompromiss zu finden.

Maßgeblich für die gegenseitige Rücksichtnahme ist derzeit der bestehende Abstand zwischen Wohngebäude und Waldrand. Ein Vorrücken von Wohngebäuden sowie auch von Nebengebäuden zum Waldrand würde die Waldbewirtschaftung einschränken. Umgekehrt muss die Waldbewirtschaftung derzeit schon die Lage des bestehenden Wohngebäudes unter den Aspekten der Gefahrenabwehr berücksichtigen. Dazu ist anzuführen, dass die angrenzende, näher am Wald liegende Straße ebenfalls bereits bei der Waldbewirtschaftung berücksichtigt werden muss. Weiterhin ist anzuführen, dass sich nach gutachterlicher Einschätzung des Forstamts der Waldrand mit Waldeigenschaften gem. § 2 NWaldLG im Bestand derzeit auf dem Flurstück 151/16 (Hauptstraße 11) befindet, wodurch ebenfalls eine Eigenverantwortung der Bewirtschaftung zur Gefahrenabwehr besteht. Diese Fläche wird im Bebauungsplan jedoch nicht als Wald gesichert, um der Eigentümerin des Grundstücks die Möglichkeit einer Waldumwandlung zu geben, ohne dabei den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Auf diesem Weg wird der notwendige Interessenausgleich mit den oben beschriebenen Festsetzungen erreicht. Durch die Planung wird die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes nicht zusätzlich eingeschränkt. Durch die Planung entstehen somit keine weiteren Einschränkungen für die Waldbewirtschaftung oder Konflikte mit den Belangen der Walderhaltung als schon im Bestand. Gleichzeitig werden zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das Grundstück 151/16 (Hauptstraße 11) geschaffen.

Neben dem Abstand zum Wald passt sich die Baugrenze am südwestlichen Rand, wie auch im restlichen Plangebiet an die Bestandsbebauung an, um den ortstypischen Charakter zu erhalten. Darüber hinaus begründet sich die Baugrenze zusätzlich durch den Schutz des Naturbads. Um den naturbelassenen Charakter des Naturbads weiterhin zu erhalten, soll die Bebauung in diesem Bereich nicht dichter an die Grundstücksgrenze heranrücken. Bauliche Nebenanlagen sind jedoch, sofern sie nicht innerhalb des 35 m Waldabstandes liegen, außerhalb der Baugrenzen und damit in diesem westlichen Bereich zulässig.

7.6. Grünordnung

Um den ländlichen Charakter zu bewahren und die bestehenden Grünstrukturen des Plangebiets zu schützen, wird festgesetzt, dass alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm, gemessen in 1 m Höhe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Bei Verlust soll Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang an gleicher Stelle geleistet werden.

7.7. Grünfläche

Im mittleren Bereich des Geltungsbereichs, östlich der Hauptstraße ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche dargestellt. Diese Fläche wird als private Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Es handelt sich um den mit schützenswerten Gehölzen bestandenen vorderen Grundstücksbereich eines bebauten Wohngrundstücks, durch den zugleich auch der Erschließungsweg als Zufahrt für den hinteren Grundstücksbereich verläuft. Mit der Festsetzung als Grünfläche soll der Charakter dieses vorderen Grundstücksbereichs gesichert werden. Neben der Erhaltung der Gehölze ist darin auch der Verlauf der Zufahrt eingeschlossen, die weiterhin zulässig sein soll.

Nach geltender Rechtsprechung können der Nutzungsart zweckdienlich und räumlich gegenständig untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb einer solchen Grünfläche zulässig sein: Das Niedersächsische OVG hat in einem vergleichbaren Fall entschieden, dass Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB solche Flächen seien, die abgesehen von funktional zu- und untergeordneten baulichen Anlagen frei von Bebauung seien, bei denen also die freien, in der Regel begrünten Flächen die Hauptsache seien. Das bedeutet, dass bauliche

Anlagen und sonstige Einrichtungen, die der Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche dienen, bei einer Gesamtbetrachtung nur von untergeordneter Bedeutung sein dürfen (weniger als 20 %), damit der grundsätzliche Charakter als Grünfläche erhalten bleibt. Dies ist hier mit der Aufnahme der Zufahrt zu den hinteren Grundstücksflächen der Fall.

7.8. Wald

In der südlichen Spitze des Plangebiets, westlich der Hauptstraße ist im FNP eine Waldfläche dargestellt. Auf der Grundlage der gutachterlichen Einschätzung des Niedersächsischen Landesforsten werden im Geltungsbereich die Flurstücke 151/12 und 151/17 (teilweise) als Wald festgesetzt, um dort den gemäß NWaldLG vorhandenen Waldbestand zu erhalten und zu schützen. Zwar befindet sich nach Aussage des Niedersächsischen Landesforstens auf dem Flurstück 151/16 im südlichen Bereich ebenfalls Wald. Da eine Festsetzung als Wald hier den Interessen der Eigentümerin an einer Bebauung des Grundstücks entgegenstünde, wird für dieses Grundstück von einer Festsetzung der Teilflächen als Wald abgesehen. So könnte die Eigentümerin den Wald ggf. mittels Waldumwandlungsverfahren umwandeln, ohne dass der Bebauungsplan entgegenstünde.

7.9. Verkehrsfläche

Die Wohnbebauung im Plangebiet wird überwiegend durch die Hauptstraße erschlossen. Diese liegt größtenteils ebenfalls mit im Geltungsbereich und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im südlichen Bereich grenzt die Hauptstraße lediglich an den Geltungsbereich an. Dies Begründet sich daraus, dass dieser Abschnitt der Verkehrsfläche bereits durch den BP Nr. 10 überplant, wurde.

Neben der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Hauptstraße) wird im Norden des Plangebiets eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt. Die Festsetzung der Fläche bezieht sich auf den FNP sowie auf die Bestandsnutzung.

7.10. Örtliche Bauvorschriften

Um das bestehende Ortsbild zu erhalten, werden Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen eine der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherren unangemessen einzuengen.

Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Dächer

Im Plangebiet sollen ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 14 Grad zulässig sein. Dies soll nicht für Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Gebäudeteile gelten. Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung unter 14 Grad zulässig sein, sofern diese extensiv begrünt werden (Substratdicke mind. 12 cm). Dachneigungen über 55 Grad sind nur für Mansarddächer und Friesengiebel zulässig.

Für die Gestaltung der Dächer soll, mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen, Reetdächern und Wintergärten nur eine rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Bedachung in einheitlicher Farbgebung pro Dach zulässig sein.

Werbeanlagen

Damit sich Werbeanlagen in das Ortsbild einfügen, sollen diese nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig sein. Des Weiteren soll eine Werbeanlage an einem Haus nicht größer sein als 2 m² und eine Höhe von 1 m nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen sind ebenfalls nur bis zu einer Größe von 2 m² zulässig und sollen eine maximale Höhe von 2 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen sind nicht zulässig, da dies nicht dem dörflichen Charakter des Plangebiets entspricht.

Vorgärtengestaltung

Um im Plangebiet sogenannte „Schottergärten“ zu verhindern und damit eine maximale ökologische Qualität zu erhalten, solle es eine Bauvorschrift zur Vorgartengestaltung geben. Diese setzte fest, dass eine Gartengestaltung durch Stein- Kies und Schotterbeete nicht zulässig sein sollen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) Schottergärten bereits verbietet. Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Gestaltung der Grünflächen mit Materialien, durch die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindert oder unterbunden werden (z.B. die Anlage von flächigen Stein-, Kies oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen) widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO.

8. Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücke des Plangebiets liegen unmittelbar an der Hauptstraße und sind durch die bestehenden Zufahrten über diese erschlossen. Dadurch ist das Plangebiet bereits an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ändert sich an der grundsätzlichen Erschließungssituation nichts Wesentliches. Die bestehenden Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen gesichert. Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation weiterhin funktioniert, da sich an den zulässigen Nutzungen durch die Bebauungsplanaufstellung grundsätzlich nichts ändern wird. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

8.2. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Bestand durch Anschluss an das bestehende Leitungssystem im Bereich der Hauptstraße sichergestellt. Es wird davon ausgegangen, dass geringfügige Nachverdichtung ebenfalls an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist im Vorfeld nachfolgender Planungen sicherzustellen. Aufgrund des geringen Umfangs der geplanten baulichen Entwicklung im Umfeld bestehender Wohnbebauung wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

Oberflächenentwässerung/Regenwasserabführung

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grundstücke wird im Bestand auf den Grundstücken versickert. Aus diesem Grund soll im Plangebiet auch weiterhin Oberflächenwasser auf den eigenen Grundstücken versickert werden oder dem Brauchwasserkreislauf oder einer anderen Nutzung zugeführt werden

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits über das zentrale Abwassersystem.

Versorgung mit elektrischer Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht.

Gasversorgung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten ist zu prüfen, ob eine Gasversorgung durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden kann. Die Gewinnung von Wärme ist darüber hinaus durch erneuerbare Energien wie beispielsweise durch die Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht.

Telekommunikation

Die Fernmeldeversorgung ist durch das bestehende Netz sichergestellt.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade und ist sichergestellt.

9. Planungsalternativen

Es handelt sich um ein bereits bestehendes Wohngebiet bzw. dorftypisch gemischtes Gebiet, für welches eine verträgliche Nachverdichtung gesichert werden soll. Planungsalternativen kommen daher nicht in Betracht.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich. Die Parzellierung der Grundstücke wurde bereits durchgeführt.

10.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Sauensiek entstehen im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus entsprechenden Haushaltsmitteln der Gemeinde.

11. Flächenangaben

Fläche	in m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 15.219
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 221
Baugrundstücke gesamt	ca. 54.915
<i>Teilbereich 1 (TB1)</i>	ca. 43.419
<i>Teilbereich 2 (TB 2)</i>	ca. 11.496
Wald	ca. 1.112
Private Grünfläche	ca. 491
Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	ca. 71.958 m² (7,2 ha)

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Sauensiek ausgearbeitet.

Anlagen:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 2 BauGB, Cappel+Kranzhoff GmbH, April 2024

Gemeinde Sauensiek - Samtgemeinde Apensen - Landkreis Stade- Niedersachsen

Bebauungsplan Nr. 16 „Hauptstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls über die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 2 BauGB

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(Stand: Juli 2024)

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 – 380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: J.Rönneburg

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Sauensiek hat 20.06.2022 den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hauptstraße“ gefasst. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches entlang der Hauptstraße und ist durch überwiegend eingeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt. Neben der Wohnnutzung befinden sich auch gewerbliche Nutzungen entlang der Hauptstraße. Langfristig soll der Siedlungscharakter bewahrt und Nachverdichtung in einem angemessenen Maß ermöglicht werden. Aus diesem Grund ist es erforderlich, einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Ziel ist es, dass sich Neu- und Umbauten in ihrer Gestalt an die Siedlung anpassen.

Der Bebauungsplan Nr. 16 dient als Maßnahme der Innenentwicklung, indem der bebaute Siedlungsbereich geschützt und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht wird. Der Bebauungsplan wird demnach im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 71.958 m². Die festgelegte maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 24.665 m² und somit im Bereich zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern, für den gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls Voraussetzung ist.

Diese Vorprüfung überprüft anhand der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB, ob die Aufstellung des Bebauungsplans erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind in der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

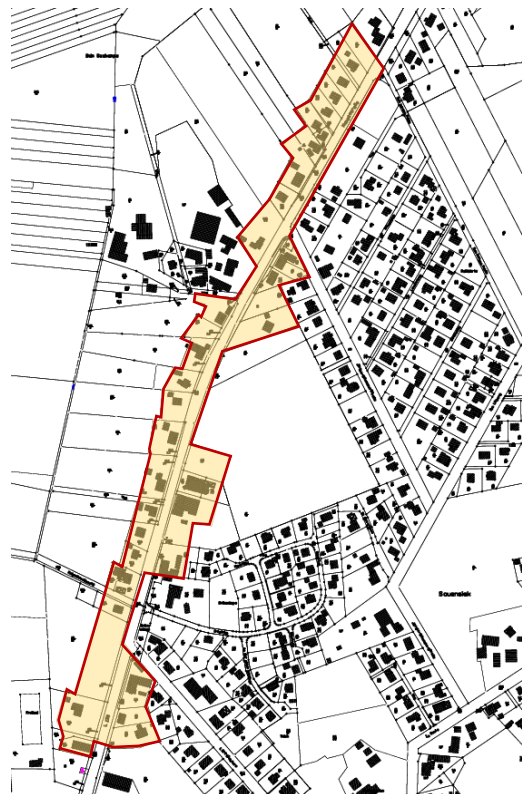
Gemäß der Anlage 2 zum BauGB werden im Nachfolgenden die umweltrelevanten Daten der Planung zusammengestellt. Im Anschluss folgt eine Einschätzung zu den mit der Planung voraussichtlich einhergehenden Umweltauswirkungen.

2. Räumliche Lage / Geltungsbereich / Erschließung

Die Gemeinde Sauensiek liegt im Süden des Landkreises Stade in der Samtgemeinde Apensen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Sauensiek, Flur 1, eine Fläche von ca. 7,2 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßenecke Hauptstraße/Zum kurzen Felde (Hauptstraße 79)
- im Westen die westlichen Grundstücksgrenzen der westlich liegenden Bebauung
- im Süden durch das des Parkplatz des Naturbad Sauensiek e.V. und den landwirtschaftlichen Betrieb der H.-H. Wohlers Kommanditgesellschaft,
- und im Osten teilweise durch die östlichen Grundstücksgrenzen der östlich der Hauptstraße liegenden Bebauung, teilweise durch die Grenze der Hauptstraße



3. Kriterien der Prüfung

(gemäß Anlage 2 zu § 13 a, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
	ja	nein

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf				
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG setzt	<p>Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG durch Festsetzungen bzgl. (Art) und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Mindestgrundstücksgrößen, zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden und Grünordnung. Unter anderem sind dazu folgende Festsetzungen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauliche Maßnahmen und sonstige Vorhaben müssen sich gemäß § 34 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. • Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören, Tankstellen, Spiel- und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) • Dem dörflichen Charakter entsprechend wird überwiegend eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Davon abweichend wird aufgrund bestehender gewerblicher Nutzungen auf zwei Teilflächen im Osten eine GRZ von 0,6 festgesetzt. • Die Mindestgrundstückgröße beträgt 900 m² für Einzelhäuser und 450 m² für Doppelhaushälften • In Einzelhäusern sind höchstens vier Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern höchstens zwei Wohnung je Haushälfte. • Im Plangebiet sind alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 120 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang an gleicher Stelle zu leisten; Schützenswerter Baumbestand im Straßenraum ist zu erhalten <p>Der Bebauungsplan Nr. 16 hat das Ziel, den Siedlungscharakter der bestehenden Wohnsiedlung zu schützen und maßvolle Nachdichtung zu ermöglichen.</p>		X

				sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
				ja nein

		Bei maximaler Ausnutzung der genannten Maßangaben ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 24.665 m²		
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan entwickelt sich größtenteils aus übergeordneten Plänen und Programmen (z.B. Regionalplan u. Flächennutzungsplan (FNP)).		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und soll den Siedlungscharakter mit seiner vorhandenen Bebauung schützen und lediglich eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen.		X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	Mit der Umsetzung des Bebauungsplans, werden voraussichtlich keine umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme aufkommen.		X
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Im Wirkungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete nach BNatSchG (wie z. B. Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete). Aus diesem Grund ergibt sich keine Bedeutung für nationale oder internationale Umweltvorschriften		X

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf...

2.1	...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Mit dem Bebauungsplan soll eine bauleitplanerische Sicherung der Bestandssituation erreicht und gleichzeitig Möglichkeiten für eine maßvolle, vergleichsweise jedoch geringe Nachverdichtung geschaffen werden. Das Areal ist durch die vorhandenen Bebauungen bereits teilweise versiegelt und somit vorbelastet. Eine erhebliche Mehrbelastung ist nicht zu erwarten. Weitere prüfungsrelevante Aspekte sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht bekannt.		X
-----	---	--	--	---

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
	ja nein

2.2	...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Es ist kein kumulativer Charakter der Planung zu erkennen. Die Planung hat außerdem keinen grenzüberschreitenden Charakter.		X
2.3	...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit zu erwarten.		X
2.4	...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Da es sich um die Sicherung eines Bestandsgebiets mit einer geringen Nachverdichtungsmöglichkeit handelt, sind die räumlichen Auswirkungen über den Planungsbereich hinaus nicht zu erwarten.		X
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten			X
	Schutzgut	Kurzbeschreibung der nachteiligen Umweltauswirkungen		
	Mensch	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen zu rechnen.		X
	Pflanzen	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen.		X
	Tiere	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen das Schutzgut Tiere zu rechnen.		X
	Wald	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans liegt eine geringfügige Beeinträchtigung durch den Waldabstand (weniger als 35m) vor.		X

	sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen
ja	nein

	Fläche	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.		X
	Boden	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.		X
	Wasser	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.		X
	Klima/Luft	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.		X
	Orts- und Landschaftsbild	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.		X
	Kultur- und Sachgüter	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.		X
	Wechselwirkungen	Aufgrund der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans ist mit keinen negativen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu rechnen.		X

2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen auf folgende Gebiete:			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Natura 2000-Gebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Naturschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nationalparks sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Biosphärenreservate sowie Landschaftsschutzgebiete sind nicht im Plangebiet vorhanden.		X

				sichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
					ja

		Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich nordöstlich in ca. 400 m Entfernung. Dies wird jedoch nicht von der Planung berührt.		
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Solche Gebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden.		
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Gebiet ist eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung und liegt an der Hauptstraße der Gemeinde Sauensiek. Sauensiek hat eine dörfliche Struktur und hat weder eine erhöhte Bevölkerungszahl noch erfüllt es die Voraussetzung eines zentralen Ortes. Das nächste im RROP 2020 ausgewiesene Grundzentrum ist Apensen nördlich von Es sind keine Auswirkungen durch die Planung auf Zentrale Orte oder Siedlungsschwerpunkte zu erwarten.		X
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Es sind keine Denkmäler im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorhanden.		X

4. Zusammenfassende Beurteilung

Anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 zum BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplan Nr. 16 hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt geprüft und beurteilt.

Die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich zieht, die gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Auch sind nur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dies liegt vor allem daran, dass der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, den bestehenden städtebaulichen Charakter der Siedlung zu erhalten und eine Nachverdichtung lediglich im Maßstab der Siedlung möglich sein soll. Anmerkend ist zu sagen, dass eine geringfügige Beeinträchtigung des Waldes aufgrund des Abstandes zur Bebauung (weniger als 35m) vorliegt; erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Dies wird in der Begründung näher erläutert.

Aus fachlicher Sicht ist somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann rechtmäßig durchgeführt werden.