

Gemeinde Mittelinkirchen - Samtgemeinde Lühe - Landkreis Stade

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Kirschhoff“

aufgestellt im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Stand: Entwurf 15.06.2021



Gemeinde Mittelinkirchen

Alter Marktplatz 1A,
21720 Steinkirchen
Tel.: 04142 - 899-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen der Planung	1
1.1.	Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2.	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	1
1.3.	Geltungsbereich und Größe des Plangebiets	2
1.4.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	2
2.	Bestandssituation	3
2.1.	Nutzungen und Bebauung, Erschließung	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1.	Übergeordneten Planungen	4
3.2.	Flächennutzungsplan	4
3.3.	Belange des Umweltschutzes	4
3.4.	Denkmalschutz.....	4
3.5.	Kampfmittel	5
3.6.	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	5
3.7.	Landwirtschaft.....	5
3.8.	Benachbarte Bebauungspläne	5
4.	Planinhalt und Abwägung.....	6
4.1.	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3.	Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	7
4.4.	Mindestgrundstücksgrößen	7
4.5.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.6.	Verkehrliche Erschließung.....	8
4.7.	Ver- und Entsorgung	8
4.8.	Geh-, Fahr und Leitungsrecht.....	9
4.9.	Grünordnung.....	9
4.10.	Öffentliche Grünfläche	9
4.11.	Immissionsschutz	9
4.12.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO	12
4.12.1.	Außenwandmaterial.....	12
4.12.2.	Dacheindeckung	12
4.12.3.	Dachform und Dachaufbauten	12
4.12.4.	Ausnahmen	12
4.12.5.	Gebäudehöhen.....	12
4.12.6.	Einfriedungen	13
4.12.7.	Einstellplätze	13

4.12.8.	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen.....	13
4.13.	Umweltauswirkungen der Planung.....	13
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	14
5.1.1.	Bodenordnung	14
5.1.2.	Kosten und Finanzierung	14
6.	Flächenangaben	15

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Kirschhoff“ für die Gemeinde Mittelkirchen, LAIRM Consult GmbH, Bargteheide, September 2019

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (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 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Mittelnkirchen hat am 08.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 „Kirschhoff“ gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Im Bereich zwischen dem Muddweg und dem Kirschhoff befinden sich Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 7 „Höhenweg“ für das nördlich angrenzende Wohngebiet ausgespart wurden. Grund hierfür waren Immissionsbelastungen, die einerseits vom Verkehr auf dem Muddweg (L 140), andererseits von einem südlich gelegenen Obstschälbetrieb ausgingen.

Die Lärmsituation ist aus heutiger Sicht anders zu beurteilen als zum Zeitpunkt der Aufstellung des früheren Bebauungsplans Nr. 7 „Höhenweg“. Der Obstschälbetrieb ist inzwischen aufgegeben. Die Verkehrsbelastung auf der L 140 hat sich infolge des Baus der A 26 deutlich verringert und wird sich nach Fertigstellung der weiteren Bauabschnitte der Autobahn auch weiter verringern. Davon ausgehend hat die Samtgemeinde Lühe in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) die Grundstücksflächen, die zwar schon über die Straße „Kirschhoff“ erschlossen, aber noch nicht bebaubar sind, als Wohnbauflächen in den FNP aufgenommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für diesen Bereich strebt die Gemeinde Mittelnkirchen nun eine zügige Bebaubarkeit der Flächen an, da Bauplätze in der Gemeinde derzeit gefragt, aber kaum vorhanden sind. Der Bebauungsplan dient somit auch der Umsetzung der im FNP verankerten Planungsziele.

Ziel der Planung ist es, auf der nun überplanten Fläche die Errichtung von Ein- und Doppelhäusern zu ermöglichen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich derzeit nicht. Um eine Bebauung zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 9 „Kirschhoff“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Aktivierung des innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials,
- Bereitstellung von Bauland,
- Nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges im Rahmen der Eigenentwicklung sowie
- Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes.

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebiets

Das ca. 11.531 m² große Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Mittelnkirchen, nördliche der Straße „Muddweg“.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Mittelnkirchen, Flur 6, die Flurstücke 48/30, 48/34, 48/35, 48/36, 48/37, 48/38, 48/39 und 48/40. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

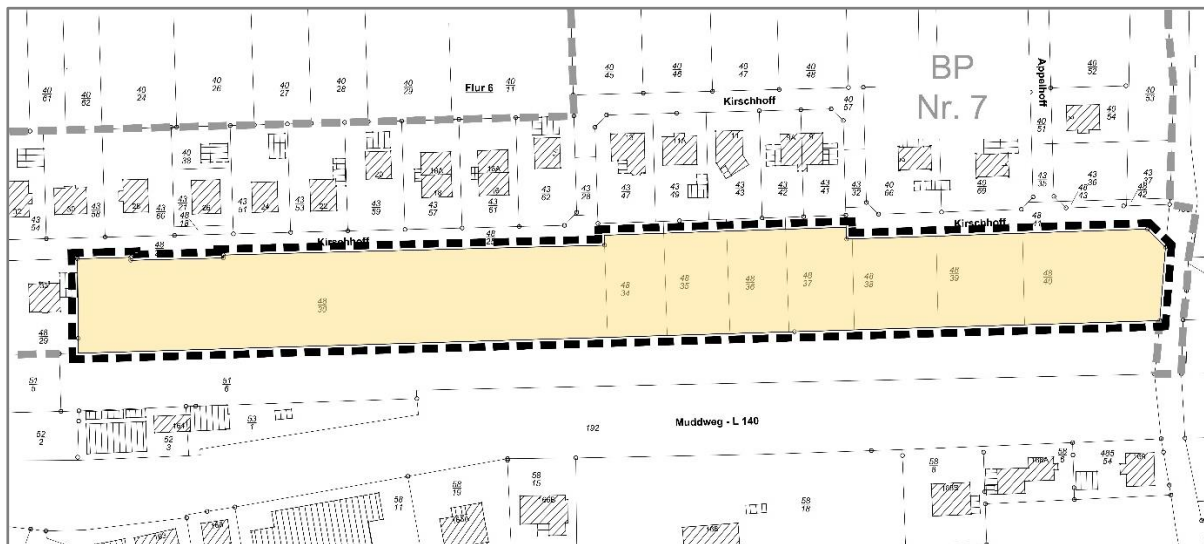


Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (o. M.), © LGLN

1.4. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Da die Fläche von drei Seiten von Nutzungen bzw. Bebauung umgeben ist und eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgefüges von Mittelnkirchen darstellt, wird die Anwendung dieses Verfahrens als sachgerecht angesehen.

Aufgrund von § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Es wird ein allgemeines Wohngebiet angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgesetzt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt bei der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,3 unter 10.000 Quadratmetern.

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, und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und

der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete). Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten.

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. 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

2.1. Nutzungen und Bebauung, Erschließung

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben, die durch Einzel- und Doppelhäuser mit ihren Gartenflächen geprägt ist. Südlich des Plangebietes verläuft die Straße „Muddweg“ – L 140. Daran anschließend, in der Gemeinde Neuenkirchen, befinden sich nicht mehr lärmintensiv gewerblich genutzte Flächen sowie weitere Wohnnutzungen und ein Umspannwerk. Östlich und südlich grenzen Obstanbauflächen an.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und stellt sich überwiegend als Grünland (Wiese) ohne vorhandene Gehölzstrukturen dar.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (rot) (o. M.) © LGLN, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist aufgrund der ursprünglich geplanten Nutzung gut und direkt durch die vorhandene örtliche Straße „Kirschhoff“ angebunden und erschlossen. Unweit des Plangebietes befinden sich zudem zwei Bushaltestellen, die das Plangebiet an den ÖPNV anbinden. Die überörtliche Anbindung der Gemeinde Mittelnkirchen ist über die Landesstraße „Muddweg“ – L140 gegeben.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Übergeordneten Planungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Ziele der Raumordnung erkennbar nicht berührt; es ergeben sich erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Lühe als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

3.3. Belange des Umweltschutzes

Der Geltungsbereich ist bereits überplant und als bestehende Siedlungsflächen zu werten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts ist nicht gegeben. Es wird von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes **Boden** durch zusätzliche Eingriffe in den Boden und Versiegelung bei Realisierung der ermöglichten Nutzungen ausgegangen. Das Plangebiet hat für die Funktionsbereiche **Wasser, Luft und Klima** nur eine geringe Bedeutung. Das **Orts- und Landschaftsbild** in der Umgebung des Plangebietes ist insgesamt durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Im Plangebiet sind erkennbar keine besonders schützenswerten **Biotope** betroffen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Der Bereich des Plangebietes ist für die Biotope von keiner bzw. nur eingeschränkter Bedeutung. Aufgrund der Ausprägung der **Vegetation** sowie der anthropogenen Einflüsse wird der unversiegelte Bestand als Biotop von allgemeiner Bedeutung mit – aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsgefüge - geringem Entwicklungspotenzial angesehen. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölze.

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Mensch und Gesundheit** sind nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Lage im Ortsgefüge besteht auf dem betroffenen Bereich grundsätzlich kein Verdacht auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützter Arten; ein besonderer Untersuchungsbedarf für **geschützte Arten** ist somit erkennbar nicht gegeben. Durch die bestehende bauliche Nutzung und die bestehende Versiegelung im unmittelbaren Umfeld besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen besonders empfindlicher geschützter Vogelarten hier nicht zu rechnen.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit bei Einhaltung dieser gesetzlichen Vorgaben erkennbar nicht ein. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine geschützten **Baudenkmale** nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. Sollten wider Erwarten im Zuge von Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde ge-

macht werden, so sind diese dem Planungsamt des Landkreises Stade - Abteilung für Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.5. Kampfmittel

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor. Eine Lagerung oder ein Abwurf von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbildauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vorhanden.

3.6. Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver). Auch besteht im Plangebiet auf Grund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf vorhandene Altablagerungen. Es gibt jedoch Hinweise aus der Verwaltung, dass möglicherweise im Plangebiet Altlasten vorhanden sind. Es werden Erkundungen vorgenommen und bei entsprechenden Funden geeignete Maßnahmen getroffen.

3.7. Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes, kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren.

3.8. Benachbarte Bebauungspläne

Der jetzige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Kirschhoff“ war seiner Zeit Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 „Höhenweg“. Dieser wurde mittlerweile einmal rechtskräftig geändert. Im Folgenden werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 wiedergegeben, da sie entsprechend und zweckdienlich angepasst in den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen werden sollen:

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Baulichen Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zulässige Geschossigkeit wurde durch die Zahl der Vollgeschosse (max. ein Vollgeschoss) bestimmt. Die Traufhöhe mit mindestens 2 und maximal 4,5 Meter. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass der Fertigfußboden im Erdgeschoss nicht höher als 0,5 m über dem Niveau der Straßenmitte vor dem Grundstück sein darf. Als Bauweise wird eine offene Bauweise (o), in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 700 m² bzw. 500 m² beschränkt. Zur Sicherung des dörflichen Maßstabs ist die Zahl der zulässigen Wohnungen (2 Wohnungen je Einzelhaus/1 Wohnung je Doppelhaushälfte) in Wohngebäuden festgelegt. Zur Wahrung des Ortsbildes sind

darüber hinaus örtlichen Bauvorschriften sowie Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen formuliert worden.

4. Planinhalt und Abwägung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 7 ursprünglich geplante Entwicklung sowie die verfolgten Planungsziele konnten u.a. aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie unterschiedlicher Interessenkonflikte nicht realisiert werden. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen sowie einer verbesserten Lärmsituation kann das Plangebiet nun entsprechend dem Anlass und der o.g. Ziele entwickelt werden. Die Festsetzungen der aktuellen Planung sollen sich daher eng an dem angrenzenden Bebauungsplan orientieren. Darüber hinaus hat die Gemeinde Mittelkirchen ein Interesse, die Wahrung des Ortsbildes zu fördern und zu pflegen. Deshalb werden auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben beschriebenen Planungszielen und unter Berücksichtigung der planerischen Grundlagen erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Hier können Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 u. 3 BauNVO) untergebracht werden. Damit wird das Ziel umgesetzt, dass die entstehenden Grundstücke in Übereinstimmung mit § 4 BauNVO sowie dem § 13b BauGB vorwiegend dem Wohnen dienen und sich zugleich in die nähere städtebauliche Umgebung einfügen. Insbesondere soll die vorrangige Nutzung des Wohnens gestärkt werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind, aus dem vorgenannten Gründen, die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO genannten **Ausnahmen** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**¹.

Sie würden sich in diesen Bereichen nicht mit dem angestrebten Charakter als ruhiges Wohngebiet vereinbaren lassen. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen ist davon auszugehen, dass sie sich auf Grund ihres Flächenanspruchs nicht hinreichend in die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur einfügen und städtebaulich unbefriedigende Situationen geschaffen würden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen würde zudem zu Beeinträchtigungen der Wohnqualität führen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Z), sowie die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe TH).

In dem zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehenen Teil des allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 16 BauNVO eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Die Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO wird damit unterschritten, um den Belangen des Einfügens sowie des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden i.S.d. Naturschutzes ausreichend Rechnung zu tragen. Insgesamt soll durch die festgesetzte GRZ eine der Lage des Plangebietes angepasste, ortstypische Bebauungsdichte erreicht werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung ein angemessener und ausreichender Rahmen für eine wohnbauliche Nutzung auf den entstehenden Grundstücken geschaffen.

¹ Vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382

Die Zahl der **Vollgeschosse** wird mit einem Vollgeschoss (l) als Höchstmaß festgesetzt. Die entspricht der tatsächlichen Höhenentwicklung und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes. In Verbindung mit der festgesetzten **Traufhöhe (TH 2-4,5)** soll auch ein übermäßiges Ausgreifen der Gebäude in die Höhe, durch, dass das Orts- und Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigt werden würde, verhindert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen für den maßgeblichen Teil des Plangebiets an den Charakter der umliegenden Bebauung, insbesondere der nördlich benachbarten Wohngebäude anknüpfen. Somit ist sichergestellt, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit im Baugebiet zu der angrenzenden, realisierten Bebauung erhalten bleibt und konsequent fortgeführt wird.

4.3. Bauweise und Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

In dem allgemeinen Wohngebiet wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine **offene Bauweise (o)**, in der **nur Einzel- und Doppelhäuser** zulässig sind, festgesetzt. Die Festsetzung zur Bauweise entspricht der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplanes sowie der tatsächlichen Bebauung im Umfeld.

Die Anzahl der Wohnungen im dem allgemeinen Wohngebiet wird auf maximal **2 Wohnungen je Einzelhaus** und **1 Wohnung je Doppelhaushälfte** festgesetzt. Damit wird ebenfalls der Maßstab der umliegenden Bebauung aufgegriffen und gewahrt. Dies entspricht der insgesamt vorhandenen Dichte an Wohneinheiten im Umfeld. Durch die Festsetzung soll zudem eine Überlastung der Erschließungsanlagen vermieden werden.

4.4. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße geregelt. Demnach müssen die **Einzelhausgrundstücke mindestens 650 m² und Doppelhausgrundstücke 400 m² je Haushälfte aufweisen**. Darin äußert sich vor allem das Bestreben, eine dem dörflichen Maßstab entsprechende Bebauungsdichte mit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu vereinbaren. Die Mindestgrundstücksgröße dient auch dazu, dass die entstehende Bebauung sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Dabei werden die festgesetzten 650 m² für EH und 400 m² für DHH als ortstypisch angesehen.

4.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** nach § 23 Abs. 1 BauNVO geregelt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird nunmehr so weiträumig gefasst, dass dem Bauherrn und dem/der ArchitektIn ausreichend Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück ermöglicht wird.

Mit der getroffenen Festsetzung wird im Sinne der Planungsziele eine angemessene Überbaubarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die straßenseitigen Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von **4 m** festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Damit wird das Ziel, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden, unterstützt.

Mit einer Tiefe des Baufensters von **18,5 m bis 23 m** wird auf die im südlichen Bereich befindlichen Obstanbauflächen sowie den Verkehrslärm reagiert bzw. ein erhöhter Abstand gewählt.

4.6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandenen Straßen und somit an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen. An der Erschließungssituation ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nichts Grundsätzliches. Hierfür sind erkennbar keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass die bisherige Erschließungssituation auch weiterhin funktionsfähig ist. Der Bebauungsplan hat insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse und die bestehende Erschließung.

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung von öffentlichem Grund muss gem. "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" (Veröffentlicht Nds. MBI. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist die RStO 12 oder höherwertig anzusetzen. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.

4.7. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bestand des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 7 bereits vorhanden bzw. gesichert. Die Grundstücke sind aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 7 geplanten Nutzungen im Plangebiet verkehrlich bereits angeschlossen.

Die konkrete Ausbauplanung ist in Abstimmung mit dem zuständigen Träger der **Abwasserbeseitigung** zu erbringen. Grundsätzlich kann angenommen werden, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden geringfügigen Mehrbedarf aufzunehmen.

Mit den **Leitungsträgern** werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein. Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch die Planung die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür in Abstimmung mit dem jeweiligen Träger die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten.

Die **Oberflächenentwässerung**, auch aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (ursprünglich im Geltungsbereich des BP Nr. 7), ist durch die Planung des nordöstlich gelegenen Regenrückhaltebeckens bemessen bzw. planungsrechtlich gesichert worden. Deshalb kann angenommen werden, dass die Kapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ausreicht, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden geringfügigen Mehrbedarf aufzunehmen. Eine geordnete Ableitung des Oberflächenwassers ist in Abstimmung mit dem zuständigen Träger der Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Gemäß NBrandSchG § 2 (1), Satz 3, Nr. 2 obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an **Löschwasser** zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung); auch aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (ursprünglich im Geltungsbereich des BP Nr. 7) ist nach den anzuwendenden Normen bemessen worden.

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die **Müllentsorgung** erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr wurden bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7 berücksichtigt.

4.8. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Die vorhandenen Polderleitungen/Schächte werden mit ihrem Schutzstreifen in der erforderlichen Breite freigehalten und mit einem **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten des Unterhaltungsverbandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) festgesetzt.

4.9. Grünordnung

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und der Vorgabe von Pflanzlisten soll der Charakter des vorhandenen, durchgrüntes und dörflichen Wohngebietes fortgeführt und damit eine angemessene ökologische und gestalterische Qualität erreicht werden. Zur Gestaltung der privaten Gartenflächen wird ein Pflanzgebot für einen standortgerechten, heimischen Laubbaum auf jedem Grundstück festgesetzt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz durch Neupflanzung der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen. Eine entsprechende Pflanz- bzw. Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Zur Wahrung der Schutzansprüche der geplanten und der vorhandenen Nutzung (Obstanbau) sowie zur Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und landwirtschaftlicher Nutzung, ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Randeingrünung/Abschirmung aus standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Gleichzeitig wird dadurch das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und damit ein harmonischer Anschluss der Wohnbauflächen zur Landschaft bzw. Obstanbau ausgebildet.

Der jeweilige Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen abgängig bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu ersetzen.

Ergänzend wird die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält

4.10. Öffentliche Grünfläche

Der Tourismus im Alten Land, mit seiner besonderen Eigenart und Schönheit der Kulturlandschaft, hat einen hohen Stellenwert. Für Touristen aus ganz Deutschland, aber auch für die lokale Bevölkerung ist es ein beliebtes Ausflugsziel, u.a. mit dem Fahrrad. Die Gemeinde Mittelkirchen möchte das Potenzial für Freizeit und Erholung umweltverträglich zu nutzen, fördern und an geeigneter, sicherer Stelle abseits der Straße Grünflächen mit Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen. Am östlichen Rand des Plangebietes ist zu diesem Zweck eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier werden an geeigneter Stelle, Aufenthaltsbereiche mit entsprechendem Mobiliar sowie Bepflanzungen integriert.

4.11. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde eine schalltechnische Untersuchung von LAIRM Consult GmbH erstellt, in der die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Geräusche des öffentlichen Verkehrs und des Gewerbegebietes, ermittelt und beurteilt wurden. Des Weiteren wurden die Auswirkungen des Vorhabens beurteilt, um mögliche Konflikte darzustellen. Im Gutachten sind daher folgende Konflikte untersucht:

- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm (öffentliche Verkehrsflächen)

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan ausgelösten Zusatzverkehr
- Schutz des Plangebietes vor Gewerbelärm

Zum Schutz der innerhalb der Plangebietes geplanten Nutzung vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind Aussagen zum Schallschutz und ggf. erforderliche Festsetzungsvorschläge zur aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen unterbreitet worden. Die Grundlage hierfür bildeten die im Gutachten genannten Richtlinien und Vorschriften.

Die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im Folgenden wiedergegeben, eine detaillierte Betrachtung ist dem vorliegenden Gutachten zu entnehmen.

Straßenverkehrsgeräusche

In der schalltechnischen Untersuchung wurden der Straßenverkehrslärm auf dem Muddweg (L 140) sowie die Auswirkungen des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs geprüft. Letzteres hat keine beurteilungsrelevanten Einflüsse auf den Plangelungsbereich bzw. hat keine beurteilungsrelevanten Veränderungen im Umfeld ergeben.

Innerhalb der Plangebietes wird durch die Verkehrsgeräusche (L 140) der Orientierungswert von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete im gesamten Plangelungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird bis zu einem Abstand von 52 m zur Straßenmitte des Muddwegs überschritten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird im gesamten Plangelungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts wird bis zu einem Abstand von etwa 60 m zur Straßenmitte des Muddwegs überschritten. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangelungsbereich nicht erreicht.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018).

Ergebnis

Die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro -und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm ergeben sich gemäß DIN 4109 (Januar 2018).

Aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe im gesamten Plangelungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Bezüglich der ebenerdigen Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone/Loggien) wurde ermittelt, dass innerhalb der Wohngebietsfläche der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags bis zu einem Abstand von etwa 38 m zur Straßenmitte des Muddwegs überschritten wird. Somit sind Außenwohnbereiche innerhalb der entsprechenden Abstände in geschlossener Gebäudeform oder zur lärmabgewandten Straßenseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der jeweilige Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird. Daher wurde empfohlen, den Einzelnachweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Gewerbegeräusche

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen erfolgte über dem Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegel. Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung von Schallschutzmaßnahmen ist gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete sowohl tags als auch nachts mit flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln von $LW'' = 60 \text{ dB(A)}$ zu rechnen. Dieser Wert ist demnach als Anhaltswert für nicht eingeschränkte Gewerbegebiete anzusehen.

Ergebnis

Für den Tageszeitraum wurde ermittelt, dass mit dem Ansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 die jeweiligen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, sodass eine Emissionsbeschränkung tags nicht erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall wird im gesamten Plangeltungsbereich der geltende Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum eingehalten.

Im Nachtzeitraum wurden für einen Teilbereich an der südöstlichen Ecke des Plangeltungsbereichs Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von bis zu 1 dB(A) ermittelt. Für diesen Bereich sind gemäß TA Lärm Immissionsorte auszuschließen. Dies kann durch Einbau von nicht öffentbaren Fenstern (Lichtöffnungen), durch Grundrissgestaltung (Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der lärmabgewandten Seite) oder durch das Abrücken der Baugrenzen umgesetzt werden.

An dieser Stelle ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, so dass hier weitere Festsetzungen nicht notwendig sind.

Landwirtschaft

In den Fällen, in denen die Wohnbaunutzung an obstbauliche Nutzung (landwirtschaftlicher Nutzung) heranrückt, kommt es zu einer Nachbarschaft zwischen der neuen Wohnbebauung und den obstbaulichen Kulturen. Der Stand der Technik erlaubt es, dass durch technische Maßnahmen an den Spritzgeräten die Abdrift in den letzten Jahren wesentlich verringert wurde. Mit der Bekanntmachung im Bundesanzeiger hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) dargelegt, welche Mindestabstände zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern sich aus der Risikoabschätzung im Zulassungsverfahren von Spritzmitteln ergeben. Gemäß dieser Bekanntmachung darf der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Anwendungen in Flächenkulturen 2 m und bei Anwendungen in Raumkulturen 5 m nicht unterschreiten.

Am südlichen Rand grenzt das Plangebiet unter Berücksichtigung des Entwässerungsgrabens, einer vorgesehenen Randeingrünung (5 m) mit einem Abstand von über 5 m an die Obstanbauflächen. Mit dem Abrücken der Baugrenzen werden zudem weitere 3 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Damit werden die gemäß Verordnung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln („Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden“ - Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, BVL 16/02/02 vom 27.04.2016) erforderlichen Mindestabstände von mind. 2 m für Flächenkulturen und mind. 5 m für Raumkulturen eingehalten und sogar überschritten. Dem Schutz der Anwohner und den landwirtschaftlichen Belangen wird somit hinreichend Rechnung getragen; eine Einschränkung der Bewirtschaftbarkeit der Obstanbauflächen über den gesetzlichen Rahmen hinaus ist nicht erkennbar.

Der Landwirt ist seinerseits dazu verpflichtet, durch Einsatz verlust- und abdriftmindernder Geräte und Düsen mit den entsprechenden Einstellungen nach dem aktuellen Stand der Technik i.S.d. „guten fachlichen Praxis“ (s.o. gem. Verordnung zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln), die den Schutz von Anwohnern mit einbezieht, Abdrift von behandelten Flächen zu vermeiden. Insofern sind Einschränkungen der Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Flächen und Konflikte mit dem Obstanbau nicht erkennbar.

Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

4.12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

Mit dem Bebauungsplan Nr. 7 „Höhenweg“ und der 1. Änderung sind für dessen Geltungsbereich Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen über die „Örtlichen Bauvorschriften“ gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO als Satzung aufgestellt worden. Das Plangebiet des Bebauungsplans schießt direkt an diesen an und soll ebenfalls Anforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen definieren. Diese werden als örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Einfriedungen und Einstellplätzen getroffen:

4.12.1. Außenwandmaterial

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände soll sichergestellt werden, dass sich die entstehenden Wohngebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen. Dementsprechend ist Sichtmauerwerk und Fachwerk im Farbspektrum RAL 2001 - 3011 zulässig. Der Begriff „Sichtmauerwerk“ schließt moderne Außenwandkonstruktionen mit zweischaligem Aufbau und Vorsatzschale mit Verblendern (Verblendmauerwerk) ein. Um die Bauherren nicht unverhältnismäßig in der Gestaltung einzuengen können Teilflächen auch in anderen Materialien ausgestaltet werden.

4.12.2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel/-steine in rotorangen bis rotbraunen Farbtönen oder Anthrazit zulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine harmonische und landschaftstypische Dachlandschaft angestrebt. Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind Weichdeckung und Gründächer zulässig. Um die Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken, ist für untergeordnete Dachaufbauten, bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports auch Blecheindeckung zulässig.

4.12.3. Dachform und Dachaufbauten

Mit der Regelung zur Dachform und Dachaufbauten wird sichergestellt, dass die Wohngebäude durch für den ländlichen Raum typischen, geeigneten Dächer geprägt werden. Über die ergänzenden Bestimmungen und Beschränkung von Dachaufbauten, werden unmaßstäbliche Gebäudegrößen und Dachlandschaften verhindert und die Eingliederung in die Umgebung gewährleistet. Sie dienen damit auch der Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft.

Um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie jedoch mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

4.12.4. Ausnahmen

Von untergeordneten Einrichtungen (Überdachungen, Wintergärten usw.), bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports geht nicht die gleiche Fernwirkung wie von einem Hauptgebäude aus, so dass keine negative Auswirkung in diesem Zusammenhang bestehen. Sie werden daher von den Regelungen Ziffern 1 bis 3 (Außenwandmaterial, Dacheindeckung, Dachform und Dachaufbauten) nicht berührt.

4.12.5. Gebäudehöhen

Über die Festsetzung der Geschossigkeit hinausgehend ist es erforderlich, einen Rahmen für die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen vorzugeben, um eine der Lage angemessene Gestaltung und die Anforderung des Einfügens der

zukünftigen Gebäude in die umgebende Bebauung zu erreichen. Damit wird sichergestellt, dass keine „aufgestelzten“ Gebäude entstehen. Die Höhenentwicklung der Eingangsebene (EG) soll möglichst geringgehalten werden, um somit ansprechende Gesamtproportionen der Gebäude zu gewährleisten.

4.12.6. Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sollen einen naturnahen und ortsüblichen Charakter des Straßenraums, der durch Vorgärten geprägt ist, sicherstellen. Auf diese Weise wird das Ziel, einen durchgrüneten Straßenraum zu realisieren, unterstützt. Die Höhenbegrenzung soll den optischen Eindruck eines nicht zu stark eingeeengten Straßenraumes fördern. Die offene Gestaltung trägt somit wesentlich zur „Wohnlichkeit“ des Straßenraumes bei.

4.12.7. Einstellplätze

Der heutige hohe Motorisierungsgrad insbesondere im ländlichen Raum macht es notwendig, Vorgaben zu der Zahl der Stellplätze auf den Grundstücken zu formulieren. Das allgemeine Ziel ist es, möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen. Aus dem Grund wird vorgeschrieben, dass **je Wohnung zwei Stellplätze** auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. Auf diese Weise wird auch der Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

4.12.8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um unter anderem die Entstehung sog. „Steingärten“ als versiegelte Gartenflächen zu verhindern, wird festgesetzt, dass nicht überbaute private Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen sind. Die Anlage von Stein- oder Kiesgärten durch Schüttung von Kies, Schotter, Steinen oder vergleichbarem Material ist demnach unzulässig.

Dadurch soll eine naturnahe Gestaltung der Vorgärten unterstützt und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke vermieden werden. Dahinter steht das Ziel, die Wohnqualität durch die Sicherung unversiegelter Gartenbereiche zu steigern. Darüber hinaus wird damit auch die ökologische Qualität der Grundstücke erhöht. Die Anforderungen an die Begrünung der Grundstücke werden zudem formuliert, um somit auch zu einer geringeren Versiegelung beizutragen. Außerdem wird angesichts künftiger Hitzesommer und Starkregenereignisse das kleinräumliche Klima verbessert.

4.13. Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich aufdrängende, andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichspflicht bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Andere als „städtebauliche“ Eingriffe in den Naturhaushalt oder in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter sind nicht erkennbar.

Eine Betroffenheit geschützter Arten ist in Bezug auf die natürlichen Habitate (Vegetation) ebenfalls nicht erkennbar. Aufgrund der Habitatstruktur sowie der gegenwärtigen Nutzung im Plangebiet besteht aktuell kein Verdacht, dass artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Konflikte aufgrund der Planung zu erwarten sind.

Als wesentliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung derzeit unversiegelter Flächen für die Bebauung der geplanten Grundstücksflächen zu bewerten. Durch die Realisierung des Wohngebietes werden aufgrund der Lage am Ortsrand allerdings keine planungsrechtlich als unversiegelt anzusprechenden Flächen in Anspruch genommen.

Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet vorhanden, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sie werden im Bebauungsplan insbesondere durch Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und die grünordnerischen Festsetzungen minimiert

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch den Bebauungsplan beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1.1. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

5.1.2. Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde entstehen im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplanänderung Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die jedoch weitestgehend vom Erschließungsträger erstattet bzw. übernommen werden sollen.

6. Flächenangaben

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Fläche	in m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	11.046
Öffentliche Grünfläche	485
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	11.531

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

Kartengrundlagen: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2019