

# SATZUNG DER GEMEINDE APENSEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 41 "Heidort"

## 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 Apensen diesen Bebauungsplan Nr. 41 "Heidort", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Apensen, den 12.03.2018 \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister) (Gemeindedirektorin)

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **24.08.2017** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 "Heidort" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am **02.09.2017** ortsüblich bekannt gemacht.

Apensen, den 12.03.2018 \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektorin)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN  
Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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 \_\_\_\_\_  
(Amtliche Vermessungsstelle - Katasteramt Stade)

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

Himmelpforten, den 06.03.2018 \_\_\_\_\_  
(Stadtplaner)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **24.08.2017** dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 "Heidort" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **06.01.2018** ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **15.01.2018** bis **16.02.2018** gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Apensen, den 12.03.2018 \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektorin)

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 41 "Heidort" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am **08.03.2018** als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Apensen, den 12.03.2018 \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektorin)

**In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 41 "Heidort" ist gemäß § 10 (3) BauGB am **15.03.2018** im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Apensen, den 26.03.2018 \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektorin)

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den \_\_\_\_\_  
(Gemeindedirektorin)

### Textliche Festsetzungen

*Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).*

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

**2. Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe der festgesetzten Höhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück.

**3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen** (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)  
Abweichend von § 5 Abs. 8 NBauO sind Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m mit einem bis auf 2 m verringerten Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

**4. Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)  
Zufahrten sind in höchstens 6 m Breite zulässig. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt verfügen.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
In den Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**6. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen straßenseitige Baugrenzen nicht überschreiten.

**7. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m<sup>2</sup>.

**8. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB)  
Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Hierfür kommen in Frage: Spitzahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie, Esche, Birke, Walnuss, Vogelkirsche, Hainbuche, Holzapfel oder ein Obstbaum (alte, hochstämmige Sorte). Bei Verlust ist Ersatz mit derselben Pflanzqualität zu schaffen.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Außenwände**  
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist neben Verblendmauerwerk Außenwandputz in Weiß, Grau oder Pastellfarben, naturfarbenes Holz oder Holz in den Farbgebungen Weiß, Grau, Pastellfarben oder Schwedenhausrot zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

**2. Dächer**  
**2.1** Es sind nur geneigte Dächer zugelassen. Die Dachneigung darf 8° bis 48° betragen. Ausnahmsweise kann die Dachneigung bis auf 65° vergrößert werden (Friesengiebel, Krüppelwalm). Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten können auch mit einer Dachneigung von unter 8° versehen werden. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports können auch mit Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 54 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.


**2.2** Für die Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Mittelgrau bis Schwarz mit nicht hochglänzender Oberfläche zulässig. Gründächer und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig.

**3. Einfriedungen**  
Grundstückseinfriedungen dürfen straßenseitig maximal eine Höhe von 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind hier nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen.



**4. Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze anzulegen.




### Planzeichenerklärung

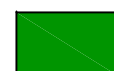
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 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**  
 nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

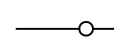
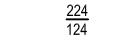

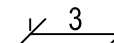
**4. Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Stichterschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**6. Grünflächen**  
 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartennutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

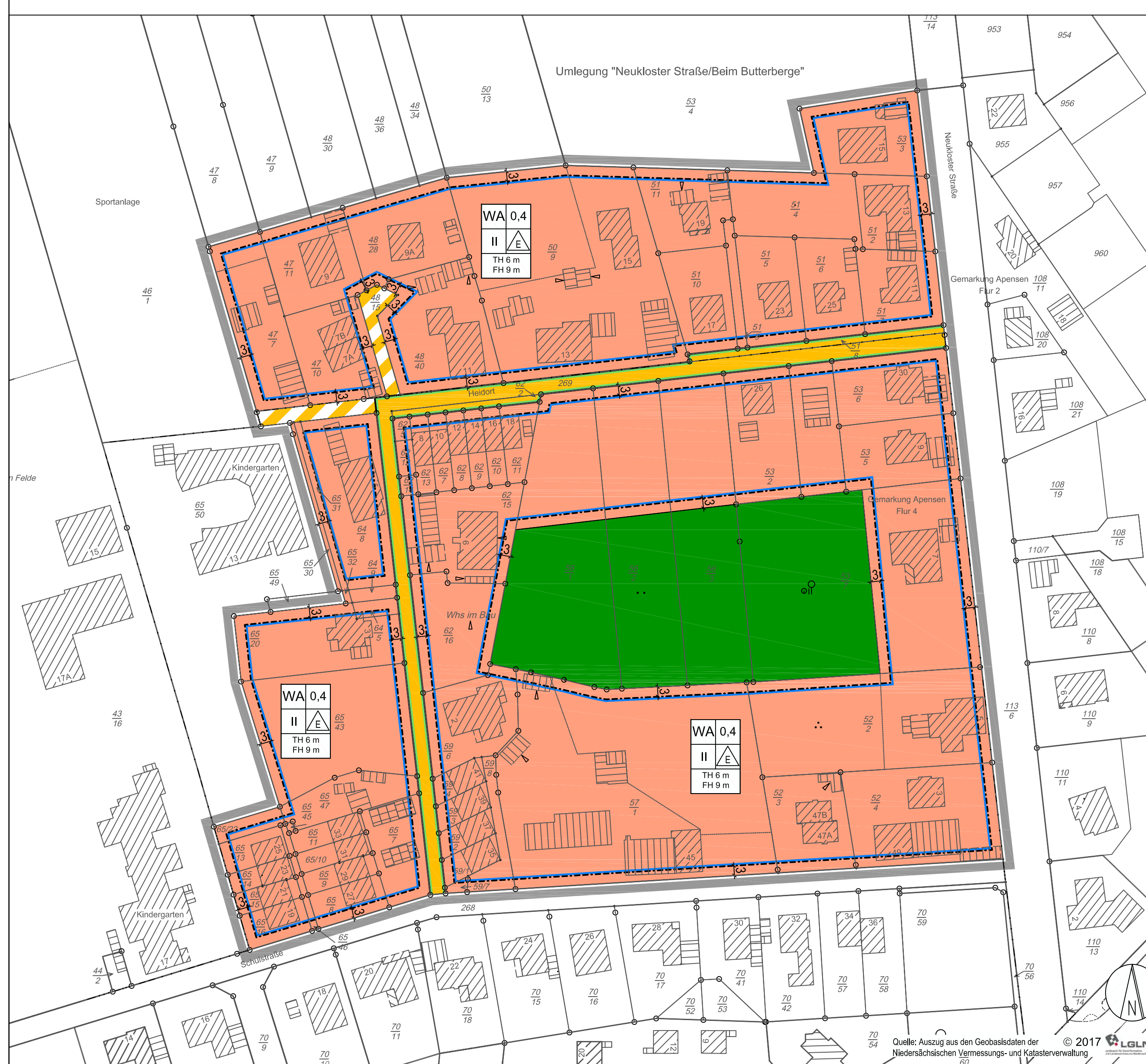
**7. Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
	zulässige Traufhöhe zulässige Firsthöhe

**Kennzeichnung ohne Normcharakter**  
 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücknummer  
 Gebäude mit Nebengebäuden  
 Bemaßung in Metern

### Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000



### Hinweise

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

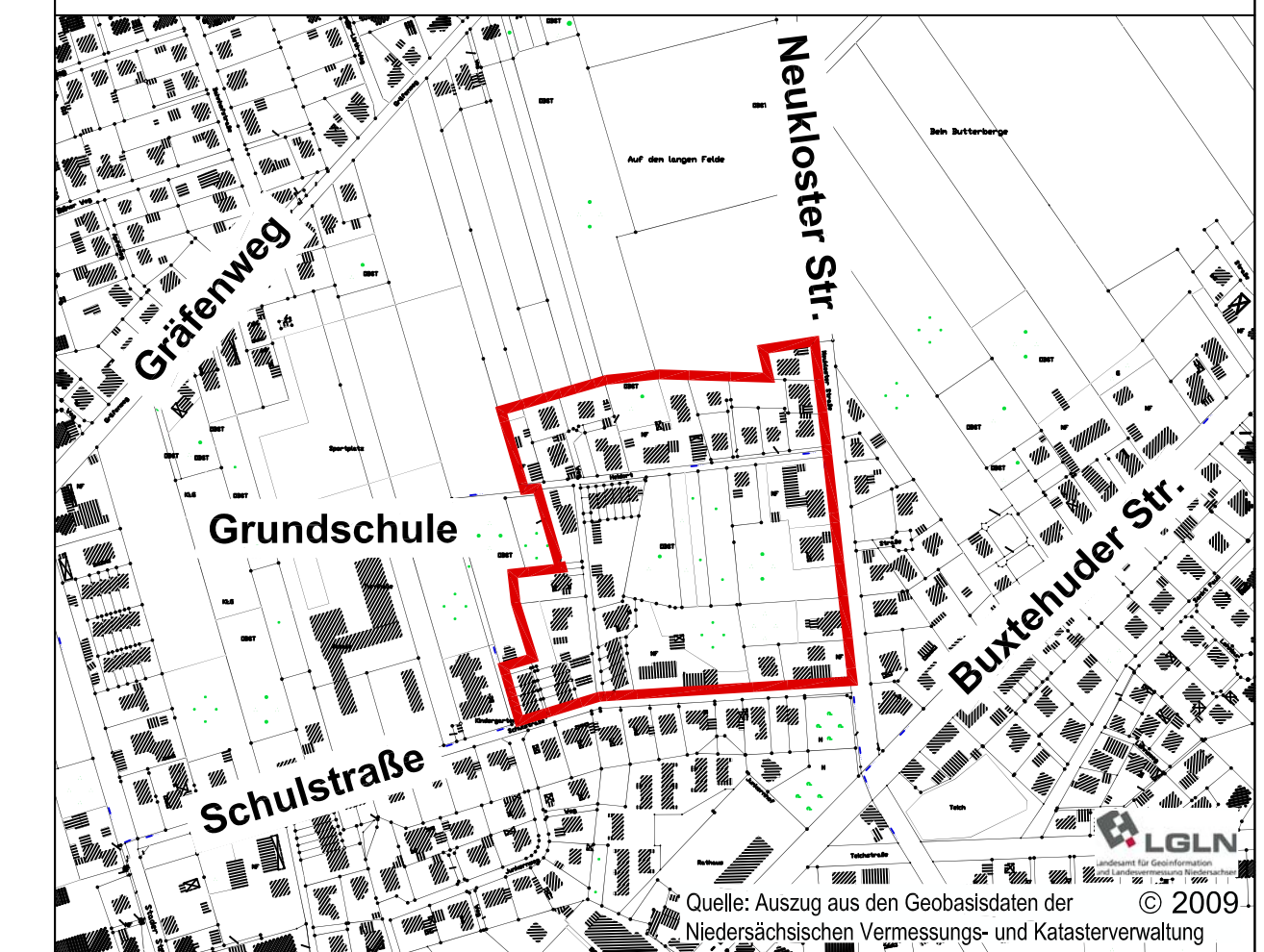
**2. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**  
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in 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**  
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. Bestandsschutz**  
Bestehende (genehmigte) Nutzungen und bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

**5. Vorbelastung durch Verkehrslärm**  
Im Südosten des Geltungsbereichs besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm aufgrund eines LKW-Stellplatzes (ggf. An- und Abfahrten im Nachtzeitraum).

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 5.000



Gemeinde Apensen  
Landkreis Stade

**Bebauungsplan Nr. 41 "Heidort"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung März 2018

**Planverfasser:**  
**Gemeinde Apensen**  
Buxtehuder Straße 27  
21641 Apensen  
Tel.: 04167 - 9127 - 0  
Fax: 04167 - 9127 - 99  
Mail: info@apensen.de

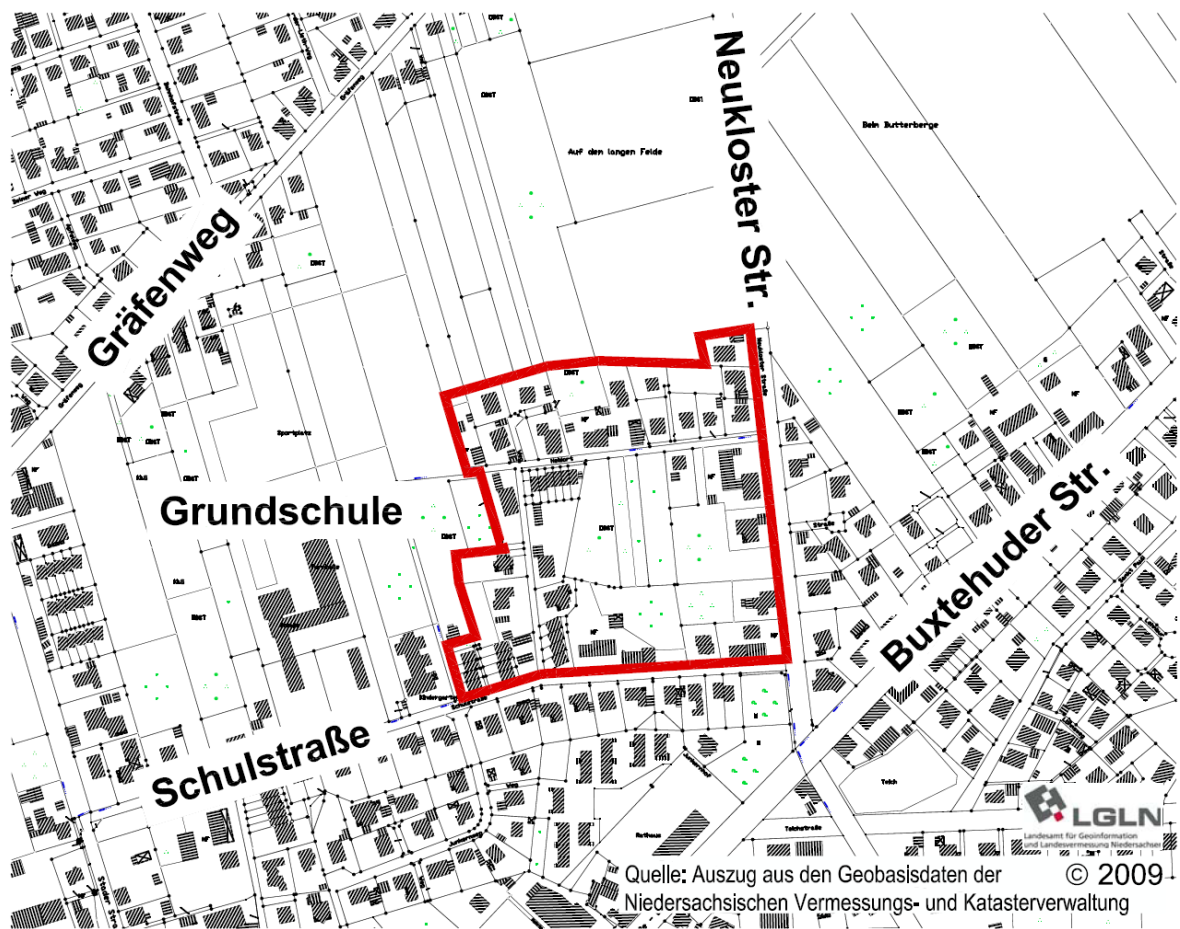
**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh  
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144 - 2179 - 10  
www.cap-plan.de

Gemeinde Apensen – Landkreis Stade

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 41**  
**„Heidort“**

mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Satzung März 2018

**Gemeinde Apensen**

Buxtehuder Straße 27, 21641 Apensen  
Tel.: 04167 – 9127-0, Fax: 04167 – 9127-99  
Email: [Info@Apensen.de](mailto:Info@Apensen.de)  
[www.apensen.de](http://www.apensen.de)



**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Poststraße 27, 21709 Himmelpforten  
Tel. 0 41 44 – 21 79 10, Fax 21 79 11  
E-Mail: [mail@ck-stadtplanung.de](mailto:mail@ck-stadtplanung.de)  
[www.cap-plan.de](http://www.cap-plan.de)

Bearbeitung: Cappel / Hausmann

## Inhaltsverzeichnis der Begründung

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich	1
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	2
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	2
2	Bestandssituation	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3.2	Aussagen des Flächennutzungsplans	5
3.3	Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen	5
3.4	Natur und Landschaft	7
4	Planinhalt und Abwägung	7
4.1	Städtebauliches Konzept	7
4.2	Art der baulichen Nutzung / Ausschluss Kleintierhaltung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen	8
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
4.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	9
4.6	Mindestgrundstücksgrößen	9
4.7	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.8	Grünordnung und Grünfläche	10
4.9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	10
4.10	Verkehr	12
4.11	Technische Infrastruktur	13
4.12	Immissionsschutz	14
4.13	Belange von Natur und Landschaft	15
4.14	Trinkwasserschutz	16
4.15	Landwirtschaft	16
4.16	Soziale Infrastruktur	17
4.17	Denkmalschutz / Archäologie	17
4.18	Altlasten und Altablagerungen	17
4.19	Planungsalternativen	17
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
5.1	Bodenordnung	18
5.2	Kosten und Finanzierung	18
6	Flächenangaben	19

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

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 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. 1057),
- 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 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 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

## 1.2 Aufstellungsbeschluss und Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Apensen hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Heidort“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt im Bereich der Straßen „Heidort“, „Neukloster Straße“ und „Schulstraße“. Auf dem Übersichtsplan ist das Plangebiet mit den angrenzenden Ortsbereichen abgebildet.

Es sind die Flurstücke 47/7, 47/11, 47/10, 48/15, 48/28, 48/40, 50/9, 51/11, 51/10, 51/9, 51/8, 51/4, 51/5, 51/6, 53/3, 51/2 und 51/7 der Flur 2 sowie die Flurstücke 269, 65/30, 65/31, 64/8, 65/32, 64/9, 64/5, 65/20, 65/43, 65/22, 65/13, 65/14, 65/15, 65/16, 65/46, 65/45, 65/47, 65/11, 65/10, 65/9, 65/8, 65/7, 62/2, 62/5, 62/12, 62/14, 62/13, 62/7, 62/8, 62/9, 62/10, 62/11, 62/15, 62/16, 59/6, 59/4, 59/3, 59/2, 59/1, 59/7, 59/8, 56/1, 57/1, 56/2, 56/3, 53/2, 53/7, 53/6, 53/5, 52/2, 52/3 und 52/4 der Flur 4 in der Gemarkung Apensen betroffen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bereits als Wohngebiet überplant sind,
- im Osten durch die Neukloster Straße,
- im Süden durch die Schulstraße sowie
- im Westen durch die Grundstücke der Kindertagesstätten mit umgebenden Freibereichen.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4,7 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass

zur Sicherung der Planung dieses Bebauungsplans Nr. 41 „Heidort“ eine Veränderungssperre erlassen wurde.

### **1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung**

Das Plangebiet umfasst einen über die Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsbereich im Bereich der Straße „Heidort“ nordöstlich des Apenser Ortszentrums. In den zurückliegenden Jahren sind im Gebiet auf Grundlage des § 34 BauGB mehrere Wohngebäude – insbesondere auf ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen – errichtet worden, ohne dass diese Nachverdichtung von gemeindlicher Seite städtebaulich gesteuert wurde. Vor allem im westlichen Abschnitt der Straße „Heidort“ sind Mehrfamilienhäuser entstanden, die aus Sicht der Gemeinde der städtebaulichen Lage und der vorzufindenden Erschließungssituation nicht angemessen sind. Für den beengten Straßenraum des Heidortes erscheint eine weitere städtebauliche Verdichtung vor diesem Hintergrund nicht angebracht. Es besteht gegenwärtig jedoch die Gefahr, dass bei Aufgabe von Bestandsgebäuden oder der Bebauung von Baulücken weitere Gebäude entstehen könnten, die aus Sicht der Gemeinde der Lage städtebaulich unangemessen sind.

Die Gemeinde möchte vor diesem Hintergrund mit einem Bebauungsplan Einfluss auf die künftige städtebauliche Entwicklung in diesem Siedlungsbereich nehmen. Durch eine städtebauliche Überplanung soll auch einer verträglichen Mehrbelastung durch Anliegerverkehre Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Planung soll der gesamte, bisher nicht beplante Bereich zwischen den Gemeinbedarfseinrichtungen im Westen und der Neukloster Straße im Osten einbezogen werden, um im Sinne einer gesamtheitlichen Planung eine behutsame Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges vorzubereiten. Daher wird auch eine bisher noch landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die gegenwärtig überwiegend nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, mit einbezogen.

Im Rahmen der Planung soll die Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotenziale städtebaulich angemessen gesteuert werden. Der Bebauungsplan soll einen städtebaulichen Rahmen für zukünftige Bauvorhaben setzen. Die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB wird von Seiten der Gemeinde aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre als nicht ausreichend angesehen.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 41 „Heidort“ verfolgt die Gemeinde zusammengefasst insbesondere die folgenden Ziele:

- behutsame Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges durch Steuerung einer verträglichen Verdichtung,
- Rahmensetzung für die innerörtlichen Nachverdichtungspotenziale für Wohnbaugrundstücke,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie
- Sicherung der Erschließung.

### **1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen überwiegend bebauten Bereich, für den eine Überplanung mit behutsamer Nachverdichtung gesteuert werden soll. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht (hier: Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)) unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Es sind daher alle Kriterien für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt.

## 2 Bestandssituation

Das ca. 4,7 ha große Plangebiet umfasst einen über die Jahrzehnte gewachsenen Siedlungsbereich nordöstlich des Apenser Ortszentrums. Das Gebiet erstreckt sich zwischen noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden (zukünftiger Bauabschnitt des Wohngebietes „Beim Butterberge / Neukloster Straße“), der Neukloster Straße im Osten, der Schulstraße im Süden sowie den Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. Kindertagesstätten) im Bereich der Grundschule im Westen. Vom Plangebiet aus sind der Bahnhof, das Ortszentrum sowie die Gemeinbedarfseinrichtungen an der Grundschule fußläufig erreichbar.

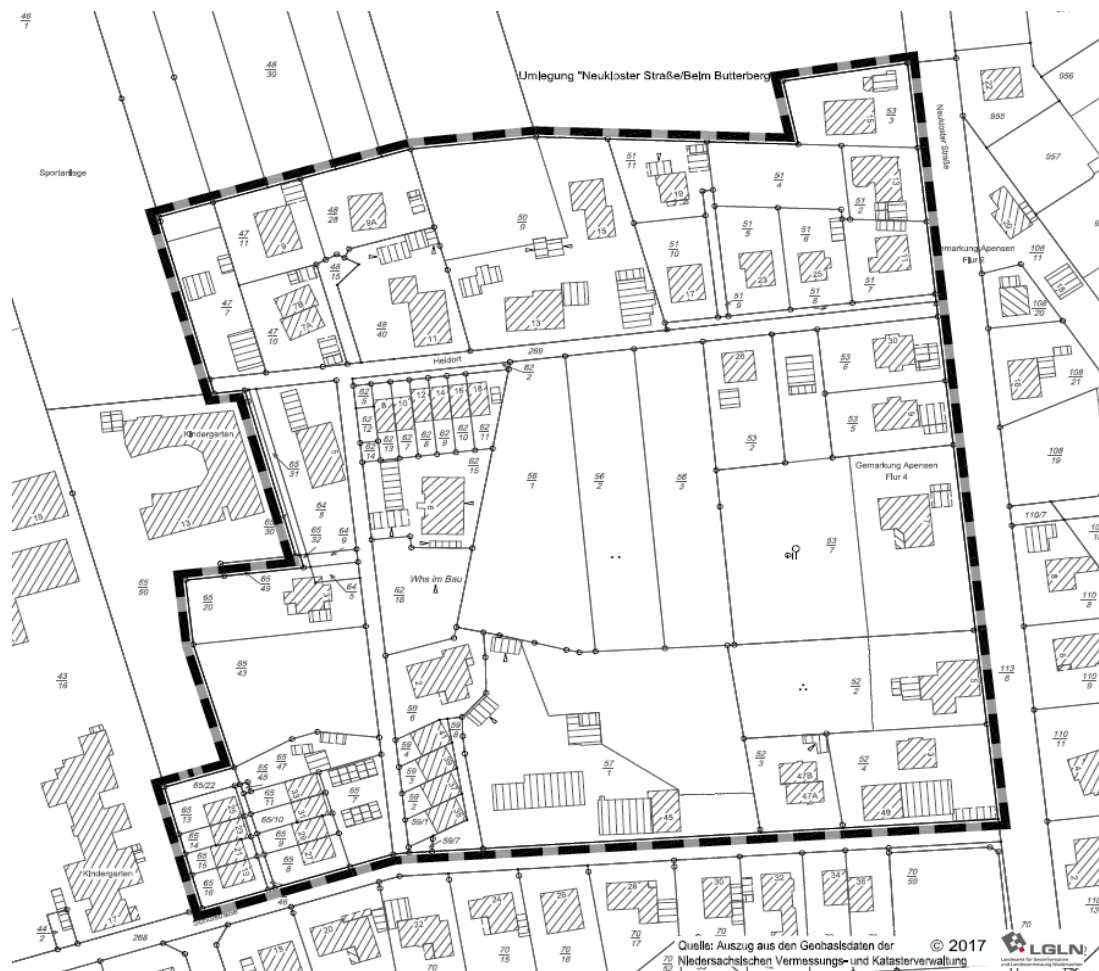


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 „Heidort“ (ohne Maßstab)

Das Gebiet ist von Osten über die Neukloster Straße und von Süden über die Schulstraße erschlossen. Die Straße „Heidort“ verläuft als gebietsinterne Erschließungsstraße zwischen der Neukloster Straße im Osten und der Schulstraße im Süden. Der Straßenraum des Heidortes ist insbesondere im Westen beengt. Im Nordwesten ist eine untergeordnete Stickerschließung zur Erschließung rückwärtig liegender Wohngrundstücke vorhanden.

Im Nordwesten besteht eine fußläufige Verbindung vom Heidort in Richtung des Schulgeländes bzw. der Sportanlagen.

Im Plangebiet sind nahezu ausschließlich Wohnnutzungen mit umgebenden Gartenbereichen vorhanden. Auf den Grundstücken befindet sich vereinzelt Gehölzbestand. Während im Norden und Osten überwiegend Einfamilienhäuser stehen, ist die Wohnbebauung im westlichen Bereich verdichteter (Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser). Hier sind gerade in den letzten Jahren größere Wohnhäuser errichtet worden. Entlang der Schulstraße liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und einem Nutzgarten. Im zentralen Bereich befindet sich eine etwa 0,9 ha große, unbebaute Fläche. Im Osten dieser Fläche stehen einige Gehölze (Obstbäume).

Neben den Wohnnutzungen sind vereinzelt auch gewerbliche Nutzungen im Plangebiet ansässig. Hierbei handelt es sich nach gemeindlichen Informationen nahezu ausschließlich um wohngebietstypische Betriebe. Ein Unternehmen nutzt im Bereich Schulstraße / Neukloster Straße Grundstücksflächen als LKW-Stellplatz.

Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Perspektivisch entsteht auf diesen Flächen der letzte Bauabschnitt des Wohngebietes „Beim Butterberge / Neukloster Straße“. Der entsprechende Bebauungsplan (7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beim Butterberge / Neukloster Straße“) setzt für diese Bereiche ein allgemeines Wohngebiet fest. Östlich des Plangebietes verläuft die Neukloster Straße mit begleitender Wohnbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser). Im Süden grenzt die Schulstraße, an der ebenfalls Wohnbebauung liegt, an. Westlich befinden sich die Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. KiTa) sowie die Sportanlagen an der Grundschule. Nach erfolgter Aufgabe der Kleinfeldplätze soll nördlich der neuen Kindertagesstätte ein Parkplatz für den neu errichteten Kindergarten entstehen (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beim Butterberge / Neukloster Straße“).

### 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) 2017 des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2013 des Landkreises Stade.

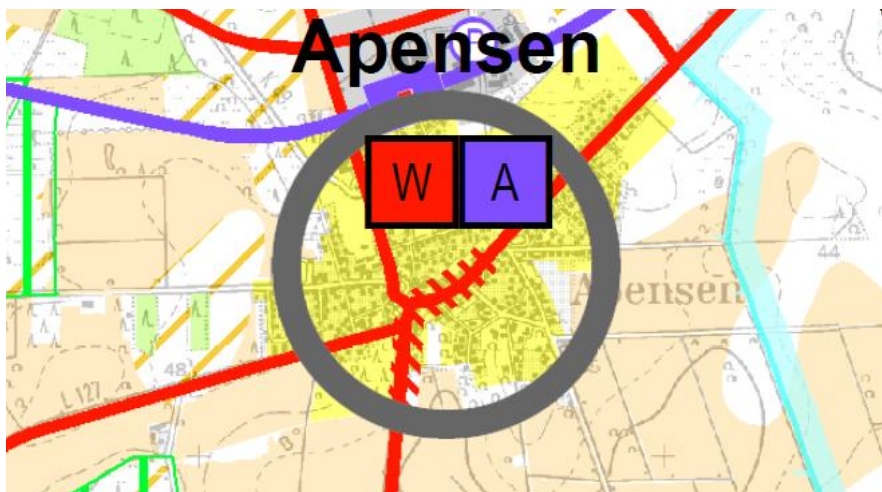


Abb.: Auszug aus dem RROP 2013 für den Landkreis Stade / Ortslage Apensen (ohne Maßstab)

Apensen als Sitz der Samtgemeinde ist im RROP 2013 als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ ausge-

wiesen. Als Grundzentrum sind in Apensen zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist auf eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Die erforderlichen wirtschaftlichen und sozialen infrastrukturellen Einrichtungen sind vorrangig auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig im Sinne einer Innenentwicklung erfolgen.

Die entlang der Straße „Heidort“ liegende Bebauung gehört zum zentralen Siedlungsgebiet.

Es sind aufgrund der Planung keine Konflikte mit den Zielen der Raumordnung erkennbar. Mit der Planung erfolgt eine Innenentwicklung in einem zentral gelegenen Siedlungsbereich.

### 3.2 Aussagen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen befindet sich gegenwärtig auf dem Stand der 26. Änderung. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist gegenwärtig im Verfahren.

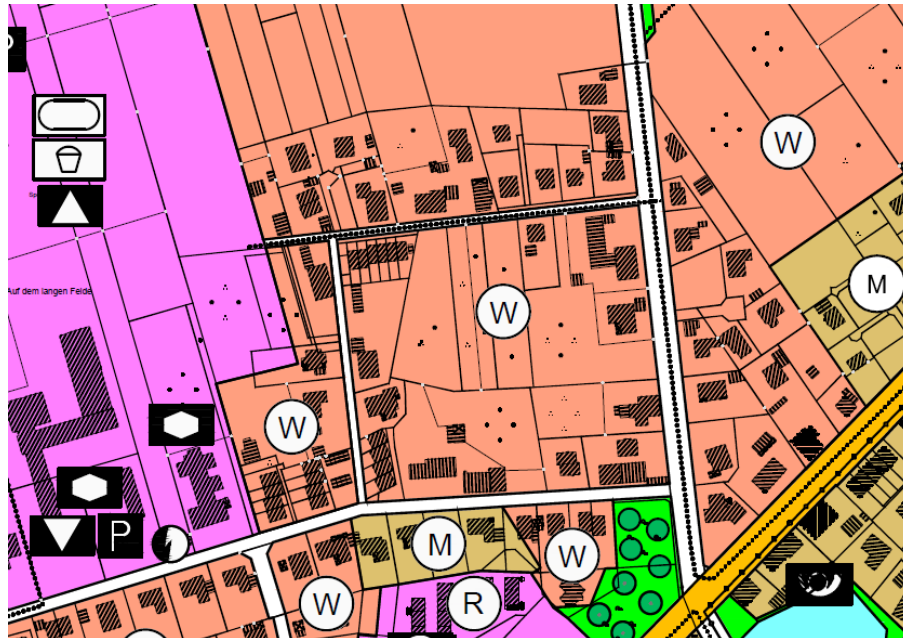


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Apensen (ohne Maßstab)

Für das Plangebiet stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dar. Zudem ist ein Fußweg zu den benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen im nördlichen Bereich des Heidortes dargestellt. Diese Wegeverbindung wird im Rahmen der Planung berücksichtigt. Westlich liegen Gemeinbedarfsflächen (Bereich der Grundschule). Nördlich, östlich und südlich schließen weitere Wohnbauflächen an. Südlich des Plangebietes ist kleinteilig eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen im Einklang mit der Planung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bleibt gewahrt.

### 3.3 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Für das Plangebiet ist gegenwärtig kein Bebauungsplan rechtskräftig. Das Plangebiet ist demnach planungsrechtlich nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen.

Für die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Plangebietes ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beim Butterberge / Neukloster Straße“ rechtskräftig (siehe nachfolgende Abbildung). Dieser sieht im an das Plangebiet angrenzenden Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal ein Vollgeschoss vor. Im Südwesten sind Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt zwei Wohneinheiten. Im Nahbereich an der Neukloster Straße ist dagegen eine offene Bauweise festgesetzt.

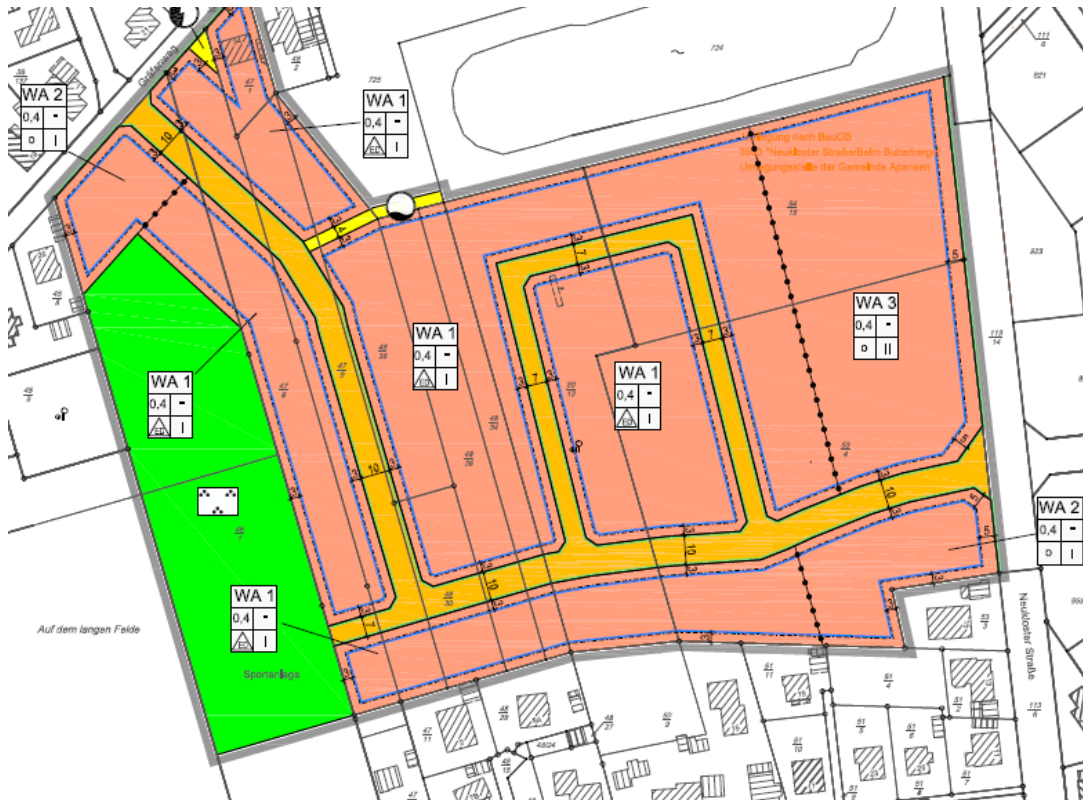


Abb.: Ausschnitt der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beim Butterberge / Neukloster Straße“ (ohne Maßstab)



Nordwestlich des Plangebietes wurde mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beim Butterberge / Neukloster Straße“ eine Stellplatzanlage für die benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen planungsrechtlich vorbereitet. Diese ist im Übergang zum Plangebiet durch eine Verwaltung, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist, ausreichend abgeschirmt.

Abb.: Ausschnitt der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Beim Butterberge / Neukloster Straße“ (ohne Maßstab)

Aufgrund der in diesen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen (allgemeine Wohngebiete und Fläche für Gemeinbedarf „Altenwohnungen, betreutes Wohnen“), die für die zum Plangebiet orientierten Teilbereichen gelten, sind keine Konflikte erkennbar.

### **3.4 Natur und Landschaft**

Ein Teil-Landschaftsplan für die Samtgemeinde Apensen wird gegenwärtig erarbeitet.

Die aktuelle Realnutzungskartierung 2011 des Landkreises Stade stellt den unbebauten Bereich im Plangebietsinnern als artenarmes Intensivgrünland sowie Streuobstbestand (HO) dar. Die Biotope besitzen eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht kein Verdacht, dass besonders geschützte Arten im Planbereich vorkommen.

Das Gebiet gehört zur Zielkategorie 5, Siedlungsgebiete mit möglichst hohem Anteil an Siedlungsgrün/-vegetation.

Für das Landschaftsbild entfaltet der Planbereich aufgrund von Vorbelastungen und innerörtlichen Lage keine Bedeutung.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Entsprechend den zentralen Planungszielen sieht das Konzept die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Die Abgrenzung des Wohngebietes orientiert sich dabei an den bestehenden Grundstücken, bezieht an geeigneten Stellen jedoch auch bisher unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit ein, um hier bestehende Bauungs- bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten konkreter zu regeln, als dies auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre. Die übrigen Festsetzungen zielen darauf ab, eine aus Sicht der Gemeinde angemessene städtebauliche Weiterentwicklung dieses zentralen Siedlungsbereichs zu ermöglichen, ohne dass eine unerwünschte Verdichtung, die insbesondere aufgrund der bestehenden Erschließungssituation als problematisch angesehen wird, erfolgen kann.

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche vorgesehen. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten. Ursprünglich war es das Ziel, mit dem Bebauungsplan auch die Erschließung dieser Grünflächen sicherzustellen. Entsprechende Erschließungs- und Parzellierungsvorschläge wurden erarbeitet und diskutiert. Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden diese Überlegungen verworfen, da die betroffenen Eigentümer eine solche Entwicklung explizit nicht wollten. Die Gemeinde wäre einer wohnbaulichen Nutzung dieser Flächen gegenüber jedoch auch weiterhin aufgeschlossen. Bei entsprechender Initiative wäre also eine spätere Änderung des Bebauungsplans aus heutiger Sicht der Gemeinde möglich.

Im Plangebiet vorhandene Wegeverbindungen werden planerisch gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet vorhandene (genehmigte) Nutzungen bzw. bauliche Anlagen Bestandsschutz genießen.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss Kleintierhaltung**

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet weist die städtebauliche Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes auf. Neben reinen Wohnnutzungen sind auch einzelne gewerbliche Nutzungen vorhanden. Es wird entsprechend der vorhandenen Struktur ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Gebiet auch zukünftig vorwiegend dem Wohnen dient und sich darüber hinaus in die Umgebung einfügt.

Durch die vorgesehene Abgrenzung des Baugebietes wird im Nahbereich der Erschließungsstraßen ein städtebaulicher Rahmen für die Bebauung vorhandener Baulücken gesetzt. Darüber hinaus werden an geeigneten Stellen in rückwärtigen Grundstücksberei-

chen vereinzelte Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen, um eine behutsame Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Die Festsetzung des Wohngebietes soll sicherstellen, dass innerhalb des Baugebietes schwerpunktmäßig Wohnnutzungen entstehen.

Hinsichtlich der gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen, sodass die Regelungen des § 4 BauNVO maßgebend sind. Neben Wohnnutzungen sind somit auch andere Nutzungen möglich, was aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich und der vorhandenen Nutzungen als städtebaulich vertretbar angesehen wird. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden von Seiten der Gemeinde als mit einem allgemeinen Wohngebiet verträglich eingestuft.

Im Südosten nutzt ein ansässiger Betriebe Grundstücksflächen als gelegentlichen LKW-Stellplatz. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine Reduzierung der Nutzungsmöglichkeiten auf den genehmigten Bestand. Aufgrund des überwiegenden Charakters der Umgebungsbebauung mit nahezu ausschließlich Wohnnutzungen sollen LKW-Stellplätze perspektivisch nicht mehr zulässig sein.

Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus eine Festsetzung zum Ausschluss von bestimmten Nebenanlagen vor. Im gesamten Wohngebiet sollen Anlagen zur Kleintierhaltung zukünftig nicht zulässig sein, um Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu vermeiden.

### **4.3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Das nach § 17 Abs. 1 BauNVO mögliche Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 vollständig ausgeschöpft, um einen sparsamen und wirtschaftlichen Umgang mit dem Grund und Boden innerhalb dieses zentralen Siedlungsbereiches zu ermöglichen. Die Festsetzung berücksichtigt zudem den in Teilbereichen vorhandenen, für Wohngebiete vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad. Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies wird aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich und der zum Teil vorhandenen zweigeschossigen Bebauung als angemessen angesehen.

Angesichts gegenwärtiger Bauformen im Wohnungsbau möchte die Gemeinde zudem Höhenbeschränkungen für entstehende Gebäude festsetzen. Die Traufhöhe wird mit 6 m und die Firsthöhe mit 9 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine der Siedlungslage angemessene Bebauungshöhe. Durch die Festsetzungen können auch Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen werden. Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe der festgesetzten Höhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück.

### **4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Festgesetzt wird eine offene Bauweise, nach der die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im Plangebiet. Zulässig sind zukünftig jedoch nur Einzelhäuser, da eine weitere bauliche Verdichtung von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht ist.

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzelhäusern macht eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern (siehe hierzu weiter unten).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der zukünftigen Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zu den beste-

henden Grundstücksgrenzen festgesetzt. Bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzen genießen Bestandsschutz.

Die straßenseitigen Baugrenzen werden ebenfalls mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Damit der bestehende, im Falle Heidort schon sehr beengte Straßenraum der Erschließungsstraßen nicht zu sehr durch neu entstehende Bebauung eingeengt wird, wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, straßenseitige Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Dies soll sicherstellen, da eine optische Enge durch direkt an den Straßenraum grenzende Gebäude vermieden wird.

#### **4.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Um eine geschlossen wirkende Bebauung, die nicht dem ländlichen Raum entspricht, zu vermeiden, macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Hierdurch soll vermieden werden, dass beispielsweise beim Bau der Einzelhäuser mit großflächigen Garagen de facto eine durchgängige Bebauung entsteht. Vielmehr sollen Nebengebäude benachbarter Grundstücke von Freiflächen (Gartenbereiche) umgeben sein. Die Festsetzung sichert größere Abstandsflächentiefen, als sie die Niedersächsische Bauordnung verlangt. Dies bedeutet, dass die Bauherren entgegen der Möglichkeit der Bauordnung Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer Höhe bis zu 3 m mit einem bis auf 2 m verringerten Abstand von den seitlichen Grundstücksgrenzen errichten dürfen. Durch den einzuhaltenden Abstand ergibt sich ein Abstand von mindestens vier Metern zwischen den jeweiligen Nebengebäuden benachbarter Grundstücke. Da die Regelung nur für die seitlichen Grundstücksgrenzen zutrifft, ist die von der Straßenverkehrsfläche hintere Grundstücksgrenze von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorgabe größerer Abstandsflächentiefen für die in § 5 Abs. 8 NBauO genannten Anlagen betrifft zwar mittelbar die bauliche Ausnutzung der Grundstücke, wird jedoch aufgrund der geringen Abstände von Seiten der Gemeinde als vertretbar angesehen. Es verbleibt, auch im Zusammenspiel mit der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen, für Bauherren ausreichend Spielraum, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO) auf den Grundstücken auszunutzen.

#### **4.6 Mindestgrundstücksgrößen**

Die Größe der Baugrundstücke wird durch textliche Festsetzung über die Mindestgrundstücksgrößen geregelt. Demnach müssen zukünftige Baugrundstücke eine Größe von mindestens 650 m<sup>2</sup> aufweisen. Durch diese Festsetzung soll zukünftig eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte sichergestellt und eine – gemessen am Standort – zu hohe Verdichtung vermieden werden. Dies wird auch aufgrund der bestehenden Erschließungssituation als notwendig erachtet.

Mit der vergleichsweise niedrigen Mindestgrundstücksgröße äußert sich auch das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren.

#### **4.7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

Es sind maximal zwei Wohnungen in den Einzelhäusern zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass zukünftig aufgrund der vorhandenen Erschließungssituation eine städtebaulich unerwünschte Verdichtung nicht entsteht. Bestehende Gebäude sind davon unberührt.

## 4.8 Grünordnung und Grünfläche

Im Plangebiet ist vereinzelt Gehölzbestand vorhanden. Hierzu zählen neben einigen Solitärgehölzen vor allem Hecken in den Randbereichen der Grundstücke.

Eine gewisse Durchgrünung des Gebietes soll als Grundgerüst eines dörflichen Wohngebietes auch perspektivisch beibehalten werden. Daher wird ein Pflanzgebot textlich festgesetzt. Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum als Hochstamm von mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz mit derselben Pflanzqualität zu schaffen. Eine Artenliste ist Teil der Festsetzung, um eine standortgerechte Anpflanzung sicherzustellen.

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

Der Bebauungsplan sieht im Nahbereich der vorhandenen Erschließungsstraßen über den Bestand hinausgehende Bebauungsmöglichkeiten vor. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird dagegen als private Grünfläche festgesetzt. In diesem rückwärtigen Bereich soll eine Gartennutzung ermöglicht werden. Eine Bebauung wird von Seiten der Gemeinde ohne weitere Erschließungsmaßnahmen und bodenordnende Anpassungen der Parzellenstruktur als städtebaulich nicht sinnvoll angesehen. Ein Interesse an einer solchen Nutzung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von den Eigentümern jedoch ausgeschlossen.

## 4.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut. Es grenzt zwar nicht unmittelbar an den alten dörflichen Ortskern von Apensen, liegt jedoch in einem zentralen Siedlungsbereich. Die Bebauung im Umfeld weist dabei das für Apensen typische Erscheinungsbild auf. Wunsch der Gemeinde ist es daher, durch örtliche Bauvorschriften zu sichern, dass zukünftige Neubauten stärker diesem typischen Erscheinungsbild entsprechen.

Die örtlichen Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichem Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen:

### Außenwände

Vorherrschend in Apensen sind Verblendbauten. Daneben gibt es aber Gebäude, zum Teil ältere und ortsbildprägende, die mit einem Putz versehen sind. Auch Holz ist ein ortstypisches Material, das überwiegend an den Giebelflächen und bei Nebengebäuden Verwendung findet. Entsprechend sind für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen neben Verblendmauerwerk Außenwandputz in Weiß, Grau oder Pastellfarben aber auch naturfarbenes Holz oder Holz in den Farbgebungen Weiß, Grau, Pastellfarben oder Schwedenhausrot zulässig. Durch die Bauvorschrift ist ein ausreichendes Spektrum an Materialien für die äußere Gestaltung möglich.

Diese Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Terrassenüberdachungen, Wintergärten, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports. Hier können andere Materialien gewählt werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauherren bei diesen untergeordneten Baukörpern nicht zu stark einzuschränken.

### Dächer

Das geneigte Dach ist in Apensen vorherrschend. Dabei sind die Wohnhäuser in der Regel mit steilen Satteldächern versehen, während die Nebengebäude durchaus flachere Dachneigungen und teilweise auch Pultdächer aufweisen. Im Plangebiet sind im westlichen Bereich auch Wohngebäude mit Flachdächern vorhanden. Eine entsprechende Mischung von Dachformen soll auch im Baugebiet zulässig sein, wobei das geneigte Dach

für neue Hauptgebäude zukünftig bindend sein soll. Die Dachneigung muss zwischen 8° bis 48° betragen. Ausnahmsweise kann die Dachneigung bis auf 65° für Friesengiebel oder Krüppelwalm vergrößert werden. Die Festsetzung soll diese Dachformen, die unter Umständen auch eine steilere Dachneigung besitzen können, ermöglichen. Untergeordnete Terrassenüberdachungen und Wintergärten können auch mit einer Dachneigung von unter 8° versehen werden. Die Anbauten sind im Regelfall als Bestandteil der Hauptanlage zu sehen. Aufgrund der gegenwärtigen Beschaffenheit der Anlagen mit üblicherweise flachen Dachneigungen sollen diese mit einer Dachneigung von unter 8° zulässig sein.

Eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform ist auch für Nebengebäude wünschenswert. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren jedoch nicht zu sehr einzuschränken, sollen für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports auch andere Dachformen möglich sein. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports dürfen deshalb auch mit Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 54 m<sup>2</sup> 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 Dacheindeckung ist nur Material in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Mittelgrau bis Schwarz mit nicht hochglänzender Oberfläche zulässig. Dies entspricht der Farbgebung traditioneller Tonpfannendächer und ist dem dörflichen Umfeld angemessen. Um Verunstaltungen zu verhindern, dürfen im gesamten Plangebiet keine hochglänzenden Oberflächen für die Dachgestaltung verwendet werden. Auch in dem ansonsten gut in den Siedlungsbereich eingebundenen Plangebiet können z.B. hochglänzend glasierte oder engobierte Dachpfannen eine weithin sichtbare, negative Wirkung haben. Matte Beschichtungen, z.B. sog. Edelengoben, erzeugen keine solche Fernwirkung und können entsprechend verwendet werden.

Gründächer sind als nachhaltige Eindeckungen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung wird empfohlen, sie mit der Neigung der Dachflächen zu verlegen.

Für die Dacheindeckung untergeordneter Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist auch Glas zulässig. Die Festsetzung ist erforderlich, um solche Anbauten, die oftmals nachträglich erfolgen, zu ermöglichen.

### **Einfriedungen**

Aufgrund der teilweise beengten Erschließungsverhältnisse und dem Ziel eines möglichst offen wirkenden Straßenraums dürfen die straßenseitigen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von maximal 1,50 m besitzen. Flächig geschlossene Einfriedungen sind hier als Zaunelemente grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen aus Hecken und Büschen. So entfaltet z.B. eine geschnittene Buchenhecke ebenfalls eine flächige Wirkung, die den angestrebten Charakter des Straßenraumes aber unterstützen kann und deshalb zulässig sein soll. Auch frei wachsende Hecken sind als auflockerndes Gestaltungselement ausdrücklich gewünscht. Da diese natürlichen Einfriedungen, anders als ein Zaunelement, in der Regel auch mit einem gewissen Abstand zur Grundstücksgrenze zu setzen sind, wird die Höhenbeschränkung hier aufgehoben. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen werden keine Begrenzungen getroffen. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass gem. der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Einfriedungen grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 2 m genehmigungsfrei errichtet werden können.

### **Stellplätze**

Gerade im ländlichen Raum steigt der Mobilitätsanspruch. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst keinen ruhenden Verkehr im teilweise sehr beengten

Straßenraum unterzubringen, sind gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 NBauO auf jedem Grundstück je Wohneinheit zwei Stellplätze herzustellen. Hierdurch wird eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf den Grundstücken sichergestellt.

### **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Es wird darauf hingewiesen, 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 geahndet werden. Die Bußgeldandrohung ist erforderlich, um zukünftige Verstöße gegen die in den örtlichen Bauvorschriften genannten Anforderungen auch ahnden zu können.

## **4.10 Verkehr**

Das Plangebiet wird weiterhin über die Neukloster Straße sowie die Schulstraße erschlossen. Die interne Erschließung kann über die Straße „Heidort“ erfolgen. Ein Straßenausbau ist von Seiten der Gemeinde derzeit nicht vorgesehen, da die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen über die bestehenden Straßen aufgenommen werden können. Die Erschließungsstraßen binden über die Neukloster Straße in südliche Richtung an die Landesstraße L 127 an, sodass das übergeordnete Straßennetz über kurzem Wege erreicht werden kann.

Rückwärtige Grundstücksbereiche (Bebauung in zweiter Reihe) können über private Stickerschließungen angebunden werden. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend sicherzustellen.

Gegenüber dem (planungsrechtlichen) Bestand werden in einigen Bereichen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass durch zukünftige Bauvorhaben nur geringfügig mehr Verkehr entsteht. Die aufgrund der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen können über die vorhandenen Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Es sind aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsstrukturen zu erwarten.

Im Nordwesten wird der Bereich *einer* vorhandenen *Wegeverbindung* in Richtung Grundschule entsprechend als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt, um *zum einen* die Erreichbarkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern. Der Ausbau der Wegeverbindung soll zeitgleich mit der Herstellung der Stellplatzanlage nördlich der Kindertagesstätte erfolgen. *Aufgrund einer Anregung von Seiten der Verwaltung wird die Zweckbestimmung für diese Teilfläche dahingehend konkretisiert, dass eine rückwärtige Erschließung der angrenzenden privaten Grundstücke über diese Verkehrsfläche möglich ist. Mit der Änderung gehen keine wesentlichen Auswirkungen einher, sodass von erneuten Auslegung abgesehen wird.*

Im Nordwesten wird die vorhandene Stickerschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend des Bestandes festgesetzt.

In Verbindung mit den Zielen einer angemessenen Verdichtung des Gebietes und der perspektivischen Gestaltung des Straßenraumes möchte die Gemeinde die maximale Gesamtbreite der Grundstückszufahrten auf 6 m zu begrenzen, um einen möglichst durchgrüneten Charakter des Straßenraumes zu gewährleisten.

### **Stellplätze**

Aufgrund der festgesetzten Grundstücksgrößen können ausreichend Stellplätze für Bewohner und deren Besucher auf dem Grundstück erstellt werden. Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

## **4.11 Technische Infrastruktur**

### **Wasser- / Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist im Rahmen des Bestandes gesichert. Neu entstehende Gebäude können an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene Hydranten gesichert. Die ausreichende Löschwasserversorgung von zukünftigen Bauvorhaben ist im Rahmen konkreter Bauplanungen sicherzustellen.

### **Oberflächenentwässerung / Regenwasserabführung**

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, kann das anfallende Oberflächenwasser / Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden. Alternativ kann eine Ableitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation in der Straße „Heidort“ erfolgen. Soweit hydraulisch erforderlich, ist eine Rückhaltung auf den Baugrundstücken vorzusehen. Die entsprechenden Nachweise einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung sind im Rahmen von Bauplanungen zu erbringen.

Grundsätzlich ist es wünschenswert, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt in der Samtgemeinde über ein Trennsystem. Das Plangebiet ist an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation in den umliegenden Straßen erfolgen. Die Entsorgung des Schmutzwassers von künftigen Vorhaben ist aus Sicht der Gemeinde gesichert.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen, die entsprechend erweitert werden können, angeschlossen. Die Versorgung ist somit gesichert.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energieerzeugung zu unterstützen.

### **Gasversorgung**

Eine entsprechende Gasversorgung ist bereits vorhanden. Ein Anschluss neuer Vorhaben an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Buxtehude ist möglich. Die Versorgung ist aus Sicht der Gemeinde gesichert.

### **Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist an das örtliche Fernmeldenetz angeschlossen. Die Bereitstellung neuer Leitungen für zukünftige Bauvorhaben kann durch Anschluss an das Telekommunikationsnetz sichergestellt werden.

Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen sind dem zuständigen Netzbetreiber frühzeitig mitzuteilen, um einen rechtzeitigen Anschluss an das Fernmeldenetz zu gewährleisten. Bei einem möglichen Rückbau von baulichen Anlagen ist zu beachten, dass bestehende Versorgungskabel ordnungsgemäß zurückgebaut werden.

### **Abfall-/ Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat. Die Abfallbeseitigung für die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet ist gesichert.

Durch die Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Abfallbeseitigung. Auf den zukünftig entstehenden 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, so dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden. Die im Bestand vorhandene Breite der Straßenverkehrsfläche der Straße „Heidort“ ist für die Mindestdurchfahrtsbreite für Müllfahrzeuge ausreichend. Im Bereich der bestehenden Sticher-schließung sind Mülltonnen an die nächstgelegene Erschließungsstraße zu bringen, was aufgrund der Entfernung weiterhin als zumutbar angesehen wird. Neue Stichstraßen oder Sackgassen sieht der Bebauungsplan nicht vor.

Die Abteilung Abfallwirtschaft des Landkreises Stade wurde bzw. wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Die Abteilung Abfallwirtschaft sowie das beauftragte Abfuhrunternehmen sind vor Beginn möglicher Erschließungsplanungen und während der Baumaßnahmen zu beteiligen.

#### **4.12 Immissionsschutz**

Im Nahbereich der Neukloster Straße sowie der Schulstraße bestehen Vorbelastungen durch Verkehrslärm, die aufgrund des vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten für eine Wohnbebauung zumutbar sind. Es wird zur Erhöhung der Wohnqualität empfohlen, bei zukünftigen Bauvorhaben im Nahbereich der Straßen die Außenwohnbereiche auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite anzuordnen. Durch die durch die Planung zusätzlich ermöglichte Bebauung werden keine erheblichen Immissionen und damit Auswirkungen erwartet.

Westlich angrenzend an das Plangebiet liegen Gemeinbedarfseinrichtungen (z. B. KiTa) mit umgebenden Freigelände sowie Kleinfeldsportplätze. Der von den angrenzenden Kinderbetreuungseinrichtungen ausgehende Kinderlärm wird für die Wohnbebauung als zumutbar gewertet. Die vorhandenen Stellplatzanlagen dieser Einrichtungen liegen auf der Westseite der Baukörper und somit in ausreichender Entfernung. Nach erfolgter Aufgabe der Kleinfeldplätze soll nördlich der neu entstandenen Kindertagesstätte ein Parkplatz entstehen (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8). Von dieser möglichen Stellplatzanlage sind aufgrund der Größe der Anlage, des Abstandes sowie der vorgesehenen Abschirmung durch eine bepflanzte Verwallung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die übrigen Sportanlagen im Bereich der Grundschule liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen vorhanden (vorwiegend Dienstleistungsgewerbe / Kleingewerbetreibende). Nach gemeindlichen Informationen handelt es sich bei den vorhandenen Unternehmen ganz überwiegend um wohngebietstypische Betriebe bzw. Nutzungen. Ein Betrieb nutzt im Bereich Schulstraße / Neukloster Straße Grundstücksflächen als gelegentlichen LKW-Stellplatz, sodass im Südosten bereits eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht. Hier kann es ggf. zu An- und Abfahrten eines LKW im Nachtzeitraum kommen. Die Verkehrsflächen auf dem Grundstück orientieren sich jedoch zur Neukloster Straße, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind.

Erhebliche Immissionen aus dem etwa 250 m nördlich liegenden Gewerbegebietes sind aufgrund der Entfernung und der vorhandenen planungsrechtlichen Situation nicht zu erwarten. Im für das Gewerbegebiet rechtskräftigen Bebauungsplan wurden bereits entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen, um unzumutbare Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Diese Maßnahmen berücksichtigen auch, dass zwischen Plangebiet und Gewerbegebiet ein allgemeines Wohngebiet (7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8) mit demselben Schutzanspruch deutlich näher am Gewerbegebiet liegt. Maßnahmen im Rahmen dieser Planung sind somit nicht erforderlich, da ein ausreichender Immissionsschutz besteht. Aufgrund der vorhandenen Bebauung sowie des nördlich angrenzenden festgesetzten Wohngebietes können Einschränkungen der Betriebe ausgeschlossen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, sodass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Geringfügige, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen entstehen durch die Bewirtschaftung der im Norden liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Mittelfristig werden diese landwirtschaftlichen Flächen durch den letzten Bauabschnitt des Wohngebietes „Beim Butterberge / Neukloster Straße“ bebaut werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind typisch für den ländlichen Raum und durch die Bewohner bzw. Nutzer des Gebietes zu tolerieren.

#### **4.13 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist bereits zu einem großen Teil bebaut, in starkem Maße versiegelt und als bestehende Siedlungsfläche zu werten. Lediglich im zentralen Bereich des Plangebietes ist eine Freifläche vorhanden, die jedoch von Bebauung umgeben ist. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren vor.

Zur Betroffenheit der natürlichen Schutzgüter lassen sich folgende Aussagen treffen:

##### **Schutzgut Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften**

Schutzgebiete sind im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten kann somit ausgeschlossen werden.

Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es wird davon auszugehen, dass im Plangebiet Tiere ungefährdeter Arten der Siedlungsbiotope zu erwarten sind. Diese sind wenig empfindlich gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen. Aufgrund der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich vereinzelt Gehölzbestand. Durch die Festsetzung der Grünfläche im Plangebietsinnern werden die dort vorhandenen Gehölze durch die Planung nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Wohngebietes kann es bei Neubauvorhaben zur Beseitigung von Gehölzen kommen. Auf die geltende Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen wird hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist demnach gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten. Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahme kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht berührt werden.

##### **Boden**

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zu einem großen Teil versiegelt. Die Bodenfunktionen sind in diesen Bereichen verloren gegangen. Es liegen keine Hinweise und kein Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen vor.

Noch unbebaute Bereiche innerhalb des Wohngebietes können zukünftig erstmalig bebaut werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass sich der Versiegelungsgrad durch die Planung gegenüber dem Bestand lediglich geringfügig erhöht, sodass die Auswirkungen insgesamt relativ gering sind. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es u.a. zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur.

##### **Wasser**

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Still- und Fließgewässer vorhanden. Das Schutzgut ist durch die vorhandene Nutzung vorbelastet.

Es kommt aufgrund der Planung zu einer geringfügigen Erhöhung der Bodenversiegelung und damit zu einem geringfügig erhöhten Wasserabfluss, sofern die Nachverdichtungsmöglichkeiten tatsächlich ausgenutzt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden jedoch als geringfügig angesehen.

## **Luft und Klima**

In seiner Grundausrprägung ist das Klima durch die Lage des Plangebietes im Norden von Niedersachsen in der Nähe der Nordsee als ozeanisch zu bezeichnen. Das Klima ist geprägt durch kühle und relativ regnerische Sommer und relativ milde Winter. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet selbst nur eine geringe Bedeutung. Vorbelastungen für das Klima im Bereich des Plangebietes bestehen aufgrund der vorhandenen Bebauung.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der wenigen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten sind keine erheblichen Veränderungen des Mikroklimas durch die Planung zu erwarten. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird durch die Festsetzung einer Grünfläche eine Freifläche erhalten.

## **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebiets sind durch die bestehende Bebauung geprägt. Insbesondere das nördlich liegende Gewerbegebiet und der Windpark bestimmen das Landschaftsbild in diesem Bereich. Es wird von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf der Planung nicht zu erwarten.

Für das Ortsbild wichtige Bereiche (z. B. Rathaus) liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Durch die Festsetzungen und Bauvorschriften wird sichergestellt, dass neue Bauvorhaben zu einer harmonischen Entwicklung des Siedlungsbereiches beitragen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind auf der Planung nicht zu erwarten.

## **Aussagen zur Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Die Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

## **4.14 Trinkwasserschutz**

Belange des Trinkwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt, da Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegen.

## **4.15 Landwirtschaft**

Durch die Planung werden etwa 0,6 Hektar landwirtschaftliche Flächen im zentralen Bereich des Plangebietes überplant und stehen einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung. Die Flächen besitzen zum einem für eine landwirtschaftliche Nutzung aufgrund der Flächengröße sowie der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches eine geringe Bedeutung. Es bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Eignung für eine intensive Nutzung. Auf der anderen Seite sind die betroffenen Flächen für eine Siedlungsentwicklung prädestiniert und bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Im direkten Umfeld des Plangebietes liegen keine landwirtschaftlichen Betriebe, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Da im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zudem keine Kompensationsflächen erforderlich sind, wird ein Flächenverlust für Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vermieden. Landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld des Plangebietes werden in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt.

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der Wohnbevölkerung zu tolerieren.

#### **4.16 Soziale Infrastruktur**

Der durch die Planung hervorgerufene Bedarf an sozialer Infrastruktur kann durch die bestehenden Angebote gedeckt werden.

#### **4.17 Denkmalschutz / Archäologie**

Im Plangebiet und in dessen unmittelbaren Umfeld sind keine geschützten Baudenkmale im Sinne des § 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Belange des Baudenkmalschutzes werden durch die Planung somit nicht berührt.

Es sind ebenfalls keine Bodendenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) im Plangebiet bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Bei Beachtung dieser Maßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen von möglichen Bodendenkmalen ausgeschlossen werden.

#### **4.18 Altlasten und Altablagerungen**

Angaben oder Hinweise über Altlasten und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Der LBEG-Kartenserver verzeichnet im Umfeld des Plangebietes keine Altlasten oder Altablagerungen. Auch wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung keine Hinweise gegeben.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Andere, als die jetzigen Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier keine Altlasten oder Altablagerungen zu erwarten sind.

#### **4.19 Planungsalternativen**

Der Vorentwurf der frühzeitigen Beteiligung sah im gesamten Plangebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Dieser Vorentwurf erschloss über eine Sticher-schließung mit Wendeanlage auch die unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen im zentralen Bereich als Bauland. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde deutlich, dass Teilbereiche nicht für die Erschließung von Bauplätzen zur Verfügung stehen.

In den politischen Beratungen wurde neben dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine weitere Variante diskutiert. Da im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung jedoch auch von den übrigen Grundstückseigentümern kein Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietsinnern bekundet wurde, soll diese Alternative nicht weiterverfolgt werden. Der Rat steht aus heutiger Sicht einer solchen Variante aufgeschlossen gegenüber, sofern private Eigentümer gegenüber der Gemeinde Bereitschaft zur Erschließung und sachgerechten Parzellierung der Flächen signalisieren. Eine Bebauung dieses Bereichs kann dann beispielsweise durch eine Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Im Gegensatz des im Vorentwurf ursprünglich geplanten Ausschlusses der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes enthält der nun vorliegende Entwurf keine besonderen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mehr, sodass die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind. Diese Nutzungen werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur (zum Teil gewerbliche Betriebe vorhanden) und der Lage des Gebietes im zentralen Siedlungsbereich städtebaulich vertretbar angesehen.

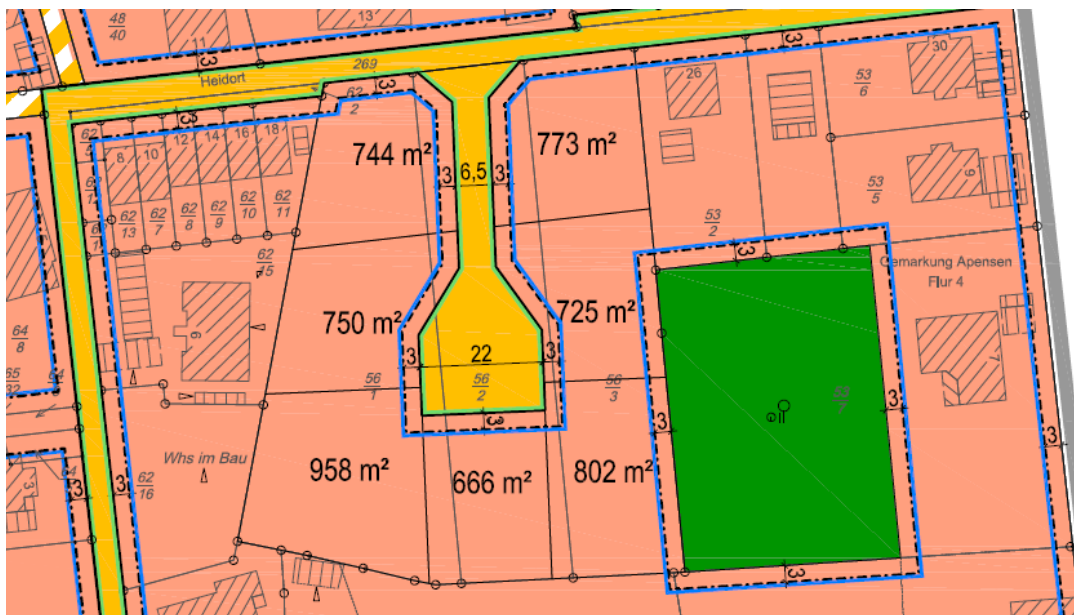


Abb.: Nicht weiterverfolgte Entwurfsvariante mit Stickerschließung für den zentralen Bereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

Der Erhalt von im Plangebiet vorhandenen Gehölzen wird in diesem Entwurf nicht mehr durch Festsetzung vorgeschrieben, da eine solche Erhaltungsfestsetzung zum Teil mit relativ hohen Kosten (z. B. für Begutachtungen) für private Grundstückseigentümer verbunden sein kann, falls Bäume aufgrund ihres Zustandes abgängig sind. Weiterhin ist von Seiten der Gemeinde häufiger zu beobachten, dass Gehölze vor Erreichen des in der Erhaltungsfestsetzung bestimmten Stammumfangs vorzeitig gefällt werden, mit einer Erhaltungsfestsetzung somit das Gegenteil bezweckt wird.

Für die Bebauung im Plangebiet wäre prinzipiell auch ein eher verdichteter Maßstab vorstellbar, der z. B. höhere zugelassene Geschossigkeiten, eine höhere Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude oder den Verzicht auf Mindestgrundstücksgrößen erreicht werden könnte. Es ist jedoch gerade Ziel der Planung, im Plangebiet eine behutsame Weiterentwicklung vorzubereiten und eine übermäßige Verdichtung zu vermeiden. Eine verdichtete Bebauung wird aus Sicht der Gemeinde auch aufgrund der Erschließungssituation als städtebaulich wenig sinnvoll angesehen.

## 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

### 5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 5.2 Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans entstehen Planungskosten, die die Gemeinde aus dem Gemeindehaushalt finanziert.

## 6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha.

<b>Baugebiete gesamt ca.</b>	<b>39.010 m<sup>2</sup></b>
hiervon Allgemeine Wohngebiete (WA) ca.	39.010 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrsflächen gesamt ca.</b>	<b>2.125 m<sup>2</sup></b>
hiervon Straßenverkehrsflächen ca.	1.785 m <sup>2</sup>
hiervon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung –Sticherschließung ca.	340 m <sup>2</sup>
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>5.835 m<sup>2</sup></b>
hiervon private Grünfläche ca.	5.835 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße des Plangebiets ca.</b>	<b>46.970 m<sup>2</sup></b>

Der Plan und die Begründung wurden ausgearbeitet von

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Himmelpforten

im Einvernehmen mit der Gemeinde Apensen.